



Communauté de communes du Beaunois

ÉLABORATION DU PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL valant PROGRAMME LOCAL DE L'HABITAT

Compte-rendu du séminaire du 13 décembre 2016 – 16h30

1. OBJET DE LA REUNION

L'objectif de la réunion visait à valider les enjeux soulevés par les éléments de diagnostic abordés au dernier comité de pilotage de septembre dernier.

2. LIEU DE LA REUNION

Siège de la communauté de communes du Beaunois

3. POINTS ABORDES

Temps 1 – Plénière

- **Point d'étape sur la procédure d'élaboration du PLUi-H du Beaunois**

La première partie de réunion a permis de rappeler les éléments suivants :

- Le calendrier de la démarche PLUi-H :
 - le processus d'élaboration est entré en phase « Projet de territoire », le **PADD** ;
 - le **diagnostic et l'état initial de l'environnement** ont été envoyés à l'équipe technique de la communauté de communes et seront transmis aux élus dès relecture.

- L'échéance fixée par le législateur du 27 mars 2017 correspond à l'obligation de débattre sur les grandes orientations du PADD. Dans le contexte de fusion intercommunale effective dès le 1er janvier 2017, il est nécessaire de rappeler que :
 - Le SCoT Beauce Gâtinais en Pithiverais garantit l'équilibre des 3 secteurs de la future intercommunalité,
 - des documents d'urbanisme locaux sont en cours d'élaboration sur les 3 secteurs de la nouvelle intercommunalité :
 - le Malesherbois élabore un nouveau PLU,
 - les Terres Puiseautines leur PLUi,
 - et le Beaunois son PLUi-H.
 - La Loi **Egalité – Citoyenneté** doit être votée prochainement et devrait clarifier les points de difficulté sur la procédure PLUi-H, en particulier sur les communes devant débattre sur le PADD, ainsi que le maintien ou non de la date du 27 mars 2017 et les modalités d'enquête publique.
- Les différents organes de l'élaboration et des modalités de fonctionnement des différentes instances du Conseil communautaire.
- L'objectif de la réunion séminaire du jour après ce premier temps de rappel :
 - Temps 2 : Ateliers thématiques
 - Temps 3 : Restitution des ateliers
- **La seconde partie de la réunion plénière a ré-abordé les leviers du développement futur du territoire qui avaient fait jour lors de la phase diagnostic, à savoir :**
 - Le rôle de Beaune-la-Rolande avec une offre en équipements, en commerces, en services et en emplois qui est plus forte que sur les territoires de comparaison (intercommunalités du SCoT Beauce Gâtinais en Pithiverais, hors Pithiviers). Plus largement, un tissu économique à deux échelles, entre grandes offres foncières structurantes et tissu économique diffus / de proximité.
 - Le rythme de croissance démographique soutenu des deux dernières périodes intercensitaires et l'ambition des élus de mieux encadrer ce développement à l'avenir,
 - Une agriculture liée aux productions industrielles locales (blé, betterave sucrière) mais aussi plus marquée par l'élevage, en comparaison des territoires voisins (présence de deux abattoirs dans le Beaunois). Il est rappelé la nécessaire prise en compte des investissements réalisés pour l'amélioration des rendements agricoles des terres (drainage, irrigation) dans la réflexion future sur les secteurs de développement urbain potentiel (+ *carte des valeurs agronomiques des sols en cours d'élaboration par la Chambre d'Agriculture*). La préservation des espaces agricoles apparaît donc comme un enjeu majeur pour le futur projet de territoire.
 - Les données de consommation foncière sont par ailleurs en attente, le SCoT Beauce Gâtinais en Pithiverais étant actuellement en finalisation (mise à disposition prévue pour fin 2016). Ces informations compléteront le volet foncier du diagnostic du PLUi-H.
 - Le potentiel de développement touristique vert et de loisir local, à travers une offre lisible, visible, qui se différencie des territoires voisins et qui gagne en attractivité.
- **Les constats forts / trois attentes du territoire sont donc :**
 - L'équilibre sociodémographique : la question du bien-vivre ensemble, services de proximité... Le territoire se positionne aujourd'hui « après la tempête » : recherche de qualitatif plus de quantitatif.

- L'équilibre territorial : le territoire à tonalité rurale ne doit pas se transformer en un territoire dortoir.
- La qualité du cadre de vie, vecteur de développement touristique qui valorise à la fois la richesse environnementale et le patrimoine local porteur d'une identité particulière.
- **Les évènements à venir pour élaborer le projet :**
 - En janvier : les éléments et les leviers mis en avant lors des réunions et séminaire alimenteront la construction de la carte de projet de travail. Cette carte de travail ne constitue pas le PADD mais un support de réflexion. Ce ne sera pas sur fond cadastral car il ne s'agit pas du zonage.
 - En février : Comité de pilotage qui fera la synthèse des travaux de janvier.
 - En mars : débat des grandes orientations du PADD en conseil communautaire, sachant que la réflexion sur le PADD se poursuivra après la date du 27 mars 2017.

