COMMUNE DE VIENNE-EN-VAL

Modification du Plan Local d'Urbanisme

ENQUETE PUBLIQUE

Relative au projet de modification du

PLAN LOCAL D'URBANISME

- **Du jeudi 1er octobre 2020 au vendredi 30 octobre 2020 inclus**
- **Tribunal Administratif d'Orléans**
- **Décision du 20 août 2020**
- **Enquête n°E20000080 / 45**
- **Arrêté du Maire de VIENNE-EN-VAL du 7 septembre 2020**

RAPPORT ET CONCLUSIONS DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR

Commissaire-Enquêteur : M. Jean-Charles POIRIER
Poilly-Lez-Gien le 25/11/2020

SOMMAIRE

RAPPORT D'ENQUÊTE

1 GENERALITES 1

1.1 PRÉAMBULE 1
1.2 PRESENTATION GENERALE DU TERRITOIRE 1
1.3 OBJET DE L'ENQUETE ET DEROULEMENT DE LA PROCEDURE DE MODIFICATION DU PLU 2
1.3.1 Objectifs poursuivis et procédures règlementaires menant au projet de modification du PLU 2
1.3.2 Les consultations règlementaires relatives au projet de modification du PLU 5
1.3.3 L'Enquête Publique 5
1.3.4 L'approbation 5
1.4 CADRE JURIDIQUE DE L'ENQUETE PUBLIQUE 5
1.5 COMPOSITION DU DOSSIER SOUMIS A L'ENQUETE 5

2 ORGANISATION ET DEROULEMENT DE L'ENQUETE 6

2.1 DESIGNATION DU COMMISSAIRE-ENQUETEUR 6
2.2 MODALITES DE L'ENQUETE 6
2.3 INFORMATION DU PUBLIC 7
2.4 PREPARATION DE L'ENQUETE ET VISITE DES LIEUX 8
2.5 CLIMAT DE L'ENQUETE 9
2.6 CLOTURE DE L'ENQUETE 9
2.7 COMMUNICATION DES OBSERVATIONS AU MAITRE D'OUVRAGE 9

3 ANALYSE DES OBSERVATIONS 11

3.1 LES OBSERVATIONS DES PERSONNES PUBLIQUES RELATIVES AU PROJET DE MODIFICATION DU PLU 11
3.2 DECOMPTE DES OBSERVATIONS DU PUBLIC 14
3.3 TABLEAU DE SYNTHESE DES OBSERVATIONS 15
3.4 MEMOIRE EN REPONSE DU PETITIONNAIRE 15
3.5 OBSERVATIONS DU PUBLIC, REPONSES DU PETITIONNAIRE, COMMENTAIRES ET AVIS DU COMMISSAIRE-ENQUETEUR 16
3.5.1 Commentaires et Avis sur les observations du public 16
3.5.2 Avis du Commissaire-enquêteur sur le dossier soumis à l'enquête 39
3.6 CONCLUSION GENERALE 39

CONCLUSIONS ET AVIS DU COMMISSAIRE-ENQUÊTEUR SUR LE PROJET DE MODIFICATION DU PLU 41

ANNEXES DU RAPPORT D'ENQUETE 51

Commune de Vienne-en-Val

Modification du Plan Local d'Urbanisme

RAPPORT D'ENQUÊTE

1 GENERALITES

1.1 PRÉAMBULE

Par décision de Madame la Présidente du Tribunal Administratif d'Orléans, il est prescrit au Commissaire-enquêteur désigné, de conduire l'enquête publique ayant pour objet « le projet de modification du Plan Local d'Urbanisme de la commune de VIENNE-EN-VAL ».
Cette enquête publique, effectuée du jeudi 1er octobre 2020 au vendredi 30 octobre 2020, soit 30 jours consécutifs, conduit le Commissaire-enquêteur à établir le rapport concernant le déroulement et l'analyse des observations recueillies.
Ce rapport est complété par un document distinct exposant les « conclusions motivées du Commissaire-enquêteur », qui a pour objet d'énoncer son point de vue personnel à l'égard du projet.

1.2 PRESENTATION GENERALE DU TERRITOIRE

La Commune de VIENNE-EN-VAL est située en amont d'ORLEANS, à 22 kilomètres au Sud-Est du chef-lieu du département du Loiret. Le territoire communal occupe 3594 hectares sur la rive gauche de la Loire. La commune appartient dans sa partie Nord au Val de Loire et dans sa partie Sud à la Sologne.

Installé dans le coteau sud de la Loire, le bourg occupe et déborde du replat formé par la terrasse de TIGY. A l'écart des principaux axes de communication du territoire national (routes nationales, voies ferrées,...), le bourg de VIENNE-EN-VAL est néanmoins situé à l'intersection de deux voies départementales assez fréquentées :

- la RD 14 qui relie OLIVET à TIGY et sert de liaison importante entre les communes de la rive gauche du val de Loire, classée voie à grande circulation
- la RD 12 qui relie SENNELY à JARGEAU avec un trafic plus intense entre VIENNE-EN-VAL et JARGEAU.

La Commune de Vienne-En-Val compte 1971 habitants en 2017 (source Insee 2017). Entre 2006 et 2011, la nombre d'habitants a augmenté à un rythme soutenu (2% par an) pour passer de 1692 à 1936. Entre 2011 et 2016, la commune a souhaité freiner ce développement afin de garantir l'accès aux services communaux pour ses administrés. La faible quantité de logements vacants identifiés en 2016 révèle une forte demande et un marché de l'immobilier tendu.

1.3 OBJET DE L'ENQUETE ET DEROULEMENT DE LA PROCEDURE DE MODIFICATION DU PLU

1.3.1 Objectifs poursuivis et procédures règlementaires menant au projet de modification du PLU

La procédure de modification est régie par les dispositions des articles L153-36 à L153-44 du Code de l'Urbanisme.

L'article L153-36 précise le champ d'application de la procédure de modification du PLU :

« Sous réserve des cas où une révision s'impose en application de l'article L. 153-31, le plan local d'urbanisme est modifié lorsque l'établissement public de coopération intercommunale ou la commune décide de modifier le règlement, les orientations d'aménagement et de programmation ou le programme d'orientations et d'actions. »

Avant ce projet de modification, le Plan local d'urbanisme en vigueur est celui approuvé le 27 avril 2005 et modifié à deux reprises, en 2007 et le 15 mars 2013.

Le PLU s'articule autour de six axes développés dans son projet d'aménagement et de développement durable (PADD) datant de 2007 :

- Privilégier le développement du bourg,
- Renforcer le développement de la zone d'activités économiques,
- Prévoir les liaisons et répondre aux besoins en équipements, ouvrages publics,
- Envisager l'aménagement des entrées de bourg,
- Assurer la préservation du paysage,
- Préserver l'activité agricole et touristique.

Dans le cadre d'une délibération datant du 14 juin 2019, le Conseil Municipal de la commune de Vienne-en-Val a prescrit la modification du PLU. Un principe de concertation a été mis en œuvre. Une réunion publique a été organisée le 12 septembre 2019 pour la présentation du projet. L'avant-projet a été mis à la disposition des administrés en Mairie. Aucune remarque n'a été apportée.

Les objectifs de la modification du PLU sont les suivants, classés dans l'ordre de leur importance :

1/ Ouvrir à l'urbanisation tout ou partie de la zone AUd dénommée zone du « Chapeau à Trois Cornes ».

En effet le règlement du PLU actuel dispose :

La zone AU est une zone naturelle, proche de la zone urbanisée, peu ou pas encore équipée. Elle est destinée à l'urbanisation future, et reçoit en plus de l'habitat, des activités artisanales, des services, des commerces et des équipements collectifs.

Elle comprend les secteurs suivants :

* AUc, Le Haut Verger et de part et d'autre de la route de Sennely, secteur où la hauteur des constructions est limitée et dont l'ouverture à l'urbanisation est subordonnée à la réalisation des réseaux.
* AUd dont l'ouverture à l'urbanisation est subordonnée à une modification du PLU
* AUL destiné à recevoir les constructions et installations liées aux loisirs, tourisme, culture…avec ou sans hébergement.
* AUp destiné à recevoir principalement des constructions à usage d'habitation »

Le projet d'aménagement et de développement durable (PADD) de 2007 prévoit la possibilité d'une urbanisation dans le secteur du « Chapeau à Trois Cornes », de manière différée. Cette urbanisation concerne un terrain d'une superficie de 7 ha environ. Il est prévu d'adapter les règlements écrits et graphiques (plan de zonage), les orientations d'aménagement et de programmation (OAP) et certains emplacements réservés.

2/ D'apporter des modifications mineures dans les secteurs de hameaux ou dans certaines zones d'habitat dispersés. Il est ainsi prévu :

* le déclassement de zones d'urbanisations en zone naturelle,
* des changements mineurs de zonages

Les secteurs faisant l'objet de ces modifications mineures sont les suivants :

- Entrée Ouest du Bourg : Modification de 2 700 m2 de Zone UB en zone naturelle afin de protéger le pied de coteau, limiter la circulation sur un axe très fréquenté et limiter les constructions dans un secteur desservi par un réseau unitaire,

- Centre Bourg : Modification de 5 400 m2 de zone AUp en zone UBj pour conserver ces jardins du bâti traditionnel organisés sur un parcellaire en lanière peu propice à son urbanisation,

- Impasse du Moulin à Eau : Modification de 730 m2 de Zone UB en zone UBj afin de limiter la constructibilité du fond de parcelle accessible par une voie très étroite,

- Route de Sennely : Modification de 3 200 m2 de zone AU en zone UBj et UB pour conserver une partie du boisement existant et d'autoriser la constructibilité du site avec un accès par le Chemin de Ronde,

- Rue de Montmasse : Modification de 2 500 m2 de zone UB en zone N compte tenu de la configuration très étirée du terrain,

- Chemin du Paradis : Modification de 2 900 m2 de zone UB en zone N afin d'harmoniser le zonage naturel voisin,

- Route de Jargeau : Modification de 3000 m2 de zone UB en zone UAa afin de fixer ce secteur vers la création de logements sociaux,

- Ensemble des Hameaux du village : Classement de l'ensemble des hameaux du village en zone UH où seront admises les extensions des constructions et les annexes à ces constructions.

- Haut-Verger : La zone AUc a fait l'objet d'autorisations d'aménager et de construire. Elle est logiquement classée en zone UB.

3/ De supprimer certains emplacements réservés du fait de leurs acquisitions actées et d'ajouter certains emplacements pour réaliser des liaisons douces, le passage de réseaux et la création d'un nouveau cimetière.

4/ D'apporter quelques modifications mineures au règlement du PLU :

- Article UA1 : Destination particulière pour le secteur UAa,
- Articles UA4, UB4 et AU4 : Gestion des eaux pluviales à la parcelle pour les constructions,
- Article UA3, UB3 : accès commun obligatoire en cas de division,
- Articles UA6, UB6 et AU6 : pas de règles pour les réseaux collectifs,
- Article UA 10 : hauteur de construction limitée à 12 mètres,
- Article UB10 : hauteur de construction limitée à 12 mètres, limitée à 2 niveaux et un comble, hauteur de toiture terrasse limitée à 7 mètres,
- Article UA11 : Surface de Toiture terrasse limité à 50% de la construction, mode de couverture autorisant la tuile à 19m2 au moins et zinc autorisé, suppression de la prescription des outeaux obligatoirement de petite dimension,
- Article UB 11 : proportion de toiture terrasse passe à 50% et matériaux de couverture ajustés dans les mêmes conditions, clôtures en plaque de béton ne dépassant pas plus de 30 cm du sol, blanc cassé autorisé pour les enduits extérieurs,
- Article UA12 : 2 places de stationnements pour les logements neufs, 1 place de stationnement chaque logement d'habitation collective, stationnement approprié à l'usage pour les équipements publics privés et activités,

Dans le cadre d'une délibération datant du 3 juillet 2020, le Conseil Municipal de la commune de Vienne-en-Val a prescrit les actions suivantes :

- Intégrer des modifications et de nouveaux éléments au dossier initial afin de tenir compte des avis de la MRAE, de la DDT, ainsi que du Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT) approuvé en mars 2020,

- Poursuivre la procédure de modification du PLU,

- Engager la Commune à réviser le PLU à partir de 2021,

1.3.2 Les consultations règlementaires relatives au projet de modification du PLU

Conformément aux articles L132-7, 132-9 et L 153-40 du Code de l'Urbanisme, les avis des Personnes publiques associées (PPA) ont été sollicités par consultations, en date du 4 mars 2020.

Seule la Direction Départementale des Territoires a émis un avis sur le projet.

Concernant l'avis de l'Autorité Environnementale, le projet de modification du plan local d'urbanisme de la commune de Vienne-en-Val a été reçu le 12 mars 2020. L'avis de la Mission régionale d'autorité environnementale Centre-Val de Loire, a été rendu en date du 26 juin 2020.

