

LACHAUD MANDEVILLE COUTADEUR
& ASSOCIÉS

PARIS

Bernard MANDEVILLE
Associé gérant
Claudine COUTADEUR
Alexandre DAZIN
Florian de MASCUREAU
Benoît SEVILLIA
Marie SOYER
Sophie MARQUES
Yves LACHAUD
Ancien membre du Conseil de l'Ordre
Avocats associés

Dominique ROUX
Of counsel

Lucille TEBOUL
Anne-Sophie VARGUES
Pauline MENCHON
Patricia FRANC
Lucile PAVEC
Anaïs BERTIAUX
Maïalen TROTТА
Juliette DUBOIS
Alice VEYRAC
Avocats à la Cour

Alliance Drouot Juris

Boissieu
avocats

Thierry de BOISSIEU
Avocat associé

BORDEAUX

Anne-Sophie VARGUES
Juliette BUREAU SIMONPIETRI
Aliénor du FOUSSAT
Camille CROYERE
Anne-Laure MOGA
Avocats à la Cour

BOURGES

TerraJuris
avocats
Marie MANDEVILLE
Avocat associée

Marie VINCENT
Avocat à la Cour

MAIRIE ORMES
A l'attention de Monsieur Christian BRYGIER
Commissaire enquêteur
147 Rue Nationale
45140 ORMES

Paris, le mercredi 30 juin 2021

**Observations sur registre dématérialisé par mail à mairie@ville-ormes.fr
et en lettre R.AR n° 1A 172 771 5077 2**

AFF. GENET / ORMES
N/Réf. : 721001 - CC/ABE
V/Réf. :

Monsieur le Commissaire enquêteur,

Je me permets d'intervenir auprès de vous en ma qualité de Conseil de Monsieur et Madame Michel GENET, propriétaires de plusieurs parcelles cadastrées section ZN n°0045, 0081 et 0082 sur le territoire de la commune d'Ormes et demeurant Ferme d'Ormes à Ormes.

Par une délibération en date du 23 février 2016, le conseil municipal a décidé d'engager une procédure de révision du plan local d'urbanisme et la compétence ayant été transférée par la suite à la communauté urbaine d'Orléans Métropole, cette dernière a décidé le 16 février 2017 par une délibération de son organe délibérant, de la poursuite et l'achèvement de la procédure d'élaboration ou de révision des plans locaux d'urbanisme en cours.

C'est dans ces circonstances que par un arrêté en date du 31 mai 2021, la collectivité a mis à l'enquête publique le projet de révision du plan local d'urbanisme de la commune d'Ormes.

Par la présente et après consultation du dossier, Monsieur et Madame Michel GENET entendent faire valoir un certain nombre d'observations sur le projet de PLU s'agissant des parcelles susmentionnées et de leur propriété.

1. Sur l'incohérence entre le plan de zonage et l'annexe constituant la liste des emplacements réservés décrits

La parcelle ZN 82 est inscrite en emplacement réservé au PLU actuel pour y réaliser un collège et il est notoire que la commune entend acquérir cette parcelle pour que le département puisse y réaliser cet équipement public.

Or, le plan de zonage du PLU arrêté ne fait pas apparaître l'emplacement réservé sur la parcelle 82 bien que la légende cartographique comprenne un encart visant à situer les emplacements réservés sur le plan et que d'autre part l'annexe du PLU arrêté listant les emplacements réservés et espaces boisés classés indique très clairement que la parcelle ZN n°82 fait l'objet d'un emplacement réservé n°1 "Collèges et ateliers municipaux" (anciennement emplacement réservé n°2 "Ateliers municipaux" compris dans le PLU de 2016).

La même remarque peut être faite concernant une partie de la parcelle ZN°45 au titre de l'emplacement réservé n°2 "Aménagement et carrefour giratoire".

L'article L151-2 du Code de l'urbanisme précise le contenu du PLU dans les termes suivants :

« Le plan local d'urbanisme comprend :

1° Un rapport de présentation ;

2° Un projet d'aménagement et de développement durables ;

3° Des orientations d'aménagement et de programmation ;

4° Un règlement ;

5° Des annexes.

Chacun de ces éléments peut comprendre un ou plusieurs documents graphiques. Ces documents graphiques peuvent contenir des indications relatives au relief des espaces auxquels il s'applique. »

Ainsi le règlement et les annexes sont des pièces du dossier de PLU qui peuvent comprendre des documents graphiques.

Dès lors le document graphique constitue un accessoire du règlement qui peut contenir des indications relatives aux espaces auxquels il s'applique.

De la sorte, il me semble que c'est le document graphique qui doit être conforme aux pièces écrites du PLU et que le plan de zonage doit faire apparaître ces deux emplacements réservés pour être cohérent avec la liste des emplacements réservés qui est annexé au règlement.

Le fait que les emplacements réservés apparaissent dans l'annexe du règlement les rend opposables au propriétaire et d'ailleurs, l'article L151-41 du Code de l'urbanisme prévoit expressément que le règlement peut délimiter des terrains sur lesquels sont institués des emplacements réservés, dont :

- Des emplacements réservés aux voies et ouvrages publics dont il précise la localisation et les caractéristiques ;
- Des emplacements réservés aux installations d'intérêt général à créer ou à modifier ;
- Des emplacements réservés aux espaces verts à créer ou à modifier ou aux espaces nécessaires aux continuités écologiques.

