



Communauté de Communes Pithiverais Gâtinais

ELABORATION DU PLAN LOCAL D'URBANISME SECTEUR DU BEAUNOIS

Comité de pilotage – 23 octobre 2019 – 09h30

1. OBJECTIFS DE LA REUNION

Ce COPIL avait pour objectifs de :

- permettre de valider les derniers éléments de zonage (notamment la compatibilité de celui-ci par rapport au SCoT), suite au bilan foncier,
- valider les outils réglementaires (OAP, règlement),
- tirer le bilan des informations à recueillir auprès des communes : annexes, délibérations diverses, etc.

2. LIEU DE LA REUNION

Siège de la Communauté de communes Pithiverais Gâtinais, Beaune-la-Rolande, 9h30.

3. PERSONNES PRESENTES

- L'ensemble des maires des 18 communes du Beaunois,
- CCPG : Mme la Vice-Présidente à l'urbanisme, Mme Ryan, Mme Roumazeilles,
- Direction Départementale des Territoires du Loiret ; M. Eric Renault, Mme Blandine Villette,
- PETR Beauce Gâtinais en Pithiverais (structure en charge du SCoT) : M. Le Vice-Président, le Directeur M. Voyer.

4. SUJETS ABORDES AU COURS DE LA REUNION

- **Notion de compatibilité entre le PLUi et le SCoT**

atopia a rappelé la définition du rapport de compatibilité entre le PLUi du Beaunois et le SCoT Beauce Gâtinais en Pithiverais. En synthèse, le PLUi ne doit pas faire obstacle aux principes énoncés dans le SCoT.

De plus, il s'agit pour le PLUi de répondre aux enjeux et objectifs du SCoT dans sa globalité et non point par point.

atopia précise également que les outils réglementaires (zonage, règlement écrit, OAP) doivent rester cohérents avec les objectifs du PADD, afin de mettre en œuvre le projet de territoire décidé par les élus.

- **Bilan foncier de l'application du PLUi selon le SCoT**

atopia rappelle les nombreux ajustements du zonage réalisés depuis le mois de janvier pour réduire la taille de la zone constructible (U et AU). Ce travail réalisé collectivement par les élus et l'intercommunalité a permis de supprimer de nombreuses extensions ou zones d'urbanisme linéaire. Ce travail est allé dans le sens du SCoT, qui promeut un « urbanisme économe en foncier ».

Malgré ces arbitrages, il demeure un différentiel de 15 ha par rapport à ce que prévoit le SCoT. En effet, l'application de la méthode donnée par le SCoT amène à une extension de la tache urbaine de 35ha, pour un total autorisé de 20,4ha sur le Beaunois entre 2019 et 2030.

Cependant, atopia précise que la méthode de calcul de l'extension de la tache bâtie (Dilatation, Erosion – CEREMA), demandée par le SCoT, présente des limites : elle comptabilise des secteurs qui ne seront pas urbanisés (par ex. un champ en bord de jardin, une route, etc.) et met sur le même plan les constructions dans les jardins (intensification) et dans les espaces agricoles (extension), alors que leur impact respectif sur les espaces naturels, agricoles et forestiers est différent.

atopia fait une proposition de pondération selon le type d'extension de l'enveloppe bâtie, afin que toutes les extensions de la tache bâtie ne soient pas égales, quelle que soit leur nature. Ainsi, atopia propose au débat du comité de pilotage les éléments suivants :

- Coefficient de 0,5 pour les dents creuses (parcelle vide entre deux bâtiments),
- Coefficient de 0,5 pour l'intensification (maison en fond de jardin),
- Coefficient de 0,9 pour l'extension « pure » (développement urbain étendant la tache bâtie).
 - Cette pondération permettrait de répondre à l'enjeu global de réduction de la consommation d'espace tout en laissant des marges de manœuvre nécessaires dans les secteurs déjà urbanisés (fonds de jardin notamment).

La CCPG fait remarquer qu'elle avait fait remonter, avant l'arrêt du SCoT, que la méthodologie de calcul de la consommation foncière ne lui convenait pas. Elle n'a pas obtenu gain de cause suite à sa demande de revoir cette méthode. atopia explique que la pondération proposée permet de contextualiser la méthode demandée par le SCoT pour rester dans le rapport de compatibilité imposé par la loi.

Suite à une question de la CCPG concernant le calcul de la tache bâtie à horizon 2030 par le bureau d'études, atopia confirme à la CCPG que la surface d'extension calculée (35 ha) ne tient pas compte des secteurs rendus inconstructibles par les prescriptions, et les bandes d'inconstructibilité au-delà de 35m pour toutes les communes, sauf Boiscommun et Beaune-la-Rolande.

Le PETR a rappelé et confirmé les règles définies par le SCoT. Il a insisté sur la pertinence de la méthode demandée par le DOO, en expliquant qu'elle permet un urbanisme plus vertueux et vise à encourager les constructions au sein de l'enveloppe bâtie existante. atopia a insisté sur les limites des propos du PETR quant à l'implantation des bâtis les uns par rapport aux autres. Rapprocher les maisons peut en effet engendrer une promiscuité non souhaitable.

