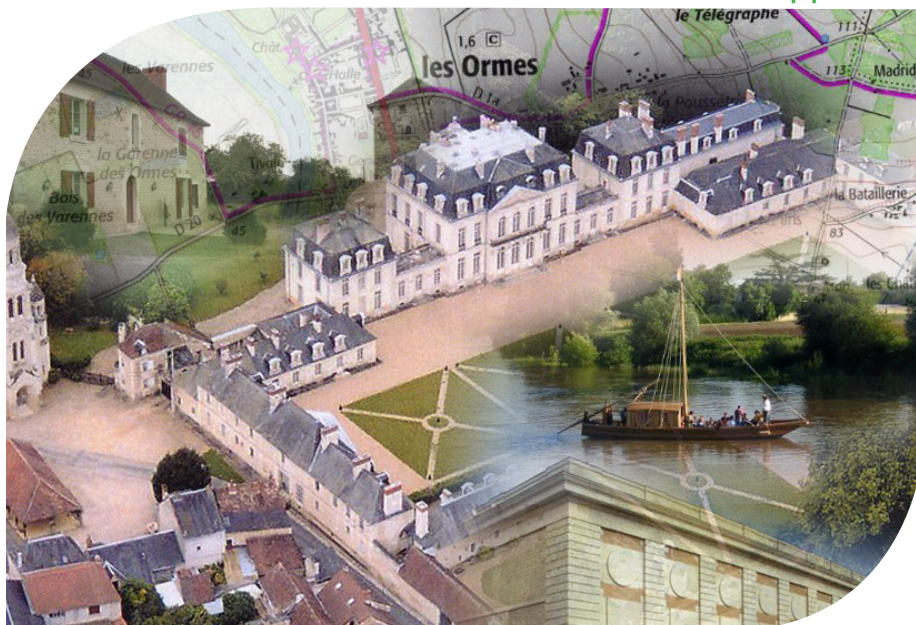




Commune des Ormes

Plan Local d'Urbanisme

Dossier approuvé



Rapport et conclusions du commissaire enquêteur

Vu pour être annexé à la délibération du 10/09/2018
approuvant les dispositions du Plan Local d'Urbanisme.

Fait aux Ormes,
Le Maire,

ARRÊTÉ LE : 11/12/2017
APPROUVÉ LE : 10/09/2018

Etude réalisée par :



agence Est (siège social)
Espace Sainte-Croix
6 place Sainte-Croix
51000 Châlons-en-Champagne
Tél. 03 26 64 05 01

agence Nord
ZAC du Chevalement
5 rue des Molettes
59286 Roost-Warendin
Tél. 03 27 97 36 39

agence Ouest
Parc d'Activités Le Long Buisson
380 rue Clément Ader - Bât. 1
27930 Le Vieil-Evreux
Tél. 02 32 32 99 12

agence Val-de-Loire
Pépinière d'Entreprises du Saumurois
Rue de la Chesnaie-Distré
49402 Saumur
Tél. 02 41 51 98 39

DEPARTEMENT DE LA VIENNE

COMMUNE LES ORMES

ENQUETE PUBLIQUE

Sur le projet d'élaboration du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune Les Ormes.

Enquête effectuée du mercredi 2 mai au jeudi 31 mai 2018 inclus.

RAPPORT DU COMMISSAIRE-ENQUETEUR

Le présent rapport :

- En son titre I dresse procès-verbal du rapport d'enquête et de son déroulement.
- En son titre II formule un avis motivé.

Sommaire

TITRE I LE RAPPORT D'ENQUETE PROCES-VERBAL DU DEROULEMENT DE L'ENQUETE.....	3
I. PREAMBULE :.....	4
II. L'OBJET DE L'ENQUETE :	5
III. LE CADRE JURIDIQUE :	5
IV. LE PROJET :.....	6
V. LE DOSSIER :	10
VI. ORGANISATION ET DEROULEMENT DE L'ENQUETE :	11
A. Mise en place de la procédure d'enquête :	11
▪ Décisions.....	11
▪ Publicités.....	11
B. Le déroulement de l'enquête :	12
VII. L'AVIS DES PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIEES :.....	13
VIII. ANALYSE DES OBSERVATIONS :	14
IX. ANNEXES :	19
TITRE II CONCLUSIONS ET AVIS MOTIVE DU COMMISSAIRE-ENQUETEUR ...	21

TITRE I

LE RAPPORT D'ENQUETE

PROCES-VERBAL DU DEROULEMENT DE L'ENQUETE

I. PREAMBULE :

Par une loi du 13 décembre 2000, dénommée loi relative à la Solidarité et au Renouvellement Urbain (SRU) le législateur a modifié en profondeur l'édification des documents d'urbanisme. Concernant en premier lieu les villes et zones urbanisées, cette loi a été complétée et affinée par la loi du 2 juillet 2003 dénommée Urbanisme et Habitat.

Des règles d'édification des documents d'urbanisme visent à organiser une planification allant au-delà du territoire communal, afin d'assurer une cohésion territoriale. Pour ce faire, la loi a institué de nouveaux documents dont l'un est le Plan Local d'Urbanisme (PLU), venant remplacer le Plan d'Occupation des Sols (POS). Cette loi a vocation à créer des documents stratégiques et opérationnels de planification de l'urbanisme aussi bien à l'échelon communal qu'intercommunal en englobant non plus la simple maîtrise foncière, mais en introduisant la notion de développement durable et de concertation. Le PLU doit refléter un véritable projet urbain d'aménagement tout en étant conforme à la hiérarchie des normes en matière d'urbanisme.

