



Commune de Dadonville

REVISION DU PLU

Réunion publique – 19 mai 2021 – 18h

1. OBJECTIFS DE LA REUNION

Présentation des outils règlementaires et de l'avancée de la procédure de révision du PLU

2. LIEU DE LA REUNION

Réunion en distanciel

3. PARTICIPANTS

9 connexions différentes ont été enregistrées le temps de la réunion publique.

4. SUJETS ABORDES

- M. Jean-Paul LOUBIÉ, adjoint au maire de Dadonville introduit la réunion. Il précise que la révision du PLU communal s'est faite de concert avec les 3 autres communes de l'agglomération Pithivérienne. A ce titre, les 4 communes ont établi un Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) commun. En outre, la révision du PLU a pour objectif de répondre aux différentes législations qui sont apparues en faveur de la protection de l'environnement mais également aux documents supérieurs dont le Schéma de Cohérence Territorial (SCoT) élaboré à l'échelle du Pays Beauce Gâtinais en Pithiverais.
- M. Vincent MAHEUT (du bureau d'études atopia) présente les outils permettant aux personnes qui assistent à la réunion en distanciel de pouvoir s'exprimer au fur et à mesure de la présentation, soit par écrit, soit par une prise de parole. Il est précisé que la réunion est enregistrée.
- M. Vincent MAHEUT informe que la réunion permettra de faire un rappel de la démarche et de son avancement, de représenter de manière succincte le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD, déjà présenté lors d'une réunion publique en septembre 2019), puis de présenter comment ce PADD a été traduit règlementairement avec les outils du PLU. Enfin, un court rappel des étapes à venir sera fait avant un temps d'échange ou chacun est invité à poser ses questions.
- M. Vincent MAHEUT informe que les éléments présentés lors de cette réunion ne sont pas forcément des éléments définitifs puisque les élus, techniciens et le bureau d'études sont encore en réflexion sur certains volets du PLU. De ce fait, les personnes sont invitées à faire part de leur remarque pour que celle-ci soit prise en compte dans la finalisation des pièces du PLU avant son arrêt.

1. La démarche

- M. Vincent MAHEUT informe que l'approche des documents d'urbanisme de planification a changé avec l'évolution de la législation en faveur de la protection de l'environnement. De ce fait, l'élaboration d'un PLU se fait sur une projection de 10 à 15 ans environ, questionnant ainsi comment sur les 10 années à venir il est souhaité aménager le territoire communal pour répondre aux besoins fonctionnels (en services, équipements, habitats, activités, ...) mais également aux enjeux de protection du cadre de vie, de l'environnement, et de préservation des milieux naturels ou agricoles. Cette projection ne signifie pas que le PLU devient caduc au bout de 10 ans mais permet d'avoir une vision stratégique plus précise sur les priorités en termes d'aménagement.
- Dans la procédure de révision du PLU, il y a 4 temps :
 - un premier temps d'analyse du territoire : le diagnostic. Ce diagnostic a permis de mettre en avant les tendances et les enjeux sur le territoire.
 - dans un deuxième temps, ces enjeux ont servi à définir le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) qui est le projet politique porté par les élus dans l'aménagement du territoire sur les 10 à 15 années à venir, en lien ou cohérence avec les orientations des documents qui lui sont supérieurs.
 - en troisième temps, vient le temps de l'écriture règlementaire qui est la traduction des objectifs fixés dans le PADD.
 - Enfin, une quatrième phase administrative, qui est le temps de consultation du document par les Personnes Publiques Associées, PPA (services de l'état, chambres consulaires, ...) mais également de la population par le biais d'une enquête publique.

- Les 4 communes de l'agglomération de Pithiviers ont fait le choix de procéder à une révision simultanée de leurs PLU afin de porter une vision stratégique du développement à l'échelle de l'agglomération permettant ainsi d'avoir un regard élargi dans le projet d'aménagement (prise en compte des différentes dynamiques, des connexions, ...)
- Toutefois, les habitants ont différents moyens pour exprimer leurs questions ou requête dans le cadre de la concertation (les moyens sont présentés sur le support de présentation).
- En raison de la présence en partie d'un site Natura 2000 sur le territoire communal, le PLU fait l'objet d'une évaluation environnementale qui vise à mesurer l'impact du projet sur l'environnement et de les limiter.

