



Le 8 juin 2018

MAIRIE

86220 LES ORMES

TÉL. 05 49 85 61 30

FAX 05 49 85 66 17

les-ormes@c86.fr

ville-lesormes.fr

Monsieur Maurice BOSSAN

Commissaire Enquêteur

28 rue Gilbert Landry

86110 MIREBEAU

Monsieur le Commissaire Enquêteur,

Comme suite à votre procès-verbal de synthèse du 5 juin 2018, et conformément à l'article 5 de l'arrêté municipal du 9 avril 2018 portant organisation de l'enquête publique relative au projet de plan local d'urbanisme des Ormes, j'ai le plaisir de vous transmettre ci-dessous mes observations.

Référence 1 :

Les élus n'ont pas d'observation. C'est une satisfaction de voir que les inquiétudes sont levées.

Référence 2 :

La commune entend la remarque de M. LEBLANC. Cette zone a été retenue dans une ambition d'urbanisation à long terme. Les élus ne sont pas dans une situation d'urgence pour ouvrir ce secteur à l'urbanisation. Si le projet reste bloqué en terme 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.

Référence 3 :

La commune entend la remarque de M. et Mme PLISSON. Cette zone a été retenue dans une ambition d'urbanisation à long terme. Les élus ne sont pas dans une situation d'urgence pour ouvrir ce secteur à l'urbanisation. Si le projet reste bloqué en terme 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. Il s'agit d'offrir 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 sera pas.

Référence 4 :

Les élus confirment à M. et Mme. GERVAIS qu'ils restent maîtres de leur bien et qu'ils n'ont pas d'obligation à construire sur une zone rendue constructible.

Référence 5 :

La zone UY mis en avant par M. FARGE et Mme LAROCHE est effectivement un cas spécifique qui reste difficile concernant la maîtrise foncière, élément que le PLU n'a pas vocation à clarifier. Le but du PLU est bien de fixer une vocation des sols en garantissant un équilibre général. Si un projet économique se présente sur la zone UY le règlement de la zone facilitera son implantation en reprenant

le bâti existant ou en repartant d'une emprise nue sur la parcelle. Aujourd'hui il n'y a aucun porteur de projet économique déclaré sur cette emprise. Concernant les mécontentements exprimés notamment par les courriers des 24 Mars 2017 et 29 août 2017, le sujet de l'OAP du secteur Richelieu a effectivement été revu et corrigé face à l'opposition de nombreux propriétaires. Les élus sont satisfaits d'avoir donné une suite favorable à un avis partagé par les intéressés. Les élus ajoutent une fois encore qu'il ne s'agissait en aucun cas d'envisager quelque expropriation. Il s'agissait au contraire d'offrir une opportunité d'urbanisation pour les tiers qui le souhaiteraient. Aucune notion d'obligation était liée à cette perspective d'aménagement. Les élus ont pris acte que les propriétaires n'ont pas donné suite à cette opportunité. Les élus considèrent que le conflit naissant est terminé sur ce point.

Les autres éléments abordés par M. FARGE et Mme LAROCHE n'appellent pas d'autres commentaires et l'ensemble des requêtes formulées ont été traitées :

- Parcelle AD 189 : confirmé en Espace Boisé Classé même si les élus maintiennent que ce choix ne semble pas opportun, ils y donnent une suite favorable :
- Parcelle ZR 43 : parcelle incluse dans le Plan de Prévention des Risques d'Inondations. Les élus appliquent cette servitude d'utilité publique et maintiennent dans tous les cas que la partie constructible doit être maintenue avec un alignement du bâti projeté de façon cohérente plutôt sur la partie avant vis-à-vis de la desserte.
- Parcelle ZR 14 : les élus appliquent les règles nationales rappelées récemment par les derniers lois (Grenelle et ALUR) qui visent à interdire l'étalement urbain linéaire (d'autant plus le long d'une voie hautement fréquentée).

Les élus constatent les mêmes éléments que M. FARGE et Mme LAROCHE concernant le logement vacant. Ils ne disposent pas des outils et des moyens pour lutter contre ce constat. Les propriétaires restent maîtres de leurs biens et seules des incitations techniques et financières peuvent améliorer ces constats dans le temps. La politique de l'habitat et les outils liés (par exemple une OPAH) sont maintenant principalement portés par la Communauté d'Agglomération que les élus ne manqueront pas de solliciter pour mener les actions adaptées à cette situation. Si la commune s'accorde avec la Communauté d'Agglomération sur les moyens à mettre en œuvre, les élus le feront dès que possible (sous réserve que les investissements soient bien utiles à l'intérêt général de la collectivité).

Référence 6 :

Les élus constatent les mêmes éléments que Mme. CHOUARD concernant le logement vacant. Ils ne disposent pas des outils et des moyens pour lutter contre ce constat. Les propriétaires restent maîtres de leurs biens et seules des incitations techniques et financières peuvent améliorer ces constats dans le temps. La politique de l'habitat et les outils liés (par exemple une OPAH) sont maintenant principalement portés par la Communauté d'Agglomération que les élus ne manqueront pas de solliciter pour mener les actions adaptées à cette situation. Si la commune s'accorde avec la Communauté d'Agglomération sur les moyens à mettre en œuvre, les élus le feront dès que possible (sous réserve que les investissements soient bien utiles à l'intérêt général de la collectivité).

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.

Référence 7 :

Les élus précisent qu'ils appliquent les règles nationales rappelées récemment par les derniers lois (Grenelle et ALUR) qui visent à interdire l'étalement urbain linéaire et l'extension de l'emprise bâtie

des hameaux. Les élus ajoutent toutefois que les annexes sont limitées et définies dans le règlement des zones A et N sont possibles dès lors qu'elles sont rattachées à une construction principale au sein de la même unité foncière.

Référence 8 :

Les élus ne souhaitent pas donner une suite favorable à cette requête car le projet leur semble cohérent. Les vis-à-vis et la qualité d'intégration des nouvelles opérations sont deux points sur lesquels les élus sont particulièrement attachés. Le projet de PLU va dans ce sens. Aussi 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.

Je vous prie d'agréer, Monsieur le Commissaire Enquêteur, l'expression de mes salutations distinguées.

Béatrice FONTAINE

Maire des Ormes

