

COMMUNE DE LAMORLAYE

Projet de plan local d'urbanisme

ENQUETE PUBLIQUE
Du 24 juin au 27 juillet 2013

RAPPORT DU COMMISSAIRE ENQUETEUR

GENERALITES

- présentation et objet de l'enquête :

La commune de LAMORLAYE dotée jusqu'alors d'un plan d'occupation des sols (POS) a souhaité se doter d'un plan local d'urbanisme (PLU). Ce projet est à l'étude depuis l'année 2003.

Le PLU qui fixe pour les années à venir les règles d'urbanisme et les servitudes d'utilisation des sols est élaboré à l'initiative et sous la responsabilité de la commune. Il couvre l'intégralité du territoire de la commune et doit permettre la mise en œuvre du projet d'aménagement communal. Il doit permettre d'atteindre les objectifs définis à l'article L.121-I du Code de l'urbanisme.

La commune de LAMORLAYE fait partie de la communauté de communes l'Aire Cantilienne regroupant 7 communes dont CHANTILLY, COYE la FORET, GOUVIEUX.

La communauté n'est pas dotée d'un schéma de cohérence territoriale SCOT

Plusieurs plans de sauvegarde et de protection de l'environnement affectent son territoire ;

- le réseau NATURA 2000
- une zone naturelle d'intérêt écologique faunistique ou floristique (ZNIEFF)
- un espace naturel sensible (ENS)
- une zone d'importance pour la conservation des oiseaux (ZICO)
- des espaces boisés classés (EBC)
- un secteur de zones inondables
- un secteur de continuité écologique
- un secteur de nuisances sonores
- la présence de bâtiments remarquables

Par ailleurs, en raison de la qualité de ses sites paysagers, la ville de LAMORLAYE accueille sur son territoire le site classé « domaine de CHANTILLY » et le site inscrit « vallée de la Nonette ».

Le territoire de la commune est également inclus dans le périmètre du parc naturel régional (PNR) Oise pays de France.

Autant d'éléments qui justifient une approche prudente et concertée dans l'élaboration des règles d'urbanisme.

- cadre juridique :

L'élaboration du plan local d'urbanisme intervient dans le cadre des dispositions des articles L.123-1 à L.123-19 et R 123-1 à R.123-33 du code de l'environnement. Articles L.123-1 à L.123-20 et R 123-1 à R.123-25 du code de l'urbanisme

- nature et caractéristiques du projet :

C'est par une délibération du conseil municipal en date du 16 mai 2003 que la décision de doter la commune de LAMORLAYE d'un plan local d'urbanisme a été prise.

L'élaboration du projet définitif d'aménagement et de développement durable (PADD) reprenant les orientations en matière d'urbanisme et d'aménagement pour les années à venir n'a été réalisé qu'en 2011.

Après avoir établi un diagnostic précis des risques et nuisances susceptibles d'affecter le territoire et, d'autre part, des potentialités de développement de la commune, le conseil municipal a fixé les orientations et objectifs à atteindre suivants;

En matière d'aménagement :

- faire face à la pression démographique de la région parisienne
- conforter le caractère de bourg
- s'inscrire dans le parc naturel régional
- entretenir une symbiose paysagère entre espaces urbains et espaces boisés
- pérenniser les éléments du patrimoine et de l'histoire locale
- ménager à l'activité hippique les conditions d'une activité performante
- valoriser la RD 1016 dans sa partie urbaine
- composer avec les risques

En matière d'environnement :

- maintenir dans sa forme hippique, une agriculture exclusivement équine
- développer une agriculture équine sous sa forme équestre
- intégrer les exploitations sylvicoles sous le couvert forestier
- garantir la protection des marais et milieux humides
- favoriser l'osmose entre la biodiversité du marais et celle du domaine du lys
- valoriser la qualité de l'eau et des rives des rus Saint martin et de la Thève
- assurer la conservation des boisements et coteaux

En matière d'urbanisme :

