

Enquête publique
Projet d'élaboration d'une carte
communale

Commune de
POMMIERS MOULONS

RAPPORT DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR

Décision n° E19000091/86

PREMIERE PARTIE

SOMMAIRE

Présentation de la commune et du projet

Fondements juridiques

Publication, affichage, information du public

Organisation de l'enquête

Composition du dossier

Déroulement de l'enquête :

- Mise à disposition des documents
 - Réception du public et courrier
 - Clôture de l'enquête
 - Observations
-

Conclusions

Avis motivé

PRESENTATION DE LA COMMUNE ET DU PROJET

La commune de Pommiers Moulons est une commune rurale de 9,6 km² située au Sud-Est de Jonzac et dans le sud du département de la Charente-Maritime. La commune appartient au canton des trois monts qui regroupe 42 communes, elle appartient également à la Communauté des Communes de la Haute-Saintonge dont le siège est à Jonzac et qui comprend 127 communes. La commune est limitrophe des communes de Vibrac au Nord, Montendre au Sud, Mérignac à l'Est Expiremont à l'Ouest. La commune de Pommiers-Moulons est née de la fusion des anciennes communes de Pommiers et Moulons le 27 décembre 1973. La commune est traversée par la RD 134 et par la RD152

En janvier 2019, au recensement, on dénombre 204 habitants dans la commune, (en juin 2019, 218 habitants). La commune ne disposant pas de document d'urbanisme, elle est couverte par le Règlement National d'Urbanisme et par la règle de constructibilité limitée définies par l'article L.111-3 du code de l'urbanisme. Face aux différentes lois, loi ALUR (loi pour l'accès au logement et un urbanisme rénové), loi d'avenir pour l'agriculture, l'alimentation et la forêt et à l'avis de la CDPENAF (commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers) dans le cadre d'une demande de dérogation, les permis de construire étant bloqués, il devenait essentiel de se doter d'un document d'urbanisme, notamment pour permettre un confortement ponctuel de l'urbanisation et l'accueil de nouveaux habitants. La commune ne dispose pas d'équipements structurants et elle entend simplement maintenir un rythme très modéré de constructions neuves tout en tenant compte de la préservation de ses paysages et de sa configuration bâtie. En 2015 la commune a décidé de se doter d'une Carte Communale, document adapté au rythme de son développement. La commune ne dispose pas d'assainissement collectif.

Pour rappel, l'article L161-4 du Code de l'Urbanisme, modifié par la loi n° 2018-1021 du 23 novembre 2018 article 39 :

la Carte Communale délimite les secteurs ou les constructions sont autorisées et les secteurs ou les constructions ne sont pas admises à l'exception en outre de ;

- **de l'adaptation, du changement de destination, de la réfection ou de l'extension des constructions existantes ainsi que de l'édification d'annexe à proximité d'un bâtiment existant.**
- **Des constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs.**
- **A l'exploitation agricole et forestière.**
- **A la mise en valeur des ressources naturelles**

_____//_____

FONDEMENTS JURIDIQUES

L'élaboration de la Carte Communale entre principalement dans le champ d'application des grandes lois suivantes :

- Loi SRU (Solidarité et au Renouvellement Urbains)
- Loi Urbanisme et Habitat
- Loi portant engagement national pour l'environnement (Grenelle 2)
- Loi ALUR (pour l'accès au logement et un urbanisme rénové)
- Loi d'avenir pour l'agriculture, l'alimentation et la forêt.

La Carte Communale fait l'objet d'une évaluation environnementale globale au titre du décret n° 2005-608 du 27 mars 2005 sur les documents d'urbanisme, avec une évaluation des incidences du document d'urbanisme sur le site Natura 2000 FR5402008 « Haute vallée de la Seugne ».

