

**COMPTE RENDU DE LA REUNION PUBLIQUE N°4 DU 18 SEPTEMBRE 2019 A ILLIERS-COMBRAY –
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 PUYENCHET Bernard (1^{er} Vice-Président de la Communauté de Communes et Maire d'Illiers-Combray)

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 : 22 minimum

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

Monsieur PUYENCHET accueille les participants, présente les intervenants, Monsieur JAULNEAU Vice-Président de la Communauté de Communes Entre Beauce et Perche délégué à l'urbanisme et le Chef du Service Urbanisme de la Communauté de Communes, Monsieur GUILLEMET.

Il rappelle que l'objectif de la fusion des deux Communautés de Communes (Pays de Combray et Pays Courvillois) était, dans le cadre du Schéma de Cohérence Territorial, d'appliquer une règle d'urbanisme semblable pour toute la Communauté de Communes.

Monsieur JAULNEAU présente les objectifs poursuivis par le Plan Local d'Urbanisme intercommunal.

Question : *Un Plan Local d'Urbanisme intercommunal prend-t-il le pas sur tous les Plans Locaux d'Urbanisme communaux ?* Oui bien évidemment, une fois le Plan Local d'Urbanisme intercommunal approuvé.

Monsieur JAULNEAU indique que l'élaboration du PLUi permet d'apporter une règle claire pour les 33 communes. Elles ne sont pas toutes dotées d'un document d'urbanisme. Monsieur JAULNEAU rappelle le contexte législatif, expose que la plupart des communes n'étant pas dotées d'un document d'urbanisme, la règle est celle de la constructibilité très limitée. Le SCoT a débroussaillé le terrain et c'est maintenant le PLUi qui va aller jusqu'à la parcelle. Il s'agit bien d'un projet politique car l'urbanisation est au cœur des préoccupations de tout élu. C'est une trace qui demeure et tout vaut mieux qu'une absence de politique : il cite en exemple les constructions éparpillés le long de la RD 923 à Chuisnes sur 5 kilomètres.

Il faut avec le Plan Local d'Urbanisme intercommunal se projeter dans l'avenir. Bien sûr il faut espérer que les quelques imperfections, inévitables, seront limitées, au moins la volonté globale sera affirmée.

Monsieur JAULNEAU précise que la réunion de ce soir est destinée à la concertation pour le recueil des informations en provenance des administrés ce qui pourra permettre des corrections à la marge

avant l'arrêt du projet par la Communauté de Communes. Une fois le Plan Local d'Urbanisme intercommunal arrêté, les personnes publiques auront la possibilité, au titre de la *consultation*, de le contrôler et de valider ou non le travail collectif. Toutes les communes ont été associées pour réaliser le PLUi, quelle que soit la taille de la commune. Une étape importante du Plan Local d'Urbanisme intercommunal sera l'enquête publique en fin d'année et début d'année prochaine où, à ce moment, les remarques particulières pourront être exprimées. Il est important que tous les habitants puissent le faire car cela permettra de mettre en œuvre un document précis et accepté.

Le PLUi va déterminer ce que l'on pourra installer ou non sur les terrains, ces choix influenceront l'aspect des communes et l'utilisation des sols qui en sera faite, cela pour des décennies.

Le PLUi permettra d'uniformiser les règles pour une instruction plus simple et plus rapide. Le PLUi n'est pas un document « noir ou blanc », il ne définit pas aussi sommairement qu'on pense le droit à construire, il apporte des nuances. Le principe qui a été adopté par les élus a été de préserver le meilleur qui existe sur le territoire communautaire et de permettre le développement d'habitat et d'activités. Le Plan Local d'Urbanisme intercommunal, rappelle Monsieur JAULNEAU, doit s'inscrire dans les orientations nationales : respecter l'agriculture, préserver la biodiversité, éviter tout étalement urbain, limiter l'émission des gaz à effet de serre. La traduction du projet de PLUi est constituée par le règlement écrit et le règlement graphique. La justification du PLUi est constituée par le rapport de présentation.

Monsieur JAULNEAU présente le planning des opérations qui restent à mener, il rappelle aussi les débats qui ont eu lieu sur le Projet d'Aménagement et de Développement Durables.