- favoriser un développement démographique maîtrisé et équilibré
- ne pas étendre la ville et contrôler des évolutions du tissu urbain existant
- accentuer la centralité du bourg
- conserver le caractère du domaine du Lys
- développer l'emploi
- faire du château et de son parc un lieu de référence spatial et symbolique du dynamisme de la commune
- offrir des logements pour les personnels hippiques et les employés de commerce
- diversifier l'offre en logements et favoriser le parcours résidentiel
- préserver et promouvoir la qualité architecturale et urbaine
- conforter et renforcer l'économie agricole hippique
- créer un pôle équestre
- offrir des possibilités de création de commerces et services en centre-ville
- accompagner et encourager le développement économique

En matière d'équipements :

- créer des liens entre les commerces du centre-ville et les commerces de la RD 1016

- contrôler l'extension des équipements à l'écart du bourg
- aménager le parc du château
- développer les communications numériques
- développer un pôle équestre ouvert au « cheval de loisirs »
- ouvrir les espaces naturels à la fréquentation du public
- favoriser la création d'hôtellerie sur les grands patrimoines bâtis
- mailler et développer les circulations douces
- répartir les stationnements entre espaces privés et publics
- améliorer l'accessibilité à la gare

En conclusion le PADD vise, dans un souci de modération de la consommation de l'espace et dans la perspective d'une évolution démographique réaliste et modérée, à développer les potentiels du tissu urbain central tout en conservant à l'ensemble du domaine du lys sa forte dominante végétale. Les besoins en terme de logements seront satisfaits par le remplissage des terrains encore disponibles sur le centre bourg ou en appui direct de celui-ci. De leur côté les besoins en terme économiques seront satisfaits dans le tissu urbain pour ce qui est des activités de commerces et de services et sur les derniers terrains libres à l'intérieur du tissu urbain pour les activités équestres.

- Composition du dossier

- Le rapport de présentation
- Le projet d'aménagement et de développement durable
- Orientation d'aménagement et de programmation
- Le règlement
- Les documents graphiques
- Les annexes informatives
 - Annexe servitudes
 - Annexe sanitaire
 - Schéma des réseaux d'eau
 - Schéma des réseaux d'assainissement
 - Note sur les systèmes d'élimination des déchets
 - Prescription d'isolement acoustique au voisinage d'infrastructures terrestres
 - Plan de prévention des risques d'inondation
- Projet de PLU arrêté par le conseil municipal
- Note de présentation non technique
- Note sur la procédure et l'évolution possible du projet après enquête
- Les avis des personnes publiques
- Bilan de concertation
- Porter à connaissance de l'état

A compter du 1^{er} janvier 2013 les plans locaux d'urbanisme dont le territoire comprend en tout ou partie un site NATURA 2000 sont soumis à évaluation environnementale en application des articles L.121-10 et suivants et R.121-14 et suivants du Code de l'urbanisme.

Ne sont toutefois pas concernés les documents d'urbanisme déjà en cours à cette date.

ORGANISATION ET DEROULEMENT DE L'ENQUETE

- désignation du commissaire enquêteur :

Demande de désignation d'un commissaire par la commune de LAMORLAYE adressée au Président du tribunal administratif d'Amiens en date du 23 avril 2013.
Décision du Président du tribunal administratif portant désignation du commissaire enquêteur en date du 7 mai 2013.

- modalités de l'enquête :

Le soussigné s'est rendu le 4 juin 2013 accompagné de M. FONTAINE, commissaire suppléant dans la commune pour rencontrer Mme Céline FLOUQUET responsable du service urbanisme.

En accord avec cette dernière, il a été décidé d'organiser l'enquête publique entre le 24 juin et le 27 juillet 2013 inclus.

Le soussigné a assuré sur place quatre permanences :

- le lundi 24 juin 2013 de 8h30 à 12 heures, jour d'ouverture de l'enquête
- le samedi 6 juillet 2013 de 8h30 à 12 heures
- le mardi 16 juillet 2013 de 17h30 à 19h30
- le 27 juillet 2013 de 8h30 à 12h, jour de clôture de l'enquête

En dehors de ces permanences, le dossier était consultable aux jours et heures habituels d'ouverture de la mairie, à savoir du lundi au vendredi de 8h30 à 12h et de 13h30 à 17h30, le samedi de 8h30 à 12h.