- L'article L161-4 du Code de l'Urbanisme (modifié par la loi 2018-1021 du 23/11/2018)

____//_____

PUBLICATION, AFFICHAGE, INFORMATION DU PUBLIC

Une parution dans :

- Journal « Haute Saintonge » en date du 25 juin
- Journal Sud-Ouest en date du 20 juin
- Journal « Haute Saintonge » en date du 12 juillet
- Journal Sud-Ouest en date du 10 juillet

Copie des parutions en annexe du rapport

La mairie a également informé l'ensemble des habitants et propriétaires par soit une distribution d'un imprimé soit par un courrier. Copie de ce document invitant la population à venir rencontrer le commissaire enquêteur en mairie est joint en annexe du rapport.

____//_____

ORGANISATION DE L'ENQUÊTE

Le 12 juin, j'ai rencontré monsieur Charlassier Maire madame Cartron adjointe au Maire et la secrétaire madame Uveira, afin de mettre en place les procédures pour la tenue de l'enquête publique. J'ai pris connaissance du dossier complet, j'ai appelé le cabinet PERNET qui a préparé le rapport de présentation afin qu'il m'envoie un dossier d'étude. Avec la Mairie nous avons mis en place les permanences ainsi que la présentation du dossier au public. La salle du Conseil est mise à ma disposition pour la durée de l'enquête publique.

_____//_____

COMPOSITION DU DOSSIER D'ENQUÊTE

Le dossier mis à la disposition du public comprend :

- Le rapport de présentation du cabinet PERNET
 - L'extrait du registre des délibérations du Conseil Municipal
 - Un registre d'enquête
 - Plan de zonage n°2a de l'ensemble de la commune
 - Plan de zonage n°2b principaux villages
 - Plan des servitudes d'utilité publiques et du réseau d'eau potable
 - Liste des servitudes d'utilité publique
 - Synthèse de l'avis des personnes publiques associées
 - L'avis d'enquête
- J'ai ajouté au dossier mis à disposition du public
- Les parutions dans la presse « annonces légales »
 - La décision du Tribunal Administratif désignant le commissaire enquêteur

_____//_____

DEROULEMENT DE L'ENQUÊTE

L'ensemble des documents ont été mis à la disposition du public pendant toute la durée de l'enquête.

Réception du public :

Trois permanences ont été organisées ;

- Le vendredi 5 juillet de 14h à 17h30
- Le mardi 16 juillet de 14h à 17h30
- Le samedi 03 août de 08h à 12h

Le 5 juillet, première permanence, j'ai reçu la visite de madame Rodriguez adjointe au Maire et monsieur Bontrond conseiller municipal. Aucune autre visite ce jour-là.

Le 16 juillet j'ai reçu en Mairie un courrier à mon attention ainsi que celle de monsieur le Maire de monsieur EL KHISSASSI demeurant 3 rue de la Mairie à 93290 Tremblay-en- France, propriétaire de parcelles de terrain dans la commune. J'ai accusé de réception de son courrier par mail, copie faite à l'attention de monsieur le Maire. Ma réponse sera faite dans les observations du public. J'ai également reçu la visite de monsieur et madame Phélippeaud, sa demande verbale et réponse seront consignées dans le cadre des observations du public. J'ai eu la visite de monsieur CHARLASSIER Maire de la commune de Pommiers-Moulons.

Le samedi 3 août jour de la dernière permanence,

CLÔTURE DE L'ENQUÊTE PUBLIQUE :

A 12 heures le samedi 3 août, j'ai clos l'enquête publique.

_____//_____

OBSERVATIONS DU PUBLIC

Au cours des permanences, j'ai reçu un couple d'habitants de la commune et un courrier d'un propriétaire habitant hors secteur.