Ensuite Monsieur GUILLEMET présente le contenu du Plan Local d'Urbanisme intercommunal tel qu'il figure aux documents annexés au présent compte rendu, rappelle et décrit le contenu de différents points tels l'évaluation environnementale, les Orientations d'Aménagement et de Programmation...

Il confirme ce qu'a exposé Monsieur JAULNEAU, à savoir que le PLUi respecte à la fois le cadre législatif par exemple la loi ALUR et le cadre du SCoT lequel impose par exemple la préservation des hameaux c'est-à-dire ne pas les étendre.

Il commente les points principaux du diagnostic, expose les outils que le PLUi a mis en place pour produire du logement, indique les consommations foncières des 10 dernières années et précise quelles sont les enveloppes urbanisables autorisées par type de pôle : structurant, équilibre et communes rurales.

Monsieur GUILLEMET fait le point sur les possibilités de consommation d'espace par grande famille d'occupation du sol : activités économiques et habitat en particulier. Il expose l'évolution du nombre de logements dans les dents creuses qui sont passés d'environ de 600 à 360, une fois arbitrage précis effectué par le groupe de travail. Enfin, il résume les grandes tendances qui sont orchestrées par le PLUi notamment la croissance démographique.

Question : *Les chiffres de croissance annoncés, s'agit-il de chiffres annuels ou de chiffres globaux pour les 10 à 15 ans à venir ?* Il s'agit évidemment de chiffres globaux pour les 10 à 15 ans et non par an, sachant que la croissance démographique maximale pour toute la Communauté de Communes ne pourra dépasser, sur les 10 à 15 ans de vie du PLUi, 1 % en moyenne annuelle.

Monsieur GUILLEMET détaille les différentes zones et expose les grandes lignes du règlement écrit qui les caractérise.

Question : *Y a-t-il un chiffre qui est donné pour la densité dans les hameaux ?* La réponse est négative. Des coupures agricoles doivent être maintenues parce que le SCoT le préconise : ces coupures sont des parcelles qui resteront agricoles, non construites. De plus, il est rappelé qu'il n'est ni envisagé ni autorisé de développer en extension les hameaux.

Question : *Qu'en est-il des dents creuses dans les hameaux ?* Si un hameau est constitué à savoir s'il comporte un nombre de logements conséquent, il est classé constructible. Dans ce cas, les dents

creuses seront constructibles. A l'inverse si le hameau n'est pas constitué, à savoir qu'il comporte très peu de logements, dans ce cas les dents creuses ne seront pas constructibles mais les habitations existantes pourront avoir annexes et/ou extensions.

Question : *Existe-t-il des terrains qui sont aujourd'hui constructibles et qui ne le seront plus ? Les propriétaires seront-ils spoliés ? Des indemnités de dédommagement sont-elles prévues ?* Réponse : Si le terrain a été acheté grand au départ il n'avait à ce moment-là pas la valeur de quatre ou cinq petits terrains cumulés aujourd'hui. La Communauté de Communes n'a pas la main sur l'extension des hameaux puisque la loi impose de ne pas les étendre en particulier la loi ALUR. Le code de l'urbanisme donne les orientations : renforcer les bourgs les plus gros, ne plus étendre les hameaux. Quant à imaginer que la collectivité dédommage un propriétaire lorsqu'un terrain constructible devient inconstructible, c'est évidemment impossible. Le principe est la non-indemnisation des servitudes d'urbanisme. De rares exceptions peuvent exister si le propriétaire était susceptible de supporter « une charge spéciale et exorbitante, hors de proportion avec l'objectif d'intérêt général suivi ». Or, la lutte contre l'artificialisation et l'étalement urbain ainsi que la densification sont d'intérêt général et au cœur de toutes les lois sur l'urbanisme, lois qui se succèdent depuis 1973...

Question : *Quelle concertation y a-t-il eu par exemple pour la commune de Méréglise ?* Depuis 2018 la concertation est ouverte notamment par le biais de registres de concertation disposés dans les mairies et d'avis sur les sites Internet voire dans la presse.

