

ENQUÊTE PUBLIQUE
PLAN LOCAL D'URBANISME

Du 2 janvier 2020 au 3 février 2020

Communauté de Communes
de Touraine-Est Vallées
Commune de CHANÇAY
(Indre-et-Loire)

CONCLUSIONS ET AVIS MOTIVE
DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR

Francis Lère (décision du Tribunal Administratif d'Orléans n°
E19000194/45)

REFERENCES DES TEXTES REGLEMENTAIRES

- **Les textes réglementaires qui régissent l'enquête publique sont notamment les articles L.123-1 et R123-1 et suivants et notamment les articles R.123-8 et R123-9 du code de l'environnement ainsi que les articles R.153-8 et L.153-19 et du code de l'urbanisme.**
- Les extraits de délibérations du conseil municipal du 15-04-2015, du 11-10-2017
- La délibération du Conseil municipal de Chançay en date du 07-02-2018 autorisant la Communauté de communes Touraine-Est Vallées à poursuivre la procédure de révision du PLU engagée avant le transfert de la compétence à l'intercommunalité

CONTENU DU DOSSIER DE PROJET PLU COMMUNE DE CHANÇAY

Pièce 1 – Rapport de présentation Sections 1 et 2

Pièce 2 – Projet d'Aménagement et de Développement Durables – PADD

Pièce 3 – Orientations d'Aménagement et de Programmation – OAP

–3-1 OAP Massoterie

–3-2 OAP Grandes Bastes

Pièce 4 – Règlement écrit, liste des emplacements réservés, fiches patrimoine bâti et paysager et annexes du règlement écrit

Pièce 5 – Règlement graphique (5 plans)

–5-1 Plan général 1/6000ème

–5-2 Centre bourg 1/1200ème

–5-3 Vallée de Vaux 1/1250ème

–5-4 Vallée du Vau 1/1250ème

–5-5 Vallée de Raye 1/1250ème

Pièce 6 – Liste des bâtiments pouvant faire l'objet d'un changement de destination

Pièce 7 – Annexes

–7-1 Plan des Servitudes d'Utilité Publique

–7-2 Liste des Servitudes d'Utilité Publique

–7-3 Notice sanitaire

–7-4 Etude de zonage d'assainissement (à transmettre par la commune)

–7-5 Arrêté 26 janvier 2016

–7-6 Arrêté 17 février 2005 et son Annexe 3

–7-7 Plans des réseaux (à transmettre par la commune)

Pièce 8 - Délibérations

Pièce 9 - Bilan de la concertation

Pièce 10 - Délibération 121-2019 Plan Local d'Urbanisme de Chançay : Arrêt de projet CCTEV

Pièce 11 – Courrier de désignation du commissaire enquêteur

Pièce 12 - Arrêté 16-2019 de prescription d'enquête publique

Pièce 13 - Avis MRAE

Pièce 14 – Avis CDPENAF

Pièce 15 – Affiche blanche format A4

Pièce 16 – Attestations de publication dans les journaux

16-1 Nouvelle République – première publication

- 16-2 Nouvelle République du dimanche –première publication
- 16-3 Nouvelle République –seconde publication
- 16-4 Nouvelle République du dimanche –première publication
- Pièce 17 –Liste des Personnes Publiques Associées et consultées
- Pièce 18 – Avis des Personnes Publiques Associées et consultées
 - 18-1 : Avis de la Région Centre-Val de Loire
 - 18-2 : Avis de la Chambre des Métiers et de l'Artisanat d'Indre-et-Loire
 - 18-3 : Avis de l'INAO
 - 18-4 : Avis de la commune de Nazelle-Négron
 - 18-5 : Avis du SDIS d'Indre-et-Loire
 - 18-6 : Avis du CNPF Ile de France – Centre Val de Loire
 - 18-7 : Avis de l'Etat
 - 18-8 : Avis du Conseil départemental 37
- Pièce 19 – Compte rendu de la réunion publique du 13 décembre 2019