Temps 2 – Ateliers thématiques

- **« Activités économique – Tourisme – Agriculture »**

- Pérenniser les activités économiques locales et accompagner leurs besoins de développement

Les élus ont souligné deux problématiques :

- Celle de la reprise d'activités économiques après le départ en retraite de leurs dirigeants (par exemple, Rotin du Gâtinais ou les Abattoirs avicoles de Beaune), qui nécessite de susciter de l'intérêt pour ces affaires et donc pour le tissu économique dans lequel elles prennent place.
- Celle de réponse aux besoins immobiliers et/ou fonciers des entrepreneurs et des artisans. Ceux-ci souhaitent développer leurs activités au plus proche de leur résidence ce qui pose la question du type d'offre en matière de développement économique et de sa localisation (hiérarchisation, taille).

Souvent présente au sein même du foyer de l'artisan, l'activité économique (l'entreprise) n'est que difficilement cessible à un tiers de sorte que le besoin de petits locaux / d'ateliers relais peut être identifié afin de mieux séparer la sphère privée de la sphère professionnelle.

- Quelle(s) offre(s) formuler pour accueillir les artisans ?

Les élus ont abordé deux pistes concernant le type d'offre économique envisageable sur le territoire du Beaunois :

- La remobilisation de fermes désaffectées / vides, présentes soit en limite des espaces urbains soit étant complètement incluses dans le cœur de bourg, pour l'accueil d'un voire de plusieurs artisans (potentiel de mutualisation des fonctions supports : secrétariat notamment).
- La réhabilitation des friches d'activités (bâtiments économiques existants) et l'intensification de l'usage du foncier économique, notamment à Juranville, mais aussi dans les zones de Beaune et de Boiscommun.

En sus, aucun projet d'extension des zones d'activités existantes n'est connu à ce jour.

- Le schéma de développement économique de Pays

Les élus saisissent l'opportunité de la création d'une agence de développement économique à l'échelle du Pays Beauce Gâtinais en Pithiverais pour faire valoir une offre spécifique et hiérarchisée à l'échelle du Beunois, avec notamment la zone d'Auxy Gare, dont la programmation devra dépasser la concurrence avec la zone d'Ecresnes (accueil de grandes activités économiques exogènes), le renforcement du pôle de Beaune-la-Rolande avec ces différentes zones et de celui de Boiscommun pour des activités artisanales plus diffuses, et enfin, l'ensemble des fermes réhabilitées.

- Les besoins liés à l'agriculture

Les agriculteurs étaient bien représentés autour de la table. Ainsi, les élus issus de cette activité ont fait part de leurs préoccupations concernant :

- Les difficultés de circulation des engins agricoles, notamment en cœur des bourgs et des villages, l'aménagement des espaces publics ne permettant pas leur passage (par exemple à Beaune-la-Rolande ou à Auxy).
- Les distances de recul entre les exploitations agricoles et les enveloppes bâties sont menacées par le développement urbain.
- Le devenir des bâtiments avicoles abandonnés, polluants (amiante notamment) qui déprécient les paysages et les entrées de ville du territoire.

- **« Habitat – Urbanisme »**

- Scénario d'évolution de la population et volontés de répartition sur le territoire

Déroulement : l'exercice a débuté par un rappel des tendances du territoire au cours des années passées :

- Évolution de la population et du parc de logements de 1968 à 2013 ;
- Évolution de la construction neuve de 2004 à 2014 ;
- Évolution de la vacance entre 2007 et 2013 et durée des situations en comparaison des autres EPCI voisins, du département et de la région.

Sur la base de ces constats ont été présentées des projections de croissance de population possibles à horizon 2030, en fonction de quatre hypothèses : projection de l'Insee, scénario du SCoT, période 2008/2013 et période 1999/2008. A la suite de cette présentation les élus étaient invités à positionner des gommettes sur ces différentes courbes afin de définir celle qui leur semblait la plus adaptée au développement souhaité pour le territoire et celles qui ne semblaient pas réalistes.

Résultats : le positionnement des gommettes montre une volonté de poursuivre une croissance modérée et encadrée afin d'éviter les problématiques consécutives à l'arrivée massive de population au cours des années 2000 (développement non maîtrisé de l'habitat, saturation des réseaux, ménages parisiens qui ne s'intègrent pas à la vie locale, etc.). Les élus présents ont souligné l'importance de faire coïncider l'évolution de la population avec l'évolution de l'emploi.

L'exercice fait également ressortir la volonté de concentrer l'évolution principalement à Beaune-la-Rolande et de maintenir une évolution plus modérée dans les communes rurales.

Les élus ont formulé une remarque concernant le graphique d'évolution de la population jusqu'en 2013, selon leur ressenti, cette croissance à continuer à ralentir depuis, alors que la production de logements semble reprendre.

