



DEPARTEMENT EURE-ET-LOIR

COMMUNE DE COLTAINVILLE

ENQUETE PUBLIQUE

17 JUIN 2019 - 19 JUILLET 2019

prescrite par arrêté de la Commune de

COLTAINVILLE en date du 17 Juin 2014.

**PROJET D'ELABORATION DU PLAN LOCAL
D'URBANISME (PLU) DE LA COMMUNE DE
COLTAINVILLE**

**RAPPORT D'ENQUETE PUBLIQUE (1° partie)
CONCLUSIONS ET AVIS (2° partie)
établis le 06 Août 2019**

Commissaire enquêteur: Philippe BROCHARD

1^{ère} Partie : Le RAPPORT D'ENQUETE

A – Généralités

- 1- Préambule et Historique
- 2 - Objet de l'enquête
- 3 - Cadre juridique
- 4 - Composition du dossier

- 5 - Nature et caractéristiques du projet
 - 5-1 le rapport de présentation
 - 5-2 le projet d'aménagement et de programmation durable (PADD)
 - 5-3 les orientations d'aménagement et de programmation spécifiques (OAP)
 - 5-4 le règlement et le plan de zonage
- 6- Avis de l'Autorité Environnementale, et du conseil municipal
- 7 - Avis des services consultés PPA-CDPENAF
- 8 – Processus de concertation avec le public

B - Organisation et déroulement de l'enquête

- 1 - Désignation du commissaire enquêteur
- 2 - Modalités de l'enquête
- 3 - Information effective du public
- 4 - Incidents relevés au cours de l'enquête
- 5 - Climat et déroulement de l'enquête
- 6 - Clôture de l'enquête et modalités de transfert du registre d'enquête
- 7 - Relation comptable des déclarations
- 8 - Communication des observations au responsable du projet
(Procès-verbal de synthèse)
- 9 – Les observations éventuelles du responsable du projet

C - Analyse des déclarations ou observations recueillies

- Nombre de personnes rencontrées pendant l'enquête
- Nombre de remarques déposées sur le registre
- Nombre de Mails reçus sur l'adresse dédiée
- Analyses des observations par le CE

Réponses apportées par le maître d'ouvrage suite au PV de synthèse

Réponses apportées par le commissaire enquêteur

2^{ème} Partie : Les CONCLUSIONS MOTIVEES

(en document séparé)

A – Les points relevés par le commissaire enquêteur

B – Les considérations du commissaire enquêteur

C – Les conclusions.

3^{ème} partie : Les ANNEXES au rapport

(en document séparé)

- Annexe n° 1 : Arrêté prescrivant l'ouverture d'une enquête publique établi par l'Autorité organisatrice de l'enquête
- Annexe n°2: Décision de nomination du Commissaire enquêteur

- Annexe n°3 : Avis d'enquête publique

- Annexe n°4 : Publicité dans la presse
- Annexe n° 5: Certificat d'affichage
- Annexe n° 6 : Décision mission régionale d'autorité environnementale

- Annexe n° 7 et 8: Compte rendu des ateliers de concertation des 28/11 et 09/12/2014

- Annexe n° 9: Bilan de la concertation du Conseil Municipal (06/07/2017)

- Annexe n° 10et 11: Courriers en réponse de la Mairie suite aux remarques des PPA

- Annexe n° 12 : Procès-verbal de synthèse des observations

D - Registre d'enquête :

Il est remis avec ses documents annexés (courriers et mails reçus) à l'autorité organisatrice de l'enquête publique, en même temps que l'original des rapports et conclusions.

Transmission au TA : seule la copie des rapport et conclusions sont transmis, avec les copies de l'arrêté d'ouverture d'enquête et de l'avis d'enquête.

1^{ère} Partie : Le RAPPORT D'ENQUETE

A – Généralités

1- Préambule et Historique

La Commune de COLTAINVILLE est située à 10 kms au Nord-est de CHARTRES. Elle s'étend sur 1802ha. Le hameau de SENAINVILLE est à 2.5kms.

