

## COMPTE-RENDU DE REUNION

### REUNION PUBLIQUE – Présentation de la traduction réglementaire du PADD

#### PLUi Communauté de Communes des Collines du Perche

Version	Date	Rédacteur	Vérificateur	Approbateur
1	05/06/2019	Rémi VIGNEAU	Rémi VIGNEAU	William BOURGEOIS

## 1. Participants

### Maîtrise d'ouvrage

Elus de la CCCP

Sophie LEMEUNIER      **CCCP**

### ELVIA GROUP

Rémi VIGNEAU      **Chargé d'études urbanisme**

Public : une soixantaine de participants environ

## 2. Diffusions

Habitants et communes invitées lors de cette réunion, maîtrise d'ouvrage, bureau d'études.

## 3. Documents annexés au compte-rendu

Support Powerpoint présenté en réunion.

## 4. Objectifs et ordre du jour de la réunion

- Présentation des grandes étapes du PLUi et de l'avancement de la procédure
- Rappel des temps et des moyens principaux de la concertation
- Rappel du contexte territorial, de la philosophie et des orientations principales du PADD
- Présentation des principes, de la structure et des principales dispositions du zonage et du règlement :

- L'architecture du zonage et les principales règles du règlement
- Zoom sur les STECAL et les changements de destination
- Objectifs et dispositions des inscriptions graphiques règlementaires
- Présentation des principes, de la structure et des principales orientations des OAP :
  - OAP sectorielles
  - OAP thématique commerce et artisanat
  - OAP thématique trame verte et bleue
  - OAP thématique centres-bourgs
- Temps d'échanges

## 5. Eléments abordés en séance

Après avoir rappelé les grandes étapes de l'élaboration du PLUi et présenté l'état d'avancement de la procédure, ELVIA GROUP rappelle les temps forts de la concertation publique autour du PLUi :

- Depuis le lancement et jusqu'à l'arrêt du PLUi (prévu en septembre 2019), les habitants et les acteurs du territoire peuvent consulter les pièces du dossier (en versions de travail) au fur et à mesure de leur production et de leur validation politique : soit sur Internet à l'adresse suivante <https://collinesduperche.jimdo.com/urbanisme/plui/> , soit au siège de la Communauté de Communes.
- Par ailleurs, ils peuvent soumettre toute remarque dans les registres de concertation disponibles en mairies et au siège de la communauté de communes, ainsi que sur le courriel dédié [plui@cc-collinesperche.fr](mailto:plui@cc-collinesperche.fr) .
- Cette phase de concertation sera clôturée avant l'arrêt du PLUi en septembre, le conseil communautaire d'arrêt en tirera un bilan. S'en suivra une phase de consultation administrative des personnes publiques associées, à l'issue de laquelle une enquête publique d'un mois sera organisée. Les dates et modalités de cette enquête seront communiquées en temps utile.

Après avoir rappelé la philosophie et les points saillants du contenu du PADD du PLUi (ayant fait l'objet de la précédente réunion publique le 14 novembre 2018), ELVIA GROUP présente les principales dispositions et orientations retenues pour traduire le PADD dans le futur règlement graphique (plan de zonage) et littéral, ainsi que dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation.

ELVIA GROUP présente également la manière dont seront opposés ces documents aux futures demandes d'autorisation d'urbanisme déposées par les habitants, les acteurs et les porteurs de projet du territoire.

- Le zonage et le règlement s'appliquent « en conformité », les futurs projets devront respecter de manière précise ses dispositions et ses délimitations graphiques (« au centimètre près »).
- Les OAP s'appliquent « en compatibilité », les futurs projets devront en respecter l'esprit et devront atteindre les objectifs fixés par les différentes orientations et prescriptions de ce document. Les chiffres et les localisations graphiques peuvent davantage s'apprécier en termes d'ordre de grandeur et de localisation indicative ou préférentielle.

A noter que dans les OAP thématiques « commerce et artisanat » et « trame verte et bleue », les recommandations n'ont pas de force juridique opposable, elles permettent cependant de

préciser les prescriptions opposables et la vision des élus en termes de bonnes pratiques à adopter et mettre en place.

A l'issue de la présentation, les élus et les habitants sont invités à questionner et réagir. Plusieurs remarques et questions sont formulées.

- Un habitant demande comment ont été identifiés les espaces participant à la trame verte et bleue repérés au zonage.

Réponse apportée par le bureau d'études :

ELVIA GROUP répond qu'une première identification technique a d'abord été réalisée par le bureau d'études en croisant photos aériennes et photos de terrain pour les espaces TVB

Par la suite, ces inventaires techniques ont été proposés aux élus, qui ont sélectionné les éléments à encadrer dans le règlement afin de maintenir une certaine respiration dans les centres-bourgs, sur des parcelles jugées peu opportunes à urbaniser.

- Un élu demande comment a été matérialisée la trame verte et bleue dans l'OAP thématique.

