**🡮 Annexes au compte rendu :** **présentation et plans des OAP, fiche de synthèse des réseaux présents et estimation financière de chaque projet.**

|  |  |
| --- | --- |
| PLUi de la Communauté des Communes Giennoises  12 avril 2018  **Orientation d’aménagement et de programmation** |  |

Mme LEFEVRE détaille l’objet de la réunion et son déroulement. Dans un premier temps, une rapide explication sera faite sur les nouvelles OAP créées par la loi ALUR puis dans un second temps, le bureau d’études prendra un temps par commune sur chaque projet d’OAP uniquement en zone AU.

**Les OAP nouvelle formule**

Elles sont devenues une pièce obligatoire au sein du PLUi. La loi ALUR leur a donné plus de place qu’auparavant car elles n’étaient pas obligatoires et elles encadrent dorénavant mieux le développement des secteurs.

Elles ont plusieurs thématiques : déplacement, habitat, ...

Leur forme est libre : schémas, plans, traduction graphique et/ou écrites.

Il existe peu de jurisprudences relatives aux OAP à ce jour. La plus importante est l’arrêt Dos Santos qui tempère les prescriptions au niveau du privé qui doivent prévoir une compensation au travers du droit de délaissement. Les OAP sont laissées à l’interprétation mais elles restent opposables au tiers. Le législateur souhaite davantage un urbanisme de projet qu’un urbanisme règlementaire.

**Il existe 3 types d’OAP :**

* De quartier ou de secteur (facultatives).
* Thématiques (facultatives), elles permettent d’accompagner que le règlement qui lui peut être très rigide. Exemple : patrimoniales, trame verte et bleue, …
* Par secteur d’aménagement. Ces dernières sont obligatoires en zones AU mais il est également possible d’en prévoir en zones U. L’ouverture à la programmation est possible mais facultative. Les thématiques inscrites au code sont obligatoires (logement, stationnement et déplacements, mixité fonctionnelle et sociale, risque et qualité environnementale, ...). Le schéma y est également obligatoire. L’OAP peut également se substituer au règlement si cette dernière est plus précise. Cela permet de faire évoluer le projet pour plus de souplesse. Ici, l’interprétation doit être guidée par les élus et l’instructeur.  Les prescriptions seront soit textuelles ou graphiques.

Pour plus de souplesse vis-à-vis du SCOT, un minimum et un maximum de logements à l’hectare sera prévu dans les prescriptions des OAP.

**Le choix des élus**

Toutes les zones AU à destination d’habitat et AUI doivent faire l’objet d’OAP. Lors de cette réunion ne seront traitées uniquement les OAP dites « habitat », les OAP des zones d’activités seront transmises courant mai-juin. En ce qui concerne le SCOT, ce dernier a émis une obligation : toutes les zones d’activités doivent comporter des OAP. De plus, il impose des OAP thématiques pour toutes les zones U pour les entrées de villes.

Enfin, le SCOT a imposé le respect d’une densité de 400m² par lot.

Plusieurs idées d’OAP thématiques ont été évoquées avant le lancement du PLUi, ainsi les élus devront validés ou non ces OAP :

* OAP Déplacement (« mini PDU ») et une OAP Logement (« mini PLH »). La maturité des élus sur ces questions ne semble pas assez aboutie aux regards des échanges portés sur cette problématique jusqu’à présent. Une politique commune ne semble pas encore être assez développée.

Mr BOULEAU explique aux élus que l’enjeu autour des déplacements, au même titre que le logement, est essentiel pour l’avenir et l’attractivité des territoires.

Des réunions seront organisées par le bureau d’études pour que les élus se saisissent de ces thématiques. Des OAP seront réalisées.

* OAP Trame Verte et Bleue. La TVB a été identifiée au niveau du diagnostic et traduit au sein du PADD avec l’objectif de préservation et de maintien de celle-ci. Plusieurs outils peuvent être développés au niveau du zonage (Nc pour les corridors) et/ou au niveau des OAP avec des prescriptions. Les élus valident la création de cette OAP.
* OAP architecturale et patrimoniale. Mme LEFEVRE indique que le travail peut se faire en collaboration avec Elodie ROLLAND (Architecte des Bâtiments de France). Elles permettront de donner des pistes concrètes aux pétitionnaires, et permettront d’accompagner la rénovation du bâti ancien (fermette, tissu ancien dense, …) qui aujourd’hui n’est pas prévu au titre du règlement du PLUi.
* Les élus sont conscients que le tourisme et l’attractivité du territoire passe par l’habitat et l’architecturale remarquable et qu’il est de leur ressort de garantir le maintien des entités du territoire, entre Berry, Sologne et Val de Loire.

**Les élus souhaitent une OAP architecturale comme outil d’accompagnement et non comme une contrainte.**

**Corinne PENOT explique que des réunions vont se mettre en place pour traiter des dossiers d’instructions soumis à l’ABF, en présence de ce dernier. Il peut être également proposé par les élus des dossiers problématiques hors ABF.**

Il rappelé aux élus, que les règles inscrites aux OAP seront générales et s’appliqueront sur toutes les communes. Par exemple, une règle sera inscrite afin de respecter les percements, alignés sur les percements existants ou encore l’obligation ou l’incitation de réaliser des modénatures autour des nouveaux percements.

* Une OAP paysagère peut également être envisagée. Elle permettrait d’accompagner les pétitionnaires sur la création de leurs espaces privés, en insérant par exemple, une liste des espèces locales à planter.

