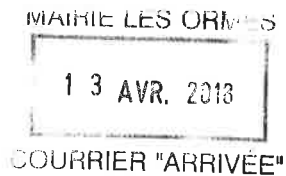


Châtellerault, le **9 AVR 2018**



MADAME LA MAIRE
Mairie des Ormes

86 220 LES ORMES

Objet : PROJET DE PLU – Consultation des PPA

Madame la Maire,

En application de l'article L.153-16 du code de l'urbanisme, vous avez sollicité l'avis de la Communauté d'Agglomération de Grand Châtellerault sur votre projet de Plan Local d'Urbanisme arrêté en conseil municipal du 11 décembre 2017.

A la lecture de votre dossier, je me permets d'attirer votre attention en matière d'habitat et de démographie sur les deux points suivants :

- objectifs en terme de croissance démographique,
- projection de densité des constructions neuves.

Vous envisagez une croissance de votre population de 20% à l'horizon 2030, soit un taux de croissance annuel moyen de 1,1%. Cet objectif ambitieux s'appuie sur la croissance observée sur la période 2008-2013. Il est cependant important de contextualiser cet objectif avec les travaux du SCOT actuellement en cours d'élaboration. En effet, dans le scénario actuellement retenu, le taux de croissance annuel moyen du secteur géographique de Saint-Romain dont votre commune fait partie, s'établit à 0,45% par an. Vos objectifs dépassent largement cette tendance. La croissance démographique que vous projetez, bien que légitime, ne doit pas fragiliser le développement du pôle d'équilibre de Dangé-Saint-Romain. Je vous encourage à bien adapter le scénario que vous retiendrez aux objectifs du SCOT, qui seront notre base de travail pour l'approbation du futur Programme Local de l'Habitat (PLH).

Par ailleurs, concernant le PLH qui s'achève cette année, une consommation maîtrisée du foncier avait été retenue, en limitant à 800 m² la taille des parcelles pour les logements individuels neufs, sur les communes périurbaines de l'ancienne CAPC (hors Châtellerault). Cette tendance devrait être confirmée, voire renforcée dans le nouveau PLH actuellement en cours d'élaboration, afin de tenir compte de la limitation de la consommation de l'espace affirmée au plan national et exigée par l'Etat dans les documents de planification.

Or, votre projet de PLU prévoit un certain nombre d'Orientations d'Aménagement et de Programmation dont certaines conduiraient à une densité trop faible.

En particulier, l'OAP n°1 prévoit 5 logements sur une emprise de 5 900 m² et l'OAP n° 4, 18 logements sur 2,1 ha.

.../...

Ces valeurs, même si elles ne se révèlent pas très élevées, restent néanmoins supérieures aux objectifs du PLH, auxquels les PLU doivent se conformer. Je crains que les services de l'Etat remettent en cause votre document d'urbanisme qui ne ferait que retarder l'approbation.

Par ailleurs, la démarche de mise en oeuvre du PLUI vers laquelle nous devons nous engager, sera d'autant plus facilitée si les PLU des communes de l'agglomération sont élaborés sur des bases sensiblement identiques. Aujourd'hui ce sont effectivement les différentes études en cours (SCOT, PLH...) qui peuvent nous servir de bases de référence. Il nous paraît donc judicieux de les prendre en compte au maximum.

Je vous prie de croire, Madame la Maire, à l'assurance de ma considération distinguée.



Le Président,

Jean Pierre Abelin

Jean-Pierre ABELIN