Monsieur EL KHISSASSI Mohamed 5 rue de la Maire 93290 Tremblay-en-France :

- Par un courrier reçu en Mairie, monsieur Khissassi conteste le fait que qu'une parcelle située au lieu-dit « Terrier de querion » ne soit pas incluse dans le projet de la carte communale. Cette parcelle à l'origine faisait partie de la parcelle ZD87 un permis de construire avait été accordé pour deux maisons individuelles qui n'ont jamais été.
Cette parcelle a été divisé en lots de 2823 m2, deux ont été vendu, le troisième fait l'objet de cette observation. Un CU a été obtenu en 2010, aucun projet n'a été réalisé a ce jour. *Le courrier de monsieur Khissassi ainsi que les pièces reçus seront jointes en annexe au rapport d'enquête.*



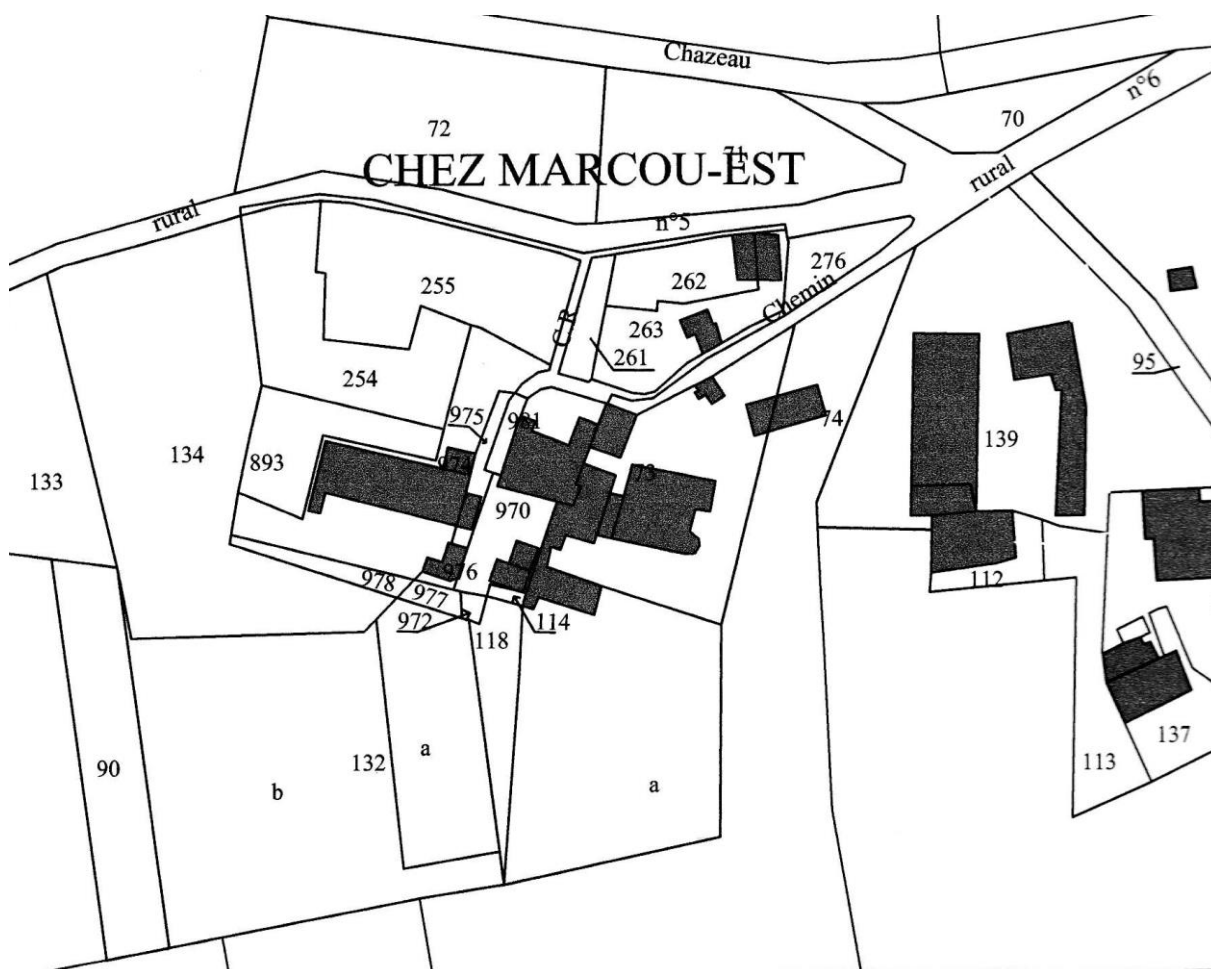
parcelle lot N°1 soit réf cadastre n°96.

