



PROJET DE PLAN LOCAL D'URBANISME
INTERCOMMUNAL SUR LE SECTEUR DU BEAUNOIS
ET ABROGATION DES CARTES COMMUNALES

***Mémoire en réponse au procès-verbal de synthèse de la
commission d'enquête en application de l'article R.123-18
du Code de l'environnement***

Suite à la transmission du procès-verbal de synthèse daté du 5 avril 2023 et relatif à l'enquête publique portant sur les objets cités ci-dessus, vous trouverez ci-dessous les observations que la Collectivité a souhaité apporter aux observations formulées par la Commission d'enquête.

Thématique 1 : Demandes de rendre constructibles (passage en zone urbaine) divers terrains

Nombre d'observations concernées : environ 115 observations

Réponse de l'intercommunalité :

Les demandes seront étudiées au cas par cas.

Toutefois, la Communauté de communes rappelle que la définition des enveloppes urbaines a été appliquée de manière homogène sur l'ensemble du territoire et répond à deux enjeux majeurs du projet : la modération de la consommation d'espace (veillant à maintenir les espaces naturels et agricoles du territoire) et un développement privilégié dans les centres-bourgs et centres-villes à proximité des équipements, services et réseaux d'assainissement, électrique et numérique.

Ainsi, l'intégration de terrains en zone urbaine doit répondre à différents critères veillant à l'équilibre du projet entre développement urbain et préservation du cadre de vie. Il s'agit notamment de s'assurer de l'intégration du terrain au sein d'enveloppes villageoises, de la présence des réseaux, de l'accès sécurisé au terrain, de ne pas impacter l'activité agricole en place ou limitrophe, de ne pas porter atteinte à la qualité d'une entrée de ville ou d'une perspective remarquable, de ne pas rapprocher les populations d'un risque connu, etc.

L'intégration de terrains en zone urbaine ne sera donc que ponctuelle au regard de ces différents critères mais également dans l'ambition de maîtriser le développement du territoire pour limiter une urbanisation diffuse, consommatrice d'espaces agricoles et naturels.

Il est rappelé que la constructibilité d'un terrain n'est pas acquise définitivement mais dépend du document d'urbanisme en vigueur. Le présent PLUi projette l'aménagement du territoire sur les 10 prochaines années en recherchant un équilibre de développement entre habitat, emploi et équipements. Il détermine ainsi les grandes priorités d'aménagement qui permettent à la fois de répondre aux besoins de développement du territoire et à celui de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers. Dans ce contexte, les espaces de consommation foncière ont été mesurés pour répondre aux besoins du territoire et phasés pour maîtriser le développement.

En outre, le classement en zone agricole ou en zone naturelle d'habitations existantes permet, par le règlement écrit du PLUi, de maintenir et renforcer les habitations par la création d'extension ou d'annexes à l'habitation, et ce de manière limitée. Le classement en zone agricole ou en zone naturelle de hameaux ou écarts vise donc à pérenniser l'existant tout en évitant la création de nouvelles habitations dans des espaces dits « isolés ». L'application de ces principes règlementaires résulte de la mise en œuvre de la législation nationale.

Thématique 2 : Classement des sites et bâtiments agricoles

Nombre d'observations concernées : 12 observations

Réponse de l'intercommunalité :

Le projet de la communauté de communes porte l'ambition de permettre le maintien et le renforcement des activités agricoles sur son territoire. A ce titre, le classement des sites, sièges et bâtiments agricoles ont été prioritairement classés en zone A.

Les différentes contributions à ce sujet vont être étudiées afin de s'assurer du classement en zone A des sites d'exploitations agricoles en activité, surtout dans les espaces en marges des centres urbains. Lorsqu'ils se situent au cœur de village ou de ville, le classement de ces sites agricoles sera questionné au regard de la pérennité possible de l'activité qui peut être ceinturé par l'urbanisation (cohabitation des fonctions, circulation des engins agricoles, aggravation ou non d'une nuisance, mutation engagée du site, ...).

Thématique 3 : Demandes de changements de destination

Nombre d'observations concernées : 21 observations

Réponse de l'intercommunalité :

Les changements de destination du projet arrêtés résultent à la fois de la demande des administrés s'étant exprimés durant l'élaboration du PLUi par courrier ou inscription dans les registres de concertation et de la connaissance des élus.