Réponse apportée par le bureau d'études :

L'OAP thématique propose des cartographies des espaces naturels à enjeux qu'elle encadre : réservoirs de biodiversité, réseau bocager et hydrographique, chemins de randonnées. Le zonage délimite également les zones à vocation naturelle et forestière et les secteurs plus sensibles à protéger, concentrant certains des enjeux environnementaux. La juxtaposition de ces éléments forme la trame verte et bleue, composée des réservoirs de biodiversité, des corridors écologiques (continus et discontinus) et des espaces naturels « relais ».

- Une habitante demande si les notaires sont en mesure d'informer les futurs acquéreurs d'un terrain ou d'un bien immobilier quant aux différentes règles d'urbanisme s'y appliquant.

Réponse apportée par le bureau d'études :

Il est effectivement du devoir du notaire d'informer sur les règles d'urbanisme et les servitudes en vigueur, ainsi que de l'élaboration, de la révision ou de la modification d'un document d'urbanisme touchant l'unité foncière concernée.

- Un habitant demande s'il est possible de reconstruire une maison d'habitation sur une ruine dont il subsiste les fondations, en zone agricole ou naturelle.

Réponse apportée par le bureau d'études :

D'après l'article L.111-3 du code de l'urbanisme :

« La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans est autorisée nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire, sauf si la carte communale, le plan local d'urbanisme ou le plan de prévention des risques naturels prévisibles en dispose autrement, dès lors qu'il a été régulièrement édifié.

Peut également être autorisée, sauf dispositions contraires des documents d'urbanisme et sous réserve des dispositions de l'article L. 421-5, la restauration d'un bâtiment dont il reste l'essentiel des murs porteurs lorsque son intérêt architectural ou patrimonial en justifie le maintien et sous réserve de respecter les principales caractéristiques de ce bâtiment. »

Par contre, des travaux sur une ruine ayant perdu l'essentiel de son gros œuvre sera considérée comme une construction neuve. Ainsi, une habitation nécessitera un STECAL, sauf si elle est nécessaire au fonctionnement d'une exploitation agricole.

Plus de détails sur la notion de ruines, selon le Ministère de l'égalité des territoires :

« Une construction ancienne, située en zone naturelle d'un document d'urbanisme n'autorisant que les travaux sur construction existante, sans changement de destination, **pourra faire l'objet d'une réhabilitation dès lors que cette construction n'est pas considérée comme une ruine.**

Il n'existe pas de définition positive de la ruine, mais la jurisprudence a regardé par exemple comme des travaux portant sur des constructions existantes, des travaux réalisés sur une maison construite au 19e siècle pour servir d'habitation, ayant perdu ses menuiseries extérieures et le plancher de son premier étage mais ayant conservé la totalité de son gros œuvre, sa toiture et ses murs extérieurs (CAA Marseille, 10 décembre 1998, commune de Carcès, req. n° 97MA00527). En revanche, un arrêt de la cour administrative d'appel de Bordeaux, n° 10BX02824, du 6 septembre 2011, définit comme une ruine la construction qui ne comporte qu'un seul mur et des fondations. Un autre arrêt de la CAA de Bordeaux n° 05BX01811 du 17 décembre 2007 précise que, dès lors qu'un cinquième des murs du bâtiment sur lequel porte le projet et la moitié de sa toiture sont détruits, le bâtiment litigieux présente le caractère d'une ruine et ne peut dès lors être regardé comme une construction existante.

Pour apprécier le changement de destination de la construction, la jurisprudence considère **qu'il convient de prendre en compte la destination initiale de la construction**, ainsi que, le cas échéant, tout changement de destination intervenu ultérieurement. Le fait qu'une construction soit restée inoccupée pendant une longue période ne la prive pas de la destination qui ressort de ses caractéristiques propres. **Tel n'est toutefois pas le cas d'une ruine dont la reconstruction s'apparente à une nouvelle construction** ». (Réponse du Ministère de l'égalité des territoires et du logement publiée dans le JO Sénat du 15/11/2012 - page 2606)

- Un élu demande s'il est possible de construire un bâtiment d'activités non agricole (activité de travaux publics) en zone agricole ou naturelle.

Réponse apportée par le bureau d'études :

Une telle construction nécessite là-aussi la délimitation d'un STECAL. Si l'activité doit s'installer au sein d'un bâtiment existant, il peut être nécessaire de l'identifier pour y autoriser un changement de destination.

Si des porteurs de projet souhaitent développer une activité en zone agricole ou naturelle, non autorisée de fait dans ces zones, il est important d'en informer la commune concernée ainsi que la communauté de communes, qui étudiera l'intérêt général du projet et pourra si nécessaire anticiper les outils réglementaires adéquats.

Les échanges se poursuivent de manière informelle autour d'un verre de l'amitié, au cours duquel sont rappelés aux habitants les différents outils de concertation sur le PLUi qui s'offrent à eux (voir ci-avant). Lors de cette réunion, une boîte est notamment mise à disposition pour recueillir les remarques et questions écrites, cette dernière n'ayant pas recueilli de contribution ce jour-là.