



**GRAND POITIERS**  
Communauté urbaine

**REVISION GENERALE  
du PLAN LOCAL D'URBANISME  
de JARDRES**

**Enquête publique du 28 septembre 2020 au 29 octobre 2020**

**CONCLUSIONS  
et  
AVIS MOTIVE DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR**

**Gilles CODET**  
Commissaire enquêteur

29 novembre 2020

## VU

- l'ordonnance du 15 juillet 2020 n° E20000040 / 86 de Monsieur le Président du Tribunal Administratif de Poitiers portant nomination du commissaire enquêteur,
- l'arrêté de la Présidente de Grand Poitiers Communauté urbaine Communauté urbaine du 1<sup>er</sup> septembre 2020 portant enquête publique sur le projet de révision du Plan local d'Urbanisme (P.L.U.) de la commune de JARDRES,
- le déroulement de l'enquête publique du 28 septembre 2020 au 29 octobre 2020 inclus,
- le procès verbal de l'enquête du 4 novembre 2020 remis à suite aux interventions du public, annexé au rapport d'enquête,
- le mémoire en réponse de Madame la Présidente de Grand Poitiers Communauté urbaine Communauté urbaine daté du 16 novembre 2020 annexé au dit rapport,
- les commentaires et avis du commissaire enquêteur sur les observations du public en troisième partie du rapport d'enquête,

### **Considérant le déroulement de l'enquête publique :**

L'enquête publique s'est déroulée normalement et sans incident du 28 septembre 2020 au 29 octobre 2020 inclus soit 32 jours consécutifs conformément aux prescriptions légales et réglementaires en vigueur ainsi qu'à l'arrêté de la Présidente de Grand Poitiers Communauté urbaine en date du 1<sup>er</sup> septembre 2020 ;

Les permanences fixées par cet arrêté n'ont souffert d'aucun changement et les conditions de travail du commissaire enquêteur dans la mairie de Jardres ont été satisfaisantes (accueil, locaux et moyens de reprographie mis à disposition du commissaire enquêteur) ;

Le dossier d'enquête publique, ainsi que les avis des personnes publiques associées, furent mis à la disposition du public pendant la période d'enquête ;

L'avis d'enquête a été publié deux fois par les soins des services de Grand Poitiers Communauté urbaine dans les journaux locaux « La Nouvelle République » et « Centre Presse » les 11 septembre 2020 et 2 octobre 2020

Il a été affiché dans la localité de JARDRES en mairie, ainsi qu'en mairie de Poitiers avant le début de l'enquête et pendant toute sa durée. La vérification a été faite in situ par le commissaire enquêteur.

Les certificats d'affichage établis justifient cette formalité ;

La municipalité de JARDRES a procédé à l'information du public par des moyens supplémentaires notamment :

- avis de l'enquête sur le site internet municipal
- distribution de l'avis d'enquête dans chaque habitation ;

Les registres d'enquête ont été ouverts, cotés et paraphés par le commissaire enquêteur. Ils ont été tenus à disposition du public en mairies pendant toute la durée de l'enquête.

### Conclusions du commissaire enquêteur :

Le public s'est déplacé en nombre assez important, plus de 30 visiteurs aux permanences, ou hors permanences (via la messagerie électronique notamment) pour s'informer, me questionner et m'adresser ou remettre 29 observations, sous forme de lettres ou de documents.

Je ferai une analyse plus détaillée des interventions du public dans les considérants des observations.

La publicité de l'enquête publique, mise en place par la commune de JARDRES, a été complète, variée et nettement plus étendue que celle de ses obligations légales.

Je considère que le public a été très bien et très largement informé, en amont et pendant l'enquête publique, sur les modalités de celle-ci et sur l'importance du projet de PLU présenté.

J'ai pu bénéficier de toutes les informations et documents sollicités auprès de Monsieur le Maire et auprès des services municipaux.

### **Considérant le contenu du dossier soumis à enquête publique :**

Le contenu du dossier de l'enquête publique sur le projet de révision du Plan de Plan local d'Urbanisme (PLU) de la commune de JARDRES est conforme :

au Code de l'Urbanisme et, notamment à ses articles L.123-1, R.123-1 et suivants.

