

Rozoy-le-Vieil, le : 23 août 2013

Monsieur le Président du S.I.E.P.L.U.I
12 rue de la Mairie
45210 Griselles

Monsieur le Président,

Suite aux différentes réunions de concertation pour le Plan Local d'Urbanisme Intercommunal (PLUI) des quatre communes de Griselles – Chevannes - Chevy sous Le Bignon - Le Bignon Mirabeau, le Conseil d'Administration de notre Association s'est réuni pour étudier certaines des dispositions qui ont été prises. Au cours de la réunion du 25 juillet dernier qui s'est tenue à Griselles, vous avez annoncé que de nouvelles décisions allaient être prises ; en particulier la remise à l'étude d'une nouvelle version du PLU récemment adopté. L'ARBRE souhaiterait vous poser quelques questions sur le sujet.

Tout d'abord, je vous rappelle que l'ARBRE, dont je suis l'actuelle Présidente, est une association agréée depuis février 1996 sous le n°45-96-002 au titre de l'article L.121-8 du Code l'Urbanisme. Son activité et son fonctionnement visent à la préservation des sites et paysages naturels et construits, des ressources naturelles et des patrimoines culturels de la région constituée par les communes riveraines des vallées du Betz et de la Sainte Rose, ainsi que la protection de l'habitat et des conditions de vie et d'exercice des activités agricole, économique, sociale de leurs habitants. Elle s'intéresse à la mise en valeur des richesses humaines, naturelles, artistiques et culturelles des communes appartenant à son champ géographique. Celui-ci comprend les dix communes de Bazoches-sur-le Betz, Bransles (77), Chaintreaux(77), Chevannes, Chevy-sous-Le Bignon, Dordives, Ervauville, Le Bignon-Mirabeau, Pers-en-Gâtinais, et Rozoy-Le-Vieil. Huit sont dans le Loiret, deux en Seine&Marne. Griselles ne fait pas partie de notre compétence, mais les trois autres communes sont sur le territoire.

Nous avons toujours tenu à prendre du recul par rapport aux évènements à propos desquels notre association est intervenue. Une partie de notre activité est fondée sur l'explication des mesures raisonnables à prendre pour conserver et faire évoluer un environnement auquel une majorité des habitants tient.

C'est la raison pour laquelle nous aimerions avoir des réponses à un certain nombre de questions que nous nous posons tant sur le PADD que sur le PLUI. Nous préparons des documents qui seront diffusés sur notre **site** Internet (<http://larbre.org>) et sur une prochaine *Feuille de l'ARBRE*. Nous envisageons aussi de diffuser quelques informations à paraître dans la **presse locale**. Pour vous montrer notre façon de présenter les évènements, je joins à ma lettre une page de la *Feuille de l'ARBRE* n°36 sur le PLU et le développement durable.

Nous avons déjà étudié en 2009 la manière d'élaborer un PLU. Dans la présentation que vous avez faite sur le site de la commune de Griselles, on peut constater un certain nombre de discordances avec notre présentation : ce sont elles que nous voudrions essayer d'expliquer. Voici donc une première liste de questions :

- Les informations que vous avez données pour justifier la nécessité d'en faire une seconde version n'ont pas convaincu l'assistance. D'autant plus que cette seconde version doit être réalisée seulement quelques mois après que le premier PLU ait été approuvé et qu'une enquête publique l'ait entériné. En outre, les membres de notre Conseil d'Administration n'ont pas compris l'urgence de l'opération, quand la

date limite est le 1^{er} janvier 2016 ! L'argument s'appuyant sur la nécessité de la faire avant les prochaines élections municipales est assez méprisant pour les nouveaux conseils, sauf si on admet que les conseils actuels ont quelque intérêt à entériner rapidement le nouveau règlement avant que de nouveaux élus n'en prennent connaissance.

- Le règlement du projet de PLU conserve la forme choisie pour le règlement de l'ancien POS, à savoir énoncer indépendamment, dans chacun des titres afférents à chacune des catégories du zonage, la totalité des règles applicables ce qui fait qu'une bonne partie de ces règles se retrouve répétée, chaque fois : le texte du règlement est donc inutilement long. On aurait pu choisir de rassembler dans une section commune les règles applicables dans les trois zones et de ne retenir dans les titres propres à chaque zone que les prescriptions spécifiques à chacune d'elles, ce qui aurait diminué le volume du règlement. Le texte aurait été moins indigeste, plus lisible, compréhensible par un plus grand nombre d'utilisateurs. La société ECMO serait-elle capable de faire ce travail ?

