



# MAIRIE DE HOUX (Eure et Loir)

## PROCES VERBAL DES DELIBERATIONS

### CONSEIL MUNICIPAL

DU 15 JANVIER 2021

L' an 2021 et le 15 Janvier à 18 heures 45 minutes , le Conseil Municipal de cette Commune, régulièrement convoqué , s' est réuni au nombre prescrit par la loi , dans la salle socioculturelle sous la présidence de BRIAR Victor Franck Maire

Présents : M. BRIAR Victor Franck, Maire, Mmes : BERNARD Evelyne, GUILY Muriel, TALON Anna-Maria, TORCHON Elodie, MM : BINOIS Cyril, CHIBOIS Hervé, DELRIEUX Benoît, FOUQUET Jean-Luc, LAPEYRONIE Bernard, MARTAUD Philippe, PERROTIN Morgan, ROGER Philippe

Excusé(s) ayant donné procuration : Mme LEFRANC Nathalie à M. ROGER Philippe, M. ROUFFORT Patrick à Mme GUILY Muriel

Invité(s) : Mme BEGUE Angélique

Nombre de membres

- Afférents au Conseil municipal : 15
- En exercice : 13

Date de la convocation : 08/01/2021

Date d'affichage : 08/01/2021

Secrétaire de séance : M. PERROTIN Morgan

### 2021/001 - Révision du PLU

Vu le code général des collectivités territoriales,

Vu le code de l'urbanisme, notamment ses articles L.153-11, L.153-31, L.103-2 à L.103-6, L.132-7, L.132-9, R.153-20 et R.153-21 ;

Vu le plan local d'urbanisme de la commune de HOUX approuvé par délibération du conseil municipal en date du 21 juin 2013

Considérant que la révision générale du plan local d'urbanisme a pour objectifs :

- la maîtrise de l'apport démographique afin de maintenir le cadre de vie communal (volonté de maintenir le niveau actuel des services et équipements publics) ;
- la maîtrise de la consommation foncière, notamment en favorisant la reconquête des logements existants (logements vacants, logements à rénover afin de favoriser l'accèsion à la propriété pour les jeunes ménages) et en priorisant les constructions dans les dents creuses ;
- la préservation de l'entrée de village depuis Hanches ;

- la maîtrise de l'apport démographique et la volonté de préserver le paysage de l'entrée de ville implique de supprimer la ZAC multisites. La révision du PLU entérinera la volonté de supprimer la ZAC, notamment en faisant évoluer son zonage ;
- l'accompagnement des porteurs de projet sur la valorisation du bâti existant (outils, Programme local de l'Habitat, accompagnement en partenariat avec le service Habitat de l'Agglomération de Chartres etc.) ;
- l'engagement d'une réflexion sur la taille des parcelles (« 500 m<sup>2</sup> et 700 m<sup>2</sup> ») en vue de maîtriser la densité démographique
- la révision du plan local d'urbanisme sera également l'occasion d'intégrer les nouvelles dispositions législatives intervenues depuis l'approbation du plan local d'urbanisme en 2013.

Après avoir entendu l'exposé du Maire et après en avoir délibéré, le conseil municipal par 3 abstentions (Philippe Roger, Jean-Luc Fouquet et Nathalie Lefranc), 0 voix contre et 12 voix pour,

#### **DECIDE :**

- De prescrire la révision générale du plan local d'urbanisme de la commune avec pour objectifs de :

- **Maîtriser l'apport démographique afin de maintenir le cadre de vie communal (volonté de maintenir le niveau actuel des services et équipements publics).**

- **Maîtriser la consommation foncière, notamment en favorisant la reconquête des logements existants (logements vacants, logements à rénover afin de favoriser l'accession à la propriété pour les jeunes ménages) et en priorisant les constructions dans les dents creuses.**

- **Préserver l'entrée de village depuis Hanches**

- **La maîtrise de l'apport démographique et la volonté de préserver le paysage de l'entrée de ville implique de supprimer la ZAC multisites. La révision du PLU entérinera la volonté de supprimer la ZAC notamment en faisant évoluer son zonage ;**

- **Accompagner les porteurs de projet sur la valorisation du bâti existant (outils, Programme local de l'Habitat, accompagnement en partenariat avec le service Habitat de l'Agglomération de Chartres etc.)**

- **Engager une réflexion sur la taille des parcelles (« 500 m<sup>2</sup> et 700 m<sup>2</sup> ») en vue de maîtriser la densité démographique**

- **La révision du plan local d'urbanisme sera également l'occasion d'intégrer les nouvelles dispositions législatives intervenues depuis l'approbation du plan local d'urbanisme en 2013.**

- Que conformément à l'article L.103-2 du code de l'urbanisme, une concertation associant, pendant toute la durée de l'élaboration du projet de plan local d'urbanisme révisé, les habitants, les associations locales et les autres personnes concernées sera organisée selon les modalités suivantes :

