

CONCLUSIONS ENQUÊTE PUBLIQUE E23000082/86 .

: REVISION GENERALE DU PLAN LOCAL D'URBANISME

De la commune de

LES GONDS

Commissaire Enquêteur : Jean-Marie CLERGET

CONCLUSIONS et AVIS MOTIVE du Commissaire Enquêteur .

I) : Généralités concernant l'Enquête Publique :

-11) : Cadre Général du Projet :

*Le projet de révision générale du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune de LES GONDS, présenté pour succéder à celui en vigueur depuis 2007, a été prescrit par la commune de LES GONDS le 17 Avril 2014.

*La communauté d'agglomération a pris la compétence « urbanisme » en 2020 et, travaille depuis en collaboration avec la commune et les services de l'état afin de présenter un projet répondant aux ambitions de la commune, tout en s'inscrivant dans la politique de développement de l'agglomération.

*Le projet présenté met clairement l'accent sur la volonté de la commune de **stopper** toute construction d'habitation nouvelle dans les hameaux de la commune et, d'organiser l'accueil et la vie des futurs habitants en développant les capacités de logement adaptées aux nouveaux besoins. Il s'inscrit également dans la recherche d'une amélioration de la vie sociale, dans la limitation et la diversification des déplacements et, à travers l'amélioration du cadre de vie au **sein du Bourg**.

***Le projet est déclaré en conformité par rapport aux orientations fixées dans le SCOT en vigueur.** Il s'oriente vers une pré-intégration des objectifs de la loi « Climat et Résilience » qui ne pourra être pleinement appliquée qu'après mise en application du SRADDET de Nouvelle Aquitaine.

*Le projet présenté en enquête publique du 08 août 2023 au 22 septembre 2023, a fait l'objet par le commissaire enquêteur d'un procès-verbal de synthèse, dont les réponses figurent au rapport.

-12) : Cadre particulier du projet :

-Le dossier présenté au public met l'accent sur **la nécessité absolue** de réduire de manière drastique l'artificialisation des sols afin de préserver les superficies agricoles et naturelles.

-Le projet s'inscrit également pleinement dans la volonté de recentrer toutes les nouvelles habitations à proximité immédiate du BOURG.

Par conséquent cela a pour objectif secondaire de mettre fin à l'étalement des zones urbanisées dans les hameaux et, de préserver ainsi les zones agricoles et naturelles autour de ceux-ci.

-En lien avec la volonté de développer l'urbanisation autour du bourg historique, le projet vise à répondre à la recherche d'optimisation des réseaux existants, tout en limitant la « prolifération onéreuse » des mètres linéaires de voirie, de nouveaux réseaux d'énergie, d'assainissement et les besoins en équipements supplémentaires.

Cependant la MRAe estime qu'à l'horizon 2030, la construction de 180 logements pour accueillir 380 habitants supplémentaires devrait induire une consommation de terre d'une superficie de 15.7 hectares.

Elle fait part de quelques réserves quant aux limites de capacité des équipements de traitement des eaux usées d'ici 2030.

Ces besoins fonciers sont, selon la MRAe, trop importants, car ils n'intègrent pas une réduction de 50% de la consommation d'espaces. Ce problème pourrait être résolu par une recherche de plus forte densification des constructions envisagées.

REMARQUE DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR :

Ce projet présenté comme fortement restructurant, semble plus consommateur de surface consommée (15.7 ha) que celle réellement consommée entre 2009 et 2020 (13.67ha).

Toutefois, il paraît très important de mettre l'accent sur le fait que cette surconsommation, qui méritera d'être remesurée intègre :

- une nouvelle implantation des activités sportives jugée nécessaire pour les années à venir,
- un hébergement pour l'insertion des jeunes à vocation sociale,
- une extension de la zone d'activités « les chênes »,
- l'extension de la zone de pratique de karting en zone Nk

-une densification supplémentaire de 2 à 2.3 logements à l'hectare des nouveaux ensembles urbains prévus en périphérie du Bourg.

Le Commissaire Enquêteur estime concernant la consommation de surface, que pour réaliser un tel projet visant à réorganiser aussi profondément une commune toute entière, il s'avère impossible de le réaliser sans consommer exceptionnellement une superficie significative. Ceci est tout particulièrement évident, par exemple, à travers le déplacement du terrain de football et la construction d'un centre pour l'insertion des jeunes.

II) : Les problématiques locales soulevées par le public :

21) : Le public face au projet d'ensemble :

-Les échanges du public avec le commissaire enquêteur ont toujours fait montre d'un soutien aux principaux axes définis dans le projet.

Aucune remarque n'a fait l'objet de propos déplacés envers le projet ou l'équipe municipale.