- Rien n'est indiqué dans le règlement du PLU au sujet du sort de l'existant après son entrée en vigueur, lorsque cet existant se trouve non strictement conforme au nouveau règlement. De même, rien n'est dit pour confirmer le maintien ou la possibilité de création d'équipements d'assainissement non collectif (qui relèvent du service public géré par le SPANC) installés dans des parcelles attenantes à des habitations et dont le zonage nouveau modifie le classement. On l'avait dit dans la première version ; vous n'en avez pas tenu compte ; ne serait-il pas utile de le faire ?

- Le PADD fait souvent référence au « PLUI de Griselles » et, à la lecture de l'ensemble on a trop souvent le sentiment que les trois « petites » communes ne servent que de faire-valoir à Griselles. Ceci nous conduit à nous interroger sur la pertinence du regroupement des quatre communes. Pouvez-vous le justifier ? Trois d'entre elles ne seraient-elles pas aussi bien dans un autre cadre comme la communauté de communes, ce qui aurait au moins l'avantage de simplifier notre structure administrative ?

- A cet égard, les habitants des trois petites communes ne peuvent manquer d'être choqués et préoccupés par le fait que la « réduction » des surfaces ouvertes à la construction n'ampute le potentiel de Griselles existant dans l'ancien POS que de quelques % alors que cette amputation dépasse 50% pour Chevannes et Chevy et va jusqu'à 80% pour le Bignon Mirabeau. Comment ECMO peut-il justifier une telle disparité de traitement ?

- On nous impose des objectifs volontaristes de croissance démographique limités à 1% pour nos petites communes, à partir desquels on déduit les réductions précitées. L'établissement de prévision démographique est un exercice particulièrement difficile et la fixation d'objectifs impératifs est encore plus incertaine ; tout utilisateur de prévisions statistiques devrait savoir que de tels chiffres n'ont aucun sens quand on les applique à de trop petites communautés ; tout au plus pourraient-ils en avoir un pour un territoire plus étendu, comme celui de la CC4V. Cette croissance de 1% aboutit pour nos petites communes à une augmentation de seulement quelques unités sur une décennie et demie. Cela laisse craindre que ces communes ne deviennent progressivement des « réserves » de retraités de plus en plus âgés sans apport de jeunes générations. Est-ce bien réaliste et souhaitable ? Quelle analyse précise et détaillée a pu conduire à de telles directives ?

- De façon plus générale, le bureau d'études ne retient de la loi Grenelle II que la seule matière de l'urbanisme et, de plus, seulement ce qu'il considère comme une obligation impérative de réduction des surfaces ouvertes à la construction et aux aménagements. Cette approche étonnamment réductrice ne correspond ni à l'esprit ni à la lettre de la loi.

- La loi Grenelle II évoque certes la question de l'urbanisme, mais se borne à recommander une « **modération** » de l'utilisation des surfaces et n'impose nullement une « **réduction** » générale et obligatoire : la porte reste ouverte à toutes les appréciations judicieuses des situations locales.

- La loi Grenelle II évoque d'autre part une demi-douzaine d'autres sujets qui mériteraient d'être abordés : les activités agricoles (pollutions, ressources en eau et utilisation de celle-ci et, pour nos communes, sauvegarde et restauration des structures de bocage), les transports (pour nos petites communes desserte en transports publics), assainissements (spécialement lorsqu'il s'agit d'assainissement non collectif), les nuisances sonores insuffisamment étudiées. Peut-on espérer une ouverture plus large du travail d'ECMO, dont l'expérience semble être assise sur les sites urbains et beaucoup moins sur le **tissu rural**.

- Aucune référence n'est faite au projet du futur Parc Naturel Régional (PNR) du Bocage Gâtinais, alors que les quatre communes **font toutes partie** du syndicat qui en assure la promotion, l'ARBRE. Or vous savez (le cabinet ECMO aussi je le pense) que le PLU doit être compatible avec la charte du PNR, et qu'il faudra peut-être modifier rapidement les règles du PLU. C'est là que nous nous interrogeons sur la capacité de ce cabinet à maîtriser les questions relatives à la préservation des sites et paysages naturels, des ressources naturelles et des patrimoines culturels. Pouvez-vous nous garantir, en vous référant à des travaux que ses membres ont réalisés, que tel est le cas ?

- Il serait important que nous puissions assurer nos membres qu'aucun avantage n'a été octroyé aux membres du conseil syndical. Vous savez que si nous souhaitons que le PADD et le PLU qui s'ensuit soit admis par la population c'est une condition indispensable. Or le manque notoire de concertation avec la population sur cet aspect du problème laisse planer des doutes : nous aimerions les lever.

Voici donc quelques questions auxquelles nous souhaiterions avoir votre réponse le plus rapidement possible, afin de pouvoir poursuivre notre travail d'information dans les meilleurs délais. Un accès à vos documents de travail préparatoires serait naturellement souhaitable. Notre statut d'association agréée nous permet de vous le demander en toute légalité.

Je vous remercie pour votre collaboration et je vous prie de croire, Monsieur le Président, à l'expression de mes sentiments les meilleurs.