Il s'agit d'une commune à vocation agricole (1550 kms² de surface agricole pour 22 exploitations.

Elle est située à 7 minutes de l'autoroute A11 et à 5 minutes de la RN10.

Elle fait partie de l'arrondissement de CHARTRES et a intégrée l'Agglo de CHARTRES en Janvier 2011

La population est de 882 habitants (2015)

Elle est partie prenante dans le SCOT de l'Agglo de CHARTRES, le SDAGE bassin Seine-Normandie, le SAGGE Nappe de Beauce, le SRCE (schéma régional de cohérence écologique), le SRCAE (schéma régional climat air énergie)

Le SCOT, approuvé en Mai 2006 fixe une croissance démographique de 8% sur 10 ans.

Le Programme local de l'habitat(PLH) de l'agglomération chartraine a été adopté en Février 2008 et modifié en 2010. Il est en cours de révision.

Le Plan de déplacement urbain (PDU) de l'agglomération de Chartres a été approuvé le 10 Février 2014.

2 - Objet de l'enquête

La Commune disposait d'un POS depuis 1997, modifié en 2002. Il n'était plus compatible avec la nouvelle législation (loi Grenelle du 12/12/2010 et loi ALUR du 26/03/2014) et est caduque depuis le 27/07/2017.

La commune a décidé d'élaborer un PLU dont les principales dispositions sont :

- le développement économique
- la reconstitution d'un vrai cœur de village dans le bourg
- l'ouverture de l'école sur l'ensemble du bourg
- la croissance démographique au service du projet communal

3 - Cadre juridique

Le PLU (Plan local d'Urbanisme) fixe les règles générales d'urbanisme et les servitudes d'utilisation des sols permettant de respecter les principes énoncés aux articles L 101-1 à L 101-3 du code de l'urbanisme

Loi N° 2014-366 du 26/03/2014 (Loi ALUR)

Sont applicables les dispositions régissant les enquêtes publiques relatives aux opérations susceptibles d'affecter l'environnement :

- Loi N° 83-630 du 12/07 relative à la démocratisation des enquêtes publiques.
- Code de l'urbanisme : articles L. 153-41 à L. 153-44.
- Code de l'environnement: articles L.123.1 et L.123.2 et articles R.123-1 et R.123-2

Contenu du dossier et déroulement de l'enquête publique :

- Code de l'urbanisme : article R.153-8 à R.153-10
- Code de l'environnement : articles L.123-3 à L.123.19 et articles R.123-3 à 123.27.

Autres dispositions législatives et réglementaires applicables :

- Code de l'urbanisme : articles L.151-1 à L.151-48 et R.151-1 à R151-55

(Dispositions relatives aux plans locaux d'urbanisme).

- Code de l'urbanisme: articles L.103-2 à L. 103-6 (concertation).

Arrêté prescrivant l'ouverture d'une enquête publique par l'autorité organisatrice (Annexe N° 1)

4 - Composition du dossier (Articles R123-8 CE et L151-2 CU)

- Porter à connaissance de l'état
- Mention des textes régissant l'enquête publique
- Rapport de présentation contenant le diagnostic territorial et les dispositions du PLU
- Le PADD (Projet d'Aménagement et de Développement Durable)
- Le règlement écrit et document graphique de zonage
- Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)
- Les Annexes dont les servitudes d'utilité publique, les annexes sanitaires
- Les plans de contraintes
- Les avis reçus de PPA (Personnes publiques associées)
- Avis de la CDPENAF
- Avis de l'Autorité Environnementale
- Bilan de la concertation
- L'évaluation sommaire des dépenses.

5 - Nature et caractéristiques du projet

5-1 le rapport de présentation

Après avoir présenté l'objectif du PLU, son cadre juridique, son contenu, il présente la commune de COLTAINVILLE d'un point de vue géographique.

Il établit un diagnostic socio-économique, intégrant la démographie, le logement, l'emploi et l'activité, l'agriculture, les équipements collectifs, l'analyse de l'évolution de la consommation d'espace, ainsi que le potentiel de production de logements.