Réponse du commissaire enquêteur : la parcelle de 8500 m2 a été divisée en trois lots, deux ont été achetés par un voisin dans le but de garder les terrains sans aucune construction afin de conserver une zone naturelle. Le dernier lot restant, vous appartenant, dont le CU date de 2010, aucun projet n'a vu le jour. De plus le secteur de Querion, dans le projet communal, reste en zone non constructible. Je donne donc un **avis défavorable à cette demande**.

____//____

Monsieur et madame PHELIPPEAU « chez Marcou » 17130 Pommiers-Moulons :

- J'ai reçu madame et monsieur Phelippeau habitant la commune, propriétaire, ils souhaitent que la parcelle ZA74 au lieu-dit « chez Marcou » attenante à leur habitation soit classée constructible. Aucune motivation de construire pour autant.



Réponse du commissaire enquêteur : cette parcelle est dans une zone au lieu-dit « chez Marcou » en ZN, ce secteur non pris en compte dans le projet communal. De plus madame et monsieur Phelippeau propriétaire de leur logement, n'ont pas de projet particulier concernant cette demande. Je donne un **avis défavorable à cette demande**.

//

Le dernier jour de permanence en Mairie j'ai reçu monsieur JOUISON Julien qui me fait remarquer que le plan utilisé pour l'étude faite par le cabinet Pernet un bâtiment existant est absent. Ce bâtiment a fait l'objet d'une demande de travaux, le dossier a reçu l'accord de la Mairie et des travaux ont commencé. Monsieur JOUISON a l'intention d'installer ses bureaux d'entreprise, la parcelle concernée est réf ZD44. L'ensemble des pièces seront jointes en annexe du rapport.

J'ai également reçu la visite de madame PEREUR Gilberte demeurant 10 impasse du Courneaux 33170 Gradignan. Une demande concernant une parcelle sur Moulons, un courrier déposé par madame Pereur sera joint en annexe du rapport.

Réponse du commissaire enquêteur. La parcelle réf 251ZE 88, est hors secteur constructible, ce terrain ayant un CU pour deux constructions, aucun projet ni permis n'a vu le jour. Ce terrain se trouve dans une zone où aucun projet communal n'est prévu, madame Pereur voudrais que cette parcelle retrouve le site « *le droit à la construction* » ce terrain étant éloigné de tout projet de la carte communale, je donne un **avis défavorable** à cette demande.

Aucune autre visite ce dernier jour d'enquête hormis monsieur le Maire et ses adjoints.

Fait à La Barde 20 août 2019

Le commissaire enquêteur

Alain GRINGRAS

CONCLUSIONS ET AVIS MOTIVÉ

Par délibération en date du 30 mai 2015, la commune de Pommiers-Moulons décide de prescrire l'élaboration d'une carte communale sur l'ensemble du territoire de la commune.

L'étude a été réalisée par le bureau d'étude PERNET de la Rochelle.

La mairie a tenu d'informer l'ensemble de la commune de la tenue de cette enquête publique, les habitants ont été invité à venir rencontrer le commissaire enquêteur qui pourra leur dispenser les informations nécessaires concernant ce projet de carte communale. Les propriétaires habitant hors région ont été informé également par. (*Le courrier d'informations sera joint en pièces annexe du rapport*). Un affichage en mairie dans les règles a été mis en place du premier juin au 3 août. Une insertion dans les journaux « Sud-Ouest » et « Haute-Saintonge » a été faite également aux dates prévues.

