

5^{ème} COMMISSION « urbanisme, aménagement urbain, activités économiques »
REUNION DU MERCREDI 9 SEPTEMBRE 2020-Salle des fêtes/Hôtel de Ville-20h00

NOM /PRENOM			FONCTION	X/E/O	NOM /PRENOM			FONCTION	X/E/O
Monsieur	ONCLERCQ	Bernard	Maire	X	Monsieur	ROBERVAL	Christophe	C. Municipal	X
Madame	SOARES	Sandrine	8 ^{ème} adjoint	X	Madame	SALENTIN	Brigitte	C. Municipale	X
Monsieur	AUGER	Gérard	1 ^{er} adjoint	X	Monsieur	GABRIEL	Xavier	C. Municipal	X
Madame	BILL	Caroline	4 ^{ème} adjoint	E	Monsieur	DEFER	Benôît	C. Municipale	X
Monsieur	LE COUDREY	Jean-Pierre	3ème Adjoint	X	Monsieur	JACOB	Denis	C. Municipal	X
Madame	SIGAUD	Martine	6ème Adjoint	X	Monsieur	MARANI	Gilberto	C. Municipal	X

Ordre du jour

• Désignation du Vice-Président(e)

• PLU :

→ Loi ALUR / Transfert à la CCT de la compétence PLU au 1/01/2021 : position de la commune

→ Evolution du PLU, engagement des procédures adaptées au contexte :

- modification simplifiée (ajustement du règlement) ; déroulé de procédure joint, objectifs et modalités
- Révision du PLU
 - ✓ Commission ad hoc (nombre de membres à définir)
 - ✓ Déroulé de procédure joint
 - ✓ Objectifs
 - ✓ Modalités de concertation

A. Désignation du Vice-Président(e)

Avec deux voix contre et huit pour, Mme SOARES est nommée vice-présidente en charge de cette 5^{ème} commission.

B. PLU

B1. Loi ALUR / Transfert à la CCT de la compétence PLU au 1/01/2021 : position de la commune

La loi ALUR du 24/03/2014 donne aux élus les moyens d'élaborer un Plan Local d'Urbanisme Intercommunal (PLUi) sur le périmètre des intercommunalités afin de promouvoir un urbanisme durable et des projets de développement à la bonne échelle. Cette Loi a aussi prévu le **transfert automatique de la compétence PLU-niveau communal- aux établissements publics de coopération intercommunale (EPCI)** dans les 3 années suivant sa publication, soit avant le 27 mars 2017.

Mme SOARES rappelle que NEUILLY-EN-THELLE a délibéré le 30/01/2017 pour s'opposer à ce transfert. Or, les élections ont allongé le délai car la CCT n'ayant toujours pas pris cette compétence, elle peut de plein droit l'obtenir au 1/01/2021 SAUF si un droit d'opposition est exercé par les communes membres. Ainsi, si au moins 25 % des communes représentant au moins 20 % de la population s'y opposent : ce transfert n'aura pas lieu.

Sont évoqués les avantages et inconvénients d'un tel transfert. L'aménagement de programmation sur un bassin de vie de 40 communes (territoire de la Thelloise) est plus pertinent en termes de transport et de développement économique.

À l'inverse, mettre en avant les projets communaux face à des enjeux intercommunaux sera peut-être difficile ... Exemple : la commune souhaite avoir la maîtrise du foncier agricole ou naturel et la CCT doit répondre à un besoin de développement économique !

M.ONCLERCQ rappelle que la décision revient aux conseils municipaux, décision qui ne sera peut-être pas celle voulue...

Pas d'autres commentaires formulés, les membres de la commission prennent acte.

B2. Evolution du PLU, engagement des procédures adaptées au contexte :

Mme SOARES rappelle qu'un bilan du PLU a été adopté en 2019, bilan présenté en Conseil à l'issue duquel a été reconnue la nécessité de faire évoluer ce document de planification en fonction des nouvelles réglementations et des besoins de la commune.

