



Communauté de communes Pithiverais Gâtinais

## ÉLABORATION DU PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL du Secteur BEAUNOIS

---

Compte-rendu du comité de pilotage du 24 novembre 2017

### 1. OBJET DE LA RÉUNION

L'objectif de la réunion visait à présenter de nouveau le contenu détaillé du PADD en articulation avec les enjeux identifiés au cours de la première phase de Diagnostic, mais aussi de présenter les objectifs de scénarios démographiques pour le projet de PLUi et ce que les outils réglementaires définis par la suite devront permettre d'atteindre.

### 2. LIEU DE LA RÉUNION

Siège administratif de la communauté de communes du Pithiverais Gâtinais, à Beaune-la-Rolande, 10h00

### 3. POINTS ABORDÉS

- Retour sur le processus PLUi :

Il est rappelé par le bureau d'études que le processus d'élaboration du PLUi du secteur du Beaunois progresse et peut revendiquer un certain nombre de réunions lors desquelles les élus ont poursuivi la démarche de définition du projet politique de territoire. Pour rappel, le document de projet, porteur de la stratégie de développement à horizon 2030, a mobilisé :

- une demie journée d'ateliers thématiques ;
- puis un cycle de groupes territorialisés de réflexion avec les élus des 18 communes ;
- une conférence intercommunale pour présenter les grands axes de la stratégie portée par le PADD ;
- un comité de pilotage portant sur la programmation de logements à envisager au regard de la stratégie définie par le PADD ;

- depuis l'été, les élus sont sollicités en commune, pour identifier les potentiels fonciers mobilisables dans leurs bourgs et villages. Ce travail est en cours de finalisation.

Au travers de la présentation des objectifs et du contenu du PADD, sont présentées les nuances entre les différents rapports qu'entretiennent les documents d'urbanisme réglementaires les uns par rapport aux autres :

- **Rapport de conformité** : notion qui oblige à la stricte reprise de la décision ou de la règle (exemple de rapport entre le PLU et les permis de construire).
- **Rapport de compatibilité** : notion qui exige une non-contrariété de la règle supérieure par la règle inférieure. Cette dernière ne doit pas faire obstacle à la norme supérieure (exemple de rapport entre le SCoT et le PLU).
- **Rapport de prise en compte** : notion qui suppose que la règle inférieure ne doit pas méconnaître les principes de la règle supérieure (exemple de rapport entre le Schéma Régional de Cohérence Écologique et du Schéma de Cohérence Territoriale). C'est le niveau le moins contraignant d'opposabilité d'un document sur un autre.
- **Rapport de cohérence** : notion récemment définie par le Conseil d'État (02/10/2017), elle se situe entre la conformité et la compatibilité.

Enfin, il est rappelé que le PADD doit définir, au regard de la loi, un certain nombre d'orientations générales des politiques publiques en matière notamment d'aménagement, d'équipement, de paysage, etc. mais aussi en matière d'habitat ou d'équipement commercial. Pour autant, l'objectif de la mission n'est pas de doter le territoire d'un document « catalogue » mais bien d'un véritable projet transversal qui fait intervenir l'ensemble de ces thématiques au profit du développement local.

#### ▪ **Présentation de l'articulation Enjeux du Diagnostic / Contenu du PADD**

Le débat entre les élus a principalement porté sur le premier axe du PADD « Organiser notre développement pour une attractivité résidentielle qui soutienne notre économie locale ». Ont été abordés les points suivants :

- Beaune la Rolande et Boiscommun sont inscrits dans le PADD du SCoT comme des pôles structurants pour le développement du territoire intercommunautaire. Leur nature et leur articulation sont donc interrogées au regard de la hiérarchisation de l'offre de services, commerces et d'équipements à l'échelle du Beunois. Quelle(s) complémentarité(s) organiser entre ces deux communes ? entre elles deux et les communes rurales (toutes les autres communes) ?
- Certaines communes de rang « commune rurale » sont amenées à jouer un rôle spécifique dans la stratégie du PADD (les communes à tonalité touristique à proximité de la forêt d'Orléans). Cette distinction appelle un statut particulier dans la hiérarchisation des bourgs et villages du Beunois (communes dont le développement est lié à celui du tourisme vert / de proximité).

- Enfin, sont présentés les outils réglementaires mobilisables dans la prochaine phase (mise en œuvre de la stratégie du PADD). En effet, le moment est à la définition d'un projet de développement du territoire, non d'anticiper sur les modalités d'application d'une règle ou de gestion d'un phénomène que l'on souhaiterait enrayer. Il s'agit donc d'apporter des éléments tangibles attestant de l'effectivité d'une traduction réglementaire d'un objectif de PADD qui pourrait sembler abstrait.

- **Point spécifique : les objectifs de population à arbitrer par les élus**

Le premier axe aborde la question des objectifs de population à 2030, et en conséquence le besoin en logement (comprendre : résidences principales) à produire pour accueillir les nouveaux habitants. Il est proposé 4 scénarios de développement démographique en appui de documents et études cadres :

1. Projection OMPHALE (INSEE) pour la région Centre – Val de Loire : +0,32%/an
2. Premiers objectifs démographiques du SCOT Beauce Gâtinais en Pithiverais, dans le cadre de sa révision : +0,62%/an
3. Tendances COURT TERME d'évolution de la population du Beunois : +0,71%/an
4. Objectif du SCOT Beauce Gâtinais en Pithiverais en cours de révision : +0,72%/an

Les élus ont souhaité que leur soient également proposés des scénarios reprenant les taux de croissance annuel moyen observés par la population du Beunois à moyen et long termes afin de mieux percevoir les implications de tel ou tel autre scénario (cf. document de présentation modifié).

- **Suite de la mission**

- Les élus feront parvenir à la maîtrise d'ouvrage les documents de travail sur l'identification du potentiel foncier mobilisable dans les enveloppes urbaines, pour intégration, traitement et agrégation par le bureau d'études. Une version de validation leur sera envoyée par la suite.
- L'identification des logements vacants par les élus permettra d'évaluer le volume de logements dont la mobilisation pour de la résidence principale est envisageable à horizon 2030 (et par conséquent, réduira d'autant le besoin de constructions neuves).
- Pour cela, une carte de localisation des logements vacants sera établie sur les bourgs principaux des communes, à partir des données issues de la base MAJIC 2016 (fichier DGFIP).