

DÉPARTEMENT du LOIRET

Commune de CHAINGY

ENQUETE PUBLIQUE

Relative au projet de révision du Plan Local d'Urbanisme

**Réalisée du 16 mars 2020 au 23 juillet 2020
avec suspension entre
le 17 mars 2020 et le 21 juin 2020 inclus**

AVIS et CONCLUSIONS

DU

COMMISSAIRE ENQUÊTEUR

Michel BENOIT

SOMMAIRE

<u>I – PRESENTATION</u>	Pages
<u>I-1 Déroulement des études</u> -----	3
<u>I-2 SCoT et PADD</u>	
SCoT-----	3
PADD-----	3
<u>I-3 La concertation</u> -----	4
<u>I-4 Scénario retenu</u> -----	4
<u>I-5 Incidences environnementales</u> -----	4
<u>I-6 Consultation des Personnes Publiques Associées</u> -----	4
 <u>II ORGANISATION ET DEROULEMENT DE L'ENQUETE</u>	
<u>II – 1 Organisation de l'enquête publique</u> -----	4
<u>II- 2 Publicité</u> -----	5
<u>II – 3 Moyens mis à disposition du public</u> -----	5
<u>II – 4 Déroulement de l'enquête publique</u> -----	5
 <u>III – OBSERVATIONS DU PUBLIC</u>	
<u>III – 1 Recueil des observations</u> -----	5
<u>III – 2 Analyse des observations</u> -----	5
 <u>III - AVIS PERSONNEL du COMMISSAIRE ENQUÊTEUR</u>	
<u>III – 1 Sur le déroulement de l'enquête</u> -----	6
<u>III – 2 Sur les objectifs poursuivis</u> -----	6
 <u>IV - CONCLUSIONS MOTIVEES du COMMISSAIRE ENQUÊTEUR</u>	
<u>Préconisations</u> -----	7
<u>Réserves</u> -----	8
<u>Avis</u> -----	8

La présente enquête concerne : la révision du Plan Local d'Urbanisme de la ville de CHAINGY. Elle fait l'objet d'un rapport détaillé

Préparée au cours des mois de novembre 2019 et février 2020, l'enquête fut programmée du 16 mars 2020 au 17 avril 2020. Elle a été ouverte le 16 mars avec la tenue d'une première permanence de 9h00 à 12h00.

En raison du confinement, elle a été interrompue du 17 mars au 21 juin inclus puis reprise du 22 juin au 23 juillet 2020. Tous les actes afférents à cette situation ont été incorporés au dossier au fur et à mesure.

I – PRESENTATION

I-1 Déroulement des études

Le PLU de CHAINGY actuel a été approuvé le 3 juin 2010. Trois mises à jour ont été réalisées les 25 juillet 2013, le 7 décembre 2016, le 3 avril 2017 ainsi qu'une modification le 13 mars 2018.

Le 26 février 2013, le conseil municipal de CHAINGY a décidé d'engager une procédure de révision de ce PLU. Il a précisé et complété les objectifs, les 31 janvier, 26 février et 30 mars 2017 pour tenir compte du contenu des études, des évolutions législatives et réglementaires.

- Intégrer les évolutions du code de l'urbanisme suite lois dites loi ALUR et loi MACRON.
- Maîtriser de l'organisation de l'espace communal et de l'étalement urbain en densifiant le centre bourg.
- Aménager des entrées de bourg et certains espaces publics.
- Préserver des espaces agricoles, forestiers et naturels.
- Prendre en compte les problématiques liées à l'environnement et au développement durable au regard des enjeux et perspectives des lois Grenelle 1 et 2 et ALUR, du Plan de Prévention du Risque Inondation du Val d'Ardoux, des directives européennes de protection de l'environnement (Natura 2000) et du patrimoine (classement UNESCO du Val de Loire).
- Échelonner l'évolution de la population par une programmation adaptée, en prenant en compte la protection du patrimoine et la qualité de l'environnement.
- Actualiser les espaces boisés classés.
- Actualiser les emplacements réservés.
- Actualiser les plans de zonage et le règlement.
- Actualiser le plan des servitudes et l'annexe.
- Ouvrir à l'urbanisation des zones 2AU.