Il apporte des justifications au projet de territoire, ses enjeux, les motivations du PADD et des OAP.

Il est rappelé le contexte intercommunal de COLTAINVILLE, membre de l'Agglo de CHARTRES qui exerce des compétences obligatoires et des compétences facultatives, notamment celle de l'eau, du cadre de vie, des équipements culturels et sportifs.

Il rappelle la nécessité d'être en cohérence avec le Schéma Régional Climat Air Energie (SCRAE), le schéma Régional de Cohérence Ecologique (SRCE), le SAGE Nappe de Beauce, le SDAGE Bassin Seine-Normandie et le SCOT Agglo de CHARTRES.

Il doit aussi être en cohérence avec le SCOT de l'agglomération chartraine et respecter les objectifs de croissance démographique et de production de logements.

A cet effet, il a été retenu 8% de croissance démographique sur les 10 ans à venir et une production de 28 logements dont 8 en renouvellement urbain, 14 en dents creuses et 6 en changement de destination.

REMARQUES DU COMMISAIRES-ENQUETEUR

Le dossier de 250 pages est bien constitué, avec des séparations pour les différents documents le composant et une page de garde détaillée avec l'échelle à laquelle sont faits les graphiques. Les photos et plans sont bien lisibles, même si quelques plans auraient dû être établis sur une page au lieu d'une demi.

A chaque paragraphe, un pavé « à retenir » résume la problématique de celui-ci.

5-2 le projet d'aménagement et de programmation durable (PADD)

Il est en conformité avec l'article L 101.2 du code de l'urbanisme

Il fixe les orientations générales des politiques d'aménagement, d'équipement, d'urbanisme, de paysage, de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, et de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques.

Il définit les orientations générales concernant l'habitat, les transports et les déplacements, le développement économique.

Il fixe des objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain.

4 axes forts ont été déterminés:

- le développement de l'activité économique, sociale, agricole et associative
- la reconstitution d'un vrai cœur de village
- l'ouverture de l'école sur l'ensemble du bourg
- la croissance démographique au service du projet

5-3 les orientations d'aménagement et de programmation spécifiques (OAP)

Elles sont en conformité avec l'article L 151.5 à 7 du code de l'urbanisme.

Sur la commune, 6 secteurs à OAP ont été déterminés.

- le cœur du bourg
- le secteur Ouest
- l'entrée Nord du bourg
- les franges du bourg
- les franges de Senainville
- les liaisons douces

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) spécifiques sont établies en cohérence avec le PADD, elles sont complémentaires des dispositions d'urbanisme contenues dans le règlement écrit et graphique du PLU.

5-4 le règlement et le plan de zonage

Document opposable aux tiers, il s'impose en terme de conformité et définit des règles applicables à l'intérieur des zones

En conformité avec l'article L 151.8 du code de l'urbanisme, le règlement écrit a défini des zones (Article R 151.9 à 50).

- Zone Ua Zone urbaine correspondant principalement au bâti ancien
- Zone Ub Zone urbaine correspondant principalement au bâti postérieur aux années 1950
- Zone Uj Zone destinée aux jardins
- Zone Ui Zone destinée aux équipements collectifs
- Zone Ux Zone destinée aux activités économiques
- Zone A Zone destinée aux activités agricoles
- Zone N Zone correspondant aux secteurs naturels

6- Avis de l'Autorité Environnementale (décision du 22 Juin 2018)

Cas par cas étudié à la demande de la commune de COLTAINVILLE

N° 6) Décision: ce dossier n'est pas soumis à évaluation environnementale (Annexe

7 - Avis des services consultés

Dans le cadre de l'élaboration du PLU, la notification du projet aux Personnes Publiques Associées (PPA) est obligatoire 3 mois avant le début de l'enquête. Ceux-ci ont ce délai pour rendre leur avis. Passé ce délai, l'avis est de fait favorable.