Le législateur a accordé de nombreuses dérogations au principe de caducité des POS fixé à l'article L. 174-1 du Code de l'urbanisme. Pour pouvoir suspendre cette caducité, les communes concernées devaient approuver un PLU au plus tard le 27 mars 2017.

Ainsi depuis, la commune Les Ormes n'est plus dotée de document d'urbanisme. Les demandes d'autorisations d'urbanisme sont instruites sur la seule lecture du Règlement National de l'Urbanisme.

L'élaboration du PLU des Ormes a débuté en 2015 afin de remplacer le POS en vigueur depuis 1989.

En trois décennies, les villes se sont métamorphosées. Aujourd'hui, le PLU vise à promouvoir un développement urbain plus solidaire et plus durable en préservant les espaces naturels. Le but étant d'éviter, notamment, l'usage de la voiture en favorisant la densification des villes et, ainsi, rendre les services moins coûteux pour la collectivité.

Le choix des élus tiendra compte des nouvelles préoccupations que sont : le renouvellement urbain, l'habitat et la mixité sociale, la diversité des fonctions urbaines et les transports et déplacements.

II. L'OBJET DE L'ENQUETE :

La présente enquête, prescrite par Monsieur le Président du Tribunal Administratif de Poitiers, est consécutive à la demande de Madame le Maire des Ormes.

La commune Les Ormes peuplée de 1 691 habitants (INSEE 2014) fait maintenant partie (depuis le 1er janvier 2017) de la communauté d'agglomération du Grand Châtelleraut qui regroupe 47 communes sur 1 232 km² et 84 000 habitants. Commune rurale, elle est située à 20 km au nord de la ville de Châtelleraut. Sa position dans un axe Nord-Sud, important dans le département de la Vienne, est confortée par la présence de la voie ferrée, de la route départementale 910 (ex route nationale 10) et de la rivière Vienne.

La population de la commune Les Ormes est en constante augmentation depuis les années 2000. Elle est de 1710 habitants au dernier recensement. Confortée par cette progression, la commune escompte une population de 2023 habitants en 2030.

Afin d'accueillir cet accroissement de population, la commune s'est donnée comme objectif la réoccupation des logements vacants et évalue le nombre de logements à construire à 168 à l'horizon 2030.

Le 7 novembre 2017, le Président de la Mission Régionale d'Autorité Environnementale Région Nouvelle-Aquitaine, après examen au cas par cas, en application de l'article R. 104-28 du Code de l'urbanisme, indique que le projet d'élaboration du PLU de la Commune Les Ormes n'est pas soumis à évaluation environnementale car non concerné par un site Natura 2000 ou limitrophe à une commune ayant sur son territoire un site Natura 2000.

Les différents documents constituant le dossier présenté à l'enquête ont été confectionnés par le bureau d'études AUDDICE URBANISME Agence Val de Loire Rue de la Chesnaie-Distré 749402 Saumur.

III. LE CADRE JURIDIQUE :

- Code de l'environnement et notamment les articles R 123-8 et 123-9.
- Code de l'urbanisme et notamment les articles L 101-1 à 101-3 L 131-4 à 131-7, L142-4 et 142-5 et R 142-2 et 3.
- La réforme de l'enquête publique loi du 12 juillet 2010.

- L'ordonnance 2016-1060 du 3 août 2016 et le décret 2017-626 du 25 avril 2017 pour la généralisation de la dématérialisation de l'enquête publique.

IV. LE PROJET :

La procédure d'élaboration du PLU est apparue indispensable à la collectivité pour faire vivre un document d'urbanisme dont elle a la maîtrise en respectant le cadre légal imposé par les codes de l'urbanisme et de l'environnement.

Le rapport de présentation est en deux parties.

La première fait une analyse des données en trois chapitres :

- Le cadrage territorial.
- Le diagnostic socio-économique.
- L'état initial de l'environnement.

La deuxième partie comprend 6 chapitres :

- **Après analyse des disponibilités foncières, sont présentées les orientations du Projet d'Aménagement et de développement durables (PADD).**

Il s'agit d'un document d'urbanisme réglementaire adapté au projet de développement.

Le PADD exprime les objectifs et le projet politique de la collectivité locale en matière de développement économique et social, d'environnement et d'urbanisme à l'horizon 2030. C'est la clé de voute du PLU.

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) est accompagné des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) relatives à des quartiers ou à des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager. Il s'agit d'actions et d'opérations d'aménagement à mettre en œuvre.

