

Plan Local d'Urbanisme intercommunal

COMMUNAUTE DE COMMUNES CANAUX ET FORETS EN GATINAIS

Compte-rendu de la réunion publique

Date : 22 janvier 2020, 19h00-20h30

Personnes présentes

- M Albert FÉVRIER, président de la CC
- M Claude FOUASSIER, Vice-Président en charge de l'urbanisme et de l'habitat
- Mme Valérie MARTIN, Maire de Lorris
- Mme Sandrine LETRENEUF, Service Urbanisme – Référente PLUi
- Marie HÉGRON – Ville Ouverte

60 personnes environ présentes dans le public

Axe 1 - Une stratégie économique commune pour mieux s'intégrer aux dynamiques du grand territoire.

Question : Le développement du photovoltaïque est-il rendu possible par le PLUi ?

Le PLUi va réglementer le développement du photovoltaïque. En ce qui concerne les panneaux individuels, ils seront autorisés en toiture. Pour les parcs photovoltaïques, situés au sol, ils ne pourront être autorisés que sur des carrières ou des espaces de friche industrielle. En effet, ils sont interdits dans les zones agricoles ou naturelles.

Question : Le changement de destination d'anciens bâtiments agricoles sera-t-il possible ?

Les demandes de changement de destination des bâtiments agricoles ont déjà été recensées dans le diagnostic agricole. Si d'autres projets existent, il faut les faire remonter à la communauté de communes ou en Mairie. Ces demandes seront étudiées et pourront être acceptées selon les projets.

Question : Les périmètres de réciprocité devraient également exister autour des bâtiments de stockage et des séchoirs pour protéger les exploitations agricoles de l'urbanisation. Quand l'urbanisation s'approche à moins de 150 mètres d'une exploitation, celle-ci est mise en danger.

Les périmètres de réciprocité sont obligatoires pour les bâtiments d'élevage pour des raisons sanitaires. Cependant, la réalisation du zonage prendra particulièrement en compte l'ensemble des exploitations agricoles, notamment pour la localisation des zones à urbaniser.

Axe 2 - La préservation et la valorisation du paysage et de l'environnement comme source d'attractivité pour le territoire.

Question : Quelle est l'articulation entre le PLUi et le PAPI ?

Les Programmes d'Actions de Prévention des Inondations (PAPI) seront pris en compte, selon leur état d'avancement, par le PLUi.

Question : Comment peut-on donner son avis ?

Les habitants et porteurs de projet peuvent s'informer via :

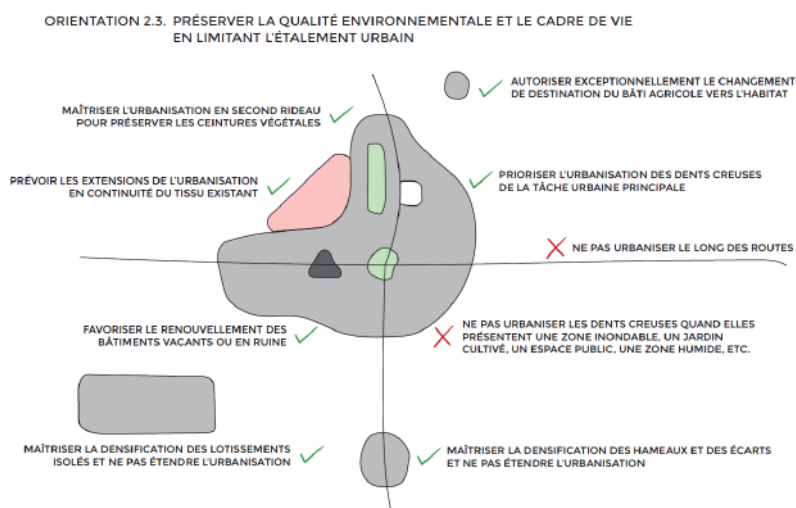
- Les temps de concertation tout au long de la démarche : immersion, rando PLUi, etc.
- Les réunions publiques
- L'exposition évolutive et itinérante
- Le site internet de la communauté de communes : www.comcomcfg.fr
- La newsletter
- Les articles publiés régulièrement dans le bulletin d'information intercommunal et dans les bulletins municipaux

Les remarques peuvent être faites :

- Via les registres de concertation et documents de synthèse à disposition dans les trois pôles : Bellegarde, Châtillon-Coligny et Lorris
- Par courrier :
M. Le Président de la CCCFG
Service PLUI-H
4 avenue Quiétude
45270 Bellegarde
- Par e-mail :
plui-h@comcomcfg.fr

Question : Sera-t-il possible de construire dans les dents creuses des grands hameaux ?