Visite des lieux en début et en cours d'enquête pour validation des observations formulées par les habitants.

A l'issue de l'enquête, le registre et les documents annexés ont été prélevés sur place.

- concertation préalable :

Conformément aux dispositions de l'article L.300-2 du code de l'environnement une concertation associant, pendant la durée d'élaboration du projet, les habitants, les associations locales et les autres personnes concernées dont les représentants de la profession agricole s'est déroulée du 11/03/2005 au 28/02/2013. Au cours de cette période un registre d'observations et des documents d'études étaient mis à la disposition de la population.

Le bulletin municipal et un journal local ont relayé l'information.

Deux réunions publiques ont été organisées les 11/03/2005 et 08/11/2006.

Présentation du projet à compter du 11/03/2007 dans la salle du conseil municipal

Mise à disposition des principales pièces du PLU jusque fin janvier 2013

Diffusion d'une brochure en décembre 2012 dans chaque boîte à lettres

Un bilan de cette concertation a fait l'objet d'une délibération du conseil municipal en date du 13 février 2013.

Dans le cadre de la consultation des personnes publiques associées à l'élaboration du PLU, il convient de souligner l'avis favorable sous réserve rendu le 4 juin 2013 par la direction départementale des territoires (DDT).

Rappelant qu'elle n'avait pas été sollicitée dans le cadre du projet la DDT a émis les réserves suivantes :

- La commune devra expliciter les besoins en logements, notamment en logements sociaux justifiant le projet, soulignant l'absence d'objectifs de croissance démographique et d'échéance de planification
- Attester la préservation des particularités architecturales et paysagères de la commune
- Compléter l'évaluation des incidences sur l'environnement

Par ailleurs, la DDT déplore que ce projet qui nécessairement concerne à la fois LAMORLAYE, GOUVIEUX et CHANTILLY, en raison de leur proximité géographique et surtout de leur patrimoine naturel commun, n'ait pas fait l'objet d'une étude intercommunale.

Elle demande que les incidences sur l'environnement du projet, portant notamment sur l'ouverture au public des espaces naturels, soient davantage explicitées compte tenu de la présence sur son territoire du site NATURA 2000.

Plus précisément la DDT fait remarquer que l'emplacement réservé A est en grande partie situé en ZNIEFF de type 1 et que la densification du domaine du Lys pourrait perturber les espèces présentes dans ce secteur.

Dans une note annexée à son avis sont repris point par point les éléments du rapport devant être modifiés

De son côté le service territorial de l'architecture et du patrimoine de l'Oise émet un avis favorable assorti de réserves touchant plusieurs points du règlement, à savoir ;

- Maintient en zone UL de la superficie des terrains à 5000 m² et préservation des espaces boisés et des arbres de hautes tiges
- Emploi de matériaux de construction traditionnels en zone UA, UB, UD, UE et UL

Le département de l'Oise soulève également l'absence de recensement des besoins de logements en fonction de l'évolution démographique attendue ou supposée.

La chambre d'agriculture a donné au projet un avis favorable tout en regrettant un manque d'information relatif à l'activité agricole dans la commune

Pour le parc naturel régional Oise-Pays de France, le projet de création d'un pôle équestre de loisirs au lieu-dit la seigneurie doit intégrer la sensibilité environnementale liée à la présence de la Thève.

L'ouverture au public de certains espaces naturels doit se faire de manière prudente. S'agissant du domaine du Lys, afin de préserver le caractère diffus des constructions il est proposé de suivre les recommandations résultant de la charte du parc.

Enfin les prairies du ru saint-martin et de la Thève doivent être regardées comme des espaces naturels ayant une fonction écologique dans la continuité du site NATURA

2000, à cette réserve près le parc naturel régional émet un avis favorable au projet.

Pour le ROSO regroupant des organismes de sauvegarde de l'Oise, la concertation n'a pas eu lieu et le PLU n'est pas le prolongement naturel du PADD. Autant de raisons motivant un avis défavorable au projet de leur part.