Question : *Comment savoir précisément quelles seront les parcelles constructibles ou non ?* Ce sera possible sur les plans de zonage qui seront diffusés sous peu et qui de toutes les façons seront mis en ligne durant l'enquête publique sur le site de la Communauté de Communes. Cela dit aucun bourg ou hameau constitué n'est rendu inconstructible. Monsieur JAULNEAU rappelle que l'allongement des hameaux est très coûteux pour la collectivité : en réseaux, éclairage public, adduction d'eau potable, transports en commun, ramassage scolaire, création et entretien de chaussée, tout cela financé par l'impôt... Il précise également que les hameaux peu denses seront disposés en zone agricole, mais attention zone agricole ne veut pas dire terre agricole ! Le PLUi prévoit lorsqu'il existe des logements dans la zone agricole qu'ils puissent évoluer. Il s'agit, précise Monsieur JAULNEAU, de maintenir suffisamment de clients pour les commerces dans les centres bourg et de préserver l'activité agricole en n'y augmentant pas la pression de l'habitat. Enfin il est précisé que le verbe spolier veut dire prendre par force ou par ruse ce qui n'est évidemment pas le cas dans le cadre du Plan Local d'Urbanisme intercommunal.

Question : *Si un certificat d'urbanisme a été délivré positif sera-t-il encore valable ?* La réponse est positive du moment que le délai n'excède pas 18 mois. C'est un droit à construire acquis.

Question : *Y a-t-il une possibilité de recours pour changer le zonage notamment que telle parcelle devienne constructible et non plus inconstructible ?* Oui, l'enquête publique est prévue pour que s'exprime ce genre de demande. Il est précisé que les terrains seront toujours à disposition de leur propriétaire actuel et le PLUi permet l'évolution du bâti lorsqu'il existe. Enfin, à l'exception d'un certificat d'urbanisme ou d'un permis de construire délivrés positifs, la loi dispose qu'il n'existe pas de droits acquis en urbanisme. Il ne serait évidemment pas possible de doubler ou de tripler les quantités nécessaires pour la construction pour réaliser le projet communal.

Question : *Le tracé du zonage peut-il diviser une même parcelle en deux zones différentes ?* La réponse est positive notamment pour éviter les constructions en deuxième rideau. Monsieur JAULNEAU précise que mettre en place des règles d'urbanisme est toujours difficile, que telle disposition arrangera le propriétaire d'une parcelle et n'arrangera pas son voisin. Il rappelle aussi que le terme « non constructible » quand il s'agit de constructions existantes permet l'évolution de ces constructions. Monsieur JAULNEAU rappelle aussi qu'un grand terrain a sans doute été acquis au même prix qu'une parcelle plus petite.

Question : *Certes l'État demande de réduire la consommation de terrain agricole. S'il n'existe pas assez de dents creuses, l'extension de l'urbanisation ne sera possible qu'en périphérie de bourg alors*

que dans les hameaux on aurait pu consommer de la terre non agricole puisque très difficile à cultiver vu la proximité des habitations. Pourquoi n'avoir pas choisi de privilégier la construction dans les hameaux sur ces parcelles ? Réponse : il faut mettre un frein à l'étalement urbain et renforcer les quelques pôles sachant que les communes de la Communauté de Communes ne constituent pas de grosses entités, la plus importante comptant seulement 3500 habitants. Si l'habitat est dispersé, les commerces et services ne fonctionneront plus. Il faut donc bien définir une ou deux communes centres.

Question : La réaffectation des résidences secondaires en résidences principales ne serait-elle pas qu'un vœu pieux ? Non, car il s'agit d'une tendance générale. Il ne s'agit pas de stigmatiser telle population de résidents secondaires. Au contraire, on constate que les ménages qui se sont installés en résidence secondaire il y a quarante ans ont souvent pérennisé leur installation en résidence principale. De plus, l'existence des résidences secondaires permet souvent la réhabilitation d'un patrimoine bâti ancien.

Question : Pourquoi limiter l'évolution du bâti existant ? Tout simplement parce qu'il s'agit d'éviter tout mitage et toute extension en zone agricole ou naturelle (ce que la loi prohibe).

Question : Lorsque vous avez présenté les cônes de vue de la cathédrale, est-ce que cela gênera la construction de logements ? Non, ces restrictions de hauteur concerneront principalement les bâtiments agricoles ou industriels.