16 notifications ont été transmises le 28 Février 2019

Liste des organismes consultés:

- Préfecture d'Eure-et-Loir
- Conseil Régional CENTRE-VAL DE LOIRE
- Conseil départemental d'Eure et Loir
- CHARTRES METROPOLE
- CHARTRES METROPOLE (transports urbains)
- Communauté de communes des portes eulériennes
- Service aménagement de l'urbanisme et de l'habitat (CDPENAF)
- Chambre d'Agriculture
- Chambre de commerce et d'industrie (CCI)
- Chambre des Métiers et de l'Artisanat
- Direction départementale des Territoires 28

Liste des Communes consultées

- SOULAIRES
- GASVILLE-OISEME
- SAINT-PREST
- JOUY
- NOGENT-LE-PHAYE,

La notification du projet aux Personnes Publiques Associées (PPA) est obligatoire 3 mois avant le début de l'enquête. Les PPA ont 3 mois pour rendre leur avis, après réception du dossier, soit le 28 Mai 2019. Passé ce délai, l'avis est réputé favorable

Les Communes consultées n'ont pas répondu dans le délai légal (décision réputée Favorable),

Avis des services consultés:

-Conseil Régional :

AVIS FAVORABLE sans remarque

-Communauté communes portes eulériennes:

AVIS FAVORABLE sans remarque

-Chambre des métiers :

AVIS FAVORABLE sans remarque

-CDPENAF :

AVIS FAVORABLE sans remarque

-CCI :

AVIS FAVORABLE avec remarques sur la page 5 de l'OAP, sur les clôtures dans le règlement, sur le stationnement dans les zones Ua et Ub, et d'une manière générale sur les règles de hauteur vis-à-vis de la vue sur la cathédrale.

- CHAMBRE AGRICULTURE :

AVIS FAVORABLE avec une remarque par rapport au centre équestre et les mesures sanitaires.

Ont été reçues TROIS réponses hors délai

-CHARTRES METROPOLE : (reçu le 05 Juin)

AVIS TACITEMENT FAVORABLE, avec remarques sur l'évolution démographique, la consommation foncière, le PADD, les OAP,

-CONSEIL DEPARTEMENTAL, (reçu le 05 Juin)

AVIS TACITEMENT FAVORABLE, avec remarques sur le secteur de SENAINVILLE, sur l'eau potable et sur la réglementation sur l'entretien des espaces publics,

- DIRECTION DEPARTEMENTALE TERRITOIRES 28 (reçu 11 juin)

AVIS TACITEMENT FAVORABLE, avec remarques sur le potentiel de densification, la police de l'eau, des modifications sur le règlement écrit, la directive paysagère et sur la préservation de la vue sur la cathédrale de CHARTRES.

Même si elle est hors délai, mon avis est qu'elle doit être prise en compte car elle apporte des remarques importantes sur le règlement écrit et la façon de concevoir les constructions et sur les contraintes liées à la préservation de la vue sur la cathédrale de CHARTRES.

Ces avis des Personnes Publiques Associées figurent dans le dossier du projet soumis à enquête publique et sont aussi inscrits dans le dossier figurant sur le site de la Commune.

Le Commissaire enquêteur prend note des demandes et remarques des Personnes Publics Associés. Il prend note aussi du mémoire en réponse établi par la Commune (7 pages jointes en annexe), et constate que beaucoup de points relevés sont pris en compte, et le cabinet d'étude s'engage à apporter les modifications nécessaires. Il y aura notamment regroupement de 2 OAP concernant les franges, la création d'une OAP concernant le secteur de la salle des fêtes, et une sur le secteur du cimetière. Il sera aussi apporté des corrections au règlement écrit.