- participation de la population :

La participation du public à l'enquête a été jugée importante, plus d'une centaine de personnes se sont déplacées au cours des permanences assurées par le commissaire. D'autres personnes ont consulté le dossier en dehors de ces permanences auprès du service d'urbanisme de la ville.

De nombreux courriers ont été adressés au commissaire et le registre d'enquête a été abondamment servi.

Le climat dans lequel s'est déroulée l'enquête s'est révélé à la fois courtois et revendicatif.

J'ai en effet constaté de la part du public un sentiment de défiance à l'égard des autorités municipales, des doutes ont été émis quant à la réalité de la transmission des courriers adressés à mon intention ou même remis en mains propres.

Certaines personnes ont donc annoté le registre uniquement pour déclarer qu'elles avaient consigné leurs observations sur un document écrit.

Il ressort de cette enquête que le projet est globalement remis en cause par la population qui s'est manifestée.

- publicité :

Selon les articles L 123- 10 et R 123-11 du code de l'environnement ces mesures de publicité ont pour but d'informer le public suffisamment à l'avance de l'existence et du déroulement de l'enquête publique afin de le mettre en mesure de prendre connaissance du projet et de formuler, le cas échéant, ses observations.

La publicité destinée à informer le public de l'ouverture de cette enquête a donc été réalisée par voie de presse dans deux quotidiens régionaux comme suit :

- au moins 15 jours avant le début de l'enquête :

7 juin 2013 courrier picard

7 juin 2013 le parisien

- dans les 8 premiers jours de l'enquête :

24 juin 2013 courrier picard

24 juin 2013 le parisien

Par ailleurs l'information a été assurée par voie d'affichage aux lieux habituels accessibles au public (plusieurs panneaux d'affichage répartis sur le territoire de la

commune) selon les prescriptions réglementaires.

A noter que l'information a été relayée sur le bulletin municipal.

Le dossier complet de l'enquête était consultable sur le site internet de la ville ;

www.ville-lamorlaye.fr

un certificat de publicité a été délivré par le Maire de la commune.

Le registre des observations mis à la disposition du public a été coté et paraphé par le soussigné

ANALYSE DES OBSERVATIONS

Parmi les personnes qui se sont déplacées au cours de l'enquête la plupart ont consigné leurs observations sur le registre d'enquête ou adressé à notre intention un courrier ou les deux à la fois.

Les observations formulées portent essentiellement sur deux points ;

- les deux zones réservées pour implantation de logements sociaux
- le règlement du domaine du lys jugé trop permissif

Par ailleurs, le manque d'information et de concertation a été souvent évoqué. D'aucuns ont même jugé que la tenue de l'enquête en juillet n'avait pas permis au public de participer utilement à l'enquête.

Les conditions matérielles de consultation du dossier en dehors des permanences ont également soulevé des critiques

L'analyse des courriers annexés au registre est présentée sous forme de tableau de dépouillement (document joint au présent rapport).

Principaux arguments développés :

- absence de concertations et d'information
- incohérences entre les objectifs développés dans le PADD et le projet de PLU
- le nouveau règlement du domaine du Lys jugé trop permissif va favoriser sa densification
- le domaine du Lys est un endroit sensible à protéger
- demande de classement du domaine du Lys en espace boisé classé (EBC)
- dégradation de certains espaces sensibles menacés par l'implantation de nouvelles constructions et l'ouverture au public
- création du pôle équestre dans un espace inapproprié
- conditions d'implantation sur le territoire de la commune des logements sociaux

Conformément aux dispositions de l'article R. 123-13 du code de

l'environnement nous avons communiqué à Monsieur le Maire les observations écrites et orales recueillies lors de l'enquête.