Les demandes complémentaires seront intégrées au projet de PLUi si elles répondent, comme les présents changements de destination, aux conditions suivantes inscrites dans le règlement écrit :

- qu'il ne compromette ni l'activité agricole existante ni les capacités d'évolution des exploitations agricoles situées à proximité, ni les circulations agricoles (animaux, engins),
- et qu'il ne compromette pas l'exercice d'une activité forestière sur le terrain,
- et qu'il ne compromette pas la qualité paysagère du site,
- et qu'il se fasse au bénéfice des destinations et sous-destinations suivantes : habitation, restauration, activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle, hébergement hôtelier et autres hébergements touristiques, équipements d'intérêt collectif et services publics,
- activités industrielles liées à de l'artisanat, et que les constructions faisant l'objet du changement de destination soient desservies par les réseaux d'eau et d'électricité et par un accès carrossable de 3,50 mètres de large minimum.

Thématique 4 : Demandes relatives au repérage des éléments du patrimoine bâti

Nombre d'observations concernées : 5 observations

Réponse de l'intercommunalité :

Les diverses contributions sur le sujet visant principalement à préciser la localisation des éléments remarquables, à compléter ou amender (de manières justifiées) la listes des éléments repérés, seront prises en compte.

Pour rappel, la réglementation applicable aux éléments du patrimoine identifiés au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme est définie à l'article 5 des dispositions générales du règlement écrit du PLUi :

« Tout projet portant sur un élément du patrimoine bâti protégé figurant au règlement graphique devra faire l'objet d'une déclaration préalable.

La démolition exceptionnelle d'une partie ou de la totalité d'un élément de patrimoine bâti à protéger repéré aux documents graphiques n'est autorisée que lorsqu'elle est rendue nécessaire pour assurer la sécurité des usagers ou la salubrité des locaux ou pour permettre le bon fonctionnement des réseaux d'intérêt collectif (voirie, eau, électricité, assainissement...).

Les travaux ayant pour effet de modifier un élément de patrimoine à protéger repéré aux documents graphiques sont autorisés dès lors qu'ils ne portent pas atteinte à la valeur de ce patrimoine.

Les extensions des bâtiments identifiés aux documents graphiques comme éléments de patrimoine bâti à protéger sont possibles si elles ne dissimulent pas des éléments essentiels d'architecture et si elles ne mettent pas en péril la lecture de la logique de composition de l'ensemble du bâtiment.

Toute évolution des éléments de patrimoine bâti à protéger identifiés aux documents graphiques se réalisera dans

le respect de la construction existante à la date d'approbation du PLUi, sans exclure un traitement contemporain, notamment dans le cadre d'extension, tout en soignant les jonctions entre parties anciennes et modernes.

Il s'agira en tous les cas de respecter ou restaurer :

- l'orientation, l'organisation et la volumétrie d'ensemble de la construction,*
- la composition des façades et des ouvertures,*
- les éléments de détails architecturaux. »*

Thématique 5 : Demandes relatives au développement d'entreprises du territoire

Nombre d'observations concernées : 6 observations

Réponse de l'intercommunalité :

Le territoire de la communauté de communes comprend une diversité d'activités économique qui se sont historiquement installées et développées en milieu rural diffus.

Le projet du PLUi porte l'ambition de permettre le maintien des activités sur leur site historique. Ceci se traduit réglementairement par la création de Secteurs spécifiques en zone Agricole (Ax) et Naturelle (Nx). La création de ces secteurs est encadrée par le code de l'urbanisme les définissant comme des Secteurs de Taille Et de Capacité d'Accueil Limitées (STECAL). Ce classement souligne la nécessité d'encadrer les possibilités de développement sur des sites diffus afin de permettre à la fois un développement de l'activité en place et une préservation de l'environnement dans lequel elle s'inscrit.

Les secteurs Ax et Nx ont été définis suite à la requête des administrés s'étant exprimés durant l'élaboration du PLUi par courrier ou inscription dans les registres de concertation et de la connaissance des élus.

Ainsi, les nouvelles contributions permettront de proposer de nouveaux secteurs Ax / Nx ou potentiellement élargir des zones Ux si les projets sont justifiés et cohérent avec l'ambition d'un développement maîtrisé de l'urbanisation.

Thématique 6 : Demandes relatives au projet de la zone économique sur Auxy-Gare

Nombre d'observations concernées : 12 observations

Réponse de l'intercommunalité :

La création de la zone économique d'Auxy-gare est un projet économique d'intérêt communautaire permettant le développement de l'emploi sur le territoire et de répondre aux besoins des différents acteurs économiques.