La DDT a rappelé les objectifs de réduction de la consommation foncière et que ceux-ci sont de plus en plus ambitieux (Instruction du Gouvernement du 29 juillet 2019, relative à l'engagement de l'État en faveur d'une gestion économe de l'espace). Elle insiste sur l'importance de l'implantation du bâti dans la parcelle, qui influencera la tâche bâtie future. Elle préconise également la mise en place d'un suivi des permis de construire sur la période d'application du PLUi.

Ce rappel a fait réagir certains élus, qui comprennent l'esprit de la loi mais doivent faire face au mécontentement de certains citoyens.

- ***Arbitrage de la méthode proposée par atopia***

Le PETR se montre surpris vis-à-vis de la proposition de pondération des surfaces d'extension : selon le PETR, les routes sont déjà enlevées dans les marges de manœuvre « offertes » par le SCoT. atopia rappelle que les routes de type « projets type grandes infrastructures » sont exclues du calcul d'extension de la tache bâtie dans la méthode du PETR, ce qui justifie la pondération de celles, préexistantes, de la consommation foncière 2019-2030.

La CCPG explique que malgré la réduction drastique des surfaces d'urbanisation potentielle réalisée au cours de l'année, le document n'est toujours pas compatible avec le SCoT. Le sentiment d'être « bloqué » est très préoccupant chez certains élus et la CCPG.

atopia rappelle que les zones U sont déjà définies au plus près des habitations sur un grand nombre de communes. La suppression de nouveaux secteurs d'extension de la tache bâtie, quelle que soit leur nature (notamment déjà urbanisés ou sans impact sur les espaces naturels, agricoles ou forestiers), serait contraire à l'essence même du PLUi qui vise à développer le Beunois de manière vertueuse. Le zonage ainsi défini ne serait pas cohérent avec le projet de territoire affirmé par le PADD.

De nombreuses remarques quant à la politique de réduction de la consommation foncière sont soulevées par les élus. Notamment, la méthode de calcul imposée par le SCoT est très défavorable au

Beaunois par rapport aux autres territoires du SCoT ; le Beaunois se caractérisant en effet par un tissu urbain particulièrement lâche dans certaines communes, ce qui étend nécessairement la tâche bâtie.

- **Mutualisation de la consommation foncière au sein des communes de même strate**

atopia rappelle qu'il est possible de mutualiser la consommation foncière entre plusieurs communes d'une même strate. Ainsi, et dans la mesure où des arbitrages vers une réduction d'environ 2 ha il étaient réalisés, il serait dans l'absolu possible de « compenser » la plus forte consommation de Beaune-la-Rolande par celle, moins importante, de Puiseaux, située au même niveau de polarité (et pourtant moins équipé).

La CCPG précise toutefois que cette mutualisation sera difficile à mettre en œuvre car Puiseaux porte un projet d'extension de la surface commerciale (Intermarché), d'environ 2,3 ha.

- **Avancement de la procédure**

À l'issue de la présentation de cette partie méthodologique n'ayant pas pu être portée jusqu'à son terme par atopia, et visant à proposer aux élus des solutions préservant leurs possibilités de développement tout en conservant la compatibilité du PLUi avec le SCoT (sur le point de la consommation foncière), la Vice-Présidente de la CCPG propose aux élus les deux choses suivantes :

- Un maintien du document en l'état, au risque d'un avis défavorable de l'État ; tout en rappelant le risque de recours au tribunal administratif non négligeable dans ce cas, ce qui aurait comme conséquence un possible redémarrage de la procédure d'élaboration du PLUi,
- Une reprise du zonage pour supprimer environ 12 – 14 ha d'extension et ainsi être compatible avec le SCoT sans réaliser de pondération des surfaces d'extension.

atopia rappelle, comme en début de réunion, que le PLUi est en l'état compatible avec le SCoT dans son ensemble et précise également que le SCoT ne peut imposer de méthode de calcul sans possibilités de contextualisation / pondération. Ainsi, et dans la mesure où la comptabilité du projet du PLUi s'apprécie sur l'ensemble du contenu du SCOT Beauce Gâtinais en Pithiverais, atopia réaffirme que le contenu du projet peut être défendu et arrêté même dans le cas d'un avis défavorable des services de l'Etat.

atopia précise également que l'arbitrage doit principalement se faire au niveau des communes pôles du territoire que sont Beaune et Boiscommun, et les 4 communes rurales au développement spécifique (2 à 4 ha).

Il est décidé par les membres du COPIL de redéfinir les zonages sur l'ensemble des communes. Les élus soulèvent toutefois que de nombreux efforts ont déjà été faits en ce sens.