Anne-Marie Dautreuil- Lassoury
Présidente de l'ARBRE

Urbanisme : le PLU

Le POS, à la base des règles de construction locales, a vécu. Voici le PLU, conçu dans une perspective de développement durable. Et un peu plus de démocratie ?

Le Plan Local d'Urbanisme (PLU) est issu de la loi Solidarité et renouvellement urbain (SRU) du 13 décembre 2000 et de la loi Urbanisme et habitat du 2 juillet 2003, qui précise la précédente.

Qu'est-ce-qu'un PLU ?

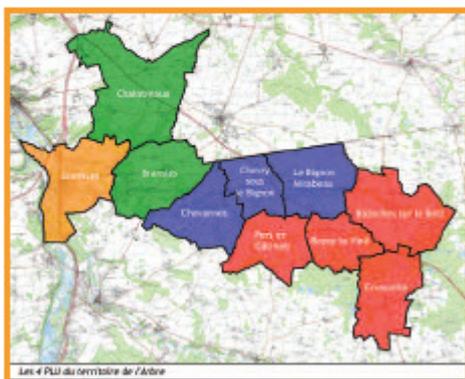
Plus complet que le POS, qui était essentiellement un règlement, le PLU est un projet + un règlement. La loi révèle donc un regard nouveau par rapport à l'aménagement : le projet précède le règlement.

Le PLU est composé de 5 documents¹ :

- Un diagnostic, établi au regard des prévisions économiques et démographiques ;
- Un état des besoins (développement économique, agriculture, aménagement de l'espace, environnement, équilibre social de l'habitat, commerce, transports, équipements et services) ;
- Un projet d'aménagement et de développement durable (PADD) ;
- Un règlement, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durable ;
- Des annexes écrites et graphiques (servitudes, cahier de recommandations architecturales, etc.).

En quoi consiste le PADD ?

« Le Projet d'aménagement et de développement durable (...) définit les orientations générales d'aménagement et d'urbanisme retenues pour l'ensemble de la commune. »



1. Art. L123-1 du Code de l'urbanisme : <http://www.legifrance.gouv.fr/>

2. Direction départementale du Loiret (août 2004) : http://www.loiret.equipement.gouv.fr/article.php?id_article=201

3. Georges-Daniel Marilla in Les pouvoirs du maire (§ 605).

4. Frédéric Renaudin, avocat : http://www.droitdeurbanisme.com/index.php?option=com_content&task=view&id=46&Itemid=84

Développement durable ?

Le développement durable se veut un processus de développement qui concilie l'écologique, l'économique et le social et établit un cercle vertueux entre ces trois pôles : c'est un développement, économiquement efficace, socialement équitable et écologiquement soutenable.

(DDE 77 - Définition et enjeux en Seine et Marne)

Les PLU doivent correspondre au Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT) quand il existe. Le SCOT définit l'organisation d'un territoire à l'échelle supérieure (ex-Schéma directeur).

Dans le Loiret, il n'existe pour l'instant que 3 SCOT (Orléans, Pithiviers et Gien)². En Seine et Marne, les PLU de Chaintreaux et Bransles relèvent du SCOT de Nemours.

Le territoire de l'Arbre est couvert par 4 plans d'urbanisme différents, dont l'un dépend d'un Schéma de cohérence territoriale (Chaintreaux-Bransles).

Qui élabore le PLU ?

L'assemblée délibérante chargée de l'élaboration, de la discussion et de l'adoption du PLU est le conseil municipal, à moins que cette compétence n'ait été transférée à un organe de coopération intercommunale (...) qui serait compétent en matière d'urbanisme (...) en vertu de son statut (syndicat de communes)³.

Quelques apports de la loi Urbanisme et habitat⁴ :

Les PLU pourront désormais, dans les zones agricoles, désigner les bâtiments qui, en raison de leur intérêt architectural ou patrimonial, peuvent être transformés en habitation, dès lors que ceci ne compromet pas l'exploitation agricole. (...)

La commune peut, dans son PLU, préciser les conditions d'implantation des constructions et identifier les éléments de paysage (haies, espaces verts, arbres...) qu'elle entend protéger. (...) Cette règle est souvent plus efficace qu'une simple limitation mathématique de la taille des terrains. (...)

La modification devient la règle générale. La commune pourra désormais changer son PLU par une simple modification, dès lors qu'elle ne change pas le projet communal présenté dans le PADD et qu'elle ne réduit pas les zones agricoles ou naturelles ou un espace boisé classé.

Lexique

Contrat d'agglomération ? Parc naturel régional ? Pays ?
Plan local d'urbanisme ? Schéma de cohérence territoriale ?
Pour mieux comprendre :
http://www.territoires.gouv.fr/zonages/p5_glossaire.php