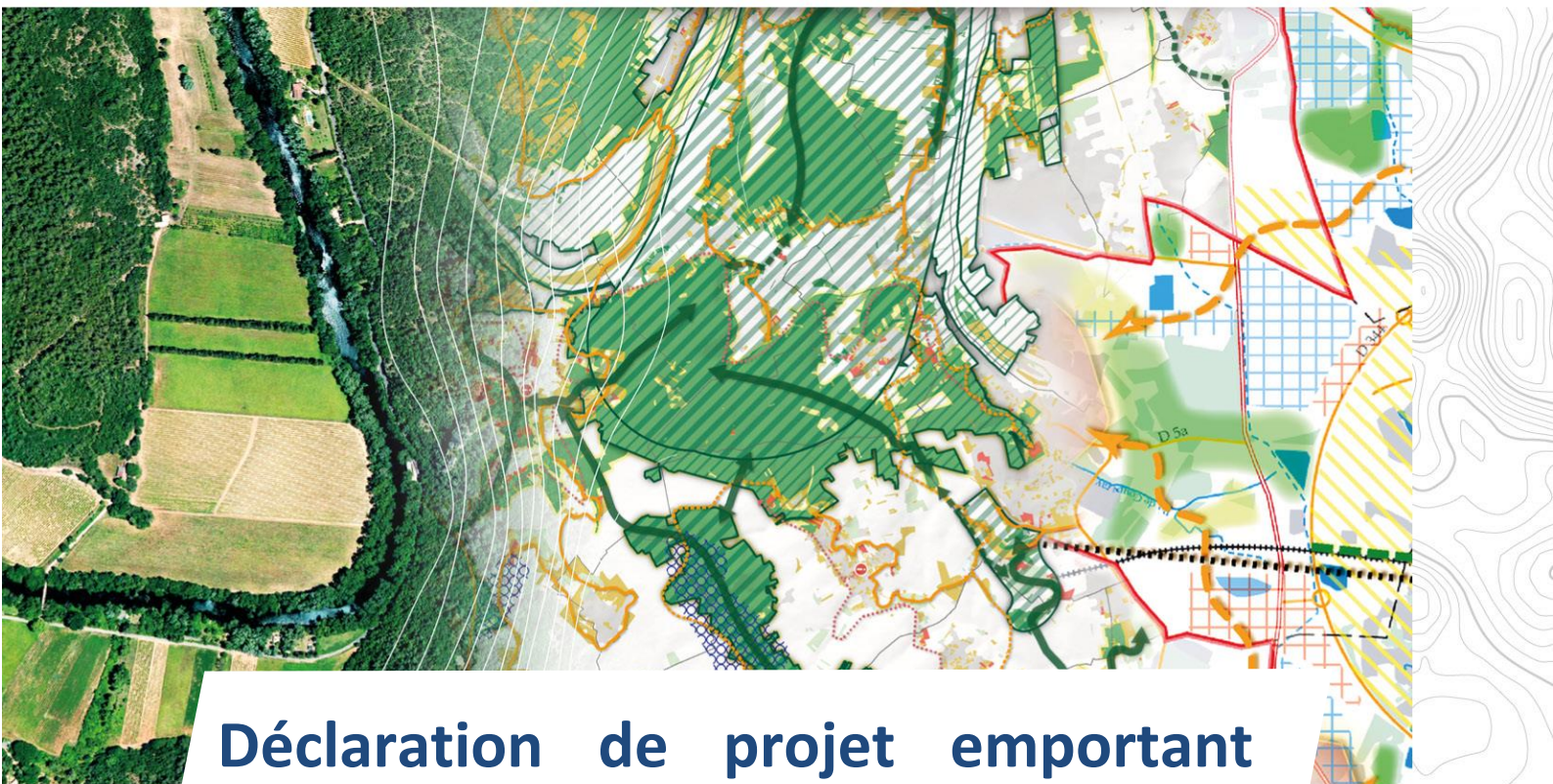


• Mémoire en réponse enquête publique



## Déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLUi n°3 à Morée

Janvier 2023

GROUPEMENT

CITADIA Conseil / EVEN Conseil

**Question n°1 :**

N'était-il pas plus logique de produire un sursis à statuer à la demande permis de construire ? en attendant l'instruction de cette déclaration de projet.