Les avis de la MRAE et de la DDT reçus en retour ont été repris et rassemblés dans le dossier de l'enquête publique, dont l'essentiel des conclusions est repris dans le présent rapport.

1.3.3 L'Enquête Publique

Après la consultation des Personnes publiques et la prise en compte des remarques, le projet de modification du P.L.U a été soumis à enquête publique par Monsieur le Maire de Vienne-en-Val, conformément aux dispositions réglementaires.

1.3.4 L'approbation

Le projet de modification du P.L.U, après prise en considération des avis des personnes publiques associées et des observations émises lors de l'enquête publique par la population et le Commissaire-enquêteur, devra être approuvé par délibération du Conseil Municipal.

1.4 CADRE JURIDIQUE DE L'ENQUETE PUBLIQUE

Vu le code de l'environnement,
Vu le code de l'urbanisme,

Par sa décision du 20 août 2020 n° E20000080 / 45, le Tribunal Administratif d'ORLEANS a désigné :
- Monsieur Jean-Charles POIRIER, en qualité de Commissaire-enquêteur,

pour conduire l'enquête publique ayant pour objet la modification du Plan Local d'Urbanisme de la commune de VIENNE-EN-VAL.

1.5 COMPOSITION DU DOSSIER SOUMIS A L'ENQUETE

Le dossier soumis à enquête publique a été composé des éléments listés ci-dessous.

1-a : Rapport de présentation

1-b : Evaluation environnementale

Eléments graphiques : (planches 4.2 / 4.3 / 4.4)

4-1-a : Orientations d'aménagement de programmation (OAP)

4-b : Règlement écrit

5-1 : Emplacements réservés

Avis autorité environnementale

Courrier de la DDT

Courrier de réponse de la Commune à la MRAE

Ce dossier d'enquête publique, a été soumis à l'enquête conduite par le Commissaire-enquêteur et mis à la disposition du public avec les registres d'observations, dans les locaux de la Mairie de Vienne-en Val où il a été consultable aux jours et heures habituelles d'ouverture des locaux du jeudi 1er octobre 2020 au vendredi 30 octobre 2020, soit 30 jours consécutifs.

Le Commissaire-enquêteur a également disposé de ce dossier d'enquête publique conjointe.

Le registre d'enquête publique a été coté et paraphé par le Commissaire-enquêteur. Les documents du dossier ont également été paraphés par le Commissaire-enquêteur. L'ensemble du dossier a ainsi été légalisé.

Le présent rapport traite de l'organisation de la procédure, des informations sur son déroulement et de l'analyse des observations correspondantes. Les conclusions motivées du Commissaire-enquêteur font l'objet d'un document séparé. Toutefois, afin d'en faciliter l'exploitation, ils sont regroupés sous une même reliure. Ces documents sont tenus à la disposition du public durant un an (cf. article R123-21 du code de l'environnement).

2 ORGANISATION ET DEROULEMENT DE L'ENQUETE

2.1 DESIGNATION DU COMMISSAIRE-ENQUETEUR

Par sa décision du 20 août 2020 n° E20000080 / 45, le Tribunal Administratif d'ORLEANS a désigné :

- Monsieur Jean-Charles POIRIER, en qualité de Commissaire-enquêteur,

Pour conduire l'enquête publique ayant pour objet le projet de modification du Plan Local d'Urbanisme de la commune de VIENNE-EN-VAL

2.2 MODALITES DE L'ENQUETE

Dans son arrêté, en date du 7 septembre 2020 prescrivant l'ouverture de l'enquête publique portant sur le projet de modification du Plan Local d'Urbanisme de la commune de VIENNE-EN VAL, le

Maire de la Commune a indiqué les modalités de l'enquête dont les principales, en conformité avec les lois et décrets applicables, sont :

- La durée : 30 jours, du mercredi 1er octobre 2020 au vendredi 30 octobre 2020.

- Le lieu et siège de l'enquête : la Mairie de VIENNE-EN-VAL,

- Le lieu de dépôt du dossier réglementaire et du registre d'enquête publique :
  - Sous format électronique, sur le site Internet de la commune à l'adresse http://www.vienne-en-val.fr en premier affichage,
  - Sous format papier dans les locaux de la mairie de VIENNE-EN VAL aux jours et heures habituels d'ouverture de la Mairie :
    * Lundi, Mercredi et Vendredi de 8h30 à 12h00 et de 14h00 à 17h30,
    * Mardi et Jeudi de 8h30 à 12h00,
    * Samedi de 10h00 à 12h00,

- Les dates et horaires auxquels le Commissaire-enquêteur recevra le public en mairie de VIENNE-EN-VAL:

  - Jeudi 1er octobre 2020 de 14H00 à 17h00 (Date d'ouverture de l'enquête publique).
  - Mercredi 14 octobre 2020 de 14H00 à 17h00.
  - Samedi 22 octobre 2020 de 10h00 à 12h00.
  - Vendredi 30 octobre 2020 de 14h00 à 17h00 (Date de clôture de l'enquête publique).

- L'adresse du Commissaire-enquêteur pour réception des observations par courriers (adresse de la Mairie) ainsi que l'adresse mail pour recueillir les avis et observations du public au cours de l'enquête : mairie-vienne-en-val@wanadoo.fr

- La publicité faite à l'enquête

2.3 INFORMATION DU PUBLIC

L'arrêté du Maire de Vienne-en-Val du 7 septembre 2020 prescrivait que la publicité de l'enquête devait être réalisée ainsi :

« Un avis d'enquête sera publié en caractères apparents 15 jours au moins avant le début de l'enquête et rappelé de même dans les 8 premiers jours de celle-ci dans les 2 journaux suivants :
- *La République du Centre*
- *Le Journal de Gien*

15 jours au moins avant le début de l'enquête, le même avis sera affiché en mairie et dans tous les emplacements situés sur la commune et permettant la plus large information du public.
L'accomplissement de cette mesure de publicité fera l'objet d'un certificat en mairie »

La publicité de l'enquête a été assurée :

- Par voie de presse à la rubrique « Annonces légales » dans les journaux suivants :
  - *La République du Centre* des jeudis 10 septembre 2020 et 8 octobre 2020.
  - *Le Journal de Gien* des jeudis 10 septembre 2020 et 8 octobre 2020.

- Par affichage durant toute la durée de l'enquête publique :

    - Sur panneaux d'affichage règlementaires, de format A2 et de couleur jaune, implantés à différents endroits de la commune :

        - Panneau d'affichage de la Mairie
        - Panneau d'affichage de la Place du Prieuré,
        - Entré du Village Route de Sennely,
        - Entré du Village Route de Jargeau,
        - Entré du Village Route de Tigy
        - Entré du Village Route de Saint-Cyr-en-Val,
        - Chemin de Montmasse, au niveau du terrain du Chapeau à 3 Cornes,

Je me suis rendu sur place pour constater la présence des panneaux d'affichage règlementaires aux dates suivantes :

- Mercredi 16 septembre 2020,
- Jeudi 1er octobre 2020,
- Mercredi 14 octobre 2020,
- Samedi 22 octobre 2020,
- Vendredi 30 octobre 2020,

Compte tenu de ces éléments, je considère que l'information du public a été réalisée de manière satisfaisante et conforme aux obligations légales.

2.4 PREPARATION DE L'ENQUETE ET VISITE DES LIEUX

Le 27 août 2020, j'ai échangé avec Monsieur Romain Marquenier, Secrétaire Général de la Mairie, afin d'organiser une réunion de préparation avec Monsieur le Maire et son adjoint en charge de l'urbanisme.

Le 2 septembre 2020, en mairie de Vienne-en-Val, lors d'une réunion préparatoire, j'ai rencontré Monsieur Pascal SEMONSUT, Maire de Vienne-en-Val, accompagné de Monsieur Gérard ARRIVAULT, Adjoint au Maire en charge de l'urbanisme et Monsieur Romain Marquenier afin d'échanger à propos du projet de modification du Plan Local d'Urbanisme de la commune, et de l'organisation de l'enquête publique.

Au cours de cet entretien, ils m'ont présenté le projet et m'ont remis la majeure partie des documents composant le dossier soumis à enquête publique sous format papier.

Cette rencontre a permis de définir les modalités pratiques de l'organisation de l'enquête et des quatre permanences. Mes interlocuteurs m'ont également présenté les enjeux et objectifs du projet.

Dans la foulée de cette réunion, une visite de la commune a été réalisée en compagnie de Monsieur ARRIVAUD

Le 16 septembre 2020, avant la première permanence j'ai paraphé l'ensemble des éléments des dossiers soumis à enquête publique.

2.5 CLIMAT DE L'ENQUETE

L'enquête s'est déroulée dans un climat serein.
L'accueil du public à la Mairie de VIENNE-EN-VAL a été courtois. Les élus et agents de la Commune se sont entretenus régulièrement avec le Commissaire-enquêteur pour lui exposer le contexte du projet soumis à l'enquête et répondre à ses questions.

Le public a pu accéder sans problème au dossier d'enquête publique et exposer ses remarques.

Pour recevoir le public, le Commissaire-enquêteur disposait, lors des permanences, de la salle du Conseil, dont les conditions matérielles étaient tout à fait adéquates pour accueillir le public dans de bonnes conditions.

Durant les quatre permanences, 19 personnes ont été accueillies :
- 5 personnes à la 1ère permanence,
- 5 personnes à la 2ème permanence,
- 6 à la troisième,
- 3 à la quatrième, et notamment un représentant du PETR (Pôle d'équilibre territorial et rural Forêt d'Orléans, Loire, Sologne), suite à ma demande.

Chaque échange durant entre 15 minutes et 1 heure, les rencontres avec les administrés se sont déroulées avec assez peu de temps mort au cours de la plupart des permanences.

17 observations ont été émises durant l'enquête publique. Elles se répartissent de la manière suivante :

- 10 observations portées au registre (classées R1 à R10),
- 6 mails (classés M1 à M6),
- 1 Courrier (classé C1),

Un seul courrier a été adressé à mon attention. Dans tous les autres cas, les personnes ont écrit sur le registre durant une des permanences ou ont transmis des mails. Les mails sont longs d'une à quatre pages et sont parfois accompagnés en annexe de complément d'information, de photographies des parcelles, d'extraits de plans cadastraux et de plans.

Les observations émises portent majoritairement sur des demandes personnelles et individuelles.

2.6 CLOTURE DE L'ENQUETE

L'enquête publique s'est achevée le vendredi 30 octobre 2020. Le registre d'enquête présent en mairie de Vienne-en-Val a été clos le lendemain par le Commissaire-enquêteur et les pièces du dossier consignées dans le même temps.
Le Commissaire-enquêteur a collationné les observations écrites ou annexées aux registres afin d'établir le procès-verbal de synthèse des observations.

2.7 COMMUNICATION DES OBSERVATIONS AU MAITRE D'OUVRAGE

Le procès-verbal de synthèse des observations a été transmis officiellement le 2 novembre 2020 par mail.

Une réunion a été organisée le 3 novembre 2020 à 16h00 en visioconférence compte tenu du confinement.

Ont participés à cette réunion par visio :

- Monsieur SEMONSUT, Maire de la commune de VIENNE-EN-VAL,
- Monsieur ARRIVAULT, Adjoint au Maire en charge de l'urbanisme,
- Monsieur POIRIER, Commissaire Enquêteur,

Lors de cette rencontre, nous avons parcouru l'ensemble des observations émises. J'ai rappelé, comme indiqué dans le PV, ma demande à la Commune d'un mémoire en réponse aux avis, remarques et observations du public enregistrés durant l'enquête.

J'ai reçu le mémoire en réponse le 17 novembre 2020.

Le tableau suivant reprend les principales dates de l'enquête.

Date	Evénements
20 août 2020	Décision du tribunal administratif
2 septembre 2020	Réunion préparatoire en mairie, visite des lieux et réception des documents constitutifs du dossier d'enquête publique
7 septembre 2020	Arrêté prescrivant l'enquête publique
10 septembre 2020	Annonces légales dans les deux journaux *Le Journal de Gien* et *La République du Centre — 1ère parution*
16 septembre 2020	Registre d'enquête Publique paraphé
1er octobre 2020	Début de l'enquête publique
1er octobre 2020	Première permanence
8 octobre 2020	Annonces légales dans les deux journaux *Le Journal de Gien* et *La République du Centre – 2èmes parutions*
14 octobre 2020	Seconde permanence
24 octobre 2020	Troisième permanence
30 octobre 2020	Quatrième permanence
30 octobre 2020	Fin de l'enquête publique
02 novembre 2020	Transmission par mail du procès-verbal de synthèse des observations
03 novembre 2020	Réunion par vision conférence sur le procès-verbal de synthèse des observations
17 Novembre 2020	Remise du Mémoire par la Commune au Commissaire Enquêteur

3 ANALYSE DES OBSERVATIONS

3.1 LES OBSERVATIONS DES PERSONNES PUBLIQUES RELATIVES AU PROJET DE MODIFICATION DU PLU

En date du 4 mars 2020, la Mairie de Vienne-en-Val a transmis le projet de modification du PLU aux organismes composants les personnes publiques associées. Plusieurs organismes n'ont pas répondu, leur avis est donc réputé favorable.
Les avis reçus de la MRAE et de la DDT ont été annexés, dès le début de la procédure, au dossier présenté à l'enquête publique. Le public y a donc eu accès au même titre que tous les autres documents.

