



Communauté de Communes Pithiverais Gâtinais

ÉLABORATION DU PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL DU BEAUNOIS

Compte-rendu de la réunion du 19 décembre 2019

1. OBJET DE LA REUNION

La réunion avait pour objectif de :

- Présenter l'ensemble du dispositif réglementaire,
- Valider les propositions de certains points du règlement écrit ;
- Faire le bilan d'avancement d'identification de l'ensemble des éléments de patrimoine (bâti, naturel, etc.) et les règles liées prévues au règlement écrit.

2. LIEU DE LA REUNION

Siège de la CC Pithiverais Gâtinais à Beaune-la-Rolande, 14h00.

3. POINTS ABORDES

Bilan foncier

- Il a été présenté les éléments de bilan suite au travail d'arbitrage sur la délimitation des zones urbaines afin d'être compatible avec les objectifs de SCOT de limitation de la consommation d'espaces. Pour rappel, le projet de zonage du PLUi peut produire une extension maximale de la tache bâtie de 20,9 ha, contre 20,4 ha prévus dans le SCOT, pour la période de mise en œuvre du PLUi.
- OAP : il a été précisé que l'ensemble des zones à urbaniser devait faire l'objet d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation (article R.151-20 du CU) et que les communes devaient faire remonter leurs remarques (périmètre, contenu programmatique hors densité, destination, schéma de principe, etc.) avant le 08/01/2020.

Règlement écrit

Un certain nombre de points ont fait l'objet de débat puis de validation :

- En préambule, la CCPG a proposé aux élus de faire évoluer les dénominations des zones, afin d'harmoniser l'ensemble des 3 démarches de PLU(i) en cours sur les 3 anciennes

intercommunalités. Le tableau de correspondance sera fourni aux élus. Cette évolution impactera également l'organisation du règlement écrit du PLUi du Beaunois.

- Contenu du règlement écrit :
 - La CCPG souhaite l'adjonction d'illustrations au projet de règlement présenté afin de faciliter la compréhension des différents principes réglementaires. Schémas proposés : les règles d'implantation par rapport aux limites séparatives, par rapport aux voies publiques, concernant les clôtures, les hauteurs, les distances entre bâtiments sur une même unité foncière,
 - Réglementation des clôtures : les différentes communes du secteur du Beaunois ont émis des souhaits différents concernant ce sujet, que ce soit en termes de hauteurs maximum, de traitement des parties hautes et des parties basses, etc. Dans tous les cas, il est nécessaire de faire parvenir l'ensemble de ces souhaits au bureau d'études atopia, en charge de l'écriture du règlement. Actuellement :
 - 4 communes se sont prononcées pour des règles spécifiques, dont 3 pour lesquelles la réglementation n'a pas été transmise ;
 - 7 doivent encore se prononcer sur la mise en place d'une réglementation spécifique.

	Souhait	Transmission de la délibération	Éléments qualitatifs souhaités
Auxy	Oui, CCPG	À transmettre	Spécifier les besoins / règles souhaitées
Barville-en-Gâtinais	En attente		
Batilly-en-Gâtinais	Non		
Beaune-la-Rolande	Oui, CCPG	À transmettre	Spécifier les besoins / règles souhaitées
Boiscommun	Oui	Oui, n°2019-38	Muret 1,20m, surmonté d'un grillage / palissade ou bordé d'une haie / végétation diverse de 1,80 m max.
Bordeaux-en-Gâtinais	Non		
Chambon-la-Forêt	Non		
Courcelles-le-Roi	Oui, CCPG	Oui, délib de 2007 Non, délib de septembre 2019	Éléments transmis : pas de hauteur maxi, éléments qualitatifs
Égry	En attente	À transmettre	Spécifier les besoins / règles souhaitées
Gaubertin	Non		
Juranville	Non		
Lorcy	En attente	À transmettre	Spécifier les besoins / règles souhaitées
Montbarrois	En attente		
Montliard	Non		
Nancray-sur-Rimarde	Non		
Nibelle	En attente	À transmettre	Spécifier les besoins / règles souhaitées
Saint-Loup-des-Vignes	En attente	À transmettre	Spécifier les besoins / règles souhaitées
Saint-Michel	En attente	À transmettre	Spécifier les besoins / règles souhaitées