Les 26 personnes rencontrées sont parfaitement conscientes de la nécessité de prévoir l'accueil de nouveaux habitants afin de développer une vie sociale de qualité au sein de la commune.

Ces mêmes personnes comprennent les enjeux importants quant à la réorganisation de la zone d'activités, des liens de déplacements doux à mettre en place et, de la place importante de la commune de LES GONDS aux portes sud de la ville de Saintes.

22) : Le public face au projet de construction d'habitations nouvelles :

-Parmi les personnes rencontrées, toutes reconnaissent la nécessité de création de nouveaux espaces à urbaniser dans le Bourg, mais elles ne partagent pas l'orientation prise en n'ouvrant aucune possibilité de construction dans les hameaux.

Ces personnes estiment, que lors des rencontres publiques, elles n'ont pas bénéficié d'une information précise et détaillée sur cette orientation visant à ne laisser aucune possibilité de construire dans les hameaux.

Ces mêmes personnes ont un fort sentiment d'abandon de la part de la municipalité qui semble se désintéresser de ses deux hameaux situés au Sud-Est de son territoire.

Elles mettent l'accent sur le fait que la commune veut sacrifier toute possibilité de projet foncier dans les hameaux afin, de pouvoir présenter aux services de l'Etat une consommation de superficie agricole ou naturelle acceptable.

-Le Public s'est toujours retrouvé face à une difficulté majeure de lecture des deux plans de zonage présentés en pièce numéro 4.1 (règlement graphique) du dossier d'enquête.

Ceux-ci sont mal renseignés, imprécis et ne permettent pas de lire les nomenclatures des parcelles.

-Certains habitants du hameau d'Anglade estiment que le plan présentant la zone Ub n'est pas le reflet de la réalité et, de ce fait, leur méfiance face au projet concernant le hameau s'en trouve renforcée. Ils font observer la présence d'habitations non répertoriées sur les plans présentés.

-Le public fait également très souvent remarquer l'existence d'un lien rural et inter générationnel très important, et, il estime que le projet présenté par la municipalité ne prend pas suffisamment en compte l'Histoire du village et des hameaux.

Le projet ne semble pas permettre aux générations suivantes de participer à faire perdurer une image d'une commune ayant une vie de Bourg équilibrée, tout en conservant une tradition rurale et familiale dans les hameaux.

REMARQUE DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR :

Les habitants et propriétaires des hameaux rencontrés, se montrent très sensibles à la qualité de vie et, relatent à maintes reprises, combien ils s'identifient en premier à **l'histoire locale** de leurs ascendants et, combien ils souhaitent également s'inscrire dans un projet de développement local pour leurs descendants et par conséquent pour la commune.

Le commissaire Enquêteur regrette que les deux plans de zonage ne soient pas le reflet fidèle des zones urbanisées actuelles, en particulier dans le hameau d'Anglade.

L'adjonction d'un plan cadastral, associé aux plans de Zonage difficilement lisibles, aurait été très apprécié et, aurait très certainement permis d'éviter le doute auprès des personnes rencontrées.

-Le choix réalisé par la commune de renforcer et protéger les zones Agricoles et Naturelles en périphérie des hameaux n'a pas, semble-t-il, été suffisamment expliqué aux habitants. La « découverte » au cours de l'enquête publique et, les explications, de cette orientation ne semblent pas les convaincre.

23) : La prise en compte des observations transmises au maître d'ouvrage

23-1 : Le Maître d'ouvrage a apporté une réponse à chacune des 14 questions posées via le procès-verbal de synthèse du Commissaire-Enquêteur.

23-2 : le commissaire-enquêteur n'a pas jugé nécessaire de transmettre, dans le Procès-Verbal de Synthèses, l'avis consultatif du Pays de Saintonge Romane parmi les questions posées par les personnes privées concernées par le projet de PLU.

Le commissaire enquêteur prend acte des informations du Pays de Saintonge Romane précisant que le projet de PLU de la commune est déclaré en compatibilité avec les orientations du SCOT.

23-3 : Le commissaire Enquêteur a fait part au paragraphe III du Procès-Verbal de Synthèse du ressenti des personnes rencontrées, lesquelles ne comprennent pas les orientations prises concernant leurs biens.

Le commissaire-Enquêteur est dans l'obligation d'observer, tout au long des réponses apportées, que le Maître d'Ouvrage se réfère très souvent à l'enveloppe urbaine, à la modération de la consommation de l'espace, à la fin du grignotage des espaces agricoles.