- *Publication sur le site internet de la commune d'un support sur l'avancement de la procédure de révision : une publication avant le débat sur les orientations du projet*

- d'aménagement et de développement durable (PADD) et une publication avant l'arrêt du projet de PLU*
- *Rédaction d'articles sur le site internet de la commune et dans le bulletin municipal et dans la presse.*
  - *Mise à disposition en mairie d'un registre papier destiné aux observations du public aux heures et jours habituels d'ouverture à compter de l'affichage de la délibération et jusqu'à l'arrêt du projet.*
  - *Organisation d'une réunion publique après le débat sur les orientations du projet d'aménagement et de développement durable (PADD)*

- De donner autorisation au maire pour signer tout contrat, avenant, convention de prestations ou de services, concernant la révision du plan local d'urbanisme.

- De solliciter une compensation financière de l'État pour les dépenses liées à la révision du plan local d'urbanisme, conformément à l'article L.132-15 du code de l'urbanisme.

Conformément aux articles R.153-20 et R.153-21 du code de l'urbanisme, la présente délibération sera affichée pendant un mois en mairie de la commune de HOUX. Mention de cet affichage sera insérée en caractères apparents dans un journal diffusé dans le département.

Conformément à l'article L.153-11 du code de l'urbanisme, la présente délibération sera notifiée aux personnes publiques associées mentionnées aux articles L132-7 et L132-9 du même code.

La présente délibération sera transmise au Préfet au titre du contrôle de légalité.

La présente délibération sera exécutoire dès l'exécution de l'ensemble des mesures de publicités

A la majorité (pour : 12 contre : 0 abstentions : 3)

Mr Roger fait remarquer que lors de la séance du 13 novembre dernier, le conseil municipal avait déjà voté la révision du PLU proposé à nouveau à l'ordre du jour de cette séance.

Mr le Maire reprecise que la dernière délibération visait à l'autoriser à choisir un cabinet d'urbanisme et que depuis, rien n'avait changé. Il était prévu de faire une deuxième délibération répondant plus précisément aux exigences règlementaires. Mr le Maire indique qu'il avait précisé que le cabinet d'urbanisme retenu interviendrait en conseil municipal pour présenter le projet et répondre aux questions.

Mr ROGER considère qu'avant même le vote d'aujourd'hui relatif à la prescription de la révision générale du PLU, tout semble déjà décidé d'avance. Lors de la précédente séance qui avait à l'ordre du jour le choix du cabinet d'urbanisme, l'un des cabinets sollicité a fourni une pré-étude assez complète qui met explicitement en avant la commande de l'exécutif communal : D'une part, supprimer la ZAC et son caractère lotissable à court ou moyen terme dans le cadre de la zone 1 AU (zone des Carreaux : 14 500 m<sup>2</sup> et zone du Saint-Sacrement : 31.500 m<sup>2</sup>) pour la transformer en zone agricole et d'autre part, transformer la zone 2 AU de la Grenouillère lotissable à long terme en zone 1 AU lotissable à court ou moyen terme (7.900 m<sup>2</sup>). D'ailleurs, le texte du projet de délibération est tout à fait explicite à ce sujet.

Mr le Maire pense, que Mr Roger confond les objectifs de la révision du PLU et les décisions qui seront issues des ateliers de travail qui permettront au cabinet d'urbanisme avec le conseil municipal d'atteindre les objectifs dans un an. Penser que la modification du PLU est déjà faite, dénote la méconnaissance des procédures, des obligations et des contraintes règlementaires qui entourent un tel projet.

Mr DELRIEUX demande à Mr le Maire, si le professionnalisme du cabinet retenu était connu.

Mr CHIBOIS précise qu'il s'est renseigné sur les compétences de ce cabinet et qu'ils ont travaillé dans les environs comme dans la commune de Lèves mais aussi dans les environs de Bordeaux, Caen, ... et leur expérience est très étoffée.

Mr le Maire ajoute que le cabinet est très bien représenté en avocat et que sur le côté urbanisme, celui-ci est très expérimenté.

Mr ROGER dit qu'il n'est pas opposé à la révision du PLU, ni à la suppression de la ZAC, ni à une diminution des surfaces lotissables. Il propose de diviser en deux la zone 1 AU et de ne construire que dans la partie basse donnant sur la rue des carreaux.

Mr le Maire constate que cette proposition alternative est contradictoire avec ce qui vient d'être affirmé par Mr Roger, elle fera l'objet d'étude au cours des nombreux ateliers et échanges à venir.

Mr ROGER pense que la zone des carreaux est plus appropriée pour devenir constructible car elle est plus proche des infrastructures existantes (écoles...) contrairement à la zone de la Grenouillère (la Villeneuve) est éloignée de ces infrastructures.