2. Le projet de territoire – le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD)

- Le PADD est commun au 4 communes de l'agglomération de Pithiviers. Il se structure en 4 axes :
 - Un premier axe relatif à la préservation du cadre de vie et à l'environnement (biodiversité, trame verte et bleue, gestion de la ressource en eau, les paysages, les risques et les nuisances, ...). Il permet d'apporter une réponse aux enjeux de préservation du grand paysage, de prolongement la nature en ville, d'encadrer la densification du tissu urbain, etc.
 - Un deuxième axe relatif au développement résidentiel des communes s'oriente vers un renforcement de l'organisation territoriale et la structuration des lieux de vie.
 - Un troisième axe portant sur la diversification et sécurisation des mobilités (mobilités douces, transport commun et la place de la voiture en ville) et de l'économie (artisanale, industrielle et touristique) sur l'agglomération, en lien notamment avec le développement de la couverture numérique.
 - Le dernier axe est une réponse à l'objectif nationale de réduction de la consommation d'espace sur des terres agricoles, naturelles ou forestières. La nouvelle législation amène à justifier toutes extensions de l'enveloppe urbaine au regard d'un réel besoin qui ne peut être pourvu au sein de l'enveloppe urbaine.

3. Les outils règlementaires

- Le PLU dispose de 3 dispositifs règlementaires permettant d'établir des dispositions afin de répondre aux objectifs du PADD :
 - Des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) : il s'agit de schémas de principes accompagnés d'un programme écrit dans l'ambition d'accompagner le développement de secteurs « stratégiques ». Il s'agit de définir un certain nombre d'éléments (typologie de logements, traitement des franges, préservation d'éléments du patrimoine, ...) permettant de s'assurer de la bonne intégration du projet dans son environnement. Les OAP s'appliquent avec un rapport de compatibilité ce qui signifie qu'il y a de la souplesse possible par rapport à l'illustration graphique qui va présenter des tracés de voirie ou de cheminement, de la végétation ou autre élément décrit dans le programme écrit. Il est parfois possible d'avoir, dans une OAP, un phasage dans l'ouverture à l'urbanisation. Les OAP sont obligatoires sur les secteurs en extension urbaine afin de s'assurer qu'il est été portée une réflexion sur l'aménagement et l'intégration d'un projet sur un site non artificialisé à ce jour (enjeu d'entrée de ville, ...). Elles peuvent également concerner des sites en renouvellement.
 - Le règlement graphique (le zonage) qui se compose de deux types de figurés :
 - Des aplats de couleurs qui déterminent des zones renvoyant à un règlement écrit qui leur est propre.

- Des éléments de sur-zonage (des « trames de protections ») qui s’ajoute à la règle des zones et qui ont pour objectifs de pérenniser des éléments du patrimoine naturel ou bâti, public ou privé (murs et murets, mares, arbres remarquables, alignement d’arbre, espaces verts d’intérêt écologique tels que les cœurs d’ilots ,...).
- o Le règlement écrit divisé en 4 grandes familles :
 - Des zones urbaines « U » : correspondent au tissu urbain constitué soit d’une mixité des usages (résidentiel, de service et de commerce), soit d’une fonction spécifique (équipements, économie, etc). Le règlement est alors adapté à ces différentes fonctions en prenant notamment en compte les volumes et emprises au sol plus importantes que l’on retrouve sur des sites de grands équipements ou des zones d’activités. La zone urbaine est donc l’enveloppe urbaine qu’il est préférable de densifier avant d’envisager un développement sur d’autres secteurs en extension ;
 - Des zones à urbaniser « AU » : correspondent aux secteurs en extension urbaine. Deux catégories de zones AU existent : 1AU (présence suffisante des réseaux pour envisager un développement immédiat du site) et 2AU (absence ou insuffisance des réseaux pour envisager un développement immédiat du site donc nécessite un investissement de la part de la collectivité) ;
 - Des zones agricole « A » : correspondent à la majorité des terres agricoles en cultures et des sites ou sièges d’exploitation agricole. Il s’agit de zones qui limite les possibilités de nouvelles constructions sauf pour ce qui est lié et nécessaire à une exploitation agricole dans l’ambition de préserver la ressource agricole ;
 - Des zones naturelles « N » : correspondent à des secteurs d’intérêt écologiques ou comprenant un risque particulier. La zone N est la plus restrictive dans l’aménagement dans l’objectif de préserver les éléments écologiques ou d’intérêt environnemental. La zone N comprend toutefois des secteurs particuliers qui sont des sites comprenant une activité ou un équipement spécifique, isolé dans un environnement naturel, et dont le règlement va permettre le développement sur site de cette activité ou de cet équipement (station d’épuration, camping, jardins partagés, ...)
- o Chacune de ces grandes familles de zones sont déclinés en secteur comprenant des spécificités et des enjeux différents. Ces secteurs sont présentés sur le support de présentation