Par délibération du 7 mars 2019, le conseil municipal a décidé d'intégrer la réforme de modernisation du contenu du PLU, définie dans le décret 2015-1783 du 28 décembre 2015.

Par délibération du 2 juillet 2019, le conseil municipal a tiré le bilan de la concertation, arrêté le projet de la révision du PLU, autorisé Monsieur le Maire a engagé les procédures de consultation des Personnes Publiques Associées et de mise à l'enquête

I-2 SCoT et PADD

SCoT

CHAINGY est concernée par le Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) du Pays Loire-Beauce, en cours d'élaboration. La ville a donc sollicité :

- de Monsieur le Préfet pour pouvoir déroger à la règle de l'urbanisation limitée en l'absence de SCoT, (L.142-4 du code de l'urbanisme). Après avis du PETR Pays Loire Beauce, la demande de dérogation à la règle de l'urbanisation limitée a été autorisée.
- Orléans Métropole, EPCI compétent, limitrophe du PETR Pays Loire Beauce, a émis un avis sans remarque le 13 novembre 2019.

PADD

Les orientations générales du PADD de CHAINGY ont été débattues lors de la séance du conseil municipal du 19 juin 2018

- Garantir un développement afin de maîtriser l'urbanisation future.
- Modérer la consommation d'espace et limiter l'étalement urbain.

- Orientations les espaces commerciaux, publics et de loisirs.
- Transport et de déplacements.
- Protection des espaces naturels agricoles et forestiers.
- Préservation ou de remise en état des continuités écologiques.
- Développement des communications numériques et énergies.
- Qualité urbaine et de cadre de vie.

Les huit thèmes ont été déclinés en trente-deux items synthétisés dans mon rapport.

I-3 La concertation

Les modalités de concertation ont été définies dans la délibération du 26 février 2013. Son bilan tiré le 2 juillet 2019 a été annexé à la délibération et intégré au dossier soumis à l'enquête. Au cours de deux réunions publiques 18 échanges ont fait l'objet de réponses par monsieur le Maire. Un registre mis à disposition du public a permis de recueillir 38 observations. Des réponses ont été apportées et certaines demandes prises en compte.

I-4 Scénario retenu

Trois hypothèses étudiées ont éclairé le choix des élus pour un scénario médian : taux de croissance de la population de 1%, besoin de 150 logements soit une surface de 9,5 à 10 hectares.

Ce scénario préserve et améliore le cadre environnemental ; assure un développement urbain maîtrisé et durable.

I-5 Incidences environnementales

L'ensemble des incidences est mesuré en tenant compte d'une projection sur 10 ans de 380 habitants nouveaux pour 150 logements neufs et 10 hectares aménagés.

L'analyse porte sur :

- les dispositifs sanitaires : eau potable - eaux usées - eaux pluviales – déchets.
- les espaces naturels : éléments contenus dans les documents - espaces agricoles - trame verte et bleue
- Risques et nuisances : superposition du plan de zonage et du PPR Inondation Val d'Ardoux – identification des caves et des zones d'aléa de retrait et gonflement des sols argileux.

I-6 Consultation des Personnes Publiques Associées

Vingt-deux personnes publiques associées ont été consultées, dans les termes des articles L132-7 - L132-9 et L153-16 du code de l'urbanisme.

La ville a reçu 8 réponses, aucun avis n'était défavorable. Deux sont sans observations et six avec observations. Les avis des personnes publiques associées ont été synthétisés dans un tableau d'analyse de douze pages avec les commentaires et réponses de la collectivité.

L'autorité environnementale consultée en novembre 2019 au rendu son avis le 21 février 2020 sous forme d'un document de 12 pages incorporé au dossier.

II ORGANISATION ET DEROULEMENT DE L'ENQUETE

II – 1 Organisation de l'enquête publique

Deux réunions préparatoires ont été organisées pour finaliser mon information, visiter les locaux et déterminer dates d'enquête, publicité ; modalité d'information du public et recueil des observations.

Les locaux mis à disposition répondent aux normes en matière de réglementation pour l'accessibilité des personnes à mobilité réduite. Ils permettent le respect de la confidentialité pour les échanges avec le public.