- A été également validé l'interdiction des plaques de béton, que ce soit sur les limites séparatives comme sur les voies publiques, ainsi que celle des arbustes de la famille des thuyas et, au contraire, l'emploi de végétaux conformes aux essences proposées par l'Observatoire de la Biodiversité Centre – Val de Loire (liste annexée au règlement) ou par le CAUE du Loiret.
 - Suite au COPIL, nous proposons que les éléments de la fiche « Planter sa haie » du CAUE soient ajoutés au document des OAP afin de préciser les essences appropriées et les modalités de plantation des structures végétales.
- Des éléments complémentaires ont été demandés pour encadrer les clôtures situées sur limites de fond de parcelle en contact avec une zone A ou N.

- Sur les destinations et sous-destinations interdites ou autorisées sous-conditions au sein de la zone commerciale de Beaune-la-Rolande, **il a été précisé que l'interdiction de la destination « Artisanat et commerce de détail » ne devait pas entraver la liberté d'entreprendre.** Ainsi, initialement, le règlement prévoyait l'interdiction de tout « artisanat ou commerce de détail » afin d'éviter le transfert des activités commerciales du centre-bourg vers la zone commerciale.

Il est proposé une nouvelle formulation afin de permettre l'évolution des grandes surfaces existantes tout en encadrant l'implantation du petit commerce dans ce secteur : *« Sont autorisés sous conditions : Les constructions à destination d'artisanat et de commerce de détail, à condition de développer des surfaces commerciales d'au moins 300 m², et de constituer une surface de plancher maximale totale sur la zone de 3 500 m². »* (reprise de la prescription 78 du SCOT PETR BGP).

- Concernant **le stationnement**, il est proposé, suite apports méthodologiques du service instructeur :
 - Dans la zone « U commerce » d'écrire une disposition visant la mutualisation des espaces de stationnement liés à l'activité commerciale pour en limiter l'impact paysager et l'optimisation foncière dans ce secteur ;
 - Dans les zones « U centres-bourgs » (UC et UB) ; de remplacer « surface plancher » par « surface de vente » pour la réglementation des sous-destinations « commerce » et « artisanat » (prise en compte des remises, des locaux techniques et des laboratoires de préparation par exemple).
- Concernant l'implantation des bâtiments et des installations sur la parcelle :
 - Suppression en zone UC de l'obligation de s'implanter sur au moins 1 des limites séparatives. En conséquence, l'implantation y est libre.
 - Les retrait des piscines sont réduits de 5 à 2 mètres minimum par rapport aux limites séparatives, et ce, dans toutes les zones urbaines.
- Concernant la réglementation des annexes :
 - Il est validé le principe de ne pas les réglementer en zones centrales (UC et UB), à l'exception des bourgs spécifiques de Nibelle, Nancray, Chambon et Auxy (comme ci-après) ;
 - Il est validé le principe de les réglementer en zone hameaux et tissus pavillonnaires : 2 annexes maximum dont annexes existantes, pour une surface maximum par annexe de 20m² d'emprise au sol.
 - En zones Naturelles et Agricoles, sont validées les dispositions suivantes :
 - Les **extensions** : 30% de l'emprise au sol de l'habitation existante ou dans la limite de 50 m² d'emprise au sol créée supplémentaire par rapport à l'emprise au sol de l'habitation principale existante à la date d'approbation du PLUi. L'extension doit être réalisée dans un périmètre de 20 mètres max.
 - Les **annexes** : 2 annexes au total, hors piscine ; surface plancher max de 20 m² au total par annexe ; Distance de l'habitation principale 20 mètres max ; distance entre 2 annexes : minimum 4 m ; implantation de la piscine : à 5 mètres d'une limite séparative.

