

DEPARTEMENT D'
EURE ET LOIR

REPUBLIQUE FRANÇAISE
Liberté - Egalité - Fraternité

ARRONDISSEMENT DE
DREUX

MAIRIE DE BOUTIGNY-PROUAI
28410 BOUTIGNY-PROUAI

CANTON D'
ANET

EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS

Convocation du : L'an deux mille dix-neuf, le vendredi 28 juin à 20h30, le Conseil Municipal, légalement
24 juin 2019 convoqué, s'est réuni au lieu ordinaire de ses séances, à la Mairie, sous la présidence de
Madame Mireille ÉLOY, Maire.

Date d'affichage :
24 juin 2019 La séance a été publique.

Nombre de membres
en exercice : 19 Étaient présents : Mireille ÉLOY, Fabrice GEFFROY, Evelyne HEULIN, Jean-Claude
GOHARD, Monique PETIT, Josette JOYEUX, Jean-Bernard BESSARD, Corine LE ROUX, Jean-
Marc GEUFFROY, Aurore MILWARD, Valérie THEVEUX

Nombre de présents : 11

Nombre de votants : 15 Étaient absents : Virgil DOUINE, Laurie KOZLOWSKI, Aurore LAGARDE, Olivier RICHY,
Frédéric THIEL ayant donné un pouvoir à Mireille ELOY, Carine BARRIERE ayant donné
un pouvoir à Corine LE ROUX, Jimmy PASQUIER ayant donné un pouvoir à Fabrice
GEFFROY, Giovanni GIOIA ayant donné un pouvoir à Jean-Bernard BESSARD,

Monique PETIT est élue secrétaire de séance.

Objet : Elaboration du PLU : Instauration du sursis à statuer

Le conseil municipal de Boutigny-Prouais a prescrit l'élaboration du plan local d'urbanisme le 15 mars 2019.

L'article L. 153-11 du Code de l'Urbanisme dispose qu'à compter de la publication de la délibération prescrivant l'élaboration d'un Plan Local d'Urbanisme (PLU), l'autorité compétente peut décider de surseoir à statuer, dans les conditions et délai prévus à l'article L 424-1, sur les demandes d'autorisation concernant des constructions, installations ou opérations qui seraient de nature à compromettre ou à rendre plus onéreuse l'exécution du futur plan.

Le sursis à statuer constitue une mesure de sauvegarde destinée à différer la décision de délivrer ou de refuser une autorisation d'urbanisme ; il permet ainsi de sauvegarder l'avenir entre le moment où l'élaboration de l'acte est décidée et où le document d'urbanisme spécifique est opposable aux tiers.

Le sursis à statuer pourra s'appliquer aux demandes d'urbanisme, notamment aux certificats d'urbanisme, aux permis de construire, aux déclarations préalables, aux permis d'aménager, aux autorisations relatives à l'aménagement de terrains de camping et au stationnement de caravanes, aux autorisations de travaux, installations et aménagements, aux permis de démolir, aux autorisations de coupes et abatages d'arbres, aux autorisations de créer des terrains affectés aux habitations légères de loisirs.

La décision portant sursis à statuer doit comporter une motivation spéciale indiquant en quoi le projet envisagé rendrait plus difficile l'exécution du futur plan.

Le sursis ne peut être prononcé que pour une durée maximale de deux années, et au plus jusqu'à la date d'entrée en vigueur du PLU en cours d'élaboration.

Le maire rappelle que le PADD daté du 30 mai 2019 a été transmis le 3 juin 2019 à tous les élus pour examen avant le conseil municipal puis il expose alors le projet d'aménagement et de développement durables :

Orientation générale : **développement urbain**

Orientation générale : **logement**

Orientation générale : **croissance démographique**

Orientation générale : **activité économique**

Orientation générale : **équipements et espaces publics**

Orientation générale : **transports et déplacements**

Orientation générale : **environnement et biodiversité**

Orientation générale : **paysage**

Orientation générale : **les risques**

Ce document est présenté et discuté en totalité pour un débat de près d'une heure trois quarts ; il a fait l'objet des ajustements suivants suite aux questions et remarques des uns et des autres.