**Réponse de la maîtrise d'ouvrage :**

Comme cela est précisé dans le PV de synthèse de l'examen conjoint des PPA par la représentante de la DDT, qui a eu lieu avant l'enquête publique, le permis de construire qui a été délivré était conforme au POS, devenu caduc depuis, de la commune de Morée. L'enquête publique sur l'élaboration du PLUi était également en cours et ce point n'a pas pu être modifié avant l'approbation. Il a été convenu à ce moment avec les services de la préfecture de procéder après approbation du PLUi à une procédure de déclaration de projet pour régulariser la situation.

D'autre part, l'entreprise le Triangle dont l'unité foncière est concernée par la présente procédure de déclaration de projet a été bénéficiaire du Plan de Relance lancé par l'Etat à cette période, ce qui a fait accélérer ses projets et le dépôt d'un dossier de permis de construire pour son développement.

**Question n°2 :**

Cela n'est-il pas contradictoire avec l'axe 2 du PADD qui est « Assurer un développement cohérent et raisonné à l'échelle du territoire » ?

**Réponse de la maîtrise d'ouvrage :**

Ce point n'est pas contradictoire avec l'axe 2 du PADD. Le permis de construire a été accordé en dehors de la période d'application du PLUi (pas encore approuvé au moment de l'arrêté accordant le permis de construire) et également du SCoT (en cours d'élaboration) couvrant la communauté de communes du Perche et Haut Vendômois. Ainsi la consommation d'espace agricole et naturel qu'il a engendré n'est pas comptabilisée dans les objectifs fixés par le PLUi et plus largement par le SCoT. Ce point a été souligné par les services de la DDT et le SCoT lors de l'examen conjoint des PPA en date du 05/07/2022 et fera l'objet de précision avant l'approbation de la procédure dans la notice de présentation comme s'est engagée à le faire la communauté de communes dans le PV de synthèse de l'examen conjoint (joint au dossier d'enquête publique).

**Question n°3 :**

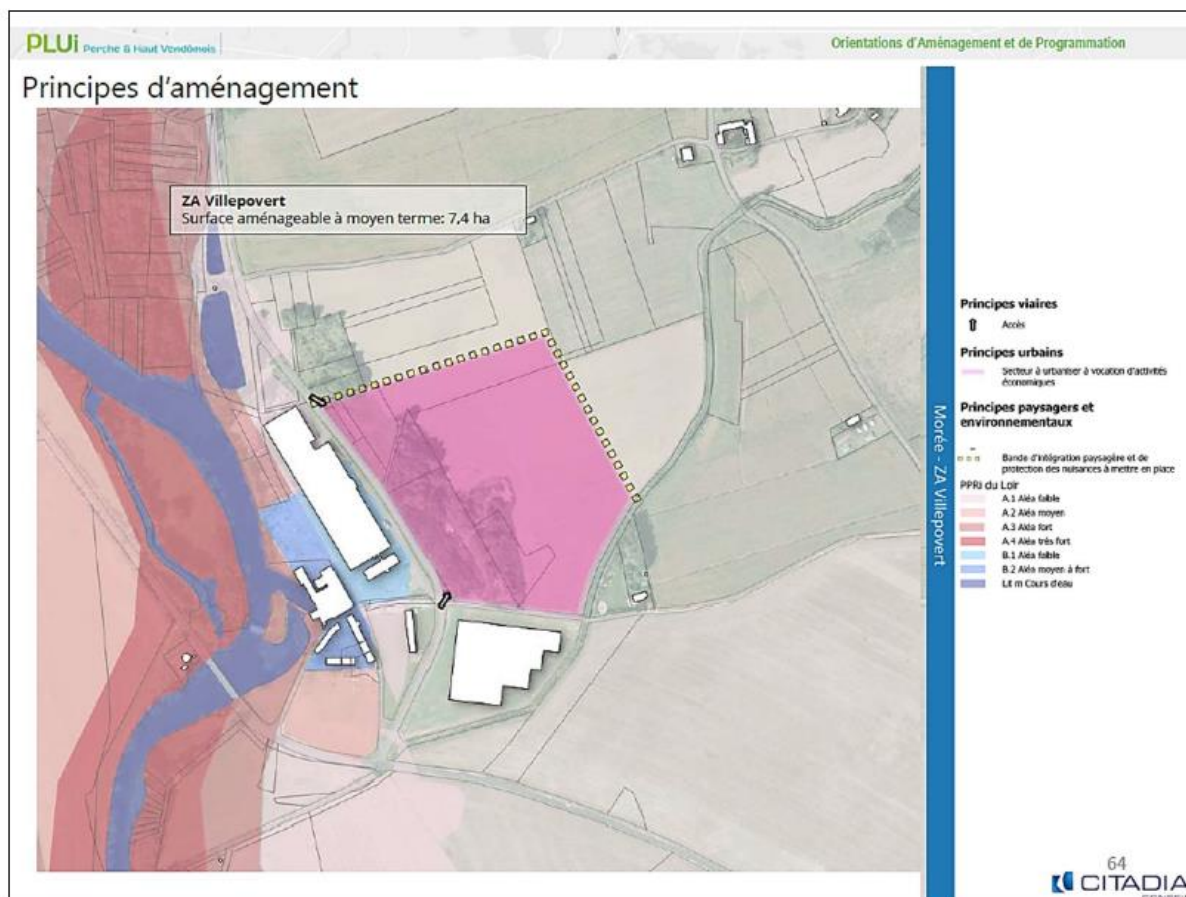
Allez-vous tenir compte de l'observation produite lors de l'examen conjoint par la DDT signalant que le projet n'est pas décompté des enveloppes foncières ?