Le Maître d'Ouvrage, souligne également les contraintes rencontrées face aux exigences du Schéma Régional d'Aménagement de Développement durables (SRADDET), aux orientations du SCOT, et aux obligations de réduction de 50% de surface agricole demandée par la loi « Climat et Résilience ».

23-4 : Les réponses apportées aux propriétaires demandant une requalification du zonage de leur terrain, sont, de par le fait de la similitude du sujet des questions, particulièrement semblables, car reprenant les éléments du paragraphe 23-3.

Elles n'apportent pas ou peu d'éléments de compréhension nouveaux et, donnent le sentiment de s'appuyer sur une volonté de ne rien modifier au projet.

III) : Observations, conclusions et avis du Commissaire-Enquêteur :

31 : Observations du Commissaire Enquêteur :

-Le projet de PLU de la commune de LES GONDS, dont la population est d'environ 1800 personnes, ne rencontre pas d'opposition majeure.

Ce projet a été consulté par 1057 personnes, traduisant ainsi un grand intérêt pour celui-ci.

-Lors des échanges avec les personnes rencontrées, il s'avère que celles-ci avaient besoin de comprendre l'avenir de leurs propriétés.

-Ces personnes comprennent la nécessité d'avoir des règles, par contre, elles semblent manquer d'information en ce qui concerne les règles à appliquer pour rester en cohérence avec le SCOT, tout en tentant de se rapprocher des directives de la loi « Résilience et Climat ».

-A la lecture de l'ensemble des pièces du dossier, le commissaire-enquêteur observe combien il est difficile de savoir sur quelle réglementation s'appuient réellement les orientations présentées au public et aux services de l'état.

32 : Conclusions du Commissaire Enquêteur :

-Le projet de PLU de la commune de LES GONDS est présenté comme une volonté forte de restructurer la vie et les activités dans la commune en, prévision d'une augmentation de population de plus de 300 personnes d'ici 2030.

-Le projet semble bien compris dans son ensemble, il fait essentiellement l'objet de questions relatives à des changements de zonage, conduisant certains propriétaires d'abandonner toute idée de construction ou de transmission d'un terrain à bâtir.

-Ce projet met tout particulièrement en évidence, une volonté forte de ne plus accepter de construction dans les hameaux, ceci en vue de les préserver dans un écrin agricole.

-Cette décision semble selon le Commissaire-Enquêteur, être le reflet d'une application stricte de données théoriques imposées par le SCOT, en attente d'une mise en application à venir d'un nouveau SRADDET et, en prévision de l'application de la loi « Climat-Résilience ».

-Le commissaire Enquêteur estime que l'esprit des obligations de ces trois textes réglementaires mériterait d'être mieux expliqué et, qu'il aurait été souhaitable de lire dans les documents présentés, une légende faisant référence aux exigences imposées dans les divers textes.

- Ne pouvant être en mesure de vérifier les données chiffrées de terres agricoles consommées, le Commissaire Enquêteur, a le sentiment que pour atteindre un objectif acceptable répondant au plus près des exigences du SCOT, tout en tentant de se rapprocher de l'objectif de consommation maximal de 50% imposé par la loi Résilience, la municipalité a fait le choix de ne plus envisager aucune évolution de l'habitat dans les hameaux.

33 : Avis du Commissaire Enquêteur concernant le projet de PLU présenté :

Tout en soulignant la pertinence et l'ambition de ce projet de PLU pour la commune de LES GONDS, j'estime que les éléments présentés dans le dossier mis à disposition du public, ne permettent pas de connaître avec suffisamment de précision la nouvelle superficie de terres qui sera réellement dédiée à la construction de logements et aux aménagements prévus.

Il m'est donc impossible d'avoir avec certitude connaissance du bilan des consommations de superficie des terres agricoles, afin de me permettre de formuler une opinion objective concernant ce point d'importance majeure.

Tout au long de cette enquête et, plus encore à la lecture des réponses apportées aux questions figurant au Procès-Verbal de Synthèse, j'ai le sentiment, que le projet, réfléchi depuis plusieurs années, connaît certaines difficultés pour répondre aux exigences actuelles et futures à travers la loi « Climat-Résilience ».

De manière à permettre une validation de ce projet, **j'estime nécessaire**, que le Maître d'ouvrage, fournisse le bilan détaillé, parcelle par parcelle, des superficies consommées et, qu'une mise à jour des plans de zonage présentés pour l'enquête publique, soit également intégrée au dossier.

J'émet un avis favorable au projet de révision du PLU de la commune de LES GONDS, sous réserve de présentation détaillée et chiffrée du bilan des superficies consommées et, d'une mise à jour du plan de zonage présenté au public.

Fait à DOLUS d'Oléron le 16 octobre 2023.

Jean-Marie CLERGET