La communauté de communes aspire à porter une vision globale et maîtrisée de la création de cette zone économique afin de limiter les impacts sur les riverains et accompagner l'intégration du projet dans son environnement.

A ce titre, les observations des habitants recueillies durant l'enquête publique seront étudiées afin de retravailler avec précision l'encadrement réglementaire conditionnant la création de la zone d'activités. Il s'agira de questionner le besoin en emplacements réservés mais surtout de retravailler et préciser les principes d'aménagement attendus par le biais de l'OAP (gestion du trafic routier, gestion des réseaux, gestion des eaux, gestion des transitions avec l'espace habité, gestion du stationnement des poids lourds, ...) et ce dans l'ambition d'accompagner le développement économique sur le territoire et le maintien de la qualité de vie de ces habitants.

Thématique 7 : Demandes relatives aux trames de protection des inondations ou de boisements

Nombre d'observations concernées : 5 observations

Réponse de l'intercommunalité :

A l'appui des demandes issues de l'enquête publique, la délimitation des prescriptions suivantes revue, à la marge, pour ne pas empêcher le développement maîtriser des habitations existantes dans ces espaces :

- des Espaces Boisés Classés (EBC) ;
- des espaces inondables, sous réserve que le périmètre établi ne soit pas issu d'études d'État délimitant avec précision les aléas (atlas des zones inondables). Dans ce dernier cas, la délimitation ne pourra être modifiée.

Thématique 8 : Demandes relatives à des projets touristiques

Nombre d'observations concernées : 3 observations

Réponse de l'intercommunalité :

Le territoire rural de la communauté de communes est sujet au développement du tourisme vert que ce soit à la fois dans la constitution d'une offre en hébergements insolite ou atypique ou dans des activités agri-touristiques.

Le projet du PLUi porte l'ambition d'accompagner le développement de ces offres touristiques en milieu diffus mais au regard de critères de desserte en équipements, des gestion des réseaux, d'une accessibilité aisée, ...

Ceci se traduit réglementairement par la création de Secteurs spécifiques en zone Agricole (At) et Naturelle (Nt). La création de ces secteurs est encadrée par le code de l'urbanisme les définissant comme des Secteurs de Taille Et de Capacité d'Accueil Limitées (STECAL). Ce classement souligne la nécessité de justifier d'un réel projet sur le site et d'encadrer les possibilités de développement afin d'assurer une cohérence entre l'offre touristique proposée et le respect de l'environnement dans lequel elle s'inscrit.

Les secteurs At et Nt ont été définis sur des sites portant un réel projet de développement et dont la création ne porte pas d'impacts ni sur la préservation de l'environnement, ni sur les investissements publics, ni sur la protection des personnes. Ces projets ont été portés à la connaissance de la communauté de communes soit par les requêtes des administrés soit par les élus.

Ainsi, les nouvelles contributions permettront d'étudier la nécessité de créer de nouveaux secteurs At ou Nt si les projets sont justifiés et cohérent avec l'ambition d'un développement maîtrisé de l'urbanisation.

Thématique 9 : Demandes relatives à des modification du règlement écrit

Nombre d'observations concernées : 8 observations

Réponse de l'intercommunalité :

Les observations relatives à la modification du règlement écrit visent essentiellement à préciser le règlement ou à le rendre cohérent dans son ensemble. Ainsi, ces remarques seront prises en comptes dans le PLUi. En outre, Mme la Présidente de la CCPG a apporté des réponses à ces interrogations au cours de l'enquête publique.

Concernant les emplacements réservés, la liste de ces derniers sera actualisée selon l'avancée des projets et le réel besoins des communes.

Thématique 10 : Demandes relatives à des corrections d'erreur matérielle ou retrait des emplacements réservés

Nombre d'observations concernées : 11 observations

Réponse de l'intercommunalité :

Les observations relatives à la correction d'erreurs dites « matérielles » visent à rendre cohérent et plus lisible le PLUi. Ces demandes ne portant pas atteinte à l'économie générale du projet, elles seront prise en compte.

Thématique 11 : Observations favorables au projet ou sans demande particulière

Nombre d'observations concernées : 16 observations

Réponse de l'intercommunalité :

Ces diverses observations du registre d'enquête publique n'appellent à aucune réponse de la part de la Communauté de communes.