L'enquête est régie par un ensemble de textes décrit dans mon rapport et par des décisions propres à son organisation :

- la décision de Madame la Présidente du Tribunal Administratif d'Orléans n° E19000211/45 en date du 13 novembre 2019, me désignant Commissaire Enquêteur.
- les arrêtés municipaux n° 2020-20 du 12 février 2020 décidant de l'ouverture, n° 2020-41 du 17 mars 2020 décidant de sa suspension et n° 2020-61 du 26 mai 2020 de sa reprise.

II- 2 Publicité

Les avis d'enquête ont été publiés dans La République du Centre et le Courier du Loiret des 27 février 2020, 4 juin 2020 et 25 juin 2020 (publications jointes au dossier et annexées au rapport). Ils ont été affichés sur 24 panneaux répartis dans la ville (rapports du Brigadier-Chef de la police municipale incorporés au dossier et annexés au rapport). Les avis ont été publiés sur le site internet de la mairie, le site Facebook, un panneau lumineux.

Les arrêtés ont été affichés sur 6 panneaux visibles depuis le domaine public.

Pour l'ensemble de ces affichages, Monsieur le Maire m'a fourni un certificat le 24 juillet 2020 ainsi qu'un certificat de dépôt de dossier.

II – 3 Moyens mis à disposition du public

-Pour la consultation du dossier le public disposait d'un dossier papier dans les locaux de la mairie, d'un ordinateur sur place et d'une version dématérialisée publiée sur le site internet de la mairie www.chaingy.fr. Tous ces dispositifs ont été complétés au fur et à mesure de l'évolution des prescriptions.

-Pour les observations, le public avait accès au registre, à une boîte fonctionnelle spécifique sur le site internet de la mairie plu.enquetepublique@chaingy.fr et pouvait m'adresser des courriers en mairie.

II – 4 Déroulement de l'enquête publique

L'enquête s'est déroulée sur une durée de trente-trois jours le lundi 16 mars 2020 et du lundi 22 juin au jeudi 23 juillet 2020, aux heures d'ouverture des locaux de la mairie de CHAINGY en fonction de la période.

Pour des raisons de sécurité sanitaire, à partir du 22 juin 2020 toutes les démarches (consultations du dossier, rencontre avec le commissaire enquêteur) ont été organisées sur rendez-vous dans les conditions décrites dans le rapport.

J'ai assuré quatre permanences dans les locaux de la mairie de CHAINGY :

-Permanences physiques : le lundi 16 mars 2019 de 09h à 12h et le samedi 4 juillet 2020 de 9h à 12h.

-Permanences téléphoniques : le jeudi 16 juillet 2020 de 16h à 19h le jeudi 23 juillet 2020 de 16h à 19h.

Au cours des permanences, j'ai assuré 12 rendez-vous physiques et 4 rendez-vous téléphoniques.

III – OBSERVATIONS DU PUBLIC

III – 1 Recueil des observations

Quatre observations ont été rédigées dans le registre, vingt-neuf sont parvenues par courriels ou courriers au nombre de 25 annexés au registre pour 71 pages. Toutes celles recueillies oralement ont été transcrites dans le registre par mes soins à l'exception de deux par les demandeurs. Une seule n'a pas été confirmée par écrit.

III – 2 Analyse des observations

Il convient de noter que les observations concernent, en grande majorité, la situation de biens privés. Je les ai analysées dans le rapport, en les classant en trois catégories : zonage, limite de constructibilité et diverses.

Pour la catégorie zonage, j'ai formulé les avis suivants :

-maintien du projet pour 16 parcelles.

-prise en considération de la demande avec étude de la situation pour 10 parcelles.

Pour la catégorie limite de constructibilité, j'ai proposé d'étudier les possibilités de rectification pour 5 parcelles.

Pour la catégorie, diverses j'ai demandé la prise en compte d'une modification du règlement fixant le recul par rapport aux limites séparatives pour les constructions de second rang existantes. J'ai demandé la prise en compte d'une modification de l'OAP1 pour limiter le transit des véhicules entre les rues de la Genetraille et de la Picornière.