**Les propositions des OAP seront transmises fin mai aux élus.**

**Avantage et inconvénients d’une opération d’ensemble et d’un aménagement au fur et à mesure :**

* Opération d’ensemble : lorsque l’on est dans le cas d’un multi-parcellaire, la difficulté serait l’incertitude d’aboutir au projet. L’avantage réside dans le fait que l’équipement prévu sera réalisé en même temps que l’ensemble de la zone si un permis groupé ou permis d’aménager est déposé. Dans ce cas présent, l’application de l’OAP par le service instructeur est plus aisée.
* Aménagement au fur et à mesure : l’inconvénient dans ce cas, serait qu’un seul propriétaire bloque le projet en détenant par exemple les accès à la zone (prévus sur sa parcelle). De plus, si les équipements s’imposent à un ou des propriétaires, cela peut avoir des incidences sur le projet. En effet, les servitudes d’ouvrages donneront le droit de délaissement aux pétitionnaires et les incidences financières pour la commune pourront alors être très importantes. Cependant la situation peut alors être débloquée très rapidement pour une partie de l’OAP.

Dans les deux cas, la commune peut encourager la création d’une Association Foncière Urbaine (crée par arrêté préfectoral), qui permet un regroupement de différents propriétaires afin de porter le projet en tant que personne morale.

En maitrise foncière communale, il est privilégié l’opération d’ensemble. Un phasage peut alors se mettre en place.

**Un tableau sera envoyé aux communes avec les plans, une synthèse des réseaux ainsi qu’une estimation du coût financier des OAP.**

**OAP par communes**

**SAINT-MARTIN-SUR-OCRE**

* Foncier en partie communal
* Il serait intéressant d’envisager la mise en place d’un emplacement réservé au niveau de la sente piétonne existante dans un intérêt général pour encourager les circulations douces.
* Les élus expliquent qu’un propriétaire privé souhaite échanger une parcelle à la commune. Or cet échange pourrait mettre à mal le projet de l’OAP. De plus, l’administré pourrait se faire une plus-value sur la vente de ces parcelles qui seront desservies par une voirie communale dont il n’aura pas supporté le coût financier. Mme LEFEVRE met en garde les élus et leur explique que le projet global de doit pas être en faveur de l’intérêt d’un particulier.

**GIEN**

* Les grands principes de l’écoquartier ont été pris en compte. L’idée est de créer un grand secteur avec mixité fonctionnelle, architecturale et sociale, avec au centre une esplanade concentrant du collectif et en pied des petits commerces et des placettes. L’objectif est d’apporter des activités au niveau du plateau et de relier le secteur au quartier ANRU des Montoires.
* Le projet est très vaste et pourra être retravaillé sur le paysager au niveau de la voirie existante et sur les ilots.

**SAINT-GONDON**

* Foncier communal
* Un aménagement au fur et à mesure est envisagé.
* En ce qui concerne les réseaux, un exutoire de taille importante est existant mais Mme LEFEVRE explique qu’au titre de l’OAP, il est préférable de prévoir la gestion du pluvial sur place, évitant la surcharge des réseaux existants. Ainsi, il peut être imaginé pour la partie Est, l’utilisation du bassin et pour la partie Ouest, un rejet dans le collectif existant en débit limité.

**POILLY-LES-GIEN**

* Les élus informent le bureau d’études de la présence d’une ligne haute tension de 5000Kv. Mme LEFEVRE explique que ce surcoût d’enfouissement sera à ajouter à l’estimation qui sera transmise.
* Les élus devront communiquer les différents éléments sur les réseaux au bureau d’études.
* Logem Loiret serait intéressé pour ce secteur. Il serait prévu 10 logements sociaux

**LES CHOUX**

* L’objectif de l’OAP est l’achat de la maison située sur la route de Gien qui tombe en ruine permettant ainsi de se reconnecter à la voirie existante.
* En ce qui concerne la gestion des eaux pluviales, sous réserve d’une étude de sol, l’infiltration sur place sera privilégiée.
* L’estimation des coûts sera normalement faible car les réseaux sont présents et l’OAP se situe en plein centre bourg.

**SAINT-BRISSON**

* Foncier privé. Les propriétaires sont peu nombreux, une négociation peut être envisagée.
* Parking existant viabilisé
* Les voiries secondaires peuvent ne pas être mentionnées au titre du plan de l’OAP, pour être plus souple.
* Les élus souhaitent que soit étudié une OAP au niveau de La Maladrerie. Une OAP sera proposée aux élus par le bureau d’études.

**COULLONS – OAP La romancière**

* Un Permis de construire a été déposé au niveau du lot 1. Il faudra vérifier si une Déclaration préalable de division a été déposée sur cette parcelle.
* Ainsi les élus devront soit sursoir à statuer, soit accorder le permis.
* Les élus devront se positionner pour réfléchir à l’aménagement au fur et à mesure ou d’ensemble ainsi qu’à la gestion des logements sociaux.

**Suite de la procédure**

* **Retour de la synthèse des réseaux et les choix des OAP par les communes**
* Les plans de zonage doivent être retravaillés en commune. Ces derniers seront finalisés fin mai.
* Avant la fin avril, les synthèses des réponses aux demandes des communes concernant la modification du zonage seront envoyées à la Communauté de Communes. La validation devra être collégiale. Une dernière reprise des zones U sera faite par GEOMEXPERT.
* 17 mai : réunion sur le retour du règlement et du zonage – **REPORTEE au 14 juin (14h00)**
* 28 juin (14h00) : COPIL de présentation du projet
* 6 septembre (14h00) : présentation du projet aux Personnes Publiques Associées.
* 13 septembre (18h30) : réunion publique à Gien
* Fin septembre : arrêt du PLUi.