Pour plus de précisions, vous trouvez ci-après les observations émises par les personnes publiques associées, ainsi que les réponses apportées par le porteur de projet.

Organismes	Contenu de l'avis
Mission Régionale d'autorité environnementale (MRAE)	demande de retravailler le projet pour tenir compte du SCOT approuvé et justifier le choix de l'urbanisation du secteur du Chapeau à 3 Cornes.
Direction Départementale des Territoires du Loiret (DDT)	Demande de retravailler le projet pour tenir compte du SCOT approuvé.
Région Centre-Val de Loire	Sans observations (pas de réponde de l'organisme)
Chambre de Commerce et d'Industrie du Loiret	Sans observations (pas de réponde de l'organisme)
Chambre d'Agriculture du Loiret	Sans observations (pas de réponde de l'organisme)
Chambre des métiers du Loiret	Sans observations (pas de réponde de l'organisme)
Communauté des Communes des Loges	Sans observations (pas de réponde de l'organisme)
PETR (Pôle d'équilibre territorial et rural Forêt d'Orléans, Loire, Sologne)	Sans observations (pas de réponde de l'organisme)

- Mission Régionale d'autorité environnementale (MRAE)

Observations	Décision du Maître d'ouvrage
La MRAE évalue à 4.8Ha la surface potentielle d'urbanisation à classer en AU dans le cadre du projet. Sur l'état des lieux des possibilités de constructions actuelles, la MRAE relève une insuffisance et incohérence des données :	Suite aux observations de la MRAE, la Commune de Vienne-en-Val a répondu par courrier daté du 14 août 2020 en abordant plusieurs points importants. Tout d'abord, la Commune de Vienne-en-Val reconnaît que le projet présenté n'est pas compatible avec le SCOT du Pôle d'Equilibre Territorial rural (PETR) Forêt d'Orléans Loire Sologne, compte tenu que la modification du PLU a été conduit en parallèle

- En page 10 de la note de présentation, il est indiqué que tous les secteurs à urbaniser à court terme ont été aménagés. La MRAE estime que plusieurs secteurs en centre bourg ne le sont pas et qu'il existe d'autres possibilité (page 8) non examinées et référencées en page 10.

- Les capacités d'accueil sur les espaces disponibles méritent d'être quantifiées et les tailles moyennes ne sont pas indiquées.

- Il y a aucun élément de connaissance en matière de consommation d'espace sur les dernières années.

La MRAE relève que plusieurs parcelles sont reclassées en zone N (1.3Ha) et zone urbaine de jardin UBj. Ainsi 2 Ha sont retirés des zones ouvertes à l'urbanisation. La MRAE estime que cette réduction n'est pas suffisante par rapport aux prescriptions du SCOT.

Aussi la MRAE recommande

- Que soit compléter le dossier par une présentation détaillée et quantifiée de la consommation d'espaces naturels et agricoles passée et des possibilités de construction actuellement offertes par le PLU,

- Que soit réexaminer les espaces ouverts à l'urbanisation au regard des espaces encore disponibles dans le bourg et de la mise en place d'une démarche concrète d'évitement,

- Que soit justifier le choix d'implantation de nouvelles constructions dans la zone du « Chapeau à Trois Cornes » eu égard aux espaces encore disponibles dans l'enveloppe urbaine du bourg (secteurs 1, 2 et friches non référencées).

- Qu'un travail de réduction complémentaire de la consommation d'espaces soit engagé pour permettre de garantir dès à présent la compatibilité du PLU avec les objectifs poursuivis par le SCoT approuvé.

Au niveau de l'assainissement, la MRAE relève qu'il est indiqué dans le rapport les éléments suivants :

- Dysfonctionnement de la station dû à l'apport d'eau pluviale issues des réseaux unitaires,

- d'une charge supportée par la station de 640 Eh en 2018,

- de dysfonctionnements de la STEP en raison des apports d'eaux pluviales,

- d'une volonté de réduire les possibilités de construction dans l'espace desservi par le réseau unitaire.

du SCOT.

Aussi et pour tenir compte du SCOT approuvé et des recommandations de la MRAE, la Commune de Vienne-en-Val a modifié son projet, notamment au niveau de la zone AU du Chapeau à 3 Cornes qui a été réduite pour respecter l'objectif d'augmentation de 120 logements sur 20 ans dont 50% en extension urbaine.

Ensuite, la Commune de Vienne-en-Val a également intégré dans la note une quantification détaillée des différents espaces concernés par la modification du PLU.

Concernant la justification du choix de la zone du Chapeau à 3 Cornes en tant qu'extension urbaine, et la lacune de l'étude environnementale qui n'a pas proposé de mesure d'évitement, la Commune de Vienne-en-Val a apporté l'historique suivant :

Le principal objectif de la modification du PLU était d'ouvrir à l'urbanisation la zone du Chapeau à 3 Cornes dont une partie était en AU différée. Cette zone étant la dernière zone AU du PLU qui n'était pas urbanisée à ce jour, la Commune a estimé qu'il n'y avait pas de justifications supplémentaires à ajouter. La Commune ajoute que seule une révision complète aurait pu permettre de justifier ce choix mais ce n'était pas l'objectif de la modification.

Enfin et concernant les remarques de la MRAE sur l'assainissement, la Commune informe que la station d'épuration est suffisamment dimensionnée pour recevoir de nouveaux raccordements, malgré la configuration du réseau mixte : unitaire et séparatif. La Commune informe également qu'elle a engagé dernièrement l'étude diagnostique de son système d'assainissement pour identifier précisément les anomalies et établir un schéma directeur.

Pour conclure, la Commune de Vienne-en-Val s'engage à réviser entièrement son PLU dans un délai de 2 à 3 ans maximum.

Pour tenir compte des remarques de la MRAE, la Commune a donc modifié les pièces initiales de son dossier de modification du PLU :

- Note de présentation,
- Orientations d'aménagement et de programmation
- Planche de zonage 4.3

Ces pièces modifiées ont été intégrées au dossier d'enquête Publique, en remplacement de celles initialement transmises à la MRAE.

Aussi la MRAE recommande - Que soit présenté un état des lieux des nouvelles constructions raccordées au réseau d'assainissement collectif des eaux usées, - De conditionner les nouvelles urbanisations à la résolution des dysfonctionnements de la STEP en précisant que les charges constatées en 2016 et 2017 ont été de 1860Eh En conclusion, l'autorité environnementale recommande principalement : - D'engager un travail de réduction complémentaire de la consommation d'espaces pour permettre de garantir dès à présent la compatibilité du PLU avec les objectifs poursuivis par le SCOT approuvé, - De réexaminer les espaces ouverts à l'urbanisation au regard des espaces encore disponibles dans le bourg et de la mise en place d'une démarche concrète d'évitement, - De justifier le choix d'implantation de nouvelles constructions dans la zone du « Chapeau à 3 Cornes » eu égard aux espaces encore disponibles dans l'enveloppe urbaine du bourg (Secteurs 1, 2 et friches non référencées)	

➢ Direction Départementale du Loiret (DDT)

Observations	**Décision du Maître d'ouvrage**
La DDT a rappelé l'impact du Schéma de cohérence territoriale (SCOT), approuvé le 12 mars 2020, pour la Commune de Vienne-en-Val. Vienne-en-Val, classé en tant que pôle de proximité, se voit attribuer une programmation de logements de 120 unités pour 5 hectares, à l'horizon 2040. Le Plan local d'urbanisme étant un document de planification sur 10 années, la programmation de logements à l'horizon 2030 doit être de 60 unités pour 2.5 hectares. Le potentiel de constructibilité du PLU actuel ainsi que la surface urbanisable correspondant aux extensions urbaines dépasse les objectifs du SCOT ci-dessus présentés. Le PLU devra donc être révisé dans les 3 ans à venir afin d'être compatible avec le SCOT. Le projet de modification du PLU sera donc limité dans le temps. L'ouverture à l'urbanisation de la zone AUd envisagée, et malgré la création de la zone Neco dû à l'espèce protégée d'orchis à feuille large, engendre tout de même une surface urbanisable de 4.8 hectares à l'échelle de la Commune décomposée de la manière suivante : - 2 Ha de zone AU déjà existants - 3.2 Ha du secteur du chapeau à 3 Cornes projeté en AU moins les 0.4 Ha réservés pour le futur	Suite aux observations de la DDT, la Commune de Vienne-en-Val, a modifié son projet, au niveau de la zone AU du Chapeau à 3 Cornes qui a été réduite pour respecter l'objectif d'augmentation de 120 logements sur 20 ans dont 50% en extension urbaine. La Commune a donc modifié les pièces initiales de son dossier de modification du PLU : - Note de présentation, - Orientations d'aménagement et de programmation - Planche de zonage 4.3 Ces pièces modifiées ont été intégrées au dossier d'enquête Publique, en remplacement de celles initialement transmises à la DDT.

cimetière La DDT reconnait l'effort de réduction de la surface dédiée à l'urbanisation dans le projet de modification, au niveau des hameaux et en périphérie de bourg. Néanmoins, les prescriptions du SCOT restent non respectées. La DDT propose au Maître d'ouvrage de modifier le projet sur le secteur du Chapeau à 3 Cornes en - Créant uniquement 2Ha en AU, - Maintenant le reste de la partie urbanisable en Aud, La DDT laisse la responsabilité au Maître d'ouvrage de définir les 2 Ha en AU et recommande de consulter le PETR Forêt d'Orléans Loire Sologne, sur ce projet modifié.	

3.2 DECOMPTE DES OBSERVATIONS DU PUBLIC

Le public a été assez peu nombreux à se déplacer pour consulter le dossier soumis à enquête. Les permanences ont quand même été assez suivies :

- 5 personnes à la 1ère permanence,
- 5 personnes à la 2ème permanence,
- 6 à la troisième,
- 3 à la quatrième, et notamment un représentant du PETR (Pôle d'équilibre territorial et rural Forêt d'Orléans, Loire, Sologne), suite à ma demande.

Chaque échange durant entre 15 et 1 heure, les rencontres avec les administrés se sont déroulées avec peu de temps mort au cours de la plupart des permanences.

Pour faciliter l'analyse, j'ai numéroté l'ensemble des observations en respectant les règles de codage suivantes :

- Les observations écrites et insérées directement dans les registres sont numérotées par ordre d'apparition. Le numéro est préfixé de la lettre « R » afin de rappeler qu'il s'agit d'une observation du registre.
- Les observations transmises par mails sont numérotées par ordre de transmission. Le numéro est préfixé de la lettre « M » afin de rappeler qu'il s'agit d'une observation transmise par mail
- Les observations transmises par courrier sont numérotées par ordre de transmission. Le numéro est préfixé de la lettre « C » afin de rappeler qu'il s'agit d'une observation transmise par courrier.

17 observations ont été émises durant l'enquête publique. Elles se répartissent de la manière suivante :

- 10 observations portées au registre (classées R1 à R10),
- 6 mails (classés M1 à M6),
- 1 Courrier (classé C1),

Les observations sont en général bien écrites. Les mails sont souvent accompagnés en annexe de photographies des parcelles, d'extraits de plans cadastraux, ou de courriers antérieurs concernant les parcelles évoquées.

Le dossier d'enquête publique en Mairie a été dans l'ensemble peu consulté par les habitants. Plusieurs administrés ont consulté le dossier par voie dématérialisée en amont des permanences.

La majorité des observations concernent des demandes relatives au zonage des terrains. Il s'agit de demandes essentiellement individuelles mais il est toutefois intéressant de souligner qu'une concerne la protection de l'espace naturel.

Toutes ont été consignées dans le procès-verbal de synthèse des observations afin que soit ensuite fournies au Commissaire-enquêteur les réponses apportées par le Maître d'ouvrage sous forme de Mémoire.

3.3 TABLEAU DE SYNTHESE DES OBSERVATIONS

Les tableaux ci-dessous présentent l'ensemble des observations émises durant l'enquête.

