

COMPTE RENDU DE LA REUNION PUBLIQUE N°3 DU 16 SEPTEMBRE 2019 A CHUISNES – PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL DE LA COMMUNAUTE DE COMMUNES ENTRE BEAUCE ET PERCHE

Etaient présents : Monsieur JAULNEAU Jacky (Vice-Président de la Communauté de Communes délégué à l'Urbanisme et Maire de Chuisnes) et Monsieur BUISSON Hervé (Vice-Président de la Communauté de Communes délégué aux zones d'activités et à l'assainissement non collectif et Maire de Courville-sur-Eure)

Assistaient également à la réunion : Monsieur GUILLEMET Sébastien (Chef Service Urbanisme, Aménagement et Bâtiments au sein de la Communauté de Communes) et Monsieur GILSON Thierry (Agence Gilson et Associés, urbanisme et paysage)

Nombre de personnes présentes dans la salle : 53 minimum

Ordre du jour de la réunion : Présentation du Plan Local d'Urbanisme intercommunale avant arrêt

Monsieur JAULNEAU présente l'ensemble de la procédure du Plan Local d'Urbanisme intercommunal ainsi les étapes qu'il reste à franchir. Il précise qu'il s'agit de la troisième réunion publique, la deuxième pour le secteur Courvillois.

Ce document, composé d'un certain nombre de pièces, a été élaboré par les services de la Communauté de Communes et les élus, la réflexion ayant pris plusieurs années. Il s'agit maintenant pour les administrés de prendre reconnaissance de l'ensemble de ce dossier.

Le Plan Local d'Urbanisme intercommunal est un projet politique qui définit l'avenir de la Communauté de Communes pour les 10 à 15 années futures. Ce document est essentiel dans un secteur rural comme celui de la Communauté de Communes Entre Beauce et Perche.

Le Plan Local d'Urbanisme intercommunal a un aspect réglementaire, qu'il s'agisse de milieux urbains, d'activités économiques, d'habitat ou de secteurs agricoles.

Les choix d'urbanisation détermineront pour plusieurs décennies la physionomie du territoire : il s'agit de ne pas laisser faire n'importe quoi n'importe où.

Le Plan Local d'Urbanisme intercommunal est encadré par la loi ce qui est rappelé régulièrement par les services de l'État et les personnes publiques associées. Le Plan Local d'Urbanisme intercommunal est élaboré en association avec un certain nombre de services comme la DDT, la Chambre d'Agriculture, le Conseil Départemental, la Chambre de Commerce et d'Industrie, la Mission Régionale de l'Autorité Environnementale...

Le Plan Local d'Urbanisme intercommunal est également l'outil nécessaire pour développer harmonieusement le territoire en déclinant le cadre donné par le Schéma de Cohérence Territoriale adopté en 2014. Le SCoT précise des objectifs notamment démographiques, d'autant plus nécessaire que le secteur a connu une forte augmentation démographique ces dernières années. La volonté des élus est d'unifier les règles sur l'ensemble des 33 communes de la Communauté de Communes au

contraire de la situation actuelle où certaines communes sont régies par un Plan Local d'Urbanisme, d'autres par une Carte Communale, et d'autres enfin n'ont pas de document d'urbanisme ce qui implique une règle de constructibilité très limitée.

Il a forcément été tenu compte de la typologie des ensembles urbaines (ville centre, pôle secondaire, hameau constitué, lieu-dit isolé...).

Monsieur JAULNEAU indique la suite de la procédure avec notamment l'enquête publique qui se déroulera fin d'année 2019 - début d'année 2020. Il insiste sur la nécessaire présence des administrés à l'enquête publique car c'est à ce moment-là que les intérêts privés pourront être exprimés.

La réunion de ce soir permet d'exposer quelles sont les règles du jeu données pour que les administrés comprennent les choix effectués par la collectivité.

Monsieur GUILLEMET présente l'ensemble des pièces constituant le Plan Local d'Urbanisme intercommunal et en commente l'importance.

Il rappelle que c'est le code de l'urbanisme qui limite très fortement la consommation d'espace qu'il s'agisse des zones urbaines, naturelles ou agricoles.

Il rappelle que le Schéma de Cohérence Territoriale a précisé les enveloppes urbanisables autorisées et surtout a formalisé le fait que la construction dans les hameaux sera très limitée, la loi s'opposant à tout mitage et à tout étalement urbaine.

Il explique par exemple que c'est le bilan de la consommation foncière, le bilan fait sur les dents creuses, le nombre de résidences principales, de logements vacants, de résidences secondaires qui notamment conditionnent l'apport de logements nouveaux.

Il détaille les différences et les caractéristiques des zones urbaines, des zones à urbaniser, des zones agricoles, et des zones naturelles. Il précise que les zones agricoles représentent environ 80 % du territoire communautaire.

Monsieur JAULNEAU explique que les règles de chacune des zones permettront de s'adapter à la typologie des terrains qu'elles recouvrent : ce respect de l'existant permet de rester fidèle au site. Le tracé des zones agricoles et naturelles tient compte de la biodiversité, permet la cohabitation de l'habitat et de l'activité agricole, et tient compte des espaces protégés comme des zones humides.

