

DEPARTEMENT D'
EURE ET LOIR

REPUBLIQUE FRANÇAISE
Liberté - Egalité - Fraternité

ARRONDISSEMENT DE
DREUX

MAIRIE DE BOUTIGNY-PROUAIS
28410 BOUTIGNY-PROUAIS

CANTON D'
ANET

EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS

Convocation du : 3 juin 2019 L'an deux mille dix-neuf, le vendredi 7 juin à 20h30, le Conseil Municipal, légalement convoqué, s'est réuni au lieu ordinaire de ses séances, à la Mairie, sous la présidence de Madame Mireille ÉLOY, Maire.

Date d'affichage : 3 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, Carine BARRIERE, Jimmy PASQUIER, Jean-Marc GEUFFROY, Aurore MILWARD, Valérie THEVEUX

Nombre de présents : 13

Nombre de votants : 13 Étaient absents : Virgil DOUINE, Laurie KOZLOWSKI, Olivier RICHY, Frédéric THIEL

Étaient absents excusés : Giovanni GIOIA, Aurore LAGARDE

Aurore MILWARD est élue secrétaire de séance.

Objet : Débat du Projet d'Aménagement et de Développement Durables

Il est rappelé que le conseil municipal de Boutigny-Prouais a prescrit l'élaboration du plan local d'urbanisme par délibération du 15 mars 2019 et a défini à ce titre les objectifs poursuivis.

Conformément à l'article L123-9 du code de l'urbanisme, les orientations générales du projet d'aménagement et de développement durables doivent être soumises au débat du conseil municipal au moins deux mois avant l'arrêt du plan local d'urbanisme.

Selon l'article L151-5 le projet d'aménagement et de développement durables définit :

1° les orientations générales des politiques d'aménagement, d'équipement, d'urbanisme, de paysage, de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, et de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques ;

2° les orientations générales concernant l'habitat, les transports et les déplacements, les réseaux d'énergie, le développement des communications numériques, l'équipement commercial, le développement économique et les loisirs, retenues pour l'ensemble de l'établissement public de coopération intercommunale ou de la commune.

Il fixe des objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain.

Conformément à l'article L. 153-12 du code de l'urbanisme, les orientations générales du PADD doivent être soumises au débat du conseil municipal, au plus tard deux mois avant l'examen du projet du plan local d'urbanisme.

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'acception 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.

Le conseil municipal après avoir délibéré, à l'unanimité :

- **Prend acte** de la tenue d'un débat sans vote sur le projet d'aménagement et de développement durables dans le cadre de l'élaboration du plan local d'urbanisme.
- **Précise** que la tenue de ce débat est formalisée par la présente délibération,
- **Précise** que la présente délibération sera transmise au préfet et fera l'objet d'un affichage en mairie de Boutigny-Prouais pendant un mois.

ARRIVE LE :
- 1 JUIL 2023
SOUS-PREFECTURE
DE DREUX

Certifié exécutoire
Reçu en Sous-préfecture le
Publié ou notifié

Pour copie conforme au registre
Le Maire