8 – Processus de concertation avec le public (L 300-2 CU)

La concertation avec le public s'est déroulée selon la délibération actée par le Conseil Municipal le 17 Juin 2014, à savoir:

- débat en Conseil municipal le 16/12/2016 et 25/09/2018
- affichage de la délibération du conseil municipal de la prescription
- avis et information de la population par courrier dans les boites aux lettres
- dossier disponible en mairie
- réunions publiques
- courriers reçus en mairie
- registre mis à la disposition du public
- avis dans les bulletins municipaux de 2015 à 2019
- avis sur le site internet de la commune annonçant les réunions publiques des 03 et 10 Octobre 2018
- réunion de concertation et de diagnostic agricole le 11 Février 2016 en présence de 12 agriculteurs et du représentant de la chambre d'agriculture
- Réunion publique le 03 Mars 2017 en présence d'une quarantaine d'administrés
- réunion publique le 19 Janvier 2018 portant notamment sur la traduction d PADD dans le PLU (OAP, zonage, règlement)

Le 19 Février 2019, le Conseil Municipal a pris une délibération tirant le bilan de la concertation (document en Annexe N° 8 et arrêtant le PLU).

B - Organisation et déroulement de l'enquête

1 - Désignation du commissaire enquêteur

- Par décision de Mr le Président du Tribunal Administratif d'Orléans, en date du 11 Décembre 2013, je, soussigné BROCHARD Philippe, figure sur les listes d'aptitude aux fonctions de Commissaire-Enquêteur.

- par arrêté de Madame la Présidente du Tribunal Administratif d'ORLEANS (E19000050/45) en date du 25 Mars 2019, j'ai été désigné Commissaire-enquêteur. (Annexe N°2)

2 - Modalités de l'enquête

Le 10 Avril 2019, je me suis rendu à la Mairie de COLTAINVILLE pour une réunion en présence de Monsieur GALIOTTO, Maire de la Commune, de Madame LEPETIT, secrétaire en charge de l'Urbanisme.

Nous avons organisé les modalités de l'enquête publique (période, publication, arrêté, affichage,) qui se déroulera du 17 Juin 2019 au 19 Juillet 2019 soit 33 jours.

Nous avons élaboré l'avis d'enquête (Annexe N° 3)

Nous avons fixé les jours de permanence du Commissaire enquêteur.

Lundi 17 Juin 2019 de 9h à 12h

Samedi 29 Juin 2019 de 9h à 12h

Vendredi 19 Juillet 2019 de 14h à 17h

Le 22 Mai 2019, je me suis rendu sur rendez-vous à la MAIRIE de COLTAINVILLE. Avec Monsieur GALIOTTO, Maire de la commune, nous avons parcouru celle-ci et il m'a présenté les projets ainsi que les points pouvant être source de remarques.

J'ai en même temps signé les documents et les registres et vérifié les derniers actes nécessaires à l'enquête

3 - Information effective du public

- Avis au public par insertion dans la presse,

L'enquête a été annoncée aux habitants par voie de publications et d'affiches quinze jours au moins avant le début de l'enquête et rappelée dans les huit premiers jours de celle-ci dans deux journaux locaux :

- l'Echo Républicain, en date du 01 Juin 2019 et 18 Juin 2019 (Cf. annexe 4)

- Horizons Eure-et-Loir, en date du 31 Mai 2019 et 21 Juin 2019 (Cf. annexe 4).

- Un affichage a été réalisé sur le panneau près de la porte d'entrée de la Mairie, ainsi que sur le panneau dans le hameau de SENAINVILLE.

Le certificat d'affichage a été établi le 22 Juillet 2019, signé par Monsieur GALIOTTO, Maire et remis au Commissaire-enquêteur pour être annexé au dossier (annexe N°5).

- Publication en première page dès le 14 Juin sur le site de la Commune (coltainville.fr) du dossier dans son intégralité, avec mention des dates de permanence ainsi qu'une adresse Mail (enquete.plu.coltainville@orange.fr) et l'adresse postal pour les observations au Commissaire enquêteur.

Dès le Vendredi 14 Juin, nous avons adressé un Mail de test pour vérifier que l'adresse mail était bonne. Opération concluante.

4 - Incidents relevés au cours de l'enquête

Aucun incident n'a été relevé lors des permanences, ni pendant la consultation lors des ouvertures de mairie.