Ce dernier nous a répondu en date du 9 août en apportant des précisions et en développant les arguments suivants :

- Le projet n'est pas globalement remis en cause mais seulement sur deux points, l'implantation des logements sociaux et le traitement du domaine du Lys
- L'emplacement réservé A au sud de la commune est abandonné
- Par contre l'emplacement réservé B situé au nord de la commune, jugé pertinent, est maintenu en raison, d'une part, de sa proximité des commerces et équipements et, d'autre part, de l'opportunité d'assurer une transition architecturale et sociale entre les immeubles collectifs et la zone pavillonnaire.
- S'agissant du domaine du Lys, le rapport de présentation insiste bien sur la nécessité de conserver le couvert boisé et sur le caractère résidentiel du domaine
De son côté le PADD stipule qu'il convient de conserver au domaine une forte dominante végétale
Les articles du règlement devraient permettre d'éviter certaines constructions jugées indésirables autres que le logement individuel ou collectif
Ce domaine ne peut être classé en zone naturelle dès lors qu'il est urbanisé et qu'il proscrirait toutes nouvelles constructions
Quant à son classement en EBC il induirait de nombreuses contraintes telles que l'interdiction de tout défrichement et le gel des parties non boisées destinées aux allées, parking....
D'autre part la procédure de classement est laborieuse et délicate dès lors qu'elle implique les délimitations de chaque parcelle
En revanche il est proposé de couvrir l'ensemble de la zone UL par un secteur de protection paysagère qui soumettrait toute évolution du paysage à une déclaration préalable conformément aux dispositions de l'article R.123-11 du Code de l'urbanisme
- La procédure de concertation a été respectée et la Direction départementale des territoires a été sollicitée à plusieurs reprises sans résultat
La date choisie pour le déroulement de l'enquête, en accord avec le commissaire, n'a pas été source de difficulté pour la consultation du projet
- Le pôle équestre prévu à la seigneurie sera déplacé au sud de la commune au lieu-dit « les moines »
- Dans un souci de protection du milieu naturel une bande des 50 mètres au nord du ru saint martin sera inscrite en secteur de continuité écologique et l'ouverture au public du marais du Lys est remise en cause
- Les incohérences relevées entre le PADD et le projet de PLU ne sont pas justifiées, elles manifestent une méconnaissance du dossier de la part du public

Réponses aux questions soulevées par certaines personnes

A Mme VERNOY à propos du POS et de la taille des parcelles, le Maire précise que les articles du règlement de la zone UL ne permettent pas les

constructions en double rideau

Le classement en zone UX de la parcelle de M DUFOSSE soulève plusieurs difficultés ;

Située près des installations hippiques est logiquement destinées à ce type d'activité

L'accès par la route des princes ne permet pas un accroissement de la circulation qui serait induit par une zone d'activité

La fragilité du milieu naturel n'autorise pas la création d'un nouvel accès

M CARON n'est pas propriétaire de la parcelle BH91 I mais s'est vu refuser une interdiction de démolir sur une autre parcelle BH34 qui ne lui appartient pas davantage. Il est actuellement en conflit avec la municipalité.

La requête de l'agence du Lys n'est pas recevable dès lors qu'elle aurait pour conséquence d'encourager la division de terrains qui aboutirait à la création d'une parcelle de 3000 M2 en laissant des constructions sur des terrains de superficie inférieure

L'interdiction de création de boxes de chevaux par des particuliers est justifiée pour des raisons sanitaires

Il est répondu à M BOUFFLET propriétaire des parcelles I 47-51-57 situées

En zone AC que rien ne s'oppose à l'implantation d'un nouvel exploitant

Compte tenu du nombre important d'observations nous répondrons collectivement sur la base des principaux arguments développés repris en amont

Sur l'absence d'information et de concertation : bien que présentant un caractère obligatoire les conditions de la concertation préalable relèvent de la responsabilité du conseil municipal (article L.300-2 du code de l'urbanisme)

Un bilan de la concertation a bien été tiré lors d'une réunion du conseil municipal.

En outre, au regard de la jurisprudence, la concertation a bien eu lieu en présence des critères suivants :

- Publicité de la concertation
- Mise à disposition du public du dossier du projet
- Mise à disposition d'un registre permettant de consigner les remarques du public
- Réunions publiques
- Permanences tenues par les représentants de la municipalité
- etc.....

Au cas d'espèce, nous pouvons estimer que la concertation préalable a bien été réalisée, observation étant faite sur la durée de la concertation jugée trop longue et pas suffisamment concentrée, celle-ci a commencé en 2003.

Certains ont manifesté leur opposition à la tenue d'une enquête en période estivale et

souhaité sa prolongation en août.