Pendant les permanences, j'ai peu de visites, le public ayant largement été informé au préalable par la Mairie, trois personnes ont manifestés le besoin d'informations ou ont fait part de leurs observations. (*Courriers joints en annexe au rapport d'enquête*)

Ayant eu plusieurs échanges avec monsieur le Maire et mesdames les adjointes au maire, je constate que la commune a la volonté de voir évoluer avec modération l'habitat sur le territoire de la commune. La rénovation des bâtiments existants fait partie de certains projets actuels. (*En outre un architecte propriétaire d'une grange en rénovation dans le but d'installer ses bureaux sur la commune*). Le projet initial de la carte communale était assez ambitieux, les différents avis des personnes publiques associés ont fait que la commune a revu son projet. (*Copies des différents avis sont jointes en annexe au rapport*). La commune ne dispose pas d'équipements structurants, un bâtiment sur la place de la mairie est en location d'habitation, une salle des fêtes et des bâtiments servant aux ateliers municipaux sont les seuls bâtiments autour de la mairie. Les alentours de la mairie sont principalement en culture ou arborés, de belles compositions de chênes et de grandes haies se situent aux abords des équipements. La commune tient compte dans son projet de la préservation de ses paysages et de la configuration du bâti. Le confortement du bourg est un enjeu important pour la commune qui souhaite réaliser des acquisitions foncières afin d'étendre les espaces verts aux abords de la salle des fêtes et de construire un hangar communal.

Le bâti est traditionnellement dispersé et composé de petits hameaux, les jeux de relief et la polyculture, mêlé à un habitat dispersé et la présence de boisements rendent ce paysage très rythmé et de grande qualité. Sur la commune de Pommiers-Moulons, les constructions neuves sont plus diffuses. Les espaces libres situés entre les parties bâties sont souvent en friche.

Leurs propriétaires sont majoritairement vendeurs ce qui permettrait de réduire les « dents creuses »

La commune a connu ces dernières années une dynamique plus soutenue en matière de création de résidences secondaires (*plus 7 logements en cinq ans*) ce parc se développe en général dans le bâti ancien et peut ponctuellement constituer un levier pour la réhabilitation du patrimoine bâti. En 2019, la commune comptabilise six bâtisses vacantes (bâti ancien).

AVIS MOTIVE

Considérant que :

- La volonté de la commune de dynamiser avec modération la constructibilité sur le territoire de la commune par un projet de développement urbain et démographique très mesuré permettant l'accueil d'environ une habitation neuve par an,
- La volonté de la commune de pérenniser ses équipements publics et d'endiguer la stagnation démographique qu'elle connaît actuellement,
- La volonté de la commune de valoriser le bâti ancien ainsi que leur réhabilitation,
- Les avis de différents services à savoir : CDPENAF, Communauté des Communes de la Haute-Saintonge, Chambre d'Agriculture de la Charente-Maritime,
- Les observations de la Préfecture ayant pour objet la demande de dérogation face à l'absence de SCoT approuvé,
- Considérant que la commune n'ayant pas vraiment de bourg significatif mais différents hameaux, et que la répartition des zones U est axée sur « Vêrac », « Moulons » et surtout sur le bourg de « Pommiers-Moulons » avec le projet de construction d'un atelier municipal, la conservation d'un secteur stratégique communal, le projet d'extension de l'espace vert autour de la salle des fêtes, et le confortement de deux dents creuses.
- Considérant également la volonté de la commune de préserver l'activité agricole,
- Considérant enfin que l'évaluation environnementale conclue à une absence d'incidence potentielle prévisible sur le site Natura 2000.

Je donne un **avis favorable au projet d'élaboration de la carte communale** sur le territoire de la commune de Pommiers-Moulons.

La Barde le 20 août 2019

Alain Gringras