LE DEROULEMENT DE L'ENQUETE PUBLIQUE :

Les dates retenues pour l'enquête publique étaient du jeudi 02 janvier 2020 à 9h au lundi 03 février 2020 à 16h 30 et les dates de permanence : le jeudi 02 janvier de 9h 00 à 12h, le samedi 18 janvier de 9h 00 à 12h et le lundi 3 février de 13h 30 à 16h 30. Ces permanences se sont tenues à la mairie de Chançay. j'ai dû ajouter une permanence supplémentaire afin de recevoir toutes les personnes demandeuses le vendredi 24 janvier de 10h à 12h.

L'OBJET DE L'ENQUÊTE :

Le présent rapport « conclusions et avis motivé » concerne le projet de Plan Local d'Urbanisme de la commune de Chançay (Indre-et-Loire), dont la maîtrise d'ouvrage est la Communauté de Communes Touraine-Est Vallées.

En 2016 Chançay comptait 1135 habitants répartis entre le bourg et les hameaux situés dans les trois principales vallées perpendiculaires à la Brenne : la vallée de Vaux, la vallée du Vau et la vallée de Raye. Il est fait le constat d'un vieillissement de la population. La commune se referme doucement sur son orientation de commune périurbaine de l'agglomération tourangelle.

La commune souhaite retrouver une dynamique de développement afin de maintenir les écoles, voire de retrouver des commerces tout en confirmant le caractère viticole et agricole de l'économie locale.

Le cadre juridique :

Le territoire de la commune de Chançay fait partie du SCOT de l'agglomération tourangelle comprenant trois communautés de communes dont la Communauté de Communes de Touraine-Est Vallées.

LES CONCLUSIONS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR

LE DOSSIER D'ENQUETE PUBLIQUE

Dans sa forme le dossier est bien présenté, il est clair et lisible. Il comporte tous les documents nécessaires à une bonne compréhension du PLU.

LA PUBLICITE

Cette enquête publique a fait l'objet de quatre insertions réglementaires dans un journal diffusé dans le département : La Nouvelle République du Centre Ouest.

La publicité a été effective par voie d'affichage à la mairie et au siège de la Communauté de communes, et dans les lieux concernés par l'enquête, mais également sur le site internet de la commune.

Le dossier d'enquête publique a été mis en ligne sur le site de la commune de Chançay et mis à la disposition du public sur support papier en mairie de Chançay.

LE DÉROULEMENT DE L'ENQUÊTE PUBLIQUE :

L'enquête s'est déroulée dans une ambiance sereine, j'ai pu sans difficulté remplir mon rôle de commissaire.

J'ai reçu lors de ces permanences 29 personnes. Quatre personnes ont annoté le registre d'enquête, dix-huit ont envoyé ou remis en main propre un courrier, quatre ont envoyé un mail. La participation du public a été bonne

LES OBSERVATIONS :

A l'issue de l'enquête publique 26 observations ont été formulées

Ces observations concernent des changements de destinations, et des zones devenues inconstructibles, mais aussi deux observations à caractère général.

Aucune observation ne remet en cause l'utilité pour la commune d'élaborer un Plan Local d'Urbanisme.

Deux observations ont été prises en compte de façon positive, celle de la famille Morier (C3) et celle de Madame Loisel (C13).

Trois observations sur des changements de zonage n'ont pas été retenues car elles pourraient « par leur classement en zone urbaine fragilisait juridiquement le Plan Local d'Urbanisme ». (C2, C9, C12)

Mon avis est que l'intervention du CDPENAF dans ce zonage a créé des conditions de non égalité dans leur traitement par rapport à ceux qui ont bénéficiés du maintien dans la zone à urbaniser ... et en elles même ces décisions peuvent créer une distorsion rendant juridiquement attaquant les décisions de cette commission.