R 1	Madame Stéphanie DELMOTTE
R 2	Monsieur Erick BLAIN
R 3	Monsieur et Madame Joël et Nicole LEJARRE
R 4	Madame MOIZART pour les consorts GUIBERT
R 5	Madame Cécile MONNIER
R 6	Monsieur et Madame Jhon et Céline MICHAULT
R 7	Monsieur Michel BRESSON
R 8	Monsieur Benoît PATINOTE
R 9	Madame Geneviève GUIBERT
R 10	Monsieur SANCHEZ et Mlle RILEY

M 1	Monsieur FULCHIRON Noël
M 2	Monsieur et Madame LEROUX
M 3	Monsieur et Madame LEROUX
M 4	Monsieur et Madame LEROUX
M 5	Monsieur et Madame LEROUX
M 6	Monsieur GUIBERT

C 1	PETR Forêt d'Orléans Loire-Sologne

3.4 MEMOIRE EN REPONSE DU PETITIONNAIRE

Le mémoire en réponse du pétitionnaire est arrivé le 17 novembre 2020.

3.5 OBSERVATIONS DU PUBLIC, REPONSES DU PETITIONNAIRE, COMMENTAIRES ET AVIS DU COMMISSAIRE-ENQUETEUR

3.5.1 Commentaires et Avis sur les observations du public

17 observations ont été émises durant l'enquête publique.

Celles-ci sont analysées dans le présent rapport.

Dans le rapport et les conclusions, l'ensemble des observations transcrites a été pris en compte. Éventuellement, pour plus de précisions, se reporter au procès-verbal de synthèse, dont vous trouvez ci-après une synthèse non exhaustive.

A la suite de l'observation, il y a la réponse du porteur de projet, suivie, en caractères gras et italiques, du point de vue du Commissaire-enquêteur.

OBSERVATIONS INSCRITES AU REGISTRE

R 1 – Madame Stéphanie DELMOTTE

Madame Delmotte demande si pour les lots à bâtir en limite de la zone Neco, il sera possible de créer des jardins dans cette zone inconstructible.

Réponse du porteur de projet :

L'utilisation de la zone Neco pour y implanter les jardins des futurs lots à bâtir est impossible car il s'agit d'une zone protégée. Cependant, la question se pose de l'entretien de cet environnement. Ce point devra être étudié avec des spécialistes de la biodiversité.

Le Commissaire-enquêteur :

Au regard de ces éléments, j'estime que les éléments apportés en réponse par le porteur de projet apparaissent cohérents. Toutefois, il conviendra de retravailler le règlement du PLU afin de clarifier les prescriptions de la zone Neco.
Par ailleurs, dans le cadre de cette enquête, j'ai dû contacté le conservatoire botanique national du Bassin Parisien qui a compétence sur la région Centre-Val de Loire. Aussi, j'apporte des éléments sur l'entretien de cette zone.
Le conservatoire botanique national du Bassin Parisien recommande d'associer une vocation agricole compatible (ex : fauchage ou pâturage extensif).

R 2 - Monsieur Erick BLAIN

Monsieur Blain souhaite savoir si son projet d'urbanisation sera possible. Son projet se situe le long de la Route de Sennely au niveau de l'entrée du Bourg.

Réponse du porteur de projet :

Mr Blain a un projet d'urbanisation des parcelles 187 et 188 chemin de ronde alors qu'une partie de celles-ci a été classée en zone UBj. Le projet en question semble respecter les règles du zonage et il

est actuellement en cours d'instruction par le service urbanisme de la Communauté de Communes des loges.

Le Commissaire-enquêteur :

A la lecture du porteur du projet, cette observation n'apporte pas de remarque complémentaire de la part du Commissaire Enquêteur.

R3 - Monsieur et Madame Joël et Nicole LEJARRE

Monsieur et Madame Lejarre informent que les parcelles 91, 92 et 93 situées le long de la route de Tigy ne sont pas entièrement en zone constructible contrairement aux parcelles voisines. Ils demandent à ce que ces parcelles soient entièrement en zone constructible.

Réponse du porteur de projet :

Mr et Mme Lejarre souhaiteraient que la totalité de leur terrain situé route de Tigy soit classé en zone UB. La profondeur de la zone UB le long de la RD14 est limitée afin d'éviter une trop grande artificialisation des sols, ce qui justifie le classement en zone N de la partie la plus éloignée de leur terrain. Ce découpage ancien n'avait pas à être remis en cause par cette modification.

Le Commissaire-enquêteur :

Au regard de ces éléments, j'estime que les éléments apportés en réponse par le porteur de projet apparaissent cohérents. De plus, le classement en zone constructible de leurs parcelles dans leur intégralité ne s'inscrit pas le PADD.

R4 - Madame MOIZART pour les consorts GUIBERT

Madame Moizart demande si pour la parcelle D50 préemptée par la Commune depuis de nombreuses années, l'acquisition pour la Commune ne peut-il être envisagé dès maintenant pour partie de la parcelle ou pour la totalité si aucune partie n'est constructible.

Madame Moizart demande si les parcelles AH72 et AH73 vont passer en zone d'aménagement constructible et si oui, sous quel délai.

Réponse du porteur de projet :

La famille Guibert propriétaire de la parcelle 50 face au château d'eau, souhaiterait l'urbaniser alors qu'une partie de celle-ci est déclarée en emplacement réservé, afin de permettre, si nécessaire, la réalisation d'un forage pour alimenter le château d'eau tout proche. Ce sujet a déjà été abordé avec des membres de la famille Guibert, et suite à une rencontre récente, un accord a été trouvé entre les deux parties qui devrait aboutir en 2021.

Concernant la demande de passer les parcelles AH72 et AH 73 en zone constructible, le porteur du projet apporte la réponse suivante :

Au départ, elle était destinée à ouvrir à l'urbanisation la zone du chapeau à 3 cornes qui était découpée en 2 secteurs, un classé en zone AU qui pouvait être urbanisé, et le second classé en zone AUd qui nécessitait une modification du PLU pour pouvoir l'intégrer dans le projet global. L'idée était de pouvoir définir un projet sur l'ensemble de la zone concernée et d'organiser son implantation dans le temps.
Au fur et à mesure de l'avancée de l'étude concernant cette modification des éléments nouveaux sont venus modifier l'objectif initial de celle-ci.
Tout d'abord l'étude environnementale découvre des plantes protégées au milieu de la zone ce qui nécessite de mettre en place une zone Naturelle afin d'assurer leur protection et leur développement.
Ensuite le cimetière actuel étant proche de la saturation, il est apparu nécessaire de réserver un secteur pour un futur cimetière assez proche de l'existant.
Enfin l'élaboration du Scot qui a été approuvé début mars 2020 nous a imposé un rythme d'urbanisation largement en retrait par rapport au rythme existant ces dernières années et à celui qui était envisagé. En effet, le Scot qui est devenu exécutoire le 24 aout 2020, nous autorise au maximum 60 nouveaux logements dans les 10 prochaines années, dont au plus 30 en zone d'extension urbaine. Cette contrainte nous oblige à planifier le rythme d'urbanisation de notre territoire, afin de le répartir le plus équitablement tout au long de ces 10 années, pour ne pas saturer temporairement les équipements existants, en particulier l'école.
Cet historique nous permet de répondre assez simplement aux interrogations des propriétaires des parcelles de cette zone. Oui, l'urbanisation de l'ensemble de ce secteur était envisagée au début de cette étude, mais ces différents évènements nous ont obligés à modifier fortement le projet initial. Nous sommes conscients de l'impact pour les propriétaires des terrains, mais dans le domaine de l'urbanisme rien n'est jamais acquis, mais rien n'est jamais définitif.

Le Commissaire-enquêteur :

Concernant le futur de la parcelle D50, j'apporte les éléments d'informations suivants sur les droits et compensations accordés au propriétaire de terrain concerné par la mise en place d'un emplacement réservé :

« La création d'un emplacement réservé n'affecte pas la propriété des biens immeubles qui y sont situés. Le bénéficiaire ne devient pas propriétaire de l'emplacement convoité. Il prend simplement une option sur les biens qu'il envisage d'acquérir. En attendant cette acquisition, des droits sont ouverts aux propriétaires afin de compenser l'inconstructibilité ayant résulté de la création de l'emplacement réservé.

- L'article L. 152-2 du CU ouvre notamment aux propriétaires d'emplacements réservés un droit de délaissement qui leur permet de mettre en demeure les bénéficiaires d'acquérir ou de lever la réserve.

- Le propriétaire d'un terrain bâti ou non bâti réservé par un PLU peut, dès que le plan est rendu opposable, exiger de la collectivité publique ou du service public au bénéfice duquel le terrain a été réservé qu'il soit procédé à son acquisition dans les conditions et délais mentionnés aux articles L. 230-1 et suivants du CU. »

Concernant la demande de classement des parcelles AH72 et 73 en AU, et compte tenu des objectifs du SCOT en terme de développement urbain, la Commune de Vienne-en Val a dû restreindre la superficie des zones initialement projetée en AU dans la modification du PLU.

Aussi, au niveau du secteur du Chapeau à 3 Cornes, un choix a dû être fait entre l'ouverture à l'urbanisation le long de la route de Tigy où le long de l'impasse du chapeau à 3 Cornes. Au regard du classement actuel AU d'une partie du secteur et de ses caractéristiques globales, l'ouverture à l'urbanisation le long de la route de Tigy apparaît cohérente. Les parcelles AH72 et 73 se situant le long de l'impasse du Chapeau à 3 Cornes, elles sont donc classées en AUd.

R5 – Madame Cécile MONNIER

Madame Cécile Monnier souhaite savoir si les parcelles 99-172 et 171 seront constructibles et quelle réservation est prévue sur la 171, car elle est contre cette réservation.

Réponse du porteur de projet :

Mme Monnier propriétaire des parcelles 99, 171 et 172 situées en zone AU chemin de ronde, souhaite connaître l'aménagement prévu dans ce secteur. Ces parcelles seront urbanisées lors d'un aménagement d'ensemble de cette zone. La réservation sur la parcelle 171 permet de préserver un accès à la zone et, en même temps, assure au propriétaire qu'il sera indemnisé. A ce jour aucun aménagement n'est à l'étude. Compte tenu des contraintes du Scot, que nous aborderons plus loin dans cette note, celle-ci devra être planifiée dans le temps.

Le Commissaire-enquêteur :

Au regard de ces éléments, j'estime que les éléments apportés en réponse par le porteur de projet apparaissent cohérents.

R 6 - Monsieur et Madame Jhon et Céline MICHAULT

Habitant le 10 impasse de la Cla, ils s'interrogent sur la gestion des eaux pluviales du futur lotissement du secteur du Chapeau à 3 Cornes, car ils se situent à l'aval du projet et qu'un busage d'eau pluvial traverse leur propriété.

Réponse du porteur de projet :

Mr et Mme Michault qui habitent impasse de la Cla, s'interrogent sur la gestion des eaux pluviales du futur lotissement qui devraient se déverser dans le busage qui traverse leur propriété. Cette interrogation est légitime et nous ferons toutes les études nécessaires pour s'assurer que les eaux pluviales de cette nouvelle zone n'impactent pas le réseau en aval. En particulier, la mise en place d'une noue plantée le long de la zone du chapeau à 3 cornes doit permettre de stocker temporairement les eaux pluviales afin de limiter la quantité d'eaux se déversant dans le réseau existant. Ce point sera un sujet important à contrôler et valider avant d'autoriser les nouvelles implantations.

Le Commissaire-enquêteur :

Au regard de ces éléments, j'estime que les éléments apportés en réponse par le porteur de projet apparaissent cohérents. J'ajoute qu'effectivement la mise en œuvre d'une noue permettra la gestion intégrée des eaux pluviales dans l'urbanisation future. De plus, la règlementation au titre

de la Loi sur l'eau imposera à l'aménageur d'étudier les conditions de rejet des eaux pluviales à l'aval.

R 7- Monsieur Michel BRESSON

Le projet d'urbanisation autour du Chapeau à 3 Cornes contribue à la destruction d'espaces naturels. Il est contre ce projet.

Réponse du porteur de projet :

Mr Bresson est opposé à l'urbanisation du secteur du chapeau à 3 cornes car cela contribue à la destruction des espaces naturels. Cette opinion est tout à fait acceptable et louable en cette période de lutte contre le réchauffement climatique. Cependant, la demande de nouveaux logements est forte dans notre secteur et en particulier dans le domaine des maisons individuelles. Si nous ne planifions pas sérieusement l'évolution de notre urbanisation dans les prochaines années, la limite des 60 logements supplémentaires imposée par le SCOT sera atteinte dès 2022, au plus tard 2023. Nous devons impérativement limiter la consommation d'espaces naturels, mais il nous faut malgré tout continuer à accueillir de nouveaux habitants tout en maîtrisant le plus possible ce flux.