4. Les étapes suivantes

- L’arrêt de projet prévu pour l’été 2021 : cela signifie que les acteurs qui ont participé à l’élaboration du nouveau PLU ne le touchent plus et le soumettent pour avis aux Personnes Publiques associés (durant 3 mois) puis aux habitants lors de l’enquête publique.
- L’enquête publique prévue en fin d’année 2021 : mise à disposition des habitants de l’ensemble des pièces du PLU pour faire des remarques, compléments ou demander des modifications avant l’approbation du nouveau PLU.

5. Temps d’échange

- La protection des espaces verts prend-t-il en considération la présence d’animaux ?

- Dans la cadre de la révision du PLU, les espaces protégés correspondent à des cœurs d’îlot en milieu urbain. Cela ne concerne donc pas des prairies. Toutefois, les espaces de continuité écologiques protégés peuvent impacter des espaces de prairie. Le règlement de protection de ces espaces souligne que des aménagements légers sont possibles sur ces espaces à conditions de ne pas remettre en cause une fonctionnalité écologique du milieu.
- Il y avait un projet de construction sur la parcelle YB24, qu’est-il devenu ?
 - . Une réponse ne peut être apporter ce soir en raison des difficultés à cibler la parcelle en question. Les personnes sont invitées à se présenter en mairie ou de faire part de leur remarque lors de l’enquête publique si le terrain est placé dans une autre zone que la zone U.
- Les zone AU sont-elles les mêmes que celles du PLU en vigueur ?
 - Lors de la révision du PLU tous les secteurs ont été requestionnés dans une réflexion d’intérêt général. Le besoin en foncier justifiable étant moindre que la surface des zones AU actuellement sur le PLU en vigueur, il y a des choix qui ont dû être fait pour cibler les terrains prioritaires pour développement des centralités de la commune sur les 10 prochaines année. De ce fait, le périmètre ou la localisation des zones AU ont évolué par rapport au PLU en vigueur.
- Les travaux de grandes ampleurs tel que la mise en place de la fibre sur la commune ont-ils été pris en compte ?
 - Le PLU n’est l’outil qui va permettre d’assurer la mise en place de la fibre optique sur le territoire. Toutefois, il l’a prise en considération dans le projet et notamment dans le règlement en demandant à ce que les raccordements soient installés pris en compte dans les projets d’aménagement.
- Après cessation d’activité un hangar agricole peut-il être vendu ou occupé par une activité autre qu’agricole ?
 - Ce processus fait appel à un « changement de destination ». Afin d’autoriser un changement de destination il doit figurer sur le plan de zonage. Il est nécessaire d’étudier la localisation du bâtiment, sa desserte par les réseaux, son accessibilité et son état pour déterminer si le changement de destination est envisageable. Les hangars en structure métallique n’ayant pas de qualité architecturale il n’est pas souhaitable d’y autoriser un changement de destination pour de l’habitat. Les personnes souhaitant changer la destination d’un de leurs bâtiments sont invités à l’exprimer sur le registre de concertation en mairie ou par courrier pour qu’il puisse figurer au PLU. Pour information, la Commission Départementale de Protection des Espaces Agricoles Naturels ou Forestiers (CDPENAF) émet un avis sur chacun des changements de destination.

En l’absence de question supplémentaire, la réunion est levée.

