



Communauté de communes Pithiverais Gâtinais

## ÉLABORATION DU PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL valant PROGRAMME LOCAL DE L'HABITAT du Secteur BEAUNOIS

---

Compte-rendu du comité de pilotage du 10 mars 2017

### 1. OBJET DE LA REUNION

L'objectif de la réunion visait à faire un point d'étape sur l'avancement de la procédure d'élaboration du PLUi-H du Beaunois, de présenter les premières conclusions du diagnostic foncier et de proposer les premières hypothèses en termes de logements neufs à produire en correspondance avec les objectifs démographiques que se sont fixés les élus au cours des ateliers thématiques.

### 2. LIEU DE LA REUNION

Siège administratif de la communauté de communes Pithiverais Gâtinais, à Beaune-la-Rolande,  
14h00

### 3. POINTS ABORDES

- **Retour sur le processus PLUi-H :**

Il est rappelé par le cabinet d'études que le processus d'élaboration du PLUi-H du Beaunois progresse et peut revendiquer un certain nombre d'acquis dans la démarche :

- les élus disposent depuis décembre dernier d'un diagnostic et d'un état initial de l'environnement. Après en avoir pris connaissance, ils ont pu faire leurs retours sur les éléments à approfondir ou à mettre à jour. En ce sens également, le bureau d'études intègrera les remarques des Personnes Publiques Associées et de Mme Berthelot, vice-

présidente de la Communauté de communes du Pithiverais Gâtinais en charge du suivi des PLUi, dont celui du Beaunois.

- Une nouvelle version du Diagnostic et de l'Etat initial de l'Environnement sera envoyée aux élus et aux personnes publiques associées ayant émis des remarques, ceux-ci disposant alors de 3 semaines pour faire part de leurs remarques complémentaires.
  - Le document sera mis en ligne sur le site internet de la CCPG.
- actuellement, les élus ont avancé sur la définition de leur « Projet de territoire » (le Projet d'Aménagement et de Développement Durables –P.A.D.D.), qu'ils ont construit dès les premières réunions de diagnostic. En effet, tous les éléments de description, de tendances, de comparaison et de positionnement par rapport aux territoires voisins, abordés depuis septembre 2016 (Phase Diagnostic) ont participé à la réflexion des élus sur ce qu'ils souhaitent pour le territoire du Beaunois à horizon 2030.
- **Diagnostic foncier et bilans de la consommation foncière :**
- Les communes du territoire du Beaunois ne se situent pas toutes au même point en termes de pratique des documents d'urbanisme :
    - certaines ne disposent pas d'un document d'urbanisme local, et sont encore régies par le Règlement National de l'Urbanisme (Barville-en-Gâtinais, Bordeaux-en-Gâtinais, Juranville et Saint-Michel) ;
    - la plupart dispose d'une carte communale ;
    - trois disposent d'un Plan Local d'Urbanisme ou d'un Plan d'Occupation des Sols.
  - Le bilan foncier des documents d'urbanisme ne peut être réalisé que sur ces trois documents. Ainsi, depuis leur définition, les zones AU des POS et/ou du PLU n'ont quasiment pas été utilisées à l'exception de la zone commerciale de Beaune-la-Rolande.
  - Les données de consommation foncière issues des travaux réalisés pour le SCoT, concomitamment au PLUi-H, sont présentées. Elles reposent sur deux méthodes distinctes ; les résultats et les limites de ces deux méthodes sont présentées. Pour autant, elles établissent un référentiel en termes de consommation foncière réalisée au cours des 10 dernières années : 52 ha suivant la base BDTopo© (source IGN) ; 87 ha suivant la base MAJIC (source DGFIP).
  - L'élaboration du projet de territoire du Beaunois (P.A.D.D.) a aussi été l'occasion pour les élus de faire remonter leurs connaissances du territoire en termes de foncier disponible au sein des espaces bâtis. L'identification de ces disponibilités foncières et leur catégorisation suivant leur disponibilité (ou non) (suivant les risques qui peuvent s'y imposer, les volontés des propriétaires, l'occupation du sol,...) permet d'évaluer :
    - la capacité d'accueil du tissu bâti pour de nouvelles constructions,
    - et par conséquent, le besoin d'ouvrir de nouvelles surfaces à bâtir, en extension.

➔ Les premiers retours des élus (ayant travaillé au sein de leurs instances communales) établissent des disponibilités à hauteur de 92 ha dans les enveloppes bâties constituées.

- Les élus soulèvent la question du fléchage du développement futur en lien avec les capacités des réseaux existants dans certains secteurs situés en dehors des bourgs principaux.
- **La programmation en logements :**
- En préambule, il est rappelé les grandes données de la construction de logements au cours des 10 dernières années :
  - une dynamique constructive qui se ralentit et qui se concentre aux trois quarts dans 6 communes,
  - soit une répartition spatiale qui vient déséquilibrer l'organisation territoriale beaunoise et renforcer les pressions sur les ressources naturelles,
  - une dynamique qui renforce la spécialisation de son parc résidentiel et concourt à une consommation foncière importante.
- Il est ensuite rappelé la volonté des élus de maîtriser le développement futur et de mieux organiser sa répartition entre communes.
  - Ainsi, il est proposé de modifier la formulation initiale de « **Poursuivre** la croissance démographique » en « **Accompagner** la croissance démographique », et est validé le rythme de croissance de +0,62%/an, suivant le scénario SCoT, soit un rythme nettement moins rapide que ce que le Beaunois a enregistré depuis 1999(+2,2%/an).
  - La population 2016 (source communes) est reprise pour le calcul des objectifs de population, de 11 800 habitants en 2016 à 12 867 habitants en 2030.
- Explication de la méthodologie pour fixer les objectifs de logements à construire :
- Entre 2016 et 2030, une croissance de +0,62%/an de la population 2016 amène à accueillir 1 067 habitants supplémentaires, soit un **besoin de 468 résidences principales** (2,28 personnes par résidence principale).
- Dans le même temps, l'évolution structurelle de la population entre 2013 (dernier recensement INSEE disponible) et 2030 porte également ses effets sur les besoins de production de logements :
  - Le **desserrement des ménages**, de 2,34 en 2013 à 2,28 (postulat 2030), entraîne un **besoin de 257 résidences principales** pour maintenir la seule population 2013 (besoin de plus de logements pour loger le même nombre de personnes car un nombre moyen de personne par logement qui diminue).

- Le **prolongement de la tendance du renouvellement du parc** (démolition, reconstruction), évaluée à **34 résidences principales**.

**→ Soit un besoin de  $468 + 257 + 34 = 759$  résidences principales supplémentaires à horizon 2030**

- Ces nouvelles résidences principales seront réalisées à 25% en remobilisant les résidences secondaires et les logements vacants, en lien avec la volonté de résorption de la vacance, et aux 75% restant par de la construction neuve, soit 570 logements à construire d'ici à 2030 (47 / an, un effort de 22% inférieur à ce qui était réalisé sur la dernière période).

**→ Une première ventilation par niveaux de pôles du territoire est proposée. Les élus sont appelés à se prononcer dessus.**