ORIENTATION 1 : VISER 2020 HABITANTS A HORIZON 2030

ORIENTATION 2 : ASSURER UNE QUALITE DE VIE POUR LES HABITANTS

ORIENTATION 3 : ASSURER UNE MOBILITE DURABLE

ORIENTATION 4 : INTEGRER L'ENVIRONNEMENT DANS LE PROJET

ORIENTATION 5 : SOUTENIR L'AGRICULTURE PILIER DE L'ECONOMIE LOCALE

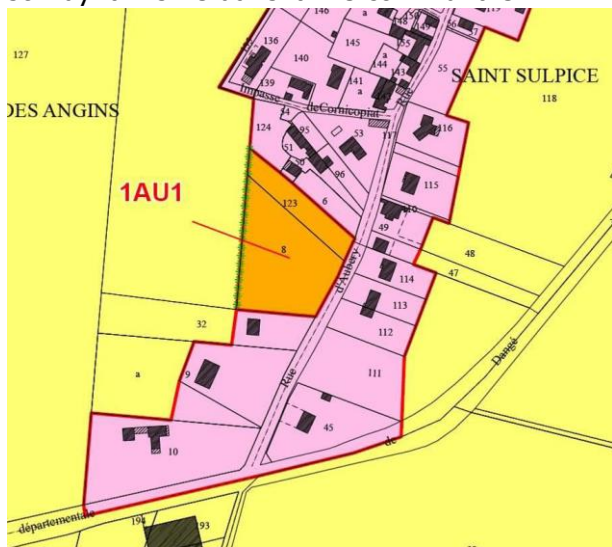
ORIENTATION 6 : ASSURER LA QUALITE DES EQUIPEMENTS

- **Les OAP et la justification de leurs choix :**

Présentation des secteurs :

Quatre grands secteurs à enjeu pour la commune.

-
- **OAP 1 : Hameau Saint-Sulpice** : Au sud de la commune, dent creuse, cette opération permet de favoriser le confortement du hameau de Saint-Sulpice en raison de son niveau d'équipement (station d'épuration 1^{er} juillet 2002 53% de sa capacité en 2014) et de son dynamisme dans la vie communale.

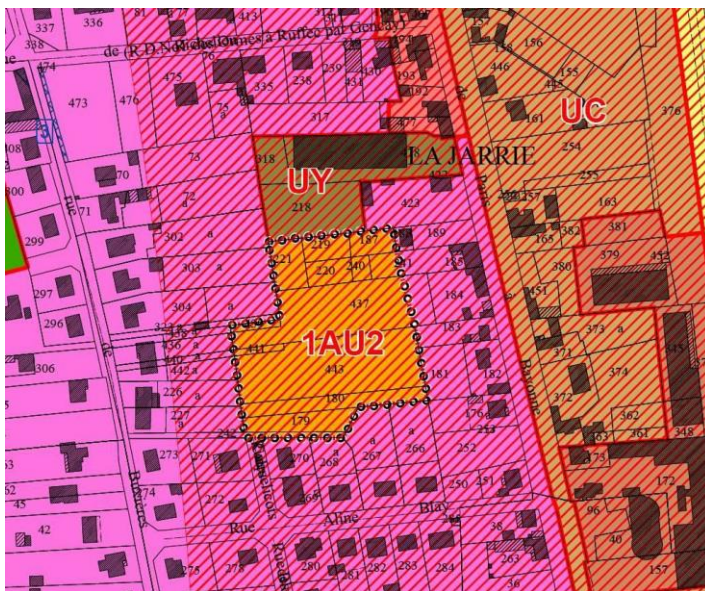


Pour l'aménagement de ce site, les élus ont retenu les objectifs suivants :

- Créer 5 logements par une opération d'un seul tenant.
- Créer un accès au site depuis la rue d'Aubéry.
- Planter une haie arbustive à l'interface entre le site et les parcelles agricoles ouest. Cette haie devra être constituée d'essences végétales locales.
- Implantation des constructions avec un recul de 20 mètres par rapport à la zone agricole ouest.

Zone 1AU1

- **OAP 2 : Site Richelieu** : Au sud du bourg à proximité des équipements scolaires et récréatifs. L'urbanisation de ce site permettra d'organiser la densification d'un cœur d'îlot.

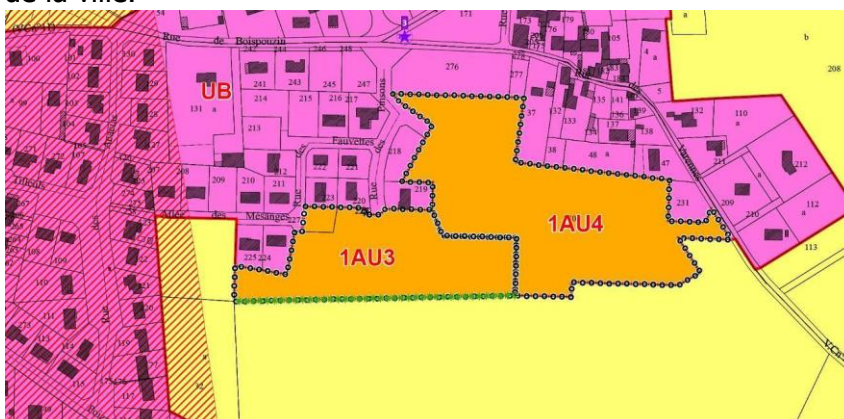


Pour l'aménagement de ce site, les élus ont retenu les objectifs suivants :

- Créer 13 logements par une opération en un seul tenant.
- Desservir le site par la création d'une nouvelle voie en accroche depuis la rue des Coquelicots au sud du site. Des voies supplémentaires pourront être créées en appui sur cet axe principal afin de desservir le reste du quartier.
- Accompagner ce maillage routier par un maillage piétonnier.
- Favoriser une implantation des constructions à l'alignement des voies.

Zone 1AU2 avec au nord une zone UY zone d'activités économiques et d'équipements

- **OAP 3 : Site allée des Mésanges** : A l'est du bourg d'une superficie de 1,2 hectares. Proche de la gare, il s'agit d'une partie d'une exploitation agricole en lisière de la ville.