Les élus ont échangé sur les risques à arrêter la procédure de PLUi et des risques d'une procédure au tribunal administratif. Certains ont évoqué la possibilité d'accepter un PLUi contraignant, quitte à

lancer sa révision dans un court délai (ainsi que celle du SCoT) afin de redéfinir des objectifs plus ambitieux si besoin, mais que cette révision ne pourrait être réalisée que dans 6 ans au plus tôt. De plus, une révision du PLUi serait obligatoirement réalisée à l'échelle des 32 communes de la CCPG. atopia souhaite souligner que l'évolution du cadre réglementaire tend à contraindre de plus en plus le développement en extension (objectif zéro artificialisation nette), ce qui amènera les documents d'urbanisme à être de plus en plus économes en espace.

Après vote, il est décidé par le COPIL que les élus continueront à travailler sur le document pour que celui-ci puisse être compatible avec le SCoT, concernant la méthode de calcul de la tache bâtie.

La date d'arrêt, initialement prévue en décembre 2019, est reportée à février 2020 au plus tard, avant l'échéance des élections municipales.

- La CCPG demande à atopia de fournir les cartes actualisées pour permettre aux élus de réduire de nouveau les secteurs d'extension.

- **Autres points**

Atopia a souhaité rappeler en fin de réunion qu'il n'a eu de cesse, depuis 2016 (choix de la CC du Beunois du groupement mené par atopia pour l'accompagner dans l'élaboration de son PLUi) de conseiller et de trouver des solutions pour la collectivité dans un contexte contraint pour ce type de territoire (ruralité). Par exemple, atopia :

- l'a alertée quant à la rédaction du SCOT trop prescriptive et ne respectant pas le principe de subsidiarité (traiter les problématiques de son échelle, et donc pas ce qui relève de la parcelle, domaine du PLU), ce avant son arrêt ;
- a introduit, dans le PADD, une « strate » de pôles intermédiaires aux « communes rurales » du SCOT afin que les communes de Nibelle et de Chambon-la-forêt notamment disposent de marge de manœuvre dans leur développement (par la mutualisation de capacités d'extension avec les autres communes rurales) ;
- a proposé, cette fois-ci, des solutions pour que les capacités de développement de toutes les communes soient préservées, malgré une méthode de réflexion qui annihile la réflexion sur le projet d'une telle démarche et la réduit à un tableau comptable.
- A évoqué brièvement que l'ensemble des autres éléments qui font la richesse du projet initial (valorisation de la dimension de proximité, renforcement de l'offre d'équipements et de services, nouveaux usages, nouvelles mobilités, ont été oubliés et ne trouvent pas aujourd'hui de traduction réglementaire.

atopia met en garde les élus sur des différences dans les zonages entre les communes, qui peuvent nuire à sa cohérence et le fragiliser juridiquement. Par exemple, certaines communes disposent de beaucoup de trames jardin tandis que d'autres présentent une zone U coupée rapidement après les habitations.

La CCPG précise que ce choix est réalisé par les communes à leur libre appréciation.

La CCPG rappelle aux communes le besoin de lire et faire des retours sur le règlement. atopia rappelle l'importance de travailler sur les prescriptions graphiques (changement de destination, éléments de patrimoine, emplacements réservés, etc.) pour que celles-ci soient prises en compte dans le document d'urbanisme. atopia rappelle que des retours sur le règlement et les OAP sont nécessaires pour faire avancer la procédure.

- **Suite de la procédure**

1. atopia fournit les exports cartographiques d'ici la fin de la semaine pour que les élus et la CCPG puissent travailler sur les cartes.
2. atopia transmettra également une liste d'éléments aujourd'hui absents mais nécessaires pour assurer la cohérence du dossier. Leur absence fragilise le document.
3. atopia note que les engagements initialement prévus (réunion PPA, conférence des maires, arrêt) sont suspendus. atopia reste donc en attente d'un nouveau calendrier d'arrêt.
4. atopia souligne les nombreux allers-retours de travail sur le zonage et diagnostic foncier suite à la position de la CCPG quant à la notion de compatibilité du PLUi avec le SCOT ; atopia rappelle que l'on s'oriente actuellement sur une conformité du PLUi avec le SCOT, et que cela constitue une fragilité juridique du document.
 - Ainsi, atopia fait savoir qu'il s'agit de la dernière reprise (1 envoi de cartes / 1 retour de la collectivité / 1 retour des cartes reprise). En outre, la transmission des informations à reprendre doit être suffisamment en amont des réunions afin qu'un aller-retour entre le bureau d'études et la maîtrise d'ouvrage soit possible. atopia rappelle le problème de transmission des pièces jointes par e-mail entre la CCPG et lui, élément communiqué il y a plus d'un semestre de cela, ainsi que la demande de mise en copie des différents collaborateurs du bureau afin d'assurer la bonne transmission de toutes les informations (i.e. Monsieur Alric Bonvallet, chargé d'études référent sur ce dossier au sein de l'équipe atopia),