Sur ce point nous ne pouvons que rappeler qu'aucune disposition réglementaire ou législative n'interdit la tenue d'une enquête publique en juillet, étant rappelé qu'elle a commencé le 24 juin et qu'elle s'est déroulée sur plus d'un mois.

Sur les conditions d'accueil en dehors des permanences assurées par le commissaire, il s'avère effectivement qu'à certains moments elles n'ont pas été opérées dans les meilleures conditions.

Pour des raisons évidentes de sécurité liées au contexte de l'enquête (nombreuses protestations, risque d'emport de documents) la consultation ne pouvait se faire en dehors de la présence d'un agent du service de l'urbanisme.

A l'exception d'une ou deux journées, le public a pu consulter le dossier dans de bonnes conditions avec à sa disposition un bureau.

Sur l'incohérence entre les objectifs du PADD et le PLU : nous avons noté également certaines incohérences, notamment sur la construction de logements sociaux et sur la sauvegarde du domaine du Lys.

Il convient cependant de prendre en considération les modifications apportées par la municipalité au projet.

Sur le règlement du domaine du Lys : les possibilités ouvertes par le nouveau règlement auront inévitablement pour conséquence une densification du domaine avec à la clef une dégradation de son environnement.

Il est important de prendre toutes les dispositions nécessaires pour éviter les constructions dites en « double rideau »

Reste le problème des modestes constructions sans réelle solution d'agrandissement, hormis les 20 m² réglementaires, soulevé par l'agence du Lys.

Sur ce point, il nous semble qu'il conviendrait d'autoriser les extensions pour les maisons de moins de 100 m² habitables

Sur la fragilité écologique du domaine : sur ce point tout le monde s'accorde à reconnaître sa richesse tant sur le plan des espèces à protéger que de la biodiversité. A cet égard il est important de prendre en considération son caractère de marais et donc de la nécessité de préserver ses boisements qui jouent un rôle important dans la régulation des remontées de nappes.

Sur la demande de classement du domaine en espace boisé classé : nous pensons que cette classification entrainerait pour les résidents de nombreuses contraintes liées aux possibilités d'aménagement des parcelles.

Sur l'ouverture du marais au public : nous prenons acte de la décision d'interdire cette ouverture.

Sur la création d'un pôle équestre au lieu-dit la seigneurie : nous prenons acte de l'abandon de ce projet et estimons qu'il est plus judicieux de regrouper toutes les activités autour du cheval du même côté de la départementale.

Nous considérons par ailleurs que la possibilité pour les habitants du domaine du Lys d'avoir un ou deux box à chevaux doit être ouverte sous réserve du respect de certaines règles sanitaires.

Sur les conditions d'implantation des logements sociaux sur le territoire de la commune :

Après l'abandon de la construction de logements sociaux au sud de la commune, nous constatons que le seul emplacement situé au nord de la commune ne suffira pas à répondre aux besoins de logements.

En outre nous regrettons le choix de concentrer à cet endroit les logements dit sociaux avec inévitablement des problèmes de cohabitation et de sécurité.

La présence d'un espace boisé apportait aux riverains un certain bien être.

Nous sommes persuadés qu'il existe sur le territoire de la commune d'autres emplacements qui permettent de répondre de manière plus équilibrée à une demande de mixité sociale.

S'agissant de la requête présentée par M DUFOSSE, la commune nous a informés que les ponts de la route des princes n'étaient pas calibrés pour supporter le passage de nombreux camions inhérents à une zone d'activité. N'étant pas compétents dans ce domaine technique, nous ne pouvons que relayer la réponse fournie par les services municipaux. A noter que la présence des deux rus et la proximité immédiate du rond-point d'entrée de l'agglomération, ne facilitent pas la création d'un autre accès à cette parcelle.

Sur la demande de classement en zone ZU des deux parcelles appartenant à la SCI ferme du Lys, nous estimons qu'elle s'apparente davantage à une négociation engagée avec la municipalité.

En contrepartie de leur action en faveur de la sauvegarde du marais, ils revendiquent un droit à construire sur deux parcelles.

Le marais reste néanmoins une zone sensible inconstructible quelle que soient les décisions antérieures qui ont pu être prises.