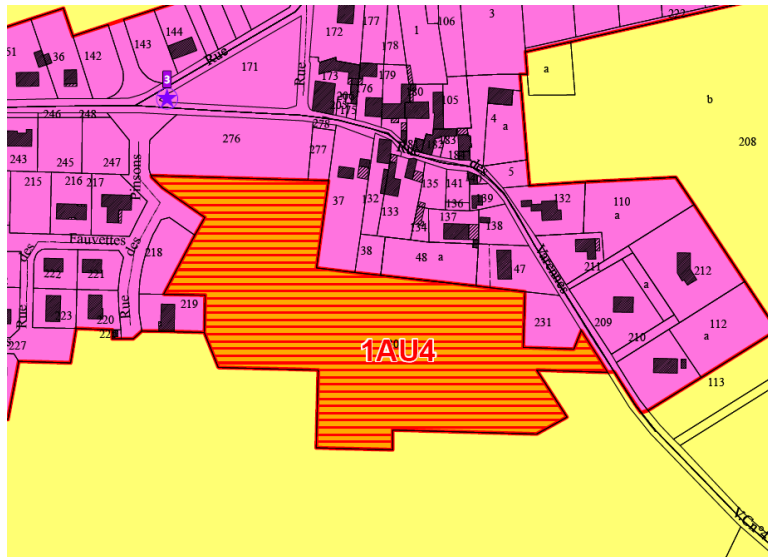
Pour l'aménagement de ce site, les élus ont retenu les objectifs suivants :

- Créer 15 logements par une opération d'un seul tenant.
- Possibilité de créer deux accès, le premier depuis l'allée des Mésanges, et le deuxième depuis la rue des Pinsons.
- Possibilité de créer une voirie de desserte provisoire, afin de faciliter la future urbanisation du site en lien avec OAP 4.

- Planter une haie arbustive à l'interface entre le site et les parcelles agricoles sud. Cette haie permettra d'intégrer au mieux les futures habitations, et de préserver ainsi le paysage agricole environnant. Cette haie devra être constituée d'essences végétales locales.

Zone 1AU3

- **OAP 4 : Site Bois Pouzin** : A l'est du bourg, ce secteur était constructible dans le POS et un permis d'aménager a été accordé en 2016. La superficie est de 2,1 hectares.



Pour l'aménagement de ce site, les élus ont retenu les objectifs suivants :

- Créer 18 logements par une opération d'un seul tenant.
- Créer une voie de desserte principale reliant la rue des Pinsons à la rue des Varennes.
- Prévoir une voirie en attente au sud du quartier.

Zone 1AU4

TOTAL ENVISAGE : 5+13+15+18 = 54 logements

• **La justification des pièces écrites et graphiques du règlement :**

En conformité avec le Code de l'urbanisme 4 zones détaillées dans le règlement du PLU ont été définies :

- Les zones urbaines (UA, UB, UC, UD, UY)
- Les zones à urbaniser (1AU)
- Les zones agricoles (A)
- Les zones naturelles (N)

- **La compatibilité du projet avec les réseaux, les documents et les législations de portée supérieure.**
- **L'évaluation des incidences sur l'environnement.**

- **Les critères, indicateurs et modalités d'analyse de l'application du PLU.**

Il est précisé que 9 ans au plus après la délibération portant approbation du PLU, le conseil municipal procède à une analyse des résultats de l'application du plan au regard des objectifs fixés.

V. LE DOSSIER :

Il comprend le dossier stricto sensu et les pièces jointes. Il est constitué par :

- La décision de désignation du commissaire-enquêteur par Monsieur le Président du Tribunal Administratif de Poitiers N° E18000027/86 du 1^{er} mars 2018.
- L'arrêté de Madame le Maire des Ormes du 9 avril 2018 prescrivant l'ouverture de l'enquête publique.
- L'avis d'enquête publique.
- Délibération communale du 11 décembre 2017 (bilan concertation et projet PLU).
- Rapport de présentation (1 et 2/2).
- Projet d'aménagement et de développement durables (PADD).
- Orientations d'aménagement et de programmation (OAP).
- Règlement graphique (4 plans).
- Règlement écrit.
- Porter à connaissance de l'état.
- Bilan de la concertation.
- Note de présentation du dossier d'enquête publique.
- Avis des personnes publiques associées (PPA).
- Décision MRAE du 7 novembre 2017.
- Les 4 attestations de parution dans les journaux La Nouvelle République-Vienne et Centre Presse-Vienne.
- Le certificat d'affichage de la commune Les Ormes.
- Le registre des réclamations ou observations.
- Le procès-verbal du commissaire enquêteur.
- Le mémoire en réponse de la commune Les Ormes.

VI. ORGANISATION ET DEROULEMENT DE L'ENQUETE :

A. Mise en place de la procédure d'enquête :

A l'issue de sa mission, le commissaire-enquêteur atteste que la mise en place de l'enquête publique a été faite dans les conditions réglementaires.

▪ Décisions

- Nomination du commissaire-enquêteur Maurice BOSSAN par décision de Monsieur le Président du Tribunal Administratif de Poitiers N° E18000027/86 du 1^{er} mars 2018.

- Un arrêté de Madame le Maire des Ormes du 9 avril 2018 qui prescrit l'ouverture de l'enquête publique et son organisation.

▪ Publicités

- Affichage :

L'arrêté portant ouverture de l'enquête et l'avis d'enquête ont fait l'objet d'un affichage en Mairie des Ormes (panneaux d'affichage intérieur et extérieur).

Par ailleurs, conformément à l'article R 123-11 du code de l'environnement, 7 panneaux portant l'affiche réglementaire (format A2, caractères noirs, fond jaune) de l'avis d'enquête publique ont été installés sur le site, visibles de la route.