étant composé des pièces suivantes:

- l'arrêté du 1<sup>er</sup> septembre de Madame la Présidente de Grand Poitiers Communauté urbaine qui a prescrit l'ouverture d'une enquête publique
- le rapport de présentation (textes, plans, photos, croquis) : 245 pages
- le projet de PADD : 16 pages
- les orientations d'aménagement : 41 pages
- des plans de zonage pour les secteurs de la commune
- le règlement : 95 pages et les emplacements réservés
- des annexes : réseaux, servitudes, ....
- la délibération du conseil communautaire de Grand Poitiers Communauté urbaine du 6 décembre 2019 et l'arrêté de la Présidente du 1<sup>er</sup> septembre 2020 prescrivant l'enquête
- les avis de presse
- les 11 réponses obtenues lors de la consultation des personnes publiques associées
- la note de synthèse du dossier mis à l'enquête publique : 4 pages

Tous ces documents ont été paraphés par nous lors de l'ouverture de l'enquête

### **Conclusions du commissaire enquêteur :**

Le dossier général mis à la disposition du public était complet, de bonne facture bien qu'insuffisant sur certains points comme le marché foncier et immobilier.

Avec un contenu parfois longuet, le dossier de présentation et le dossier du PADD bien qu'agrémentés de nombreuses illustrations photos, plans et cartes, se sont révélés d'une lecture peu aisée pour le public peu familier avec ce type de documents.

Malgré cette réserve, ces dossiers étaient suffisamment détaillés pour transmettre une information suffisante au public afin qu'il puisse apprécier l'importance et les conséquences de la révision du PLU.

Les plans de zonage même ceux au 1/2000ème étaient cependant difficiles de lecture pour certains publics pour le repérage et la localisation précise des zones.

Le public a pu disposer pendant la durée de l'enquête des avis de la Préfète de la Vienne, des services de l'État et organismes consultés par les services préfectoraux, ainsi que les avis des personnes publiques associées ayant répondu à la consultation par Grand Poitiers Communauté urbaine ..

### **Considérant l'impact sur l'environnement**

Le dossier d'enquête notamment le rapport de présentation fait une large part à la volonté affirmée de réduire l'impact sur l'environnement

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables définit la préservation du cadre de vie comme axe d'orientation stratégique majeur

Ainsi, l'environnement est une préoccupation transversale majeure sous-jacente à l'ensemble du projet de PLU que ce soit à travers les objectifs du PADD, les plans de zonages retenus, les orientations d'aménagement et de programmation décrites, les dispositions réglementaires voulues

### **Conclusions du commissaire enquêteur :**

Le projet de PLU de JARDRES aura, ou pourra avoir, comme tout projet d'aménagement à caractère urbanistique, un impact sur l'environnement au sens large du terme en particulier sur le paysage local, mais aussi sur les eaux, la flore ou la faune, la qualité de la vie,....Cet impact sera limité si les dispositions prévues sont prises en compte dans les décisions au quotidien des acteurs locaux, municipalité mais aussi particuliers, entreprises, habitants,...

### **Considérant les interventions du public, notre procès verbal remis à l'issue de l'enquête et le mémoire en réponse de Madame le Présidente de Grand Poitiers Communauté :**

### 1- Analyse comptable des interventions recueillies :

Total des interventions recensées : 29

Nombre d'observations portées sur le registre : 29

Nombre de lettres ou documents annexés au registre : 8

Nombre de courriels (mails) annexés au registre : 10

Les interventions ont été analysées et classées suivant 5 rubriques :

- visites de pure information ou hors sujet (6 cas)
- observations ou requêtes afférentes au projet de règlement (6)
- observations ou requêtes afférentes aux projets de limites de zones (13)
- observations ou requêtes afférentes aux projets d'emplacements réservés (2)
- observations ou requêtes afférentes aux choix d'aménagement (2)

### 2- procès verbal remis à l'issue de l'enquête:

Conformément à la réglementation en vigueur rappelée dans l'arrêté du 1<sup>er</sup> septembre 2020 prescrivant l'enquête, nous avons remis à Madame la Présidente de Grand Poitiers Communauté urbaine le 4 novembre 2020 le procès verbal de l'enquête comportant

1<sup>ère</sup> PARTIE : LE DEROULEMENT DE L'ENQUETE : la mise en place, le dossier d'enquête,

2<sup>ème</sup> PARTIE : LES OBSERVATIONS RECUEILLIES AU COURS DE L'ENQUETE

3<sup>ème</sup> PARTIE : LES OBSERVATIONS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR

### 3- Mémoire en réponse de Mme la Présidente :

Mme la Présidente de Grand Poitiers Communauté urbaine nous a transmis un texte de 2 pages en date du 16 novembre 2020, annexé au rapport.