Développement urbain :

- Question : la rédaction empêcherait-elle la production d'une architecture contemporaine ? Réponse : non, bien évidemment d'abord parce que la loi (notamment les articles L 111-16 et R 111-50 du code de l'urbanisme) impose d'autoriser certains dispositifs contemporains et parce qu'une architecture de qualité s'insère toujours bien, sous réserve d'un réel projet d'architecte qui tienne compte de l'environnement au sens large.

- Question : comment le plan local d'urbanisme peut-il influencer sur la qualité de vie ? Réponse : par exemple en maintenant des notions d'intimité et de dominance de la végétation au moins dans les hameaux en particulier dans les cœurs d'îlots des hameaux. Et des exigences sur la qualité paysagère peut aussi influencer sur la qualité de vie, telles que le maintien de vues sur le paysage lointain, la préservation du patrimoine, le maintien d'une architecture qui ne soit pas stéréotypée...

Logement

- Question : qui décidera quel est le patrimoine bâti le plus intéressant ? Réponse : la commission municipale au cours du diagnostic, de l'étude du zonage et du règlement écrit précisera les édifices qu'il sera considéré objectivement judicieux de repérer, ensuite le conseil municipal acceptera ou non avant que l'ensemble ne soit soumis d'abord à la concertation ensuite à l'enquête publique.

- Question : quelles règles de préservation introduire, faut-il interdire toute intervention contemporaine de qualité, faut-il ne prôner qu'une architecture « mimétique » reproduisant l'existant en cas d'extension par exemple ? Réponse : après discussion il est décidé de rajouter « préserver le patrimoine bâti le plus intéressant sans empêcher son évolution *tout en respectant l'esprit du lieu* ».

Croissance démographique

- Le chargé d'études explique les modes de calcul qui ont permis de déterminer la quantité de logements nécessaires pour le maintien du point mort démographique d'une part et la quantité de logements nécessaire pour accueillir la population nouvelle. Il rappelle que le « taquet » d'augmentation démographique – en l'occurrence 0,5% – a été retenu par la commission municipale.

- Question : ne faudrait-il pas prévoir plus de logements nouveaux ? La réponse est négative car le potentiel bâti actuel est important et même s'il a été retenu que 70% de ce potentiel serait utilisé dans les dix ans à venir, il faut reconnaître que la commune recèle beaucoup de possibilités ne fût-ce que par le nombre et l'importance de ses hameaux. Cela dit, le document graphique du règlement doit être affiné et c'est le travail que va commencer la commission municipale.

Équipements et espaces publics

- Question : pourquoi mentionner des équipements qui sont de la compétence de la communauté de communes, notamment les équipements sportifs ? Réponse : renforcer ou créer ces équipements est de compétence communautaire mais c'est bien à la commune de définir où ils pourront être implantés et dans quelles conditions, ce paragraphe reste inchangé.

Transports et déplacements

- Question : à quoi correspondent les liaisons douces ? Réponse : il s'agit de tout mode de déplacement dit « actif » tel le vélo, la marche etc. sur des pistes cyclables en site propre ou non.

- Question : pourquoi n'est-il pas évoqué la nuisance des quelques poids lourds stationnés indûment dans certaines rues, induisant bruit et dégradations sur l'espace public sans parler de questions liées à la sécurité routière ? Réponse : souvent ces difficultés ressortent du code de la route et non de l'urbanisme. Il est vrai que globalement la commune connaît ponctuellement des excès liés aux accès comme aux stationnements de poids lourds et il sera rajouté un paragraphe : « **limiter les nuisances liées aux manœuvres et stationnement des poids lourds notamment dans les zones bâties** ». Le conseil municipal précise qu'il n'est pas question que la commune participât à l'aménagement d'aires de stationnement de poids lourds.

Paysage

- Question : le plan local d'urbanisme peut-il réglementer la qualité de toutes les constructions y compris celles agricoles ? Réponse : le plan local d'urbanisme doit tenir compte de la qualité de toutes les constructions dans la mesure où la charte paysagère du pays houdanais l'évoque sérieusement et dans la mesure où le PADD prône un respect du paysage. Cela dit, les règles concernant le bâti agricole doivent être réalistes et ne pas occasionner des surcoûts exorbitants ; l'exigence de bardage bois peut être par exemple un bon compromis.