Le Commissaire-enquêteur :

Au regard de ces éléments, j'estime que les éléments apportés en réponse par le porteur de projet apparaissent cohérents. Les éléments d'études démographiques démontrent la forte demande de nouveaux logements.
L'urbanisation du secteur du Chapeau à 3 Cornes est inscrite au Plan d'aménagement de développement durable du PLU en vigueur de la Commune. Le secteur présente également un intérêt d'urbanisation pour la Commune compte tenu de sa position géographique à proximité immédiate du Centre Bourg et de l'ensemble des services.
Les contraintes du SCOT et la présence de l'espèce de L'Orchis à fleurs lâches permettent de limiter, dans le cadre de ce projet de modification du PLU, la consommation d'espace naturel.

R 8- Monsieur Benoît PATINOTE

Dans l'article 1.2.5 du règlement, il est mentionné qu'une bande de 75 mètres de part et d'autres de la RD14 soit inconstructible. La parcelle n°80 classée en UBc est-elle concernée ? et depuis quand cette règlementation est-elle en vigueur ?

Réponse du porteur de projet :

Mr Patinote se pose la question de la bande de 75m inconstructible le long de la RD14. Cette contrainte ne concerne pas les zones déjà urbanisées, et en particulier la zone UBc ou est située le terrain de Mr Patinote.

Le Commissaire-enquêteur :

A la lecture du porteur du projet, cette observation n'apporte pas de remarque complémentaire de la part du Commissaire Enquêteur.

R 9- Madame Geneviève GUIBERT

Que veut dire AUL ?

Madame Geneviève GUIBERT ne comprend pas pourquoi les parcelles AH72 et 73 sont encore en urbanisation différée dans les 5 ans à venir alors que c'était le cas déjà il y a dix ans. Elle questionne sur la manière que sont fixées les priorités des secteurs d'urbanisation en rappelant que ces parcelles présentent un réel intérêt à être urbanisée (pas de pente, proche des commerces et de la nature)

Madame Geneviève GUIBERT rappelle qu'il devait avoir une réunion il y a 2 ans avec le 1er adjoint et l'ensemble des propriétaires concernés. Le 1er adjoint informait à cette époque Madame Geneviève GUIBERT de ne pas vendre ces parcelles à une agence immobilière afin qu'il y ait un plan d'ensemble. Madame Geneviève GUIBERT n'a jamais été rappelé par la Mairie et se retrouve à nouveau avec 2 parcelles en urbanisation différée.

Madame Geneviève GUIBERT questionne sur ses droits d'exploitation de ces parcelles dans l'attente de leurs urbanisations.

Réponse du porteur de projet :

Le porteur du projet apporte la réponse suivante :

Au départ, elle était destinée à ouvrir à l'urbanisation la zone du chapeau à 3 cornes qui était découpée en 2 secteurs, un classé en zone AU qui pouvait être urbanisé, et le second classé en zone AUd qui nécessitait une modification du PLU pour pouvoir l'intégrer dans le projet global. L'idée était de pouvoir définir un projet sur l'ensemble de la zone concernée et d'organiser son implantation dans le temps.
Au fur et à mesure de l'avancée de l'étude concernant cette modification des éléments nouveaux sont venus modifier l'objectif initial de celle-ci.
Tout d'abord l'étude environnementale découvre des plantes protégées au milieu de la zone ce qui nécessite de mettre en place une zone Naturelle afin d'assurer leur protection et leur développement.
Ensuite le cimetière actuel étant proche de la saturation, il est apparu nécessaire de réserver un secteur pour un futur cimetière assez proche de l'existant.
Enfin l'élaboration du Scot qui a été approuvé début mars 2020 nous a imposé un rythme d'urbanisation largement en retrait par rapport au rythme existant ces dernières années et à celui qui était envisagé. En effet, le Scot qui est devenu exécutoire le 24 aout 2020, nous autorise au maximum 60 nouveaux logements dans les 10 prochaines années, dont au plus 30 en zone d'extension urbaine. Cette contrainte nous oblige à planifier le rythme d'urbanisation de notre territoire, afin de le répartir le plus équitablement tout au long de ces 10 années, pour ne pas saturer temporairement les équipements existants, en particulier l'école.
Cet historique nous permet de répondre assez simplement aux interrogations des propriétaires des parcelles de cette zone. Oui, l'urbanisation de l'ensemble de ce secteur était envisagée au début de cette étude, mais ces différents évènements nous ont obligés à modifier fortement le projet initial.

Nous sommes conscients de l'impact pour les propriétaires des terrains, mais dans le domaine de l'urbanisme rien n'est jamais acquis, mais rien n'est jamais définitif.

Le Commissaire-enquêteur :

J'informe que la zone AUL est destinée à recevoir les constructions et installations liées aux loisir, tourisme, culture, avec ou sans hébergement.

Concernant la demande de classement des parcelles AH72 et 73 en AU, et compte tenu des objectifs du SCOT en terme de développement urbain, la Commune de Vienne-en Val a dû restreindre la superficie des zones initialement projetée en AU dans la modification du PLU.
Aussi, au niveau du secteur du Chapeau à 3 Cornes, un choix a dû être fait entre l'ouverture à l'urbanisation le long de la route de Tigy ou le long de l'impasse du chapeau à 3 Cornes. Au regard du classement actuel AU d'une partie du secteur et de ses caractéristiques globales, l'ouverture à l'urbanisation le long de la route de Tigy apparaît cohérente. Les parcelles AH72 et 73 se situant le long de l'impasse du Chapeau à 3 Cornes, elles sont classées en AUd.

Concernant le droit d'exploitation de ces parcelles classées en AUd, Madame Geneviève GUIBERT peut exploiter librement ces parcelles sous réserve du respect de la règlementation.

R 10- Monsieur SANCHEZ et Mlle RILEY

Les 2 parcelles dont il est propriétaire (112 et celle à proximité immédiate) sont classées en 2 zones différentes. Pour quelles raisons et est-ce vraiment indispensable ?

Quelles seront les possibilités en extension et en entretien du bâti ancien ? Monsieur Sanchez et Mlle Rily veulent s'assurer que le projet de modification du PLU n'a pas de conséquences dommageables sur leurs futurs projets d'extension.

Réponse du porteur de projet :

Mr et Mme Riley chemin des marnes, s'étonnent d'un nouveau découpage de leur terrain en 2 zones, Nhr1 pour la partie bâtie et Nr2 pour le reste de la parcelle. Ce découpage existait déjà avant l'actuelle modification, suite à l'élaboration du Plan de Prévention des Risque d'Inondations (P.P.R.I.). Ce terrain étant en zone inondable « aléa faible à moyen » le découpage prévoit une zone Nhr ou les extensions et annexes sont autorisées alors qu'en zone Nr seul les abris de jardin de moins de 6m^2 sont autorisés.

Le Commissaire-enquêteur :

A la lecture du porteur du projet, cette observation n'apporte pas de remarque complémentaire de la part du Commissaire Enquêteur.

OBSERVATIONS TRANSMISES PAR MAIL

M 1 –Monsieur FULCHIRON Noël

Le chapitre 3 (page 32) de la notice de présentation est vide. Il souhaite en savoir plus.

Réponse du porteur de projet :

Le porteur de projet informe qu'il s'agît d'une remarque de forme et qu'il avait répondu au cours de l'enquête en précisant que le chapitre 3 correspondait à l'évaluation environnementale et était abordé dans un autre fichier téléchargeable.

Le Commissaire-enquêteur :

A la lecture du porteur du projet, cette observation n'apporte pas de remarque complémentaire de la part du Commissaire Enquêteur.

M2 – Monsieur et Madame LEROUX

La zone AUd ne figure plus au règlement du PLU.

Mr et Madame LEROUX :

- Demandent la mise à jour du plan de zonage pour le chapeau à 3 cornes afin que le secteur mentionné passe en AU,

- Souhaitent que la zone Aud ne soit pas déclassée en N et à fortiori en Neco, dans l'intérêt d'un développement cohérent et harmonieux de la Commune.

Mr et Madame LEROUX questionnent pourquoi une noue plantée est prévue côté ouest du nord au sud du chapeau à 3 cornes (largeur 11.5 mètres et longueur de 200 mètres) sur le plan alors qu'un busage d'eau pluviale est existant. De plus, il y a une incohérence pour cette noue entre le plan et les orientations d'aménagement et de programmation. Mr et Madame LEROUX demandent la suppression de cette noue sur le plan de zonage et les orientations d'aménagement et de programmation de juin 2020.

Mr et Madame LEROUX informent que la création de la zone N de 2.3Ha est mentionnée dans les documents suivants : délibération de la Commune du 3/07/2020, rapport IEA et avis MRAE. Pourtant, sur le plan de zonage ainsi que sur la note de présentation, la surface de la zone N créée est de 3.08 Ha. Il y a incohérence. De plus cette zone N réduit fortement la zone Aud concernant leurs propriétés (48%).

Mr et Madame LEROUX estiment que cette zone Neco de 3.08 Ha est disproportionnée à l'identification de 5 pieds d'Orchis Anaamptis laxiflor qui auraient été observées. Ils estiment qu'une zone de protection de 100m2 suffirait à préserver ces plantes. Ils informant qu'aucune Loi impose à ce jour de telles surfaces de protections et que les interdictions de coupe, de mutilation et d'arrachage ne sont pas applicables aux opérations courantes d'exploitations des fonds ruraux.

Mr et Madame LEROUX informent du classement UICN (Union Nationale pour la conservation de la nature en France) et INPN (Inventaire National du Patrimoine Naturel) de cette orchie des marais : préoccupation mineure au niveau Europe, national et régional, espèce pour laquelle le risque de disparition en France est faible. Ils ajoutent que cette espèce ne se situe pas dans son habitat naturel correspondant aux zones humides, marécages et bords de rivières à une altitude

inférieure à 100 mètres, compte tenu de la nature du sol de la zone du Chapeau à 3 Cornes (terre sableuse) et de son altitude de 111 mètres.

Mr et Madame LEROUX informent que la création de cette zone Neco est préjudiciable pour eux mais également pour la Commune compte tenu que la zone du Chapeau à 3 Cornes constitue une réserve foncière très intéressante pour son développement. Cette zone, totalement plate, se situe à une position stratégique en terme de liaisons quartiers.

Mr et Madame LEROUX rappellent que le PADD indique que l'extension du Bourg ne peut se faire que par la zone EST et en l'occurrence, sur la zone du Chapeau à 3 Cornes.

Mr et Madame LEROUX proposent de créer une zone protection de ces orchis d'environ 100m2 et de conserver l'ensemble du secteur en Aud, voir en AU. De plus, ils informent ne jamais avoir vu ces orchis sur le secteur.

Mr et Madame LEROUX informent que la création de la zone Neco de 3.08 ha a réduit considérablement leurs terres potentiellement constructibles, par rapport au PLU de 2013 : de 5Ha à 0.5ha dans ce projet de modification de PLU, sans compter les espaces à déduire suivants :

- Noue plantée : 2300 m2,
- Bande de recul RD14 : 2900m2,
- Parcelle boisée n°57 : 6225 m2 (zone Ube préemption de 5400m2),
- Espaces publics (placette et carrefour) : 450m2
- Voirie + noue + liaison douce+ espace paysager : 5000m2
- Bande réservée N15 long route de Tigy : 150m2

Mr et Madame LEROUX estiment que ces surfaces n'ont pas été réparties de façon équitable sur l'ensemble des propriétaires.

Mr et Madame LEROUX s'inquiètent de l'entretien futur de cette zone Neco compte tenu de l'impossibilité de faucher avant juillet et de ce fait du risque de plaintes du aux nuisances. Ils précisent que cette zone fait l'objet régulier de dépotage de déchets.

Mr et Madame LEROUX proposent plusieurs scénarios alternatifs :

- Créer la zone Neco sur 100m2 et maintenir le reste de la zone du chapeau à 3 Cornes en Aud (voir AU) afin de permettre à long terme, le développement de la Commune dans ce secteur.

- Ouvrir une bande en zone UB le long du Chemin de Montmasse afin d'urbaniser sur une surface d'environ 140 mètres de longueur et 56 mètres de profondeur, soit environ 7 à 8 parcelles

- Une indemnisation d'éviction pour spoliation

Mr et Madame LEROUX transmettent d'autres éléments avec des observations complémentaires

- Lacunes sur les 65 permis de constuire délivrés : d'autres ont été délivrés au niveau de la route de Tigy (3) et le haut Verger (au moins 10).

- Pourquoi les hameaux suivants : Terres de Rigotte, La petite Croix, Les Cailloux, Les hatiers et la Bâte se sont développé alors que ce n'était pas la priorité ?

- Pourquoi les 2 lotissements du Haut Verger et Chemin de la Ronde se sont développés avant le secteur du Chapeau à 3 Cornes, pourtant classé de la même manière en secteur 2.

- L'identification de l'espèce protégée a nécessité l'entrée de la Mairie et de la société sur leurs terres. Ils n'ont jamais autorisé cela et déclarent un vice de procédure pour violation de domicile.