- Dans les journaux :

Parution dans « La Nouvelle République » et dans « Centre Presse » les 14 avril et 5 mai 2018 soit, conformément à la réglementation, 15 jours avant l'ouverture de l'enquête et 8 jours après son début.

- Dématérialisation de l'enquête :

La Commune Les Ormes a un site internet (www.lesormes.fr) très détaillé quant à l'élaboration du PLU. Toutes les pièces consultables du dossier d'enquête ont été mises en ligne.

Une adresse courriel dédiée a été ouverte pendant toute la durée de l'enquête à l'attention du commissaire enquêteur (plulesormes@orange.fr).

Le dossier était également consultable sur ordinateur en mairie.

- Autres communications signalées et antérieures à l'enquête publique :

- Réunion publique le 27 septembre 2016.

- Panneaux d'informations en mairie.

- Réunion d'informations et d'échanges le 20 Avril 2017 avec les propriétaires concernés par les OAP

- Articles dans la presse locale les 1er Octobre 2016 et 6 Mai 2017.

- Publications dans les bulletins et informations municipales dédiées.

- Vœux du Maire.

B. Le déroulement de l'enquête :

Conformément à l'arrêté de Madame le Maire des Ormes, l'enquête publique s'est déroulée du mercredi 2 mai au jeudi 31 mai 2018, soit pendant 30 jours consécutifs.

Le 6 avril 2018, j'ai rencontré Madame Béatrice FONTAINE, Maire de la commune, Monsieur Jacques SABOURIN, adjoint en charge de l'urbanisme, en présence de Madame Christiane MARIN Secrétaire de Mairie des Ormes afin de préciser le projet, de préparer le contenu de l'arrêté d'enquête, d'évoquer les règles relatives à sa dématérialisation, de fixer les dates des permanences et les informations du public prévues par la réglementation.

Le 20 avril 2018 je me suis rendu aux Ormes afin de coter, parapher et ouvrir le registre d'enquête. J'ai également pu constater l'affichage réglementaire, en Mairie et sur site, des affiches format A2 prévues.

Registre et dossier ont été mis à la disposition du public pendant toute la durée de l'enquête aux heures habituelles d'ouverture des jours ouvrables de la Mairie des Ormes et publiés sur le site internet.

J'ai également pu constater, lors de mes permanences, l'affichage de l'avis d'enquête publique ainsi que l'affichage réglementaire visible de la route sur le site.

Les permanences ont eu lieu aux jours et heures suivants :

Mercredi 2 mai	de 9 à 12 H
Lundi 14 mai	de 9 à 12 H
Vendredi 25 mai	de 14 à 17 H
Jeudi 31 mai	de 14 à 17 H

Au cours des 4 permanences du commissaire-enquêteur 17 personnes dont 2 couples ont été reçus : 6 observations ont été rédigées sur le registre mis à disposition et 1 courrier m'a été remis. Par ailleurs 1 couple a formulé une observation écrite hors permanence portant à 8 leur nombre.

Le courrier remis a été inséré dans le registre par mes soins. A noter qu'aucun courrier ou courriel n'a été reçu en Mairie.

Peu de personnes sont venues consulter le dossier aux heures d'ouverture de la mairie et plusieurs sont revenues lors des permanences afin de me rencontrer. Je note que le dossier était également consultable sur le site internet de la commune www.lesormes.fr ou en mairie sur un ordinateur mis à disposition.

L'enquête a été réalisée dans d'excellentes conditions, dans le respect de la réglementation, notamment dans le cadre de l'information du public et des nouvelles règles relatives à la dématérialisation de l'enquête.

Il convient de rappeler que le PLU des Ormes a été contesté par un certain nombre de personnes. Cette contestation a occasionné la création d'une association contre le PLU intitulée « Protestation Locale d'Urbanisation » et a été relayée dans la presse locale (Cf. dossier- bilan de la concertation).

VII. L'AVIS DES PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIEES :

Les avis des personnes publiques associées (PPA) parvenus en mairie des Ormes ont été joints au dossier d'enquête. N'ayant pas été pris en compte dans le cadre de celle-ci, ils devront impérativement faire l'objet- d'une analyse attentive par le conseil municipal afin de compléter, voire corriger, le projet de la commune dans le cadre de son instruction définitive. En effet certains avis sont de nature à rectifier éventuellement le projet.

Il convient de noter que l'économie générale du projet ne semble pas être remise en cause. Un seul avis est défavorable, celui du CNPF qui pointe un classement Espaces Boisés Classés (EBC) pour « en grande majorité, des forêts avec surface importante » provoquant ainsi « un sur-classement des boisements déjà protégés par une réglementation existante ».

➤ **Avis favorables avec réserves**

Agence régionale de santé (ARS) et Direction départementale des territoires DDT (observations sur le fond et sur la forme).

➤ **Avis favorables**

Commune de Port de Piles, Commune de Pussigny et Institut national de l'origine et de la qualité (INAO).

➤ **Avis avec recommandations**

Sapeurs-pompiers de la Vienne (SDIS 86) et Communauté d'Agglomération Grand Châtelleraut.

➤ **Avis défavorable**

Centre régional de la propriété forestière Nouvelle Aquitaine (CNPF)

VIII. ANALYSE DES OBSERVATIONS :

Conformément à l'article 5 de l'arrêté municipal du 9 avril 2018, j'ai remis, le 5 juin 2018 à Madame Béatrice FONTAINE Maire de la commune un procès-verbal visant à lui communiquer le contenu des observations recueillies au cours de l'enquête ainsi qu'un tableau de synthèse des observations écrites ou orales. (Cf annexes).