La requête de M. HEURTEUR pourrait recevoir un avis favorable dans la mesure où sa parcelle qui se situe en limite de zone est viabilisée et entourée de constructions. Toutefois, cette mesure particulière ne peut être étendue à toutes les parcelles bordant l'avenue Charles de Gaulle.

Pour M. GILLET, propriétaire de sa maison édifiée en zone UB, il conserve la possibilité d'y apporter des modifications avec toutefois l'accord de l'architecte des bâtiments de France.

D'autres questions ou observations ont fait l'objet d'une réponse de la part des autorités municipales, sachant que l'enquête publique n'a pas vocation à régler des litiges personnels opposant des habitants à la municipalité.

L'enquête publique porte précisément sur un projet d'urbanisme qui sera applicable après vote définitif et non sur des conflits résultant de l'application du POS actuellement en vigueur.

CONCLUSIONS

L'enquête publique qui s'est régulièrement déroulée du 24 juin au 27 juillet 2013 et qui avait pour objet de doter la commune de LAMORLAYE d'un plan local d'urbanisme appelle de ma part les observations suivantes :

Il est important en premier lieu de souligner le contexte particulièrement sensible et complexe dans lequel évolue la commune de LAMORLAYE et dont je rappelle les principaux éléments ;

Présence sur le territoire d'un site NATURA 2000 et d'une ZNIEFF

Présence d'un domaine remarquable et unique, le Lys

La ville est traversée par deux cours d'eau

Le territoire de la commune est coupé par une route à grande circulation la RD 1016

Entourée de forêts et de sites naturels les possibilités d'extension sont réduites

Par ailleurs, je prends acte de votre décision d'abandonner les projets suivants :

Emplacement réservé situé au sud de la commune pour l'implantation de logements sociaux

Création d'un pôle équestre sur les terrains de la seigneurie

Suppression de l'ouverture au public du marais du Lys

S'agissant des observations portant sur l'absence d'information et de

concertation, je relève que le projet est en cours depuis l'année 2003, soit dix longues années pendant lesquelles le public a pu avoir le sentiment que les choses n'évoluaient guère.

Puis en 2012 les choses se sont accélérées donnant alors l'impression d'une volonté de vouloir conclure trop rapidement le dossier.

Je rappelle que le principe de participation du public à l'élaboration des décisions ayant un impact sur l'environnement a été posé dans l'article 2 de la loi du 2 février 1995 dite loi « Barnier ».

La convention sur l'accès à l'information et la participation du public au processus décisionnel et l'accès à la justice en matière d'environnement dite « convention d'Aarhus » a été par ailleurs ratifiée par la France le 8 juillet 2002.

Néanmoins j'ai pu constater que dans le cadre de la concertation plusieurs opérations d'information et de sensibilisation au projet ont été programmées ;

- Un registre ouvert au public en décembre 2003 avec quelque dizaines d'observations
- Un autre registre ouvert en octobre 2012 qui n'a pas connu un réel succès.
- Des articles dans plusieurs bulletins municipaux
- Un bulletin spécifique en décembre 2012 accompagné d'un questionnaire auquel plus de 60 personnes ont répondu
- Entre octobre 2012 et janvier 2013 plusieurs centaines de connexions au site internet de la ville

Autant d'éléments qui me permettent de valider ce volet de l'enquête.

J'ai n'ai pas constaté dans le projet de PLU la transposition de la totalité des objectifs contenus dans le projet d'aménagement et de développement durable, notamment sur le chapitre de construction de logements sociaux.

Quelques extraits du PADD « *accentuer la centralité du bourg* » « *autour de la mairie, une densité de construction mêlant logements, commerces et services devra progressivement se dessiner* »

En définitif, après l'abandon de la zone réservée A, il ne reste, pour répondre aux besoins de logements, que le projet dénommé emplacement B, soit quelques dizaines de logements.

Ce qui laisse peu de réserves d'implantation de logements pour les années à venir sachant que, selon l'étude du projet, depuis 1999 la commune connaît une phase de croissance démographique et qu'en 9 ans (1999/2008) près de 500 logements ont été construits (page 12 du rapport de présentation) .