- 32000 m2 de terres sacrifiées pour 5 pieds d'orchis qu'ils n'ont, eux, jamais identifiés,

- Rappel de l'incohérence entre les 3.08 et les 2.3Ha indiqués dans la délibération de 2020, le rapport IEA et celui de la MRAE,

Concernant le déclassement du secteur en Neco, Mr et Madame LEROUX estiment que cette zone était déjà inscrite à l'urbanisation par rapport au PLU en vigueur. L'urbanisation de cette zone, rattachée à l'enveloppe urbaine, permet de répondre aux objectifs du SCOT.

Ils abordent la compensation de consommation d'espace naturel dans le projet de modification du PLU par le reclassement de plusieurs autres espaces en zone naturelle.

Ils informent que :

- le projet de modification du PLU prévoit un développement urbain maîtrisé en adéquation avec les ressources en eau potable de la Commune,

- La zone Aud n'a révélé aucune zone humide.

- Le risque d'inondation est nul.

- Que la zone est situé à proximité des boisements inclus dans la zone spéciale de protection Sologne » ce qui l'intègre dans les zones de corridors diffus d'après le SRCE. Le projet de modification du PLU n'a pas d'incidence sur ces corridors écologiques.

Mr et Madame LEROUX demandent pourquoi il n'y a pas de tableau présentant l'ensemble de la flore et les statuts de protection européennes, nationales et régionales. Ce document a pourtant été réalisé pour la faune.

Réponse du porteur de projet :

Le porteur du projet apporte la réponse suivante :

Au départ, elle était destinée à ouvrir à l'urbanisation la zone du chapeau à 3 cornes qui était découpée en 2 secteurs, un classé en zone AU qui pouvait être urbanisé, et le second classé en zone AUd qui nécessitait une modification du PLU pour pouvoir l'intégrer dans le projet global. L'idée était de pouvoir définir un projet sur l'ensemble de la zone concernée et d'organiser son implantation dans le temps.
Au fur et à mesure de l'avancée de l'étude concernant cette modification des éléments nouveaux sont venus modifier l'objectif initial de celle-ci.

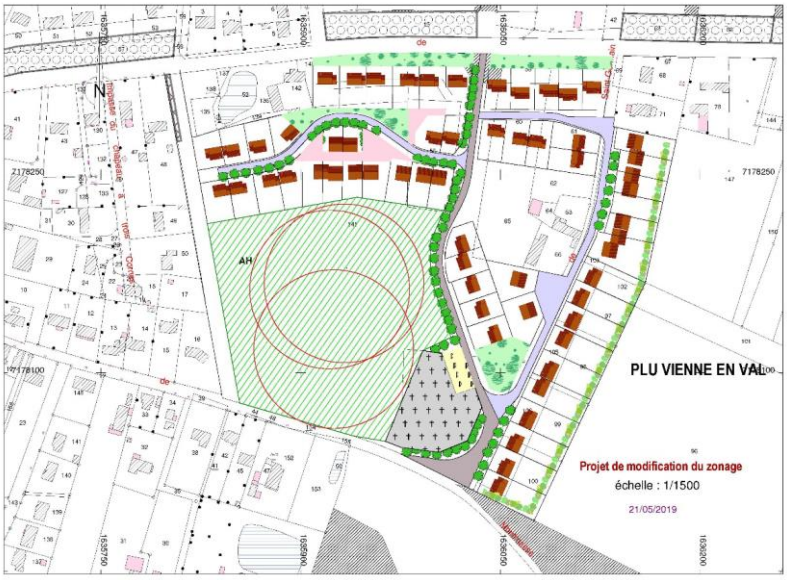
Tout d'abord l'étude environnementale découvre des plantes protégées au milieu de la zone ce qui nécessite de mettre en place une zone Naturelle afin d'assurer leur protection et leur développement.
Ensuite le cimetière actuel étant proche de la saturation, il est apparu nécessaire de réserver un secteur pour un futur cimetière assez proche de l'existant.
Enfin l'élaboration du Scot qui a été approuvé début mars 2020 nous a imposé un rythme d'urbanisation largement en retrait par rapport au rythme existant ces dernières années et à celui qui était envisagé. En effet, le Scot qui est devenu exécutoire le 24 aout 2020, nous autorise au maximum 60 nouveaux logements dans les 10 prochaines années, dont au plus 30 en zone d'extension urbaine. Cette contrainte nous oblige à planifier le rythme d'urbanisation de notre territoire, afin de le répartir le plus équitablement tout au long de ces 10 années, pour ne pas saturer temporairement les équipements existants, en particulier l'école.
Cet historique nous permet de répondre assez simplement aux interrogations des propriétaires des parcelles de cette zone. Oui, l'urbanisation de l'ensemble de ce secteur était envisagée au début de cette étude, mais ces différents évènements nous ont obligés à modifier fortement le projet initial. Nous sommes conscients de l'impact pour les propriétaires des terrains, mais dans le domaine de l'urbanisme rien n'est jamais acquis, mais rien n'est jamais définitif.

La délimitation de la zone Neco

La délimitation de la zone constructible, en urbanisation immédiate et différée, est liée au périmètre de protection préconisé par le bureau d'étude environnement IEA45.

Initialement, IEA45 recommandait de limiter la zone constructible à la zone AU existante. Il a finalement été retenu de ne pas aménager à moins de 60 m de chaque pied d'orchis repéré par IEA45.
Les indications reportées sur la vue aérienne ci-dessous résultent d'un relevé GPS :

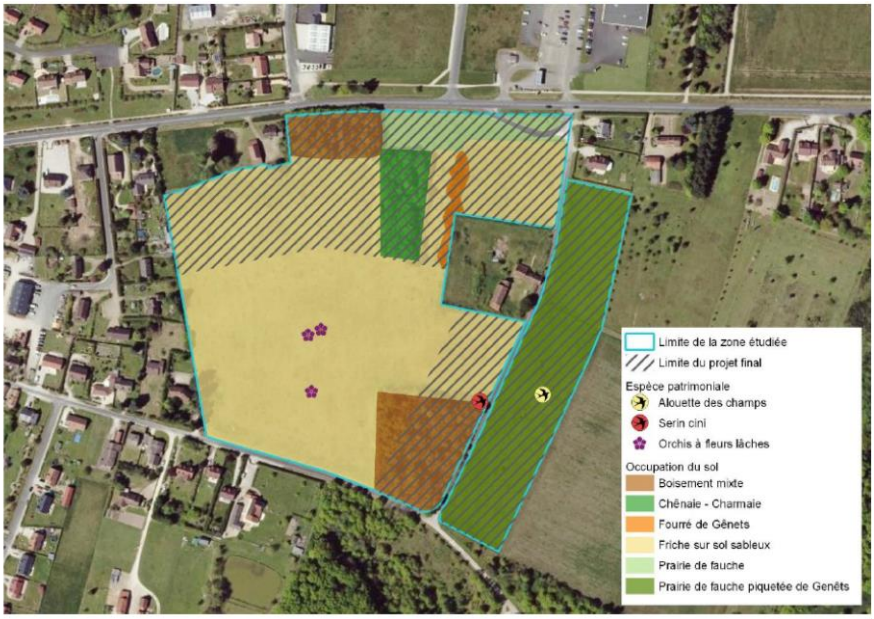
Dans un premier temps, la prise en compte de ces contraintes a conduit à l'esquisse d'aménagement suivante :



Sur le plan, on a représenté les cercles de 60 m de rayon autour des pieds d'orchis. On délimite ainsi la zone à protéger, soit environ 23000 m². Ce plan a été validé par IEA45.
Par la suite, on a estimé que le projet était trop coûteux en voirie, pour peu de terrains créés. Le projet a été modifié, la voie interne supprimée.

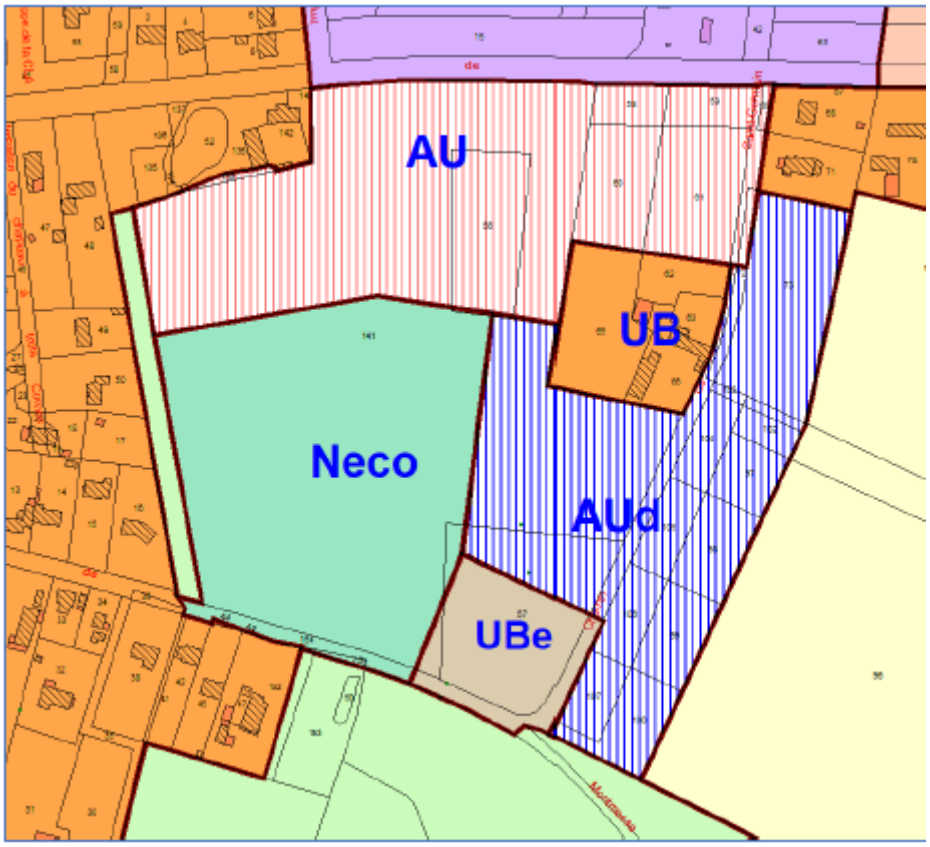
Dans cette version la zone protégée est agrandie, ce qui convient mieux aux dispositions initiales. La surface de la zone Neco passe à 3,08 ha.
C'est bien cet espace qui a été pris en compte dans l'évaluation environnementale, sans toutefois que la surface de 23000 m² ait été mise à jour.

Il n'y a donc pas d'incohérence entre les documents, les périmètres étant identiques.

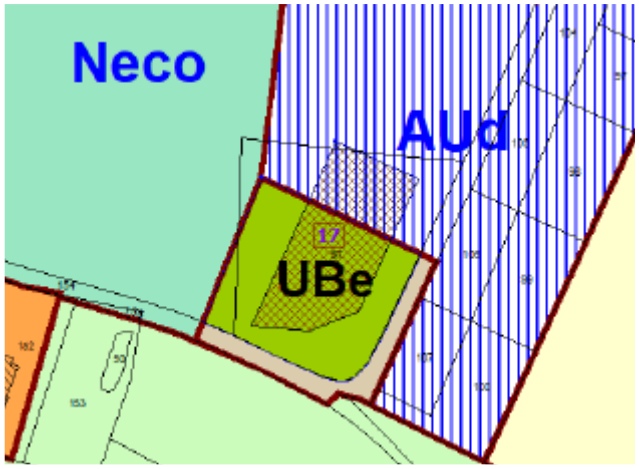


<u>Nous proposons de revenir à la délimitation initiale</u>

Toutefois, il est possible de modifier le périmètre de la zone AUd afin de revenir sensiblement sur celui du premier projet soit 2,4ha.
Cette proposition a aussi pour effet de modifier la zone Ube et l'emplacement réservé. Sur ce point particulier, l'emplacement présenté n'incluait pas les aménagements de voirie (élargissement, accès, notamment). C'est pourquoi, nous proposons un emplacement réservé plus étendu soit environ 4250 m² au lieux de 2700 m²(sous aplat vert clair). Schéma de la proposition :



Conséquences pour la zone UBe :



Résumé de l'évolution des différentes zones

Nouvelles surfaces des différentes zones suite à cette modification :

Zone ou secteur de zone	Surface du PLU actuel	Surface projet	Différences
AU	2,31 ha	**2,94 ha**	+0,63 ha
AUd	6,50 ha	**2.71 ha**	**-3.79** ha
Ube		**0.53 ha**	**+0.53** ha
Neco		**2.40 ha**	**+2.40** ha
N (noue)		**0,23 ha**	+0,23 ha
	8,81 ha	8,81ha	

La note de présentation, le règlement et l'emplacement réservé seront modifiés pour prendre en compte ces propositions.