Autres points :

- Répondre aux besoins d'habitat des gens du voyage : il est rappelé que l'interdiction des camping-cars sur l'ensemble du territoire intercommunal beunois est interdit au titre de l'article L.102-1 du code de l'urbanisme.
- Dans le cadre de l'élaboration du PLH, il a été soulevé certaines situations de sédentarisation (Boiscommun, Chambon-la-forêt).
 - En conclusion, le PLUi doit prévoir un / des emplacements permettant l'accueil de terrains familiaux (espaces permettant la sédentarisation). Extrait du PLH :

3. Les cas de sédentarisation

Avec la scolarisation des enfants et l'intégration de la jeune génération dans une activité professionnelle, le mode de vie des familles de gens du voyage tend à évoluer vers une semi-sédentarisation, voire une sédentarisation totale. Deux cas se présentent habituellement :

1^{er} cas : la sédentarisation se réalise dans de bonnes conditions.

C'est le cas à Puisseaux où des familles ont acheté ensemble un terrain au Sud de la zone d'activités. Elles se sont organisées et s'y sont installées de façon définitive dans 8 à 10 caravanes ou mobil-homes reliés aux réseaux.

2^{ème} cas : la sédentarisation se réalise dans des conditions précaires.

Il est dénombré 3 cas de sédentarisation précaires sur le territoire intercommunal :

- A Boiscommun : 3 familles se sont fixées sur un terrain où elles ont réalisé, sans permis de construire, des extensions « en dur » de leurs caravanes.
- A Chambon-la-Forêt : 2 familles se sont fixées sur un terrain acheté par elles mais qui n'est pas constructible ce qui pose des problèmes de compatibilité avec le document d'urbanisme.

PLH de la CC. du Pithiverais Gâtinais

127

- Suite point soulevé par la CCPG, est ajoutée sur le règlement graphique la couche « zones humides », produite par la CCPG, afin de répondre aux enjeux de préservation de ces espaces à forts enjeux patrimoniaux et biologiques.
 - Est ajouté également dans le règlement écrit un paragraphe dans les dispositions générales.
- Suite point soulevé par la CCPG, un paragraphe est ajouté dans les dispositions générales concernant la constructibilité limitée en zone d'aléa inondation connu.
- Est validé le taux minimum de 90% de la superficie des espaces en trame jardin devant être maintenus en espaces verts de pleine terre, libres ou plantés.
- 3 communes se sont prononcées en faveur de l'élaboration de périmètres délimités des abords (BLR, Boiscommun, Chambon) ; Nibelle doit faire parvenir sa décision. Il est rappelé que le coût du dossier est porté par la communauté de communes.
- Maintien des plans d'alignement : les communes qui le souhaitent doivent nous faire parvenir les plans, afin de les annexer au projet de PLUi.
- Préparation de l'arrêt du PLUi : les communes doivent nous transmettre l'ensemble des supports de communication et les informations de parution / affichage pour alimenter le bilan de la concertation. Elles doivent également vérifier la bonne transmission des différentes

remarques inscrites dans les cahiers de concertation mis à disposition dans chacune des mairies.

Rappel du calendrier de finalisation du PLUi du Beaunois :

- 09/01 : réunion des personnes publiques associées ;
- 10/01 : transmission des dernières modifications souhaitées par les communes ;
- 17/01 : levée de stylo CCPG - aucune demande de modification ne pourra être intégrée au dossier d'arrêt au risque de reporter la date d'arrêt
- 25/01 max : transmission du bilan de la concertation + dossier d'arrêt (version numérique) – pour élus
- 25/01 : transmission du Dossier d'arrêt à la reprographie – version papier (2 exemplaires)
- 11/02/2020 : arrêt de projet du PLUi