Après la présentation et l'explication des choix retenus en fonction du diagnostic, détaillées sur le document joint, place aux questions.

Question : *Comment le Plan Local d'Urbanisme intercommunal fera-t-il pour transformer les résidences secondaires en résidences principales ?* Il ne s'agit pas d'imposer ce changement mais de constater que la tendance est à la réduction des résidences secondaires qui se transforment en résidences principales, naturellement. Par exemple, le développement du télétravail peut avoir une incidence sur cette transformation.

Question : *Le Plan Local d'Urbanisme intercommunal peut-il interdire les pesticides ?* La réponse est négative, les pratiques agricoles n'étant pas réglementées par le code de l'urbanisme. C'est pour éviter des cohabitations parfois difficiles que des zones tampons ont été disposées en bordure des zones à urbaniser et qu'il est prévu très peu de logement nouveau dans les hameaux, et en particulier dans le tissu agricole de façon à ne pas augmenter les conflits d'usage.

Question : *Quels critères ont été pris en compte pour déterminer que telle parcelle sera en zone agricole ou en zone constructible ?* Il s'agit d'une part de reprendre fidèlement le registre parcellaire graphique disponible sur le site Geoportail et d'autres part de respecter l'objectif du SCoT et du PADD que les constructions nouvelles ne soient pas acceptées en dehors des hameaux constitués. De plus, la limitation en zone agricole est issue de l'application de la loi, les services de l'État étant très

sourcilieux sur la question de l'étalement urbain. La Chambre d'Agriculture milite aussi pour limiter voire interdire la consommation de terres agricoles au profit de terrains constructibles : tout cela a incité à utiliser en priorité les dents creuses ou les logements vacants. Monsieur JAULNEAU rappelle qu'il n'est pas permis d'extension dans les hameaux à de rares exceptions près. Cela dit, si un logement existe en zone agricole, il pourra être l'objet d'annexes et/ou d'extensions (ce qui actuellement est souvent interdit si la commune est soumise au Règlement National d'Urbanisme voire couverte par une carte communale datant de plus de 10 ans). Enfin, Monsieur JAULNEAU rappelle que l'extension de l'habitat est très coûteuse pour la collectivité : coût des réseaux, des transports scolaires, de l'entretien de la voirie, émission de gaz à effet de serre pour les trajets vers le bourg centre...

Question : Pourquoi limiter la construction des dents creuses dans les hameaux alors que la plupart des petites parcelles agricoles enclavées ne pourront plus être traitées par des produits phytosanitaires ? Monsieur JAULNEAU répond qu'il n'est pas possible de maintenir des droits à construire issus par exemple de cartes communales datant d'une vingtaine d'années. De plus, en vingt ou trente ans (date où telle parcelle était rendue constructible par un Plan d'Occupation des Sols ou une carte communale), les choses ont fortement changé. Et si un terrain n'a pas été construit durant une vingtaine d'années c'est qu'il présente peu d'intérêt pour la construction. Enfin, il rappelle qu'un Plan Local d'Urbanisme intercommunal est un document vivant qui pourra évoluer notamment lorsque le rythme de 1 % annuel d'augmentation sera atteint. En tout état de cause, la tendance actuelle est à rassembler les habitants autour de lieu de vie : commerces, services... Et si on n'autorisait qu'une ou deux maisons dans chacune des dents creuses dans la bonne centaine de hameaux existants, il ne serait plus possible d'en prévoir dans les communes centres ce qui ne serait illogique vis-à-vis des services centraux de ces communes, contraire au PADD, incompatible avec le Schéma de Cohérence Territoriale et illégal, la loi imposant la densification.

Question : S'il y a une dent creuse constructible derrière chez moi, elle sera construite de façon dense et je ne le souhaite pas, peut-on s'y opposer ? Il est répondu que toutes les dents creuses sont des terrains privés sur lesquels il n'y a pas obligation de vendre, c'est la loi du marché qui s'imposera. Enfin, lorsqu'une nouvelle maison s'est installée il y a trente ans, elle aussi a constitué un changement dans le paysage...

Question : Si tel terrain n'est pas vendu pour la construction, restera-t-il constructible ? La réponse est positive du moment que le PLUi reste valable. Cela dit, les discussions entre les élus et les services de l'État ont montré que beaucoup des dents creuses initialement repérées n'ont pu être acceptées comme constructibles. Notamment il a été décidé de limiter la possibilité de construire « en deuxième rideau » ou « en drapeau » de façon à limiter les conflits de voisinage et à maintenir un paysage urbain de belle qualité. Cette limitation est à l'origine du zonage qui restreint la construction de logements nouveaux dans les fonds de parcelles.

Question : Que deviendra la partie non constructible en arrière d'un logement existant ? Cela restera du jardin puisque c'est le prolongement de la parcelle ; il est rappelé que la demande actuelle n'est plus pour des grands terrains mais au contraire pour des petits terrains.