**Réponse de la maîtrise d'ouvrage :**

Le PV de synthèse n'est pas forcément clair sur ce point, mais la DDT précise que les surfaces, au vu de la date de délivrance du permis de construire, n'ont pas à être décompté des enveloppes foncières fixées par le SCoT, le permis étant antérieur à la date d'approbation du SCoT.

**Question n°4 :**

Le zonage du PLUi ne s'inscrit plus dans le même ordre de grandeur que celui identifié au PADD.



Cela aura-t-il des répercussions sur l'OAP ZA Villepovert qui, de par sa situation géographique, semble déjà dévolue à la société LE TRIANGLE ?

Est-ce que vous allez supprimer cette OAP ? bien que maintenue sur le règlement graphique.

Ce n'est pas indiqué clairement. S'agit-il d'une substitution, que cette OAP en 1AUy est abandonnée au profit de l'extension de la zone Uy ?

#### Réponse de la maîtrise d'ouvrage :

La procédure de déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLUi n°3 n'envisage pas la suppression de ce secteur OAP du plan de zonage ni le déclassement de la zone 1AUy. Il s'agit d'une régularisation, comme convenu avec les services de la préfecture au moment de la délivrance du permis de construire, pour positionner en zone Uy un espace qui a fait l'objet d'un permis de construire avant l'approbation du PLUi.

#### Question n°4 :

Vous avez modifié le règlement graphique, mais Il ne semble pas que vous n'ayez pas prévu de modifier le PADD. Or la réponse à travers le zonage n'est plus de 13,9 ha mais de 21,7 ha.

Le PLUi n'est plus la déclinaison du PADD.

Il s'agit d'une modification significative, en conséquence vous n'êtes plus compatible avec ce PADD. Qu'avez-vous l'intention de faire ?

**Réponse de la maîtrise d'ouvrage :**

La modification du PADD n'est pas possible par une procédure de déclaration de projet mais uniquement par une procédure de révision générale, plus sécurisée juridiquement. Sur ce point, la présente procédure ne remet pas en cause les orientations du PADD, le permis de construire a été accordé avant l'approbation du PLUi, la consommation d'espace qu'il a engendré n'est pas décomptée des objectifs fixés par le PADD du PLUi. Ce point pourra être précisé dans la notice de présentation pour clarifier le décompte des surfaces consommées.