Le schéma suivant synthétise la logique d'urbanisation pour l'ensemble du territoire. Les hameaux, les écarts ainsi que les lotissements isolés feront l'objet d'une densification maîtrisée au regard des capacités des réseaux existants.



Question : Le PLU de Châtillon-Coligny compte beaucoup d'espaces boisés classés (EBC) qui sont trop contraignants pour les propriétaires. Certains projets d'hébergement touristique (cabanes dans les arbres) n'ont pas pu voir le jour à cause des EBC.

Il existe plusieurs types d'outils pour protéger un boisement, un arbre ou une haie. L'EBC est en effet le plus contraignant car il entraîne l'interdiction de changer le mode d'occupation du sol de cet espace et soumet toute coupe ou abattage à autorisation. L'article L151-23 du code de l'urbanisme offre un outil moins strict qui autorise les coupes dans une certaine mesure **et vise à** « protéger pour des motifs d'ordre écologique, notamment pour la préservation, le maintien ou la remise en état des continuités écologiques ». Les prescriptions permettant d'assurer leur préservation doivent être définies dans le PLUi.

Axe 3 - Une armature urbaine structurée pour redynamiser les centres-bourgs.

Question : Le taux de croissance démographique de 0,38% pour les communes rurales est plutôt faible. Pourquoi les grosses communes ont des objectifs plus importants. Les petites communes rurales sont laissées de côté.

La croissance démographique a été planifiée de manière proportionnelle à la taille des communes pour trois raisons :

- s'inscrire en cohérence avec le rythme de croissance démographique de la période récente,
- préserver les petites communes et leur cadre de vie rural en limitant les constructions neuves,
- accompagner le développement de la population à proximité des équipements, commerces et services existant déjà dans les pôles principaux afin de limiter les déplacements motorisés et de maintenir ces équipements de proximité.

Par ailleurs, le Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) du Montargois encadre la croissance démographique.

Question : Les chiffres de la croissance démographique et de production de logement sont contraignants. Que faire dans le cas où les besoins de développement seraient plus importants ?

Ces chiffres ne constituent pas une limite contraignante pour le développement du territoire. Ils ont été calculés afin de définir la population à accueillir, le nombre de logements nécessaires, puis l'enveloppe foncière qui pourra être urbanisée. Cette enveloppe foncière sera contraignante car inscrite dans le zonage. Si une commune avait des besoins en logement supérieur, elle pourrait les construire mais dans la limite de cette enveloppe foncière. Plusieurs solutions s'offriraient à elle : augmenter la densité dans les quartiers en extension, reconquérir des logements vacants ou accentuer le renouvellement urbain.

Question : Une étude sur le bâti et les logements vacants du territoire est-elle prévue ?

La commission urbanisme réfléchit aux modalités de la mise en œuvre d'une étude sur le bâti vacant et logements indignes.

Question : Le PLUi prendra-t-il en compte les zones de non-traitement (ZNT) autour des espaces urbanisés ?

Les zones de non-traitement peuvent-être prévues dans les orientations d'aménagement et de programmation (OAP) du PLUi. Elles peuvent être matérialisées à l'intérieur des zones à urbaniser. Ces espaces de lisière urbaine peuvent être utiles pour créer des cheminements, des espaces de gestion des eaux pluviales avec des noues, etc.

Question : Un médiateur sera-t-il nommé pour arbitrer les sujets importants entre les habitants et la communauté de communes ?

Le PLUi est en cours d'élaboration par la communauté de communes. Une fois finalisé, il sera arrêté en conseil communautaire puis soumis à enquête publique. Le commissaire enquêteur jouera le rôle de médiateur en recevant les remarques du public et en émettant un avis sur le projet de PLUi.