III - AVIS PERSONNEL du COMMISSAIRE ENQUÊTEUR

III – 1 Sur le déroulement de l'enquête

Après une mise en place sans difficultés, cette enquête publique s'est déroulée dans des conditions normales (au regard de la situation sanitaire) et conformes à la réglementation. Elle a été suspendue du 17 mars 2020 au 21 juin 2020 inclus. Elle fait l'objet d'un rapport détaillé.

L'enquête s'est tenue avec une bonne disponibilité des services de la mairie de CHAINGY pour répondre à mes demandes, suivre son déroulement en dehors des permanences et organiser les rendez-vous. Les locaux répondaient aux exigences d'accessibilité pour les Personnes à Mobilité Réduite et de confidentialité pour l'accueil du public.

Le dossier, composé de 65 pièces, comporte tous les éléments nécessaires à la bonne compréhension des tenants et aboutissants de l'enquête, son contenu est décrit dans le rapport.

Avis : la complétude du dossier répond à la réglementation et permet d'apprécier les conséquences de la révision pour chaque propriété. Sa mise à disposition par voie électronique a permis la consultation de manière optimum. Avant approbation, il devra être amendé dans des conditions décrites ci-après sans qu'il s'agisse d'une remise en cause.

Les publicités de l'enquête se sont faites dans des conditions normales et adaptées à la situation particulière due au confinement.

Avis : outre les publications réglementaires et affichages nombreux, la dématérialisation a nettement améliorée l'information du public.

De même, les moyens de recueil des observations ont satisfait aux besoins malgré la situation sanitaire.

Avis : dans les circonstances, j'ai pratiquement reçu toutes les observations oralement en demandant des confirmations écrites. Ces modalités n'ont pas nui à l'expression du public.

J'ai pu noter, un intérêt du public centré sur la situation propre des biens de chacun des intéressés.

Avis : les études conduites pendant 6 ans, avec des concertations et échanges avec le public, ont permis d'aboutir à un projet de révision ne conduisant pas à des remises en cause des objectifs de la part d'associations ou du public. Cette démarche a permis une bonne acceptation des objectifs.

III – 2 Sur les objectifs poursuivis

Les objectifs poursuivis ont été affinés tout au long des études et complétés pour tenir compte de l'évolution de la réglementation jusqu'à adopté la nouvelle forme de règlement.

Ces objectifs au nombre de 10 sont déclinés dans l'ensemble du dossier :

-Maîtriser de l'organisation de l'espace communal et de l'étalement urbain en favorisant la densification du centre bourg

Avis : cet objectif est traduit, dans les documents graphiques, par la réduction des secteurs urbanisables à moyen terme. Il est renforcé par les Orientations d'Aménagement et de Programmation et les règles de construction. Ces dispositions réaffirment le rôle central du bourg pour l'évolution de CHAINGY.

-Aménager des entrées de bourg et certains espaces publics

Avis : les différents documents dont les Orientations d'Aménagement et de Programmation affirment la prise en compte de cet objectif.

-Préserver des espaces agricoles, forestiers et naturels

Avis : le projet réduit les zones d'aménagement futur permettant la conservation de surfaces agricoles. Le rôle de cette activité est conforté dans le règlement par des dispositions constructives. Il assure les évolutions potentielles des exploitations. Des dispositions préservent la réciprocité des contraintes et la possibilité de réaliser des projets contraints par la réglementation.

-Prendre en compte les problématiques liées à l'environnement et au développement durable.

Avis : cet objectif répond aux enjeux des différentes lois, directives européennes ou classement UNESCO, PPRI...

Ils sont traduits dans le document graphique, et les annexes au PLU. Le règlement affirme la qualité attendue des espaces et renforce la protection des espaces naturels.

-Échelonner l'évolution de la population par une programmation adaptée

Avis : le scénario adopté pour élaborer le projet est équilibré par rapport à l'importance de la commune. La progression de la population peut être absorbée sans induire le besoin de nouveaux équipements. Son rythme, qualifié d'ambitieux par la MRAe, n'est pas impossible à respecter par rapport à la temporalité du projet.

-Actualiser les espaces boisés classés

Avis : ces espaces sont recensés et leur protection affirmée par le règlement.

-Actualiser les emplacements réservés

Avis : ces emplacements sont recensés dans les documents graphiques et décrits dans une liste annexée. On peut noter leur modicité au regard de l'importance du territoire communal. Ils répondent strictement aux besoins.