5 - Climat et déroulement de l'enquête

Les permanences se sont déroulées dans la salle du conseil, ou était exposé les plans. Les conditions matérielles étaient parfaites
Monsieur le Maire est passé à chaque permanence voir si tout se passait bien.

6 - Clôture de l'enquête et modalités de transfert du registre d'enquête

Le 19 Juillet à 17h, le registre d'enquête a été clos par Monsieur GALIOTTO, Maire de la Commune et récupéré par le commissaire enquêteur, après en avoir donné une copie à la Mairie.

7 - Relation comptable des visites et annotations.

- Permanence du 14 Juin 2019:

Trois personnes ou groupe de personnes sont venus à la permanence :

- Monsieur LEROY Eric demeurant 100, rue Delarue LEROY à BOIS-GUILLAUME, propriétaire du site des palettes, 12 rue des tilleuls à COLTAINVILLE, souhaite la création d'une OAP sur les parcelles 128-129-213-214 classées actuellement en Ux. Un dossier a été déposé et un Mail va être adressé.

- L'Indivision BESSY-JAVAUT-BOONE, 60 rue de la république à COLTAINVILLE, souhaite que la parcelle 56 soit urbanisable. Une annotation sur le cahier ou un courrier vont être fait.
- L'Indivision BUISSON, 48 rue de la république à COLTAINVILLE, soit urbanisable. Une annotation sur le cahier ou un courrier vont être fait.
- Permanence du 29 Juin 2019
- Madame SERIVE, rue de la liberté à COLTAINVILLE, au nom de l'indivision SERIVES, dont elle détient une procuration souhaite que la parcelle 327 classée en Ub dans l'OAP 1 soit lotie en une seule tranche (Cf. courrier à venir) et que la parcelle 47 elle aussi en Ub dans l'OAP2 soit lotie selon la façon des propriétaires ; Une annotation ou un courrier devrait être fait
- Madame GUERIN Chantal, 2 rue Jean MOULIN à COLTAINVILLE propriétaire de la ferme sur la parcelle 709 et du terrain jouxtant N°694 classé A et 619 classé Ub, dont le chemin de sortie de la ferme traverse ces 2 parcelles, demande l'agrandissement de la 619. Un courrier sera adressé.
- L'Indivision BESSY, JAVAUT, BOONE, suite à la visite du 14 Juin ont déposé une annotation sur le registre demandant que la parcelle 2^E56 classée A soit constructible ;
- Mail arrivé sur la boîte dédiée le Dimanche 30 Juin à 11h34 relatif au projet exposé par Monsieur LEROY lors de la permanence du 14 Juin (dossier joint)
- Mail arrivé sur la boîte dédiée le Mardi 02 Juillet à 18h00 du Cabinet d'experts foncier BGP représentant Madame PANNETIER DE ROISSAY relatif aux parcelles A444 et A446.
- Courrier de Madame GUERIN Chantal, suite à sa visite du 29 Juin, relatif à la parcelle A694 rue Jean Moulin.
- Mail arrivé sur la boîte dédiée de Monsieur GIROUX relatif à des observations sur l'élaboration du PLU et sur la création d'une nouvelle OAP pour l'aménagement d'une liaison douce « la sente d'oiseau ».
- Permanence du 19 Juillet 2019.
- Courrier de l'indivision BUISSON en date du 16 Juillet, suite à leur visite du 14 Juin, relatif à leur parcelle ZE114, qu'il pensait non-constructible dans son intégralité et qui accepte les conditions du PLU.

- Courrier de Madame SERIVE, suite à sa visite du 29 Juin, au nom de l'indivision SERIVES qui conteste les contraintes imposées pour envisager des projets d'urbanisation sur les parcelles ZE79-A327-ZM47. Elle souhaite pouvoir élaborer un autre projet d'urbanisation, pouvoir choisir les arbres à planter et pouvoir vendre par lot. Elle trouve par ailleurs que les fonds de jardin sont trop grands.