Ainsi, Mme SOARES liste les différents outils pour faire évoluer un document d'urbanisme : Révision générale, révision allégée, modification de droit commun, modification simplifiée et déclaration de projet.

La révision allégée et la déclaration de projet ne sont adaptées puisque la première porte uniquement sur un élément et la seconde est un projet d'intérêt général ou collectif.

Mme SOARES indique donc qu'il serait opportun d'opter pour deux procédures au regard des besoins exprimés : la modification simplifiée et la révision générale.

B21. Modification simplifiée (ajustement du règlement du PLU actuel) ; déroulé de procédure joint, objectifs et modalités

Il s'agit d'ajustements de la partie écrite du règlement, en particulier pour rectifier des erreurs matérielles. Un déroulé de procédure (3 à 6 mois) a été donné aux membres. Il est précisé que les modifications sont mises à disposition du public pendant un mois pour recueillir les avis.

En l'absence de questions ou de commentaires, les membres de la commission prennent acte.

B22. Révision générale du PLU

Cette procédure est plus longue (déroulé communiqué aux membres), il faut compter 3 à 4 ans avec obligation d'enquête publique.

M.ROBERVAL s'enquiert de la réglementation sur les hauteurs. M.ONCLERCQ souhaite que la typologie des constructions existantes soit conservée (gabarit d'une maison et pas d'immeuble).

Dans le cadre d'une révision, peuvent être ajoutées des dispositions qui peuvent grandement améliorer le confort de vie des habitants. Par exemple : adopter un « bonus » de construction, tel que prévu au code de l'urbanisme, s'il y a un engagement exemplaire du constructeur en matière d'écologie. Cela permettrait ainsi à certains administrés d'insérer une pièce supplémentaire sur une construction ancienne et dont les règles actuelles du PLU ne le permettent pas. Illustrations :



Ceci dit, la prescription d'une révision générale du PLU doit être justifiée par des objectifs clairement identifiés. À titre d'exemples, Mme SOARES énonce les plus opportuns pour la Commune :

- **Assurer l'intégration du nouveau cadre législatif et réglementaire** issu des lois comme la « loi pour l'accès au logement et à l'urbanisme rénové (ALUR) » du 24/03/2014 ...,
- **Garantir la cohérence de l'aménagement du territoire communal pour les années à venir au regard de ses spécificités ;**
- **Préserver les espaces naturels aux portes des zones urbaines ;** l'État recommande depuis de nombreuses années créer des zones vertes tampons (dite ceinture verte) pour protéger les bâtis et faire écran,
- ...

En l'absence de questions ou de commentaires, les membres de la commission prennent acte.

La prescription de la révision générale doit également définir des modalités de concertation. Sont exposées les plus courantes :

- site internet / page facebook,
- un registre destiné aux observations de toute personne intéressée sera mis au long de la procédure à la disposition du public, en mairie aux heures et jours habituels d'ouverture,
- un panneau d'affichage pour indiquer les étapes de la procédure et ses orientations,
- une ou plusieurs réunions publiques avec la population

Enfin, la révision générale du PLU doit être rigoureusement suivie par une commission spécialement constituée (comité de pilotage = COPIL). L'article 8 du Règlement intérieur permet justement des créer des commissions ad hoc.

Pour la révision du PLU, afin de pouvoir suivre les nombreuses réunions de travail avec le bureau d'étude, il est recommandé que les membres soient disponibles en journée. Pour information : Il existe environ 12 thématiques dans un PLU (économie, écologie, environnementale, éducation, transport, déplacements, habitat, logement, risques, etc.)

Mme SOARES propose de fixer à 11 le nombre de membres pour le COPIL (9 groupe majoritaire / 2 groupe minoritaire). Elle indique qu'au cas par cas, des personnes extérieures dites « qualifiées » peuvent être invitées à siéger au COPIL.

En l'absence de questions ou de commentaires, les membres de la commission prennent acte.

La séance est levée à 20h36.