Une copie des observations formulées sur le registre ou par courrier a été jointe au procès-verbal. Par ailleurs, est joint en annexe son mémoire en réponse. Les 8 observations sont :

- ❖ **M et Mme ALLEAUME Lucien (Obs n°1) :** Le nouveau projet "répond à [leurs] souhaits" et lève leurs inquiétudes ».

- *Réponse de la commune : Pas d'observation.*

- *Commentaires du Commissaire-Enquêteur : Dont acte. M. et Mme ALLEAUME sont satisfaits des modifications apportées au cours de l'élaboration du projet.*

- ❖ **M Paul LEBLANC (Obs n° 2) :** Très concerné par le PLU il est propriétaire de plusieurs parcelles sur la zone (Saint Sulpice, Poizay) et d'une grande partie de l'OAP 2 Site Richelieu. Il déclare "je ne suis pas d'accord [avec le PLU] et pas vendeur". Il considère que le projet le démunir de son patrimoine et notamment de son jardin et de ses arbres fruitiers.

- Réponse de la commune : « Cette zone a été retenue dans une ambition d'urbanisation à long terme. Si le projet reste bloqué en termes de maîtrise foncière durant plusieurs années, il sera étudié la possibilité de redonner une vocation d'espace agricole ou naturel à cette emprise. En aucun cas les élus ont l'ambition de faire pression sur le propriétaire actuel. ».
- Commentaires du Commissaire-Enquêteur : La réponse donnée par la commune est conforme à celles évoquées à la fois dans les réponses aux questions posées avant l'enquête (cf. bilan de la concertation, site internet de la commune, etc.) et à celles figurant dans le dossier d'enquête. Par lettre en date du 24 mai 2017, le sous-préfet de Châtellerault précisait « je vous confirme que les OAP ne confèrent aucune prérogative de puissance publique à la commune. Celle-ci ne peut ni prendre une option sur les biens qu'elle envisagerait d'acquérir sur le secteur ni les expropriés ». En effet, les OAP ne sont que des outils permettant d'élaborer un projet d'urbanisme. C'est ainsi que l'OAP, faute de vendeur et de réalisation « d'un seul tenant » (cf. p 43 du règlement) ne pourra être réalisée.
Par ailleurs il convient de préciser que l'OAP faisant d'elle une simple prévision ne peut être assimilée à la création d'un emplacement réservé ou d'une servitude. Tout au long de mes permanences j'ai pu constater une confusion dans la terminologie employée et dans l'objet d'un PLU. Souvent le terme expropriation revenait à l'occasion de phrases du type « on m'a pris ma parcelle ». J'ai toujours été le plus pédagogue possible, en toute objectivité et neutralité, inhérentes au rôle du commissaire enquêteur, expliquant la différence entre la procédure d'expropriation et ses contraintes juridiques et celle d'élaboration d'un PLU.
- ❖ **M et MME Gérard PLISSON (Obs n° 3)** : Défavorable au projet puisque "notre parcelle AC 221 accolée à la AC 303 reste toujours concernée par le PLU OAP site de Richelieu". Ils souhaitent "rester propriétaires de leur bien".
 - Réponse de la commune : elle apporte la même réponse que pour M. LEBLANC en précisant : « Il s'agit d'un potentiel d'urbanisation dans un secteur idéalement placé. Si ce potentiel est bloqué par une volonté de tout ou partie des propriétaires concernés, le projet ne se fera pas ».
- Commentaires du Commissaire-Enquêteur : Voir commentaires précédents.

- ❖ **M et Mme GERVAIS (Obs n° 4) :** Veulent garder leur parcelle en l'état avec derrière leur maison un espace vert et ne souhaitent pas être "entouré de béton". Pas d'accord avec le projet et pas vendeur. Ils précisent pour être rassurés "d'après ce que nous avons compris, nous sommes toujours décideurs si nous voulons vendre ou pas".
 - *Réponse de la commune :* « Les élus confirment qu'ils restent maîtres de leur bien et qu'ils n'ont pas d'obligation à construire sur zone rendue constructible. »
- *Commentaires du Commissaire-Enquêteur :* En effet, le projet de PLU et son règlement fixent des règles d'urbanisme sans atteinte au droit de propriété.
- ❖ **Mme LAROCHE et M. FARGE (Obs n° 5) :** Ils demandent la prise en compte des courriers des 24 mars 2017 et 29 août 2017 joints. Mme LAROCHE et M FARGE m'ont exposé de façon très détaillée leur opposition au projet et aux choix de la commune Les Ormes. Ils se sont déclarés très opposés au projet et à la suite vraisemblable qui en serait donnée. Ils l'ont fait savoir notamment par la création de l'association à but non lucratif Protestation Locale d'Urbanisation (PLU) dont M Farge est le Président (Cf La Nouvelle République du 6 mai 2017 et la page Facebook Les Ormes 86 - Association contre Plan Local d'Urbanisme). Très concernés par l'élaboration du PLU et grâce à de nombreuses interventions, ils se félicitent de l'action conjuguée des propriétaires et de l'association qui a amené la commune des Ormes à apporter d'importantes corrections et une amélioration sensible du projet. Néanmoins, ils restent en désaccord total avec les choix de la commune. Ils m'ont indiqué avoir proposé de nombreux projets de développements économiques et culturels sans avoir trouvé une oreille attentive de la part de la municipalité. Il s'agit, entre autres, de la zone UY jouxtant l'OAP 2 Site Richelieu dont ils déclarent ne pas être vendeurs.
 - *Réponse de la commune :* La réponse est en plusieurs points détaillés :
 - « La zone UY est un cas spécifique qui reste difficile concernant la maîtrise foncière, élément que le PLU n'a pas vocation à clarifier. » d'autant, qu'à ce jour, « il n'y a aucun porteur de projet économique déclaré » pour la valorisation ou la reprise du bâti existant.
 - S'agissant de l'OAP 2 site richelieu, revu et corrigé, « les élus sont satisfaits d'avoir donné une suite favorable à un avis partagé par les intéressés ». Ils