8 - Communication des observations au responsable du projet (Procès-verbal de synthèse)

Le Mardi 23 Juillet, soit 4 jours après la clôture, le commissaire-enquêteur a remis en main propre à Monsieur GALIOTTO, Maire, un exemplaire du procès verbal de synthèse des observations contre élargement en précisant que la Commune avait 8 jours pour répondre aux courriers et annotations.

Après la clôture de l'enquête, le commissaire-enquêteur avait photocopié les pages du registre, ainsi que les courriers et les avait remis à Monsieur GALIOTTO.

9 – Les observations éventuelles du responsable du projet

Le porteur de projet a remis au commissaire enquêteur un mémoire de 14 pages en réponses aux avis des PPA et aux remarques du public pendant l'enquête. Celui-ci est très documenté, élaboré avec l'aide du cabinet GILSON et apportent toutes les réponses aux questions posées. Il est joint en annexe au rapport.

C - Analyse des déclarations ou observations recueillies par le Commissaire enquêteur

- Nombre de personnes rencontrées pendant l'enquête
05 personnes se sont présentés aux permanences, certaines ont ensuite fait des courriers ou mails
- Nombre de remarques déposées sur le registre
01 ont déposés des annotations sur le registre
- Nombre de Lettres ou Mails reçus sur l'adresse dédiée
06 Mails ou courrier et dossier

- Analyses des observations par le Commissaire enquêteur

- Analyse de l'annotation de l'indivision BESSY-JAVault-BOONE demandant que la parcelle 2^E56 soit constructible pour quelques maisons.

Arguments :

- la parcelle était classée en NA1 dans l'ancien POS
- un accès avait été prévu pour desservir le projet de construction

Réponse de la Mairie

La zone Ub sera agrandie et alignée sur la zone Ub voisine

Avis du Commissaire enquêteur

Demande acceptée partiellement, en alignement de la parcelle voisine voisine et tenant compte de la présence des chevaux sur l'autre parcelle.

Avis favorable. Décision cohérente

- Analyse du Mail de Monsieur LEROY demandant le changement d'affectation d'une partie de la zone UX située au Nord-Ouest de la commune sur la base d'une OAP (dossier de 17 pages déposé)

Arguments :

Incohérence du plan actuel urbanisé

Risques de nuisance dans l'environnement immédiat

Absence d'équipement nécessaire au développement de la zone UX

Mitige de la zone UX avec l'habitation existante

Besoin de primo-accédant sur la commune

Il prévoit dans le dossier déposé un écran végétal de protection entre la zone d'habitation et la zone d'activité, des parkings et une borne de rechargement électrique.

Il met en avant une zone A (N°46 et 1) qui se trouvera enclavée

Il indique que cette zone d'activité sera sous-dimensionnée en comparaison aux autres zones De l'intercommunalité.

Il signale que sur la partie Sud-ouest de cette zone UX existe une maison d'habitation occupée.

Il propose en échange de cette OAP de substituer ces terrains avec 3 autres terrains

Réponse de la Mairie:

La Mairie a répondu aux 7 points soulevés, laissant cette zone en Ux en totalité, notamment sur le fait que si des installations s'y implantaient, elles seraient soumises aux études d'impact, et une zone tampon a été prévue pour protéger de l'activité existante. La maison d'habitation existante est à vocation de gardiennage.

Concernant les remarques sur le zonage, des réponses sont apportées, et le zonage proposé est en cohérence.

Avis du Commissaire enquêteur

Il n'est pas judicieux, a mon avis, de modifier cette zone Ux en zone d'habitation, même partiellement. Ce projet n'est d'ailleurs pas prévu dans le PADD et de plus, le silo serait beaucoup trop près des constructions, même si une zone tampon est prévue. Décision cohérente de la mairie Avis favorable

- Analyse du mail de Madame PANNETIER DE ROSAY, par l'intermédiaire du cabinet d'expert foncier BGP, relatif aux parcelles A444, et A446

Arguments :

Le corps de ferme cadastré A444et A445 est classé A avec changement de destination pour les bâtiments existants. L'exploitant étant en fin de carrière, le classement en A peut poser problème et demande un autre zonage. Il en est de même de la parcelle A448 qui est contiguë au corps de ferme et à la zone urbanisée.