Modérer la consommation d'espace

- Question : le nombre moyen de logements nouveaux étant limité à 8 logements, que se passera-t-il soit lorsqu'il sera réalisé plus de 8 logements durant telle année ? Réponse : les 8 logements par an, soit 80 logements supplémentaires en dix ans, sont une notion relativement théorique qui permet de tracer une zone constructible, celle-là très réelle et pas du tout théorique, censée correspondre à l'accueil des 80 logements. Il s'agit donc d'une approche mathématique ; si plus de 80 logements doivent être construits et qu'ils se situent dans l'enveloppe constructible, rien ni personne ne pourra arrêter la production de logements. Par contre, s'il est nécessaire de trouver de nouvelles zones constructibles dans ce cas c'est à une évolution du plan local d'urbanisme qu'il faudra passer, vraisemblablement une révision. Le chargé d'études rappelle qu'il n'est plus légal de constituer des réserves foncières ; il précise aussi que si l'État est très attentif sur la consommation d'espace, en parallèle les superficies minimales pour qu'un terrain soit constructible et les coefficients d'occupation des sols sont devenus illégaux.

- Question : le calcul faisant état de deux superficies de terrains différentes, l'une pour les bourgs l'autre pour les hameaux implique-t-il que ces superficies deviendront des minimums exigibles ? Réponse négative, puisqu'il n'est plus autorisé de conditionner à une superficie minimale la constructibilité d'un terrain ; ce sont les autres règles qui concourront à définir ou non un minimum : système d'assainissement non collectif le cas échéant, nombre de places de stationnement, règles de recul et de retrait, emprise maximale, portion à maintenir imperméable. Mais attention, un plan local d'urbanisme qui s'oppose à la densification est un plan local d'urbanisme illégal, la densification étant la règle.

- Question : que recouvre l'acceptation du terme « naturel » en ce qui concerne la consommation d'espace ? Réponse : il s'agit d'espace ni agricole ni forestier et dans le cas de Boutigny-Prouais, il s'agit essentiellement de terrains jardinés, de terrains engazonnés, de portions de terrains peu utilisées par leur propriétaire, en tous les cas ni agricoles ni naturels d'où l'utilisation du terme « anthropisé ». Après discussion il sera utilisé le terme « **non cultivé** » nettement plus compréhensible par tous.

À compter de la date de fin de sursis, l'intéressé dispose d'un délai de deux mois pour confirmer sa demande.
À compter de la confirmation, l'administration dispose elle-même d'un délai de deux mois pour prendre une décision.

À défaut de décision dans ce délai, l'autorisation demandée est considérée comme accordée.

Vu le Code de l'Urbanisme, et notamment l'article L. 153-11,

Vu la délibération en date du 15 mars 2019 prescrivant l'élaboration du PLU, et fixant les modalités de la concertation,

Vu le débat sur les orientations générales du projet d'aménagement et de développement durables en conseil municipal du 7 juin 2019,

Après avoir entendu l'exposé du maire représentant les objectifs poursuivis :

- préservation du patrimoine,
- maintien de la biodiversité et préservation des nappes phréatiques,
- préservation des formes urbaines,
- mise en œuvre du projet d'aménagement et de développement durables,

Le conseil municipal de Boutigny-Prouais, à l'**unanimité**, de ses membres présents et représentés :

- **DECIDE** d'utiliser si nécessaire le sursis à statuer dans les conditions fixées à l'article L 424-1 du Code de l'urbanisme pour les demandes d'autorisation concernant des constructions, installations ou opérations de nature à compromettre l'exécution du futur PLU ou à la rendre plus onéreuse,
- **CHARGE** le Maire de motiver et de signer les arrêtés individuels instaurant les sursis à statuer aux cas par cas.

La présente délibération fera l'objet d'un affichage en mairie durant un mois.



A handwritten signature in blue ink, consisting of several loops and a long vertical stroke extending downwards.