précisent qu'aucune expropriation n'est envisagée « il s'agissait au contraire d'offrir une opportunité d'urbanisation pour les tiers qui le souhaiteraient »

- Parcelle AD 189 : « confirmé en Espace Boisé Classé (EBC) même si les élus maintiennent que ce choix ne semble pas opportun »

- Parcelle Z 43 : « parcelle incluse dans le Plan de Prévention des Risques d'Inondations ».

- Parcelle Z 14 : « les élus appliquent les règles nationales » lois Grenelle et Alur).

- Concernant les logements vacants, même réponse que celle donnée à l'observation de Mme Arlette CHOUARD ci-après.

- *Commentaires du Commissaire-Enquêteur* : *Les réponses apportées par la commune sont globalement satisfaisantes et s'inscrivent dans la logique de l'élaboration du PLU en tenant compte des contraintes imposées par la loi et des directives relatives à l'urbanisation. Par ailleurs il est exact que le PLU n'a pas vocation à régler tous les problèmes liés à l'urbanisation, il définit le projet global d'aménagement de la commune dans un souci de développement durable en étant compatible avec les autres politiques d'urbanisme et de déplacements urbain (cf. entre autres les avis des personnes publiques associés sollicités).*

En ce qui concerne l'OAP 2 voir réponse observation n° 2 M. Paul LEBLANC propriétaire de la majorité des parcelles concernées notamment sur la procédure d'expropriation.

- ❖ **Mme Arlette CHOUARD (Obs n° 6)** : *Déplore la prévision de nouveaux logements alors qu'« il y en a déjà 80 de vides et constate que "le village se meurt doucement" sans inquiéter la municipalité. Elle pense que ce PLU est une aberration et n'apporte pas de réponses convaincantes ».*

- *Réponse de la commune* : *Les élus font le même constat tout en reconnaissant ne pas avoir les outils et les moyens pour lutter et en rappelant que les propriétaires restent maîtres de leurs biens. Ils évoquent néanmoins quelques pistes notamment portées aujourd'hui par la Communauté d'Agglomération et leur volonté de mettre en œuvre dès que possible une politique volontariste. « Les élus tiennent à rappeler que le PLU n'est pas une réponse à tous les problèmes relevés dans le quotidien. Aussi il ne peut pas à*

lui seul résoudre les faiblesses d'une conjoncture économique défavorable pour les milieux ruraux ».

- *Commentaires du Commissaire-Enquêteur* : *Le sujet évoqué étant éminemment politique ne peut être inclus dans la mission du commissaire-enquêteur.*

- ❖ **M. Bernard GAILLARD (Obs n° 7)** : Habitant St Sulpice 22 rue d'Aubéry, il déclare avoir "demandé la viabilité de ma parcelle n° 41 section ZL " le 21 avril 2000. Sans réponse à ce jour, il est surpris de la voir classée en zone non constructible.
 - *Réponse de la commune* : *Les règles nationales visent à interdire l'étalement urbain linéaire et l'extension de l'emprise bâtie des hameaux. Toutefois, les annexes sont limitées et définies dans le règlement des zones A et N et sont possibles dès lors qu'elles sont rattachées à une construction principale au sein de la même unité foncière.*

- *Commentaires du Commissaire-Enquêteur* : *Réponse cohérente au vu de la réglementation. Je suggère à M. GAILLARD de contacter la mairie avec son éventuel projet.*

- ❖ **Mme Brigitte MIGOUT (Obs n° 8)** : Opposée au projet OAP 2 site Richelieu, elle n'en voit pas l'intérêt d'autant qu'elle pense qu'il induira forcément expropriation et suppression des jardins concernés. Elle ne souhaite pas, pour la commune Les Ormes située en milieu rural, se voir imposer "des constructions style lotissement avec des vis-à-vis devant les portes et fenêtres de nos maisons".
 - *Réponse de la commune* : *« Les élus ne souhaitent pas donner une suite favorable à cette requête car le projet leur semble cohérent. Les élus sont particulièrement attachés au caractère rural de leur commune et ont considérablement réduit l'emprise des zones constructibles pour éviter une multiplication des constructions dans les zones agricoles et naturelles. »*

- *Commentaires du Commissaire-Enquêteur* : *Les choix de la Commune Les Ormes afin de densifier le centre répond aux directives nationales et aux orientations préconisées dans l'intérêt général. Toutefois, il conviendra, au moment du dépôt des*

*permis de construire, de veiller à l'harmonie de la zone. Ce n'est pas le rôle du PLU.
S'agissant du caractère confiscatoire évoqué, je renvoie aux réponses précédentes.*

IX. ANNEXES :

- PV observations.
- Tableau synthèse des observations
- Mémoire en réponse

Fait à Mirebeau le 25 juin 2018

Le commissaire-enquêteur

Maurice BOSSAN

TITRE II

CONCLUSIONS ET AVIS MOTIVE

DU COMMISSAIRE-ENQUETEUR

Le projet porte sur l'élaboration d'un Plan Local d'Urbanisme de la Commune Les Ormes.