### Conclusions du commissaire enquêteur :

#### ***Préambule important :***

*Dans un souci de clarté, j'ai analysé les différentes observations des requérants selon les thèmes et apporté mes commentaires et avis dans les paragraphes correspondant dans la 3<sup>ème</sup> partie du rapport, en y incluant, le cas échéant la réponse de Mme la Présidente de Grand Poitiers Communauté urbaine .*

*Ces commentaires et avis ( en caractères italiques) font partie intégrante de mes conclusions.*

*Il en est de même pour nos propres observations formulées dans les pages 20 et suivantes en fin de notre rapport.*

Un public relativement nombreux s'est déplacé aux permanences ce qui m'a permis de mesurer le ressenti des habitants de JARDRES, concernés par le projet de PLU. Leurs observations, dont certaines d'entre elles d'une très grande qualité, m'ont apporté des points de vue et des éclairages très pertinents sur le projet de PLU préparé par Grand Poitiers Communauté urbaine en liaison la municipalité. A la lumière de toutes les interventions, il est certain que si la révision générale de ce PLU ne suscite pas globalement des réactions négatives, certaines sont parfois en

désaccord sur le classement de certains secteurs ou certaines dispositions du règlement ce qui constitue les remarques les plus courantes

Des remarques plus négatives concernent deux points principaux :

- le secteur de la Carte notamment le zonage actuel maintenu
- des dispositions du projet de règlement

Notre avis est qu'il convient :

**- d'assurer une réponse écrite à chaque requête déposée lors de l'enquête** soulignant ainsi l'intérêt de cette procédure par la prise en compte, positive ou négative, des observations formulées. Grand Poitiers Communauté urbaine s'y est engagée dans son mémoire en réponse à notre procès-verbal.

**- de corriger quelques limites de zones** à la marge sur quelques parcelles disséminées

**- d'assouplir le règlement** pour favoriser des projets d'améliorations du parc immobilier ; le règlement étant ainsi plus « ouvert », il sera possible d'être vigilant notamment lors de l'examen des permis de construire, voire des déclarations, en fixant des prescriptions ou des recommandations au cas par cas

**- de permettre la valorisation des hameaux et écarts des zones A et N** pour les rendre « urbanisables », dans les périmètres actuels bien définis et non remis en cause (sauf cas particuliers- voir requêtes-) et par de nouvelles constructions en très petit nombre au sein de ces zones sans risque de gangrène de cet espace agricole et rural

Des modifications du règlement devraient aussi ouvrir la possibilité de projets économiques, touristiques ou autres, dans ces hameaux sous condition de compatibilité architecturale, urbanistique et de desserte par les réseaux.

**- réorienter l'offre d'urbanisation** à moyen et long terme pour permettre une possible et légère accélération de la croissance démographique, émanant d'une demande locale et pour prendre en compte le risque d'un taux de rétention foncière supérieur à celui retenu ; les services et commerces de proximité, publics et marchands en seraient ainsi renforcés

## EN CONCLUSION

Au terme de cet avis,  
soulignant à nouveau le caractère rural de la commune de JARDRES qui doit demeurer en filigrane de l'ensemble du projet de PLU

je considère que ce projet de Plan Local d'Urbanisme est respectueux de l'intérêt général et des principes fondamentaux qui s'imposent aux documents d'urbanisme et qu'il répond, dans sa globalité, aux objectifs et actions exprimés dans le Plan d'Aménagement et de Développement Durable

**Au vu de mes avis et commentaires énumérés ci-avant dans le rapport d'enquête, de mes conclusions générales et des considérants du présent avis,**

**j'émet un AVIS FAVORABLE avec 3 réserves**  
au projet de révision générale du Plan Local d'Urbanisme (P.L.U.) de la commune de JARDRES

**Les 3 réserves sont les suivantes :**

**Réserve n°1. modifier certaines dispositions de règlement des zones A et N pour y permettre la réalisation de projets d'entreprises artisanales et commerciales de faibles dimensions**

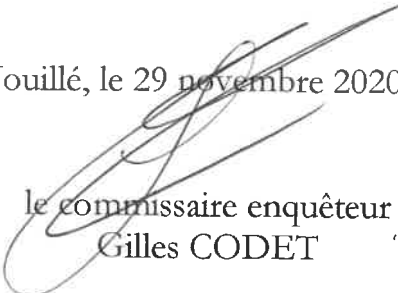
**Réserve n°2. rectifier les bases d'appréciation des frais de mutation de requérants soit en maintenant la qualification de leurs terrains à bâtir soit en leur remboursant le trop payé**

**Réserve n°3 prendre en compte les observations de Monsieur le Maire de Jardres qui y exprime les souhaits de cette collectivité membre de Grand Poitiers Communauté urbaine**

**J'y adjoins les recommandations suivantes :**

- assurer une réponse écrite à chaque requête déposée lors de l'enquête publique
- accepter quelques demandes très localisées de requérants sans portée globale
- assouplir des dispositions du règlement pour l'améliorer et faciliter son application.

Vouillé, le 29 novembre 2020

  
le commissaire enquêteur  
Gilles CODET