



55 personnes environ étaient présentes.

Mr HENRY introduit en détaillant le planning des phases du PLUi. Il rappelle que le site internet de Gien consacre une page sur le PLUi.

Mr BOULEAU prend la parole et explique que le choix a été fait par les élus locaux intercommunaux et l'arbitrage a été communal.

Mme LEFEVRE prend la parole et explique que cette réunion publique est la 3^{ème} depuis le début du PLUi et présentera les outils réglementaires. Elle ajoute que les documents sont disponibles en commune et sur le site internet de la communauté des communes.

Le PLUi est encadré par un cadre législatif qui a évolué depuis plus de 20 ans et surtout ces dernières années avec la loi ALUR qui a réécrit le code de l'urbanisme.

Ces lois ont contraint l'urbanisation et limiter la consommation de l'espace, il est plus compliqué de s'urbaniser sur des terrains qui étaient auparavant classés en zone N ou A.

Le PLUi s'inscrit aussi dans les exigences du SCOT.

Ainsi les choix politiques ont été faits dans ce contexte juridique et les élus n'ont pu que s'y conformer.

Question : Les plans de zonage sont-ils encore disponibles à la concertation, car ils ne sont pas en commune ?

Réponse : Mme LEFEVRE explique qu'il n'est pas trop tard pour les consulter. Ils sont arrivés en mairie et disponibles sur internet.

Question : Sur quel point juridique se base-t-on pour déclasser ou non des terrains en zone U ?

Réponse : La loi ne dit pas clairement comment déclasser. La loi indique que le PLUi doit dimensionner son projet selon des perspectives démographiques à définir. Le SCOT a alloué un quota d'hectares par commune à consommer. Il faut d'abord prendre en compte les terrains qui peuvent potentiellement accueillir des constructions au sein des tissus bâtis avant de s'étendre sur les terres agricoles et naturelles.

De plus, le PLUi ne prend pas en compte les documents actuelles en vigueur.

D'autres éléments doivent être pris en compte pour permettre de classer ou déclasser un terrain. Par exemple il est évité d'installer de nouvelles populations dans les secteurs à nuisance : ligne haute tension, voies de chemin de fer, etc.

En France le droit à bâtir n'est pas un droit acquis et figé à vie.

Mr BOULEAU explique que la Communauté des Communes est contrainte de rendre des terrains non bâtis. Mais à l'inverse, à l'intérieur des tissus bâtis des communes, de nombreuses possibilités en dents creuses sont préservées.

Une personne interpelle le Président en expliquant que son terrain n'a pas été reconnue comme une dent creuse alors qu'il est situé dans le tissu actuellement urbanisé et possède une superficie de plus 4000m². Mme LEFEVRE explique qu'au regard du SCOT, le terrain est considéré comme une extension et non comme une dent creuse. Les dents creuses doivent être inférieures à 3000m².

Mme LEFEVRE explique que les habitants pourront faire leurs remarques dans le cadre de la concertation et ce jusqu'à fin février, puis en enquête publique.

Il est exposé les différents outils permettant la conservation et la protection du paysage :

- L'Espace Boisé Classé permet l'entretien mais pas de dessoucher à blanc la parcelle.
- Eléments de paysage à conserver

Question : Comment les propriétaires sont-ils informés de ces classements ?

Réponse : Mme LEFEVRE explique que le plus souvent les communes communiquent auprès des propriétaires, notamment pour les Eléments de Paysage A Conserver.

Le SCOT a fait une hiérarchie des communes et la répartition démographique se définit en fonction de cette hiérarchie.

Les arrières de lots ont été classés en UBj afin de restreindre l'urbanisation. Il est néanmoins possible de faire des annexes, des piscines.

Les hameaux n'ont pas vocation à s'étendre.

Question : Que sont les dents creuses et comment sont classés les arrières de lots ?

Réponse : Les dents creuses sont des terrains non bâtis considérés comme des potentiels à bâtir au sein du tissu bâti. Les arrières de lots sont des potentiels de densification qui contrairement aux dents creuses ne sont pas immédiatement constructibles puisqu'il nécessite une division. Il n'y a pas de règles minimales de terrain comme l'imposait les POS.

Question : Quel est l'avenir d'un permis d'aménager de 3 lots, classé en zone N dans le projet du PLU ?

Réponse : Il se peut que les autorisations d'urbanisme aient été délivrées sur des zones U des documents d'urbanisme en vigueur au cours de l'élaboration du PLUi. Cette limite de zonage est en train d'être recentré sur les bourgs. Une telle autorisation n'engendre pas la constructibilité du terrain. Cependant ces lots vont bénéficier pendant 5 ans des règles du document en vigueur. Cela n'empêche pas le classement en zones agricoles et naturelles dans le futur PLUi. Passés ces 5 ans, les terrains bénéficieront du règlement de la zone A et N. Les annexes et extensions à la construction principale (si elle est construite) seront possibles.

Question : Pourquoi certaines autorisations sont parfois refusées telles que l'installation de vélux ?

Réponse : Il faut distinguer deux choses :

- Les servitudes d'utilité publique dont font parties les périmètres monuments historiques et dépendent de l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France. Ce dernier peut interdire certains éléments
- Les outils du PLUi, qui sont n'ont pas de lien avec l'avis de l'ABF. Si le bâtiment est classé en Eléments de Paysage A Conserver, des prescriptions accompagnant la modification du bâtiment seront à respecter. Ces prescriptions seront dans le règlement du PLU et n'ont pas de lien direct avec l'ABF.

Question : Pourquoi la législation est-elle drastique par rapport aux parcelles ouvertes à l'urbanisation ?

Réponse : Jusqu'à maintenant la consommation des espaces agricoles correspond à la superficie d'un département tous les 8 ans.

Depuis 20 ans l'Etat limite cette consommation au bénéfice des espaces agricoles et naturels et réduire la dépense publique en limitant l'extension de réseaux. La politique nationale veut encourager le développement au sein du tissu urbain pour réduire la mobilité et les gaz à effet de serre.

Mr BOULEAU intervient et explique que le SCOT n'a fait qu'appliquer la législation et le PLUi ne peut que se restreindre à cette politique même si les élus locaux luttent contre cette volonté étatique.

Il invite les personnes à se rendre sur le site internet et en mairie pour apposer les remarques sur le cahier de concertation, puis en enquête publique. Mme LEFEVRE explique que suite aux remarques des administrés, un éclairage technique et juridique est apporté par le bureau d'études, puis les élus de l'intercommunalité tranchent avec l'implication du maire concerné.