La loi du 13 décembre 2000, dénommée loi relative à la Solidarité et au Renouvellement Urbain (SRU), complétée et affinée par la loi du 2 juillet 2003 dénommée Urbanisme et Habitat, fixe de nouvelles règles d'urbanisation afin d'organiser la cohésion territoriale. Pour ce faire, la loi a institué de nouveaux documents dont l'un est le Plan Local d'Urbanisme (PLU) venant remplacer le Plan d'Occupation des Sols (POS). Le législateur a accordé de nombreuses dérogations au principe de caducité des POS fixé à l'article L. 174-1 du Code de l'urbanisme. Pour pouvoir suspendre cette caducité, les communes concernées devaient approuver un PLU au plus tard le 27 mars 2017.

Ainsi depuis, la Commune Les Ormes n'est plus dotée de document d'urbanisme. Les demandes d'autorisations d'urbanisme sont instruites sur la seule lecture du Règlement National de l'Urbanisme.

En conséquence, la procédure d'élaboration du PLU est apparue comme indispensable.

Le choix des objectifs de la commune pour son PLU est lié aux obligations légales et réglementaires pour un développement durable afin que « la réglementation de l'urbanisme [régit] l'utilisation qui est faite du sol, en dehors des productions agricoles, notamment la localisation, la desserte, l'implantation et l'architecture des constructions » (article L101-3 du Code de l'urbanisme) tout en veillant au respect des règles environnementales.

Bénéficiant, depuis 1999, d'une période de croissance démographique, la Commune Les Ormes escompte une population de 2023 habitants en 2030. Les autres orientations énoncées, après analyse des capacités de densification des espaces bâtis ou non bâtis identifiés, visent à :

- assurer une qualité de vie pour les habitants
- assurer une mobilité durable
- intégrer l'environnement dans le projet
- soutenir l'agriculture pilier de l'économie locale
- assurer la qualité des équipements

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) exprime les objectifs et le projet politique de la commune. Il est accompagné des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) comprenant quatre grands secteurs à enjeu pour la Commune.

Le résultat de cette importante réflexion est la classification du territoire en zones urbaines, à urbaniser, agricoles, naturelles et autres emplacements à destinations spécifiques. Le détail des autorisations ou des contraintes inhérentes à chaque zone ou sous-zone est consigné dans le règlement du PLU.

Considérant que :

- La mise en place et le déroulement de l'enquête ont été conformes à la réglementation en vigueur.
- Le dossier d'enquête comprend bien les pièces prévues par la réglementation.
- La publicité de l'enquête par affichage, les publications dans la presse, l'affichage sur site, la publication du dossier sur le site internet de la Commune ainsi que la mise à disposition d'une adresse courriel dédiée et d'un ordinateur consultable en mairie ont été faits régulièrement.
- Le projet a fait l'objet de nombreuses communications.
- Aucune association pour la protection de la nature et de l'environnement ne s'est manifestée lors du déroulement de l'enquête publique. Par contre, une association d'opposants au PLU a pu s'exprimer au cours d'une de mes permanence.
- Le projet vise à créer un nouveau document d'urbanisme en respectant globalement le cadre légal imposé par le code de l'urbanisme et de l'environnement et les objectifs assignés. Il tente d'encadrer le développement communal dans la perspective d'accueillir de nouveaux habitants à l'horizon 2030 et ainsi générer un dynamisme démographique indispensable.
- Il est conforme à l'intérêt général.
- Les réponses apportées par la collectivité aux observations exprimées sont satisfaisantes et permettent, notamment pour l'OAP n°2 site Richelieu, qui a suscité de nombreuses inquiétudes, de clarifier une situation mal comprise. Il convient de rappeler que le projet ne pourra être mené à terme si les propriétaires ne sont pas vendeurs pour la réalisation d'une opération d'un seul tenant.
- Les préoccupations environnementales sont prises en compte.
- Les personnes concernées ont eu la possibilité de consulter le dossier et de s'exprimer tout au long de l'enquête.
- Les avis des personnes publiques associées (PPA) parvenus en mairie des Ormes n'ont pas été pris en compte dans le cadre de l'élaboration du dossier proposé à

l'enquête. Ceux-ci, devront impérativement faire l'objet d'une analyse attentive par le conseil municipal afin de compléter, voire corriger, le projet de la commune dans le cadre de son instruction définitive. En effet certains avis peuvent être de nature à rectifier le projet d'autant que, si la majorité d'entre eux est globalement favorable il y a de nombreuses réserves. L'un d'entre eux est même défavorable.

- Le PLU n'est pas figé et qu'il peut être modifié ou révisé par la Commune et même remplacé par un PLU Intercommunal dont la Communauté d'Agglomération Grand Châtellerault serait l'ordonnateur.

Pour toutes ces raisons, j'émet **un avis favorable** au projet d'élaboration du Plan Local d'Urbanisme de la Commune Les Ormes **avec les réserves** exprimées ci-dessus concernant les réponses susceptibles d'être apportées aux avis des Personnes Publiques Associées.

Fait à Mirebeau le 25 juin 2018

Le commissaire-enquêteur

Maurice BOSSAN