La zone naturelle inconstructible (Neco) d'une superficie de 2,4ha, issue de l'évaluation environnementale, vise non seulement à protéger « l'Orchis à fleurs lâches », mais également à préserver son habitat. Nous n'avons aucune raison de la remettre en cause. Par contre, le fait que le champ ait été labouré après la découverte de cette plante protégée, est une atteinte grave à la biodiversité.

Le Commissaire-enquêteur :

Au regard de ces éléments, j'estime que les éléments apportés en réponse par le porteur de projet apparaissent cohérents. J'ajoute les informations et remarques suivantes :

Lors de ma visite du 14 octobre 2020 du secteur du Chapeau à 3 Cornes en compagnie de Monsieur et Madame Leroux, je n'ai pas constaté la présence d'Orchis à fleurs lâches, mais plutôt un terrain travaillé et labouré. Le cabinet IEA a identifié l'espèce en date du 20 mai 2019. Le labour observé a pu détruire l'espèce. Je ne remettrai pas en cause le travail du cabinet et considère que dans le cadre de la modification du PLU de Vienne-en-Val, cette espèce a effectivement été bien observé.

Cependant, il est dommage que cette évaluation environnementale nécessitant du cabinet IEA d'entrer sur des terres privées n'ai pas fait l'objet d'information préalable aux différents propriétaires. Cette démarche aurait pu éviter les contradictions citées ci-dessus. En tout état de cause et compte tenu que le PLU de la Commune sera révisé dès 2021 et qu'une nouvelle évaluation environnementale sera nécessaire, il conviendra de vérifier l'existence ou non de cette espèce sur le site du Chapeau à 3 Cornes.

Concernant l'observation de Monsieur et Madame Leroux de l'UICN et l'INPN qui classe cette espèce de la manière suivante : « préoccupation mineure au niveau Europe, national et

régional, j'ai échangé à plusieurs reprises avec le réseau des organismes et des experts de l'union internationale pour la conservation de la nature en France (UICN).

L'Orchis à fleurs lâches a été classé en préoccupation mineure sur la base d'une étude réalisée en 2003 à l'échelle de la Région Centre et s'appuyant sur les critères suivants :

- ***Evolution de l'espèce sur les 10 dernières années ou les 3 dernières générations,***
- ***Répartition géographique de l'espèce,***
- ***Inventaire petite population et déclin,***
- ***Inventaire population très petite ou restreinte,***

Sur la base de cette étude, l'Orchis à fleurs lâches n'est donc pas inscrit sur la liste rouge de l'UICN indiquant les espèces en danger et menacée. Pour autant, et malgré les différents travaux en cours sur ces sujets, la règlementation nationale ne prend pas en compte ce classement de préoccupation mineure. Aussi, il convient de s'appuyer sur l'Arrêté interministériel du 12 mai 1993 relatif à la liste des espèces végétales protégées en région Centre complétant la liste nationale, qui classe l'Orchis à fleurs lâches comme espèce à protéger. L'arrêté indique :

- ***Afin de prévenir la disparition d'espèces végétales menacées et de permettre la conservation des biotopes correspondants, sont interdits, en tout temps, sur le territoire de la région Centre, la destruction, la coupe, la mutilation, l'arrachage, la cueillette ou l'enlèvement, le colportage, l'utilisation, la mise en vente, la vente ou l'achat de tout ou partie des spécimens sauvages de cette espèce,***

- ***Toutefois, les interdictions de destruction, de coupe, de mutilation et d'arrachage ne sont pas applicables aux opérations d'exploitation courante des fonds ruraux sur les parcelles habituellement cultivées,***

Je n'ai pas identifié sur le secteur de parcelles cultivées. Aussi, je considère qu'il y a bien à créer une zone de protection. Ces éléments répondent également à l'interrogation de Mr et Madame LEROUX sur l'absence de tableau présentant l'ensemble de la flore et les statuts de protection européennes, nationales et régionales.

Afin d'émettre un avis sur la surface de cette zone de protection, j'ai échangé avec les différents interlocuteurs suivants :

- ***Le cabinet IEA qui m'a informé que pour délimiter son habitat naturel ils se sont attachés à ne pas isoler cette population déjà très restreinte sur cette zone. De ce fait, l'urbanisation ne devait pas être susceptible de modifier la nature du sol par une imperméabilisation trop importante et proche des individus observés. Concernant la distance de protection, IEA a finalement préconisé à la Commune de na pas aménagé à moins de de 60 mètres de chaque pied.***

- ***Le Conservatoire botanique national du Bassin Parisien qui a compétence sur la région Centre-Val de Loire qui considère que cette surface doit être compatible avec le maintien d'une gestion favorable à l'espèce. L'interlocuteur a précisé que cette espèce régresse compte tenu de la perte en surface régionale des prairies naturelles.***

Il ajoute que pour optimiser cette action d'évitement, il serait à envisager de pouvoir gérer cette zone naturelle écologique en lui associant une gestion favorable ou une vocation agricole compatible (ex : fauchage ou pâturage extensif). Enfin, il informe que l'absence de gestion conduira cette zone à évoluer en boisement non favorable au maintien de l'espèce.

Compte tenu des éléments, je considère que la zone Neco doit être définie en respectant la distance minimale de 60 mètres entre les pieds de l'espèce protégée observée le 20 mai 2019 et l'urbanisation. Le projet proposé par la Commune dans son mémoire présente ces caractéristiques.

Il conviendra de retravailler la note de présentation, les OAP, et le plan de zonage afin d'harmoniser la surface de la zone Neco qui doit être égale à 2.4 hectares.

Concernant l'observation de Monsieur et Madame Leroux demandant la mise à jour du plan de zonage pour le chapeau à 3 cornes afin que le secteur mentionné passe en AU, il faut considérer les objectifs du SCOT en terme de développement urbain. La Commune de Vienne-en Val a dû ainsi restreindre la superficie des zones initialement projetée en AU dans la modification du PLU. Au niveau du secteur du Chapeau à 3 Cornes, un choix a dû être fait entre l'ouverture à l'urbanisation le long de la route de Tigy ou le long de l'impasse du chapeau à 3 Cornes. Au regard du classement actuel AU d'une partie du secteur et de ses caractéristiques globales, l'ouverture à l'urbanisation le long de la route de Tigy apparaît cohérente. Les parcelles se situant le long de l'impasse du Chapeau à 3 Cornes, doivent donc être classées en AUd. Il convient donc d'ajouter dans le règlement la zone Aud et les prescriptions associées.

J'ajoute que les OAP n'ont pas pour objectifs de répartir équitablement les surfaces d'équipements publics entre les différents propriétaires d'un secteur.

Enfin, Concernant l'observation de Monsieur et Madame Leroux sur l'interrogation de la noue plantée côté ouest du nord au sud du chapeau à 3 cornes sur le plan, j'ai constaté en leur présence l'existence de cette buse d'eau pluviale. Néanmoins, la coexistence de ces 2 ouvrages n'est pas incompatible, la noue par phénomène d'infiltration permettant de lisser les débits évacués vers l'aval.

M 3 – Monsieur et Madame LEROUX

Mr et Madame LEROUX transmettent un projet de division pour la cession de 2 lots à bâtir sur les parcelles AH 51-52-53. Ils souhaitent savoir si ces 2 lots tels que présentés pourront obtenir une autorisation d'urbanisme pour construction d'une habitation (sur chacun des 2 lots).

Mr et Madame LEROUX sont inquiets car sur le projet de modification du PLU, il est mentionné un emplacement réservé pour le passage de réseaux d'une surface de 150m2. Cet emplacement réservé impacte le lot 2 de leur projet de division notamment au niveau du droit de passage et ils questionnent si le futur acquéreur aura un droit de passage sur bande de 3 mètres ?

De plus, Mr et Madame LEROUX demandent la modification de l'OAP : la noue doit être supprimée au niveau de la zone UB comme indiqué sur le plan de zonage et la note de présentation.

Réponse du porteur de projet :

La création d'une noue plantée, longeant la zone à l'ouest, a pour but de ralentir l'écoulement des eaux pluviales, et d'éviter les inondations par fortes pluies. Une étude plus précise sera faite au moment de l'aménagement afin de mieux dimensionner cette noue. Sa prolongation jusqu'à la RD14 ne sera peut-être pas nécessaire.

Le Commissaire-enquêteur :

Les orientations d'aménagement et de programmation sont opposables lors de la délivrance des autorisations d'urbanismes en terme de compatibilité.

L'incohérence actuelle des pièces risque de créer des difficultés aux vendeurs potentiels et au porteur de projet d'ensemble au regard des dispositions fixées par le Code civil.

Aussi, au regard des éléments du dossier et après étude précise du secteur, je recommande au porteur de projet de retravailler les pièces du dossier suivantes : les orientations d'aménagement et de programmation, le plan de zonage et la note de présentation afin qu'elles soient cohérentes entres elles au niveau de l'existence ou non de la noue en zone UB.

Enfin, en respect du code de l'urbanisme, j informe que la largeur minimale d'accès pour qu'un permis de construire soit autorisé est de 4 mètres. Le projet transmis par Mr et Mme LEROUX respecte, au niveau du lot 2, cette prescription.

M 4 –Monsieur et Madame LEROUX

Le Mail 4 présente en objet le titre suivant : *Requêtes Zone UBe "cimetière" - Modifs PLU Vienne en Val.* Pourtant, il s'agît des mêmes pièces jointes que dans le Mail 3.

M 5 – Monsieur et Madame LEROUX

Mr et Madame LEROUX ont transmis un nouveau courriel le 27 octobre pour corriger l'erreur du M4. Ainsi, ce nouveau message comprend les observations détaillées ci-après.

Ils informent :

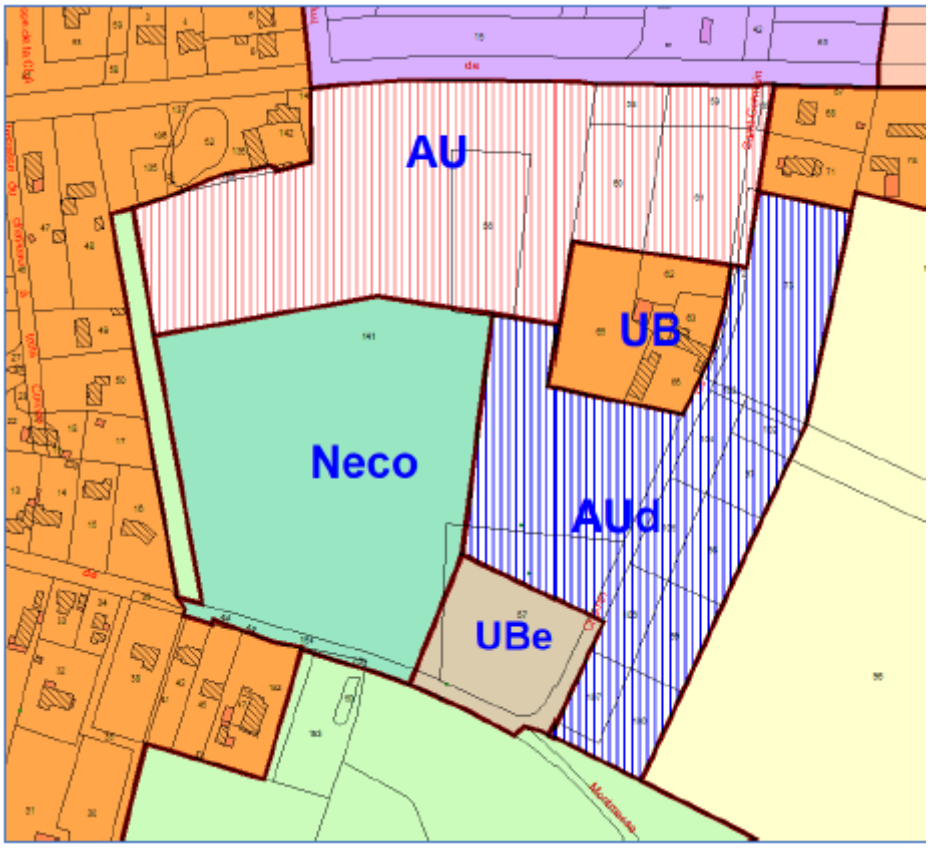
- Que la réserve 17 de 2 700m2 est inférieure à la zone Ube qui représente 5 400 m2,
- Que la zone Ube de préemption est de 5 400 m2 et que la parcelle boisée est de 6 225 m2 soit un résiduel boisé de 825m2,

- Qu'il y a donc un écart de 3 525 m2 entre la surface de la parcelle boisée n°57 (6 225m2) par rapport à la zone de réserve n°17

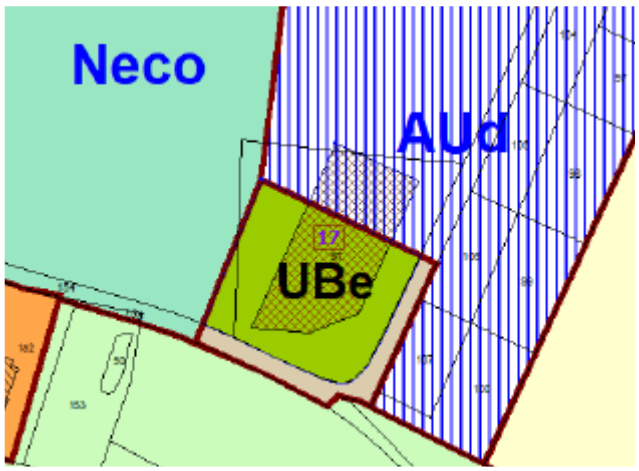
Mr et Madame LEROUX questionnent sur ces différents écarts et l'avenir des surfaces classées en Ube et non intégrées à la réserve 17.