CONCLUSIONS MOTIVÉES DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR

L'objectif visé par les élus de la commune de Chançay est d'avoir dans les dix ans soixante logements afin d'atteindre une population de 1450 habitants. Cela pourra permettre de :

- stabiliser la courbe démographique avec la création d'environ 30 logements (point mort)
- accroître la population avec la réalisation de 30 logements supplémentaires
- 3 logements vacants remis sur le marché contribuant également au maintien et à la croissance démographique.

Le besoin en foncier est estimé à environ 4 ha sur la base d'une moyenne de parcelle de 600 à 700 m².

En matière de compatibilité avec le SCoT, Chançay est une commune périurbaine devant appliquer :

- Une densité de 15 log/ha brut.
- Proposer 25% de ses logements en renouvellement soit dans les enveloppes urbaines soit environ 15 logements. Cela correspond aux potentiels des dents creuses recensées dans le bourg et les vallées (1 ha retenu dans la durée de vie du PLU).

Elle correspond aux objectifs du PLH soit :

- la construction d'une moyenne de 6 logements par an
- un besoin théorique d'environ 60 logements supplémentaires durant 10 ans répartis entre les nouveaux logements et les logements vacants remis sur le marché de l'immobilier.

De fait le potentiel constructible des vallées et du bourg de 4.4 h a été ramené à 2.5 h afin de limiter l'urbanisation des vallées et de renforcer celle du bourg.

Le projet trouve une traduction à travers les Orientations d'Aménagements et de Programmation (**OAP**). Le dossier se compose de **2 OAP de la Massoterie et des Grandes Bastes**.

L'objectif étant de s'inscrire concrètement dans le Plan d'Aménagement et de Développement Durable (PADD).

Sur le volet habitat. Elles permettent de fixer un nombre minimal de logements à construire sur le périmètre des projets.

Sur le volet mobilité. Elles permettent de garantir la continuité des cheminements doux, la prise en compte des nuisances dues à la RD46.

Sur le volet patrimonial. Elles permettent de garantir la préservation du patrimoine paysager.

Sur le volet paysage. En préservant certains éléments du paysage ou en imposant la création de nouveaux éléments, elles permettent de garantir une bonne intégration paysagère des nouveaux quartiers, notamment avec les constructions existantes.

AVIS DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR

Le Commissaire enquêteur est d'avis qu'une suite favorable peut-être donnée à ce projet d'élaboration du Plan Local d'Urbanisme de la commune de CHANÇAY

Avec les recommandations suivantes

Du fait que le maire est le responsable de la Défense Extérieure Contre l'Incendie (D.E.C.I.) sur sa commune : il doit mettre à la disposition des sapeurs-pompiers des moyens en eau adaptés aux risques du secteur ; il est responsable de leur implantation en nombre et en qualité, de leur contrôle et de leur entretien. Je recommande qu'il s'assure que ces moyens sont mis en place.

Il conviendra lors de la réalisation de ce projet, je recommande de prendre toutes les dispositions utiles pour sécuriser la circulation, comme il est dit dans les deux OAP, de concert avec les services du Conseil Départemental et les habitants.

L'utilisation de la zone Uj dans les secteurs concernés me paraît judicieuse afin de bien délimiter les zones d'habitation et les zones agricoles, ou les zones avec risques d'inondation. Dans la vallée de Vau il faudrait faire de même pour les parcelles 938 961 943 et 929. Et dans la vallée du Vaux il faudrait en faire de même pour les parcelles 853 851 848 et 105.

La validation des permis de construire des constructions liées à l'activité agricole devront être traitées avec cette préoccupation de bien s'insérer dans le paysage et favoriser ainsi la vocation de tourisme œnologique avancée dans le PADD

Fait à Mouzay le 24/02/2020

Francis Lère

Commissaire Enquêteur

A handwritten signature in dark ink, consisting of a large, stylized loop at the top, followed by a horizontal stroke and a vertical line extending downwards.