- Actualiser les plans de zonage et le règlement

Avis : ces documents sont complets et répondent aux objectifs du projet. Toutefois, il convient de noter deux divergences dans les documents graphiques. La première concerne le report du périmètre de l'OAP2 sur la 'Planche Bourg'. La seconde est constituée par une différence de tracé entre la 'Planche Nord' et 'Périmètres Particuliers Nord'.

Le règlement gagnerait en facilité de lecture par l'indexation des différents articles et en complétant le sommaire. Concernant ce document, on peut s'interroger sur l'absence de coefficient d'emprise pour certaines zones. Je pense qu'il y a sujet à réflexion entre laisser la possibilité de densifier voulu par le législateur versus qualité du paysage et limitation de l'étanchéisation des sols. La qualité du paysage urbain est marquée par la définition de volumes déterminés par emprises et hauteurs. L'étanchéisation renvoie à la problématique de récupération des eaux pluviales.

Pour rappel, l'adaptation des marges de recul des constructions de second rang existantes me paraît admissible.

- Actualiser le plan des servitudes et l'annexe.

Avis : les diverses servitudes sont intégrées au dossier et annexées au futur PLU. Elles sont complètes par rapport à la situation actuelle.

-Ouvrir à l'urbanisation des zones 2AU

Avis : ce moyen de programmation a été utilisé de manière très modérée. L'emprise de ces zones a été sensiblement réduit par rapport au document précédent, traduisant la volonté de maîtrise de l'urbanisation sur le centre bourg.

IV - CONCLUSIONS MOTIVEES du COMMISSAIRE ENQUÊTEUR

Considérant que :

-La procédure engagée par la ville de CHAINGY, depuis 2013, a permis d'élaborer un projet de révision du PLU correspondant à un développement équilibré de la commune, protégeant les espaces naturels, assurant une urbanisation renforçant le bourg.

-Le nouveau PLU répond aux obligations réglementaires.

-Le nouveau PLU répond à un développement équilibré de la commune sans créer de nouveaux besoins d'équipements pour les services et pour les réseaux techniques urbains.

-Le projet de dossier soumis à l'enquête répond aux objectifs fixés par le conseil municipal.

-L'enquête a été organisée et s'est déroulée dans les meilleures conditions possibles compte-tenu des circonstances sanitaires, notamment pour l'information et la participation du public.

Préconisations du commissaire enquêteur :

Compte-tenu de l'analyse des observations, je préconise :

Pour le document graphique :

-Le maintien du zonage pour 16 parcelles : AN 72, XE 88-89, AN 91, ZS 64, ZS 61-62-63-31, ZR 133, AI 252, AK 32, YR 102, YA 123, YX 17, YX 30.

- La prise en considération des demandes de modification de zonage, avec étude de la situation pour 10 parcelles : ZS 05, ZR 223 (en étendant aux parcelles ZR225 et 227), AI 436, AM 114 et AM 111, YS 310 (en étendant aux parcelles YS 311 et YS 397).
- La prise en considération des demandes de modification de la limite de constructibilité pour 5 parcelles : ZS 1, ZR 138, YO 115, ZO 83, YO 47.
- La modification de l'OAP1 pour limiter le transit des véhicules entre les rues de la Genetraille et de la Picornière.

Pour le règlement :

- L'étude d'une modification du règlement fixant le recul par rapport aux limites séparatives pour les constructions existantes en second rang.
- la réétude des articles pour les zones dépourvues d'un coefficient d'emprise
- L'indexation des articles pour en faciliter la lecture.

Sous réserves que :

- La planche Bourg soit rectifiée pour le périmètre de l'OAP 2.
- La planche Nord et celle référencée Périmètres Particuliers Nord soient harmonisées pour le périmètre de zone U sur la parcelle référencée ZS 05.
- Les réponses aux avis des personnes publiques associées soient prises en compte dans les conditions présentées dans le tableau d'analyse joint au dossier.

J'émet un **Avis Favorable** à la demande de révision du Plan Local d'Urbanisme de la commune de CHAINGY.

Fait en un exemplaire original, le 21 août 2020

Le commissaire enquêteur

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'Michel BENOIT', with a stylized flourish at the end.

Michel BENOIT