En effet, en cas d'éventuelles contradictions entre le rapport de présentation et le règlement du plan local d'urbanisme, le juge administratif sanctionne les incohérences entre les énonciations du premier et les prescriptions du second. (CAA Versailles, 2 déc. 2004, *SCI Magellan*, Ét. fonc., janv.-févr. 2005, n° 113)

De même, devant un problème d'interprétation entre deux documents internes du PLU, le juge met en regard le rapport de présentation du document d'urbanisme et ses documents graphiques ou son règlement. Il estime alors qu'une incohérence grave est de nature à affecter la légalité du document d'urbanisme. (CE, n° 125293 25 nov. 1994, *M^{me} Le Rouge de Guerdavid*, CE, n°172317 30 déc. 1998, *Barbe*)

En l'occurrence, l'annexe que constitue la liste des emplacements réservés étant une composante essentielle du PLU, à l'instar du règlement, il semble logique qu'une incohérence entre cette première et le plan de zonage, soit de nature à entacher la légalité du PLU pourvu que cette incohérence soit grave.

Par conséquent, les emplacements réservés concernant les parcelles ZN82 et ZN45 étant mentionnés et précisés dans l'annexe du PLU conformément à l'article L151-41 du Code de l'urbanisme, ceux-ci doivent être repris et indiqués dans le plan de zonage.

Il résulte de ce qui précède que cette incohérence entre les deux documents doit être corrigée afin que les emplacements réservés 1 et 2 apparaissent sur le document graphique.

2. Sur le classement en emplacement réservé de la parcelle ZN81 et sur la portion de l'ancienne route du Mans sans issue

En deuxième lieu, Monsieur et Madame Michel GENET, sont propriétaires d'une parcelle cadastrée ZN n°81, classée au PLU arrêté en zone UE, zone destinée à accueillir des équipements publics qu'ils souhaiteraient voir classer en emplacement réservé pour espace vert.

En effet cette parcelle en forme de triangle dont deux façades donnent sur l'Ancienne et la Nouvelle Route du Mans, ne présente, à ce jour, aucun usage spécifique puisqu'elle sert de lieu de stationnement pour les camions (générant bruits et manœuvres incessants) et risque dans l'avenir de devenir une sorte de « no man's land » entre un futur équipement public et les zones d'habitat pavillonnaire.

A la lumière du rapport de présentation exposant la justification des choix retenus, celui-ci indique l'ouverture à l'urbanisation de nouvelles zones en vue de répondre aux besoins de logements de la ville, tout en expliquant que la commune souhaite garder la maîtrise de la consommation foncière des espaces naturels

En l'occurrence, l'intégration de la parcelle ZN81 en emplacement réservé pour espace vert ferait écho à l'objectif 13.1 « Un caractère de Ville Verte à maintenir et à valoriser pour l'avenir » ainsi qu'à l'objectif 1.3.3 « Des entrées de Ville et de métropole à mettre en scène » issus du PADD, au sein desquels est inscrite la volonté de la commune de préserver et assurer un traitement transitoire des espaces naturels avec l'urbanisation, tout en limitant la prolifération de panneaux et enseignes en entrée de ville qualifiées de composante de l'image et du dynamisme de la ville.

Par conséquent, les différents documents évoqués ci-dessus traduisent la volonté manifeste de la commune de conserver des espaces naturels et des espaces verts.

Son classement en zone UE de ladite parcelle et sa proximité des parcelles ZN45 et ZN 82 milite également en faveur de son classement en emplacement réservé pour espace vert.

Cette parcelle jouxte à sa pointe ouest l'ancienne route du Mans en limite des parcelles J286 et J358 (**voir photographie jointe**), il conviendrait que la commune envisage également dans son PLU le traitement de cet espace qui constitue une voie sans issue entre une barrière et la sortie de leur propriété.

3. Sur l'implantation d'un mur anti-bruit longeant leur domicile

Dans cet environnement particulièrement bruyant et dérangeant pour les résidents, de surcroît au regard du caractère résidentiel du quartier où se situe l'entrée de ville, Monsieur et Madame Michel GENET désirent souligner **la présence rendue indispensable d'un mur anti-bruit** implanté le long de la RD 2157 notamment sur les parcelles J286, J287, J288 et J77 situées au bord de la route départementale.

Celui-ci viendrait remplacer une bande de thuyas existante devenue vieillissante et dont l'isolation phonique n'est plus efficace.

4. Sur la réalisation du rond-point au bout de la parcelle ZN45

En quatrième lieu, Monsieur et Madame Michel GENET réitèrent leur souhait de voir le futur rond-point réalisé tel qu'il était prévu initialement c'est-à-dire plus long de l'entrée de ville et des habitations, plus à l'ouest précisément au bout de la parcelle ZN n°45.

5. Sur la conservation de l'entrée et sortie actuelle de leur domicile et lieu de travail

Ensuite, Monsieur et Madame Michel GENET sollicitent la conservation de la possibilité d'entrée et de sortie dans les deux sens de circulation de leur propriété et corps de ferme situés sur la parcelle ZN286, faisant face à la route départementale.

6. Sur l'existence d'un système d'irrigation sur les parcelles ZN45 et ZN82

Monsieur et Madame GENET rappelle que les parcelles ZN45 et ZN82 bénéficient d'un système d'irrigation à partir du corps de ferme et passant sous la voie.

Ils souhaitent donc attirer votre attention sur cet équipement qui devra être maintenu par l'installation d'une canalisation spécifique à l'occasion des aménagements prévus à cet endroit

Telles sont les observations que souhaitent formuler Monsieur et Madame Michel GENET ; ils vous remercient d'ores et déjà de l'attention que vous voudrez bien y porter.

Par avance je vous remercie de l'attention que vous porterez à leur demande.

Je vous prie de croire, Monsieur le Commissaire Enquêteur, à l'assurance de ma considération distinguée.


Claudine COUTADEUR
c.coutadeur@drouot-avocats.fr

PJ : - Photographie