Réponse de la Mairie

Concernant les parcelles 444-446, demande acceptée puisque les bâtiments pouvaient changer de destination.

Concernant la 448, refus pour protéger les espaces agricoles

Avis du commissaire enquêteur

Accord partiel et notamment refus de diminuer les espaces agricoles, en cohérence avec les objectifs du PLU

Avis favorable. Décision cohérente.

- Analyse du courrier de Madame GUERIN Chantal relatif à la parcelle A694 donnant sur la rue Jean Moulin et disposant d'une bande de construction le long de celle-ci de 30m environ.

Arguments :

Elle souhaite l'élargissement de cette bande pour permettre un meilleur aménagement et faciliter la sortie du matériel agricole (ferme sur la 461). Dans l'ancien POS, cette bande était plus importante. Cet accès est indispensable à l'exploitation.

Réponse de la Mairie

La Mairie n'est pas opposée et soumettra la proposition aux PPA avant acceptation

Avis du Commissaire enquêteur

Accord sur la démarche

- Analyse du Mail de Monsieur Sébastien GIROUX relatif à l'élaboration du PLU portant sur le programme d'aménagement et d'orientation, sur le plan de zonage et sur le diagnostic agricole.

Observations et Arguments :

- prendre en compte toute la rue de la république pour en atténuer le caractère routier
- sur l'OAP des franges du bourg, prévoir une zone de végétation coté Nord.
- renforcer la programmation végétale des deux rives du cours d'eau
- limiter la zone végétale de la parcelle 656 dont je suis propriétaire pour préserver la construction et la piscine
- créer une liaison douce contournant le village et longeant le château
- conteste le placement en zone A des parcelles 488-482-481-748 le jouxtant, et préconisant le classement en Uj.
- incohérence sur le classement en zone A des parcelles 677-678-465
- incohérence du classement des parcelles 101 et 112
- repérage du site historique « des thuillos »
- imprécisions, manques ou erreurs sur les exploitations agricoles ou d'élevage pour délimiter les distances de sécurité.

Réponse de la Mairie

Plusieurs points sont acceptés, notamment l'aménagement jusqu'à l'entrée Ouest du bourg, la réduction des fonds de jardin dans les OAP, le repérage sur site archéologique, et des modifications sur le zonage.

A d'autres points, sont apportées les explications sur la prise de décision des élus, indiquant notamment sur la frange boisée qu'il s'agit d'un fossé et non d'un cours d'eau, qui n'est pas alimenté par une source.

Une explication est aussi donnée sur le zonage des sites agricoles, zonage objectif et homogène.

Concernant les parcelles 694, un avis des PPA sera demandé avant approbation.

Concernant les activités agricoles incriminées par Monsieur GIROUX, elles ont été autorisées en leur temps par l'administration et d'ailleurs une procédure d'appel d'une décision du tribunal d'ORLEANS est en cours contre la SCI ST LUBIN.

Concernant le secteur de la salle des fêtes, une justification est apportée.

Concernant les fiches agricoles, des précisions sont apportées et des compléments ou précisions seront demandés

Avis du Commissaire enquêteur

Constat est fait qu'à chaque point soulevé est apporté une justification de décision prise entre les élus et le cabinet qui apporte la réglementation. Un point fait l'objet d'un appel au tribunal en attente. Toutes les décisions prises sont cohérentes par rapport à l'ensemble du PLU. Décisions cohérentes.

Analyse du mail de Madame SERIVES relatif aux parcelles ZE79-A327-ZM47 dont elle souhaite une plus grande liberté dans la conception de ses futures constructions.

Arguments

Elle souhaite pouvoir élaborer un autre projet d'urbanisation

Réponse de la Mairie

Toutes les demandes sont acceptées avec un axe visuel à conserver à la place des accès.

Avis du commissaire enquêteur

Le futur projet sera à analyser à sa conception. Les choix retenus intégreront les modifications.

Avis favorable