

CONCLUSIONS ET AVIS

DU COMMISSAIRE ENQUETEUR

PLU de Tordères

ENQUETE PUBLIQUE DU 30 JANVIER 2017 AU 28 FEVRIER 2017

COMMISSAIRE ENQUETEUR : serge RICHARD

SUR LA FORME

L'enquête publique sur le projet de PLU de Tordères s'est déroulée du 30 janvier 2017 au 28 février 2017 à la mairie du village dans de bonnes conditions, dans un local facilement accessible à tous les publics, et Mme le Maire et le personnel communal ont été très coopératifs

Le dossier mis à la disposition du public était complet et facile à suivre.

L'objet de l'enquête porte sur la transformation du POS de la commune en PLU avec notamment l'ouverture à l'urbanisation d'un terrain de 0,54 hect.

L'information du public a eu lieu bien en amont de l'enquête, notamment par le biais du bulletin municipal. La publicité de l'enquête a été faite règlementairement et correctement à deux reprises dans la presse, par affichage, par la mise en ligne sur le site internet de la commune.

Les personnes publiques ont été consultées et trois d'entre-elles ont répondu : le Département, la chambre d'agriculture et la chambre de commerce et d'industrie (ces dernières hors délais)

L'avis du SCOT n'a pas été pris en compte pour les raisons expliquées dans le rapport.

J'ai visité la commune à 2 reprises avec Mme le Maire, ce qui m'a permis de bien cerner les objectifs de la commune pour les confronter aux réalités du terrain, vérifier leur conformité au regard des contraintes règlementaires et particulièrement par rapport aux risques incendies.

Les permanences se sont déroulées sans problème. 14 personnes se sont manifestées pour consulter le dossier ou demander des explications et certaines ont fait des observations soit sur le registre, soit en déposant ou en envoyant une lettre.

SUR LE FOND

La commune a décidé de procéder à la révision du POS .et de le transformer en PLU par rapport aux dispositions de la loi ALUR qui incite les communes à procéder ainsi avant le 27 mars 2017.

Ce PLU a été élaboré en fonction de plusieurs données :

- la population du village actuellement de 170 hab. environ avec un objectif d'atteindre les 200 hab. d'ici une vingtaine d'année

- le village est à l'écart des grands axes de circulation, a un caractère très rural, et les activités agricoles constituent l'essentiel de l'activité économique

- le zone urbanisée ne représente que 2,3% de la superficie du territoire communal, tout le reste est occupé par des boisements et des terres agricoles

Dés lors, la commune a souhaité :

- maitriser l'extension du bâti et établir un projet en adéquation avec ses potentialités, en tenant compte des contraintes environnementales et des risques particulièrement le risque incendie

- préserver les espaces agricoles et naturels en stoppant le « mitage »

- « recentrer » la zone d'urbanisation et densifier

La zone 1AU urbanisable a une superficie de 0,54 hect. ce qui représente 7 parcelles supplémentaires et une trentaine d'habitants en plus, cela est très peu et peut paraître restrictif mais c'est le choix de la commune de privilégier le cadre de vie rural et l'environnement.

La commune a également choisi de densifier le bâti existant en permettant le partage des parcelles les plus grandes, le POS avait autorisé des parcelles de 1500 à 5000 m²

Les contraintes environnementales ont bien été intégrées au projet, et le potentiel des terres agricoles a été préservé.

Il n'y pas de problème concernant la ressource en eau, l'assainissement, le traitement des déchets et des ordures ménagères qui sont du ressort de la communauté de commune .

Le problème majeur qui a fait l'objet d'observations et de contestation à la fois de la chambre d'agriculture et de certaines personnes réside dans la possibilité ou non de construire dans la zone naturelles N ou dans les zones agricoles A, Apa, Apb

La chambre d'agriculture et des particuliers voudraient que dès lors qu'une personne a obtenu un statut d'agriculteur ('souvent même avant d'avoir fait ses preuves et commencé à exploiter) elle puisse construire sa maison d'habitation. Ces pratiques qui ont eu lieu par le passé ont conduit à un mitage préjudiciable a l'environnement, aux agriculteurs, et ont abouti dans certains secteurs à un urbanisme débridé, parfois dans des zones a fort risque d'incendie ou d'inondation. La réglementation qui s'applique à ces zones me paraît adaptée à la situation et n'entrave pas le développement de l'agriculture comme on peut le constater avec les espaces réservés à cette activité.

En conséquence, compte tenu du fait que :

- les surfaces (1AU) ouvertes à l'urbanisation sont très modestes laissant une large place aux activités agricoles (activités majeures), et aux zones naturelles
- que ces terrains se situent dans la continuité du bâti existant dans le respect de l'environnement, et en tenant compte des risques notamment du risque incendie
- que l'accroissement de la population envisagé est compatible avec les ressources en eau, l'assainissement et le traitement des ordures ménagères via la communauté de commune
- que les observations faites concernant les possibilités de constructions de maisons d'habitation dans les zones agricoles sont récurrentes mais qu'il convient eu égard à la pression foncière, aux débordements qui ont eu lieu entraînant de graves conséquences pour l'environnement et l'exposition aux risques sans grand bénéfice pour l'agriculture, de se montrer rigoureux
- que les emplacements réservés (figurant déjà dans le POS) sont prévus pour la protection du patrimoine (fontaine, église) et des équipements publics (parkings, jardins familiaux, station d'épuration)
- que la vocation rurale et pastorale de Tordères est préservée

Je donne un AVIS FAVORABLE au projet de PLU de Tordères

Le, C.E.


Serge RICHARD