Plusieurs conseillers constatent qu'aujourd'hui cela ne pose aucun problème aux enfants de ce secteur, qui bénéficient déjà d'un service de bus leur permettant de se rendre à l'école. Mr DELRIEUX affirme que lui-même est situé en dehors du centre bourg et que ses enfants ne rencontrent aucune difficulté pour se rendre à l'école.

Mr ROGER dit que ces parcelles ont fait l'objet d'une préemption par la commune, et que c'est contradictoire de vouloir passer les parcelles en zone agricole.

Mr le Maire précise encore une fois qu'en ayant usé de son droit de préemption, la commune entend utiliser tous les dispositifs réglementaires et légaux à sa disposition, et que dans le cadre d'une démarche conservatrice, souhaite effectivement modifier le zonage de ces parcelles.

Mr ROGER suppose que dans ces conditions, la commune pourrait avoir à indemniser les éventuels propriétaires.

Mr le Maire précise qu'il ne s'agit là que d'allégations gratuites et que la commune instruira les dossiers comme il se doit. M. le Maire rappelle à l'assemblée que l'engagement commun de la nouvelle équipe était bien de supprimer la ZAC et d'envisager d'autres possibilités de construction.

Mr le Maire rappelle également que le risque d'expropriation est à prendre en compte avec l'arrivée d'une ZAC et que celle-ci est encore une fois, totalement inappropriée à notre commune.

Mr ROGER continue à défendre son point de vue en indiquant que Houx est passé de 809 à 752 habitants, et de préférer construire sur la zone des Carreaux qu'il propose de maintenir en zone 1 AU plutôt que sur la zone de la Grenouillère.

Mr le Maire confirme que l'objectif est bien de revenir à un nombre proche de 800 habitants mais en privilégiant la construction sur les dents creuses et ajoute qu'un recensement a également été fait et qu'il y a environ une cinquantaine de maisons vacantes en cumulant les terrains à construire, ceux déjà en construction et les maisons sans habitants. Mr le Maire affirme que cela serait amplement suffisant pour combler le manque d'habitants et surtout, prendre en compte que financièrement, la commune ne pourrait pas absorber des investissements importants si le nombre d'habitants dépassait les 800 habitants.

Mme TALON demande, si à côté de chez elle, c'est une dent creuse ou pas. Mr le Maire dit que non, ce n'est pas un secteur constructible, car il est inondable.

Mr DELRIEUX comprend que l'enjeu de la révision de ce PLU est bien dans le but ultime de supprimer la ZAC, mais surtout, qu'il est important de garder l'entrée de la commune dans son état

naturel, il est préférable d'avoir de la verdure avec des animaux que de la construction de ce côté de la commune.

Mr MARTAUD précise sur ce point, qu'il faut aussi penser aux futurs acquéreurs et se mettre à leur place. Le fait d'acheter un terrain en pente comme dans la zone des carreaux est beaucoup plus onéreux car cela ajoute des frais de terrassement supplémentaires, contrairement aux terrains du secteur de la grenouillère qui lui paraît plus appropriés.

Mr ROGER insiste en disant que ces terrains en partie basse de la zone des Carreaux ont une pente plus faible.

## **INFORMATIONS**

### **Le personnel de la commune**

Un nouvel agent communal vient de rejoindre l'équipe. Il travaillera à l'atelier communal. Monsieur Gilles GAUDRON a été recruté sur un emploi aidé pour une durée d'un an.

### **Sécurisation du village**

Monsieur le 1<sup>er</sup> adjoint au Maire explique qu'au vu des relevés des radars pédagogique de la commune il y a beaucoup d'excès de vitesse et qu'il est nécessaire de trouver des solutions. Après discussion il a été décidé de réunir une commission sécurité afin de trouver des solutions pour sécuriser le village. Cette commission est composée de Mr le Maire, Mme TORCHON et MM BINOIS, CHIBOIS, DELRIEUX, FOUQUET, LAPEYRONIE, PERROTIN.

### **Travaux de l'église**

Monsieur le Maire explique que les travaux de l'église ont eu lieu pendant les vacances de Noël. Les travaux de l'église pour la chute des tuiles, le résultat est positif. Cela a été réalisé pendant les vacances de fin d'année. Une découverte d'une fente le long de la sacristie a été colmatée dans l'urgence en attendant une suite de travaux. Il rappelle que la commune a obtenu deux subventions pour un montant total de 5.000€ il reste à charge à la commune 3.364,67€ HT.

### **Protocole sanitaire**

Mr le Maire donne la parole à Mme TORCHON, Déléguée aux affaires scolaires, concernant le protocole sanitaire imposé par le gouvernement. Mme TORCHON précise que le protocole n'a pas changé depuis le premier confinement et qu'il est déjà d'actualité et respecté dans l'école de la commune.

### **Date du prochain conseil**

Vendredi 12 Février 2021.

\*\*\*\*\*

La séance est levée à 21h30

Le Maire,