Question : La commune ne devrait-elle pas rendre constructibles tous les terrains non constructibles situés dans les hameaux ? En plus de la réponse ci-dessus, il est précisé que l'on ne pourrait additionner toutes les dents creuses car le PLUi n'est pas la somme des intérêts privés mais un projet collectif qui traduit les objectifs du Projet d'Aménagement et de Développement Durables. De plus, une limitation de la consommation d'espace est fixée par le SCoT et par l'observation de la loi. Monsieur JAULNEAU précise que le travail des élus n'est pas de faire plaisir aux administrés : il faut respecter les textes, et il n'est pas possible de procéder à une distribution de terrains à construire, les règles étant les mêmes quel que soit les hameaux et les bourgs de la Communauté de Communes. Cela dit, le terrain ne s'envolera pas et lors d'une évolution du PLUi sa situation pourrait changer.

Question : Il est constaté que les zones artisanales et industrielles que l'on voit fleurir partout représentent des dizaines d'hectares consommer ce qui est à mettre en parallèle avec la consommation d'une dent creuse de quelques centaines de mètres carrés. De plus, pourquoi il n'est pas fait une distinction entre la bonne terre agricole et les terres de mauvaise qualité ? L'un des objectifs du Plan Local d'Urbanisme intercommunal a été de regrouper la majorité des terrains d'activités dans une grande zone à Illiers-Combray et Blandainville. C'est une chance, le Plan Local d'Urbanisme intercommunal la met en œuvre et prévoit cependant de petits secteurs économiques qui confortent les existants (comme à Bailleau-le-Pin ou Courville-sur-Eure par exemple) et offrent de l'emploi local.

Question : On constate autour de nous une forte consommation d'espace comme par exemple un parc médiéval alors pourquoi nous empêcher de construire sur notre terrain ? Encore une fois il est rappelé que la construction dans les lieux-dits n'est pas possible et qu'il s'agit de rassembler le plus possible la constructibilité dans les hameaux constitués et surtout dans les centres bourgs qui possèdent des services et des transports en commun.

Question : Un exploitant agricole peut-il construire en zone agricole plus que 50 m² d'emprise au sol ? Oui bien sûr la zone agricole étant d'abord réservée à l'exploitation agricole. Par contre, quelqu'un qui n'est pas exploitant agricole et qui possède un logement en zone agricole pourra l'étendre par des annexes et des extensions, néanmoins limitées en superficie et en distance par rapport à l'habitation existante. Ce dernier point est une avancée par rapport à beaucoup de situations actuelles où toute évolution du bâti existant en zone agricole est interdite.

Question : Peut-on construire un abri de jardin dans une dent creuse située en zone constructible ? La réponse est évidemment positive.

Monsieur JAULNEAU rappelle que le règlement écrit précise et autorise beaucoup de souplesse que dans la plupart des cas aujourd'hui et qu'il est adapté à chacune des zones auquel il s'applique de façon à permettre une insertion des constructions nouvelles sans heurt par rapport à la situation actuelle.

Question : quel coefficient d'occupation du sol a-t-il été fixé ? Aucun, ce point est devenu illégal. Néanmoins, une emprise au sol est fixée qui est modulée en fonction des zones, plus dense dans les centres bourg et moins dense dans les hameaux.

Question : Qu'en est-il pour l'assainissement collectif ou non collectif ? Il est évidemment pris en compte par le zonage, les zones urbaines centrales étant en principe toutes desservies par l'assainissement collectif. En ce qui concerne l'assainissement non collectif, aujourd'hui avec une très faible superficie on peut réaliser un assainissement autonome dans de très bonnes conditions. Cet aspect sera apprécié au moment de l'instruction de chaque permis de construire.

Question : Qui a défini la distance entre la construction principale et son annexe en zone agricole ? En réalité il a été décidé d'être souple de façon à limiter les contraintes des habitants tout en empêchant le mitage et en rendant plus difficiles les divisions ultérieures. Il est précisé que le zonage agricole ne s'applique pas forcément à de la terre agricole : dans la zone agricole sont disposés des terrains qui ne sont pas exploités par l'agriculture.

Question : Lorsqu'un terrain se trouve dans un hameau constructible, est-il possible de le vendre ? La réponse est positive sauf si par exemple le terrain est enclavé.

Question : Comment être informé des dates de l'enquête publique ? Il est répondu que la publicité sera faite dans les journaux d'annonce légale de même que par des affiches, par des informations sur le site de la Communauté de Communes et sur les sites de la plupart des communes, et qu'enfin il pourra être mis des avis dans les boîtes aux lettres de certaines communes.

En conclusion, Monsieur JAULNEAU indique que les documents présentés ce soir pourront encore évoluer en fonction des remarques des administrés et évolueront certainement en fonction des

demandes des différentes personnes publiques associées. Il invite tous les administrés à se rendre à l'enquête publique à la fin de cette année et remercie de leur présence les assistants.

Le Vice-Président
délégué à l'Urbanisme



Jacky JAULNEAU