Question : Vous indiquez que l'État souhaite préserver les vues sur la cathédrale. Or, nous constatons qu'Illiers comme Méréglise seront entourés, encerclés de grandes éoliennes, tout cela dans les itinéraires proustiens. De plus, il faut penser à la préservation du patrimoine culturel et littéraire. Nous avons lu dans le SCoT qu'il est prévu d'imposer une distance de 15 kilomètres entre chaque parc éolien, ce qui ne semble pas du tout être le cas ? Réponse : L'énergie est du ressort de l'État. Même si la Communauté de Communes se prononce contre les éoliennes ce serait sans effet notamment parce que l'instruction de ces dossiers se fait maintenant au niveau de la région. Cela dit, la directive paysagère des vues sur la cathédrale de Chartres sera un frein supplémentaire à l'érection des éoliennes.

Question : Il faudrait être nettement plus strict pour limiter les éoliennes et instaurer une hauteur maximum des mâts ainsi qu'une distance minimale vis-à-vis des habitations, tout cela plus contraignant que les préconisations de l'État. De plus pourquoi n'est-il plus fait mention des zones de développement éolien ? À cela il est répondu que les règles concernant l'énergie et en particulier l'énergie éolienne ont fortement changé et sont du seul ressort de l'État. Au reste il est proposé aux administrés de faire porter ces remarques à l'enquête publique.

Question : Lorsque vous avez présenté les éléments du règlement écrit, est-ce que cela veut dire qu'il n'y a qu'un seul règlement unique ? La réponse est que le règlement est le même pour toutes les communes au sein des trois différentes typologies de communes. La raison en est qu'il faut tenir compte de la typologie de chacun des cas caractérisés par chacune des zones : un bâti limité par exemple à deux niveaux dans les hameaux pourra être porté à trois ou quatre niveaux dans les bourgs centres, ces derniers étant objets d'une zone autre que celle correspondant aux hameaux.

Question : N'y aurait-il pas intérêt à freiner la mise en place du PLUi de façon à imaginer que les règles s'assoupliront dans l'avenir et ainsi de bénéficier de contraintes plus faibles et de droits à construire plus forts ? La réponse est évidemment négative. Il suffit de voir les récentes dispositions contre l'étalement urbain et le principe du zéro artificialisation. Cela dit, Monsieur JAULNEAU indique bien sûr qu'il y a de la contrainte mais qu'on n'est pas seul et que le respect de ces contraintes permet un vivre ensemble plus harmonieux. Le PLUi est un document d'aujourd'hui, avec les problèmes d'aujourd'hui, qui donne les réponses d'aujourd'hui.

Question : Outre les élus, qui validera le Plan Local d'Urbanisme intercommunal ? D'abord et avant tout l'État représenté par la Préfète puis ses différents services, et bien évidemment les chambres

consulaires avec en particulier la chambre d'agriculture puisque nous sommes dans un territoire à 80 % agricole. Il ne faut pas oublier non plus que les personnes publiques associées qui représentent les différents services ont, par le biais de l'association, émis des conseils ou des recommandations strictes. Monsieur JAULNEAU précise qu'il n'était pas question de créer des zones pavillonnaires entourant les hameaux qui sont au nombre de 100 à 150 au moins. Le but du PLUi est de produire un paysage qualitatif et d'éviter des augmentations démographiques brusques. Il rappelle que la position géographique de la Communauté de Communes bénéficie d'une autoroute, de deux voies ferrées, que la dynamique démographique est bonne... Il faut profiter de ces atouts. Enfin, il faut prôner un habitat de qualité et renforcer l'emploi local.

Question : *Pourquoi tous les propriétaires, car certains n'habitent pas dans la Communauté de Communes, ne sont pas avisés ?* Parce que tout simplement il n'est pas possible de le faire et parce que la loi prévoit des dispositifs comme les annonces légales pour prévenir les administrés et les propriétaires.

Question : *Il semble qu'il y ait un certain manque d'informations pour les études du PLUi.* La réponse est négative, la Communauté de Communes ayant suivi à la lettre les modalités de concertation affichée dans sa délibération de prescription en 2016. Certaines communes ont distribué dans les boîtes aux lettres de chaque administré une lettre d'information.

Pour l'enquête publique, il sera sans doute possible de mettre dans chaque boîte aux lettres un avis.

Monsieur PUYENCHET et Monsieur JAULNEAU remercient les participants et les invitent à nouveau à se rendre à l'enquête publique.

Le Vice-Président
délégué à l'Urbanisme



Jacky JAULNEAU