- Organisation territoriale, vocation future des bourgs et des villages

Déroulement : présentation de la carte de l'organisation des communes réalisée par Atopia et présentée lors du précédent comité de pilotage. Elle propose une classification des communes selon les terminologies de village bourg, village touristique, ou village de proximité. Les élus sont

invités à questionner cette carte et les vocations données à chaque commune. Pour cela, ils positionnent des gommettes en fonction de la vocation souhaitée pour le futur de leur commune et éventuellement celles avec lesquelles ils fonctionnent.

Résultats : Il ressort que la classification initialement donnée correspond aux souhaits des élus. Seuls quelques ajustements ont été proposés : Barville-en-Gâtinais pourrait être classée en village touristique en raison du Diamant Bleu (cabaret).

- Volontés de développement des bourgs et des villages (commerces, services, logements, équipements).

Déroulement : les élus devaient positionner, sur une carte de la CCB, différentes gommettes symbolisant leur volonté de renforcer ou de développer les services, commerces, équipements ou logements sur les différentes communes du territoire.

Résultat : il ressort très clairement une volonté partagée de conforter Beaune-la-Rolande comme pôle structurant et d'attractivité pour le territoire, notamment pour le maintien de ses équipements d'envergure communautaire.

- Autre sujet abordé : la vacance

Les logements vacants résultent, pour partie, des difficultés à trouver un emploi dans le territoire. Il y a également une problématique de revente des maisons après un décès ou le départ d'une personne âgée en maison de retraite. Les prix de ces maisons ont beaucoup chuté ces dernières années (30%). Par ailleurs, il y a plusieurs maisons secondaires en vente, qui ne trouvent pas preneur.

- « Environnement – Paysage »

- Préservation des espaces agricoles, naturels et forestiers

Le développement futur des villages doit valoriser le potentiel foncier existant dans les enveloppes urbaines existantes. Plusieurs gisements sont identifiés par le groupe d'élus pour préserver les terres agricoles, les espaces naturels :

- les friches industrielles et d'activités sont un potentiel important. Une stratégie est à mettre en œuvre à l'échelle de l'intercommunalité : identification des friches à potentiel de mutations et de réinvestissement. Pour illustrer la notion de recyclage foncier, la friche de l'ancien poulailler de Barville-en-Gâtinais est prise en exemple.
- les parcelles agricoles enchâssées dans les tissus bâtis sont et seront de plus en plus difficile à exploiter. Contraintes par la proximité des tissus bâtis, d'accès difficile, de faible superficie, ce micro-parcellaire agricole constitue un potentiel foncier à investir.
- les potentiels fonciers ponctuels dans les villages (dents creuses, cœurs d'îlots...).

Si les capacités de ces gisements fonciers sont perçues comme importantes par les élus, leur mobilisation apparaît complexe à engager sur le plan technique et financier (notamment pour les friches industrielles) mais leur mobilisation demeure un enjeu important.

- Nature en ville

Le patrimoine végétal dans les communes (mailles, tilleuls et marronniers) participe à la qualité des espaces publics, constitue un patrimoine végétal identitaire et apprécié. La protection de ce

patrimoine est aussi une réponse au maintien de la biodiversité. Les mesures de protection peuvent porter sur le végétal public et privé.

- Haies et risque inondation

Le risque inondation est largement abordé. Les mesures à mettre en œuvre dans le cadre du PLUi-H doivent porter sur l'identification et la protection des réseaux de haies qui sont une réponse à la limitation des ruissellements. De la même façon, la mise en œuvre de clôtures adaptées au risque inondation et en capacité de limiter les phénomènes de retenue d'eau.

Une réflexion sur les essences végétales à planter selon les secteurs du territoire pourrait être menée : secteurs les plus humides et soumis au risque de retrait et gonflement des sols argileux, secteur de plateau agricole, secteur de lisière de la forêt, séquence de bord de rivière essences non recommandées, plantes invasives...

- Valorisation du patrimoine des rivières et des étangs

La protection environnementale et la valorisation récréative et pédagogique des espaces en eau et des bords de rivière apparaissent particulièrement complexes à mener sur le Beaunois. Les propriétés relèvent du domaine privé mais quelques actions pourraient être une réponse aux attentes en matière de loisirs et d'offre locale.

L'étang des Paturaux à Chambon-la-Forêt sont pris en exemple. Rachetés par la commune, une partie est à vocation pédagogique, l'autre partie est un espace protégé. Ce type d'action est, selon les élus, intéressante et peu mobilisant sur le plan financier.

- Nouvelle urbanisation et insertion paysagère

L'insertion paysagère et patrimoniale des nouvelles constructions est largement débattue : problématique des clôtures, choix et mise en œuvre des matériaux de construction... Les élus expriment la nécessité d'être vigilants à l'aspect extérieur des nouvelles constructions, et à la qualité des clôtures. Les élus rappellent qu'il n'est pas nécessaire de faire du pastiche mais de veiller à la bonne insertion des constructions contemporaines dans les ambiances bâties anciennes, le paysage.