Je remarque d'autre part que la plupart des logements dit sociaux de la commune sont déjà établis à cet endroit, et que le choix de l'implantation, en dehors de toute voie d'accès, posera inévitablement des problèmes de cohabitation et de circulation.

En opérant de la sorte, vous ne favorisez pas l'intégration de ces populations et la mixité sociale dans l'habitat urbain.

A cet égard je note que le rapport de présentation (page 102) n'est pas très explicite sur les raisons de la sélection de cet emplacement ainsi que sur les prévisions d'implantation à court et moyen terme.

Je déplore d'autre part que l'étude n'ait pas recensé toutes les possibilités d'implantation dans le centre bourg en procédant au dénombrement des « dents creuses » ainsi que toutes les opportunités de libération d'espaces.

S'agissant du domaine du Lys, je note la volonté de toutes les parties de sauvegarder ce domaine à la fois riche dans sa biodiversité et fragile en raison de la

présence de marais.

Jusqu'alors les règles d'urbanisme découlant du Plan d'occupation des sols avaient permis de maintenir le domaine dans sa configuration actuelle.

Cependant dans le cadre du projet de plan local d'urbanisme, il est patent que les nouvelles règles, même si elles apparaissent plus restrictives, conduiront inévitablement à une certaine densification du domaine.

En effet, en raison de la configuration de la plupart des terrains (un seul accès à la voirie) l'ouverture d'un passage, fusse-t-il d'une largeur de 14 mètres, pour permettre d'accéder au fond de la parcelle constitue bien une urbanisation de deuxième niveau. Or c'est précisément les fonds de parcelle qu'il convient de préserver de la déforestation et ce n'est pas la règle des 70% d'espaces de boisement qui permettra de limiter efficacement ce phénomène.

Il convient également de soulever les problèmes de sécurité incendie en raison notamment de l'éloignement des constructions de deuxième niveau par rapport à la voirie et aux bornes incendie.

Dans ces conditions, en raison de la spécificité du domaine, je considère que la seule réponse qui peut être apportée est d'y interdire toute construction dite en « double rideau ».

D'autre part, à propos de la demande de classement du domaine du Lys en espace boisé classé, j'estime que cette disposition n'est pas tout à fait adaptée au cas du domaine du Lys dans la mesure où il implique pour les résidents de nombreuses contraintes.

Ce classement interdit en effet tout changement d'affectation du sol (création d'allée, de piscine, de terrasse..) de nature à compromettre la conservation la protection ou la création des boisements.

Les défrichements y sont interdits ainsi que tout autre mode d'occupation des sols et les coupes et abattages d'arbres sont soumis à déclaration préalable.

Quant à la demande de classement sur une partie de chaque parcelle (50%) elle suppose qu'un recensement précis et complexe soit effectué au préalable.

Sans avoir recours à ce type de classement, la commune peut avoir recours à des mesures spécifiques de protection des paysages conformément aux dispositions de l'article L 123-1-7° du Code de l'urbanisme.

Par ailleurs, pour des raisons de cohérences et d'organisation du territoire de la commune, j'estime qu'il serait plus judicieux de regrouper toutes les activités équestres du même côté de la départementale 1016.

La distinction opérée, en matière de localisation entre les activités hippiques et équestres ne m'apparaît pas fondée, votre décision d'abandonner l'implantation du pôle équestre va dans le bon sens.

Pour ces motifs j'émet un avis favorable assorti des réserves suivantes :

- Abandon du projet d'implantation de logements sociaux au nord de la commune (emplacement réservé B) qui, en toute hypothèse, se révélera insuffisant pour répondre à la demande de logements sociaux
- Engagement d'une nouvelle étude sur les réelles possibilités d'implantation de logements sociaux sur le territoire de la commune incluant un recensement des dents creuses en centre bourg et des espaces

susceptibles de se libérer. Cette nouvelle étude pourrait être engagée dans le cadre d'une modification du PLU.

- Interdiction d'édification de constructions dite de « double rideau » pour le domaine du Lys

Le commissaire enquêteur
Denis LEFEBVRE