<u>Réponse du porteur de projet :</u>

Le porteur de projet, par sa proposition de modifier le périmètre de la zone AUd afin de revenir sensiblement sur celui du premier projet soit 2,4ha, modifie la zone Ube et l'emplacement réservé. Sur ce point particulier, l'emplacement présenté n'incluait pas les aménagements de voirie (élargissement, accès, notamment). C'est pourquoi, le porteur de projet propose un emplacement réservé plus étendu soit environ 4250 m² au lieux de 2700 m² (sous aplat vert clair). Schéma de la proposition :



Conséquences pour la zone UBe :



Le Commissaire-enquêteur :

Au regard de ces éléments, j'estime que les éléments apportés en réponse par le porteur de projet apparaissent cohérents. La zone Ube est maintenant cohérente avec l'emplacement réservé. Il conviendra donc de prendre en compte ces modifications dans l'ensemble des pièces du dossier.

M 6 –Monsieur GUIBERT

Il questionne pourquoi l'espace à l'est de la zone du Chapeau à Trois Cornes (noté AUd dans le projet - regroupant les parcelles 72, 73, 100, 97, 98, 99, 104 à 107) ne deviendrait pas une zone à urbaniser (notée AU dans le projet de modification) au même titre que l'espace au nord de cette même zone.

Pourquoi cet espace a été disjoint de la Zone à Urbaniser en différé (AUd) en 2013 et reste avec un statut inchangé avec ce projet de modification ?

Il estime qu'il semblerait logique d'inclure la zone à l'est du secteur dans l'espace à urbaniser faute de quoi une nouvelle procédure de modification du PLU sera nécessaire. Cela gagnerait du temps d'y remédier dès à présent, car selon les orientations définies dans le PLU, il faudra construire des logements supplémentaires pour faire face à l'augmentation de la population ce Vienne-en-Val.

Réponse du porteur de projet :

Le porteur du projet apporte la réponse suivante :

Historique de la modification du PLU en cours

Au départ, elle était destinée à ouvrir à l'urbanisation la zone du chapeau à 3 cornes qui était découpée en 2 secteurs, un classé en zone AU qui pouvait être urbanisé, et le second classé en zone AUd qui nécessitait une modification du PLU pour pouvoir l'intégrer dans le projet global. L'idée

était de pouvoir définir un projet sur l'ensemble de la zone concernée et d'organiser son implantation dans le temps.
Au fur et à mesure de l'avancée de l'étude concernant cette modification des éléments nouveaux sont venus modifier l'objectif initial de celle-ci.
Tout d'abord l'étude environnementale découvre des plantes protégées au milieu de la zone ce qui nécessite de mettre en place une zone Naturelle afin d'assurer leur protection et leur développement.
Ensuite le cimetière actuel étant proche de la saturation, il est apparu nécessaire de réserver un secteur pour un futur cimetière assez proche de l'existant.
Enfin l'élaboration du Scot qui a été approuvé début mars 2020 nous a imposé un rythme d'urbanisation largement en retrait par rapport au rythme existant ces dernières années et à celui qui était envisagé. En effet, le Scot qui est devenu exécutoire le 24 aout 2020, nous autorise au maximum 60 nouveaux logements dans les 10 prochaines années, dont au plus 30 en zone d'extension urbaine. Cette contrainte nous oblige à planifier le rythme d'urbanisation de notre territoire, afin de le répartir le plus équitablement tout au long de ces 10 années, pour ne pas saturer temporairement les équipements existants, en particulier l'école.
Cet historique nous permet de répondre assez simplement aux interrogations des propriétaires des parcelles de cette zone. Oui, l'urbanisation de l'ensemble de ce secteur était envisagée au début de cette étude, mais ces différents évènements nous ont obligés à modifier fortement le projet initial. Nous sommes conscients de l'impact pour les propriétaires des terrains, mais dans le domaine de l'urbanisme rien n'est jamais acquis, mais rien n'est jamais définitif.

Le Commissaire-enquêteur :

Au regard de ces éléments, j'estime que les éléments apportés en réponse par le porteur de projet apparaissent cohérents. Compte tenu des objectifs du SCOT en terme de développement urbain, la Commune de Vienne-en Val a dû restreindre la superficie des zones initialement projetée en AU dans la modification du PLU.
Aussi, au niveau du secteur du Chapeau à 3 Cornes, un choix a dû être fait entre l'ouverture à l'urbanisation le long de la route de Tigy ou le long de l'impasse du chapeau à 3 Cornes. Au regard du classement actuel AU d'une partie du secteur et de ses caractéristiques globales, l'ouverture à l'urbanisation le long de la route de Tigy apparaît cohérente. Les parcelles 72, 73, 100, 97, 98, 99, 104 à 107 se situant le long de l'impasse du Chapeau à 3 Cornes, elles sont classées en AUd.

OBSERVATIONS TRANSMISES PAR COURRIER

C1 –PETR Forêt d'Orléans Loire-Sologne

Après analyse du dossier et notamment l'avis rendu par la DDT, j'ai estimé l'absence d'avis de la part du PETR Forêt d'Orléans Loire-Sologne, lors de sa consultation règlementaire préalable, très dommageable. Compte tenu de l'impact fort du SCOT sur le projet et de la valeur juridique d'un tel document, j'ai souhaité qu'une position claire soit prise de la part du PETR. Aussi j'ai informé le PETR de l'enquête Publique et je leur ai demandé de me transmettre leurs observations. Leurs principales observations sont les suivantes :

- Le projet de modification du PLU prévoit 97 nouveaux logements au lieu des 60 programmés (paragraphe n°2),
- La densité urbaine peut être renforcée afin de s'accorder avec la prescription 64 du DOO du SCOT (paragraphe n°3),
- Afin de s'accorder sur la prescription 65 du SCOT, il peut être opportun pour la Commune de justifier son positionnement, soit 32 logements en densification et 65 en extension. La surface en extension urbaine de 5.5 hectares peut être réduite afin de respecter la possibilité d'extension de 2.5 hectares sur 10 ans (paragraphe n°4),
- La création de liaisons douces reliant le bourg aux hameaux serait opportune afin de s'inscrire dans la prescription 37 du DOO du SCOT,
- Un corridor écologique est identifié dans le DOO du SCOT (page 37). Il est à conforter au sein de votre commune. La prescription 1 du SCOT indique que ce corridor doit être traduit et précisé localement par une représentation graphique à l'échelle 1/10000ème.

Réponse du porteur de projet :

Les élus de la Commune de Vienne-en-Val sont assez surpris par la première remarque qui considère que le projet prévoit l'implantation de 102 logements au lieu des 60 programmés par le SCOT. Le Scot autorise 60 logements sur 10 ans et 120 sur 20 ans dont au plus la moitié en extension urbaine. Nous ne comprenons pas non plus le chiffre de 32 logements en densification et de 65 en extension qui ne correspondent absolument pas à notre projet.
Notre projet prévoit 30 logements maximum en extension urbaine sur 3ha (le chapeau à 3 cornes) dans un premier temps, puis entre 25 et 30 logements différés dont la date d'urbanisation dépendra du nombre de logements construits depuis la mise en place du Scot. Les 30 logements en urbanisation différée, seront reportés au-delà des 10 premières années suite à la prochaine révision du PLU.
La densification de la zone urbaine sera intensifiée dans les prochaines années, ce qui a déjà été le cas durant les années précédentes. Sur ces points, la commune de Vienne-en-Val s'engage à suivre les recommandations du Scot, et notre projet nous semble en accord avec celui-ci.

Le Commissaire-enquêteur :

Les dispositions du SCOT permettent aux pôles de proximité (Vienne-en-Val et une autre Commune) un potentiel d'urbanisation de 240 logements pour une extension urbaine de 10 hectares sur les 20 prochaines années.

Ramenée au pas de temps d'un PLU, et en considérant une répartition à 50% entre les 2 communes, la Commune de Vienne-en-val dispose du potentiel suivant sur les 10 prochaines années :

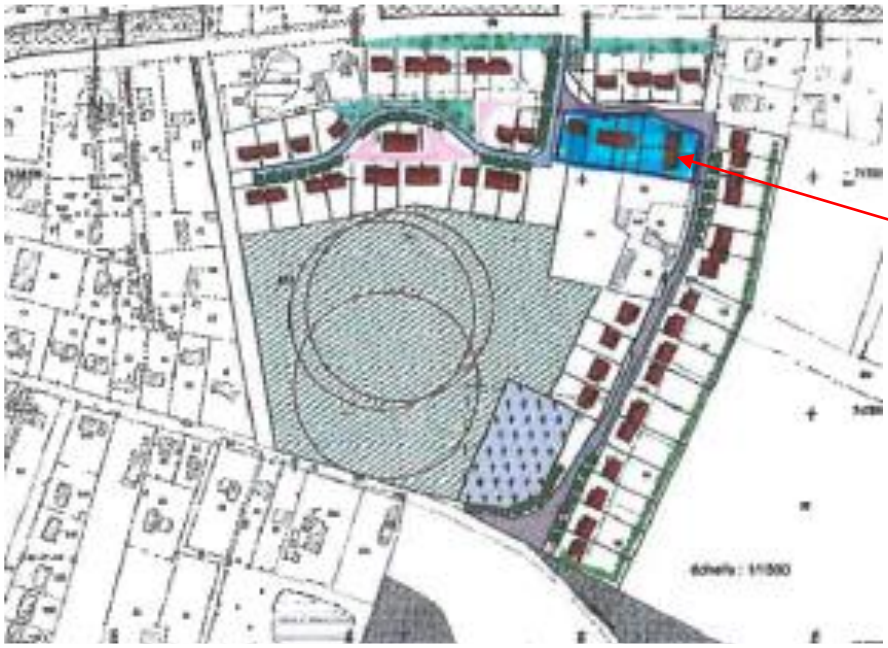
- ***60 logements pour une surface en extension urbaine d'environ 2,5 Ha, avec 50% minimum des nouveaux logements en densification des enveloppes existantes.***

Le projet de modification du PLU tel que présenté par la Commune a pour objectif de créer :

- ***32 logements en densification sur les 6 ha du potentiel du tissu urbain compte tenu de la rétention foncière évaluée à 50%, ce qui paraît cohérent au regard du parcellaire existant,***

- ***30 logements en extension urbaine sur 2.94 Ha du secteur du Chapeau à 3 Cornes, soit une densité brute résidentielle de 10.2 logements par hectares.***

Conformément aux remarques du PETR du Forêt d'Orléans Loire-Sologne, cette densité brute résidentielle est incompatible avec l'objectif cible de la prescription 64 du document d'orientations et d'objectif du SCOT : 12 logements par hectares. Aussi, et afin de respecter les prescriptions 64, 65 et 66 du SCOT, je demande au porteur du projet de basculer environ 0.4 hectares prévus en AU du secteur du Chapeau à 3 Cornes, en Aud. L'objectif des 12 logements par hectares, doit être atteint sur les 2.5 hectares de la zone AU restante. 30 logements doivent donc être programmés sur les 2.5 hectares de la zone AU. Sur le plan ci-dessous, je suggère la zone à basculer en AUd :



0.4 hectares à basculer en AUd

Dans son observation, le PETR a considéré 33 logements supplémentaires en extension urbaine. Les logements prévus et situés en secteur d'urbanisation différée seront reportés au-delà des 10 premières années. Compte tenu que la Commune s'engage à réviser son PLU dès 2021, je considère que ce projet de modification aura une portée limitée dans le temps et qu'il est, sur l'aspect de la programmation des logements en Aud, compatible avec le SCOT.

Le porteur de projet n'apporte pas d'élément sur les remarques suivantes du PETR :

- ***Prescription 37 du document d'orientation et d'objectifs du SCOT : encourager les modes doux de déplacement entre le bourg et les hameaux.***

- ***Prescription 1 du document d'orientation et d'objectifs du SCOT, qui indique que les réservoirs et corridors écologiques doivent être traduits par une représentation graphique au 1/1000ème . Compte tenu du corridor identifié sur la Commune reliant***

J'estime que ces prescriptions seront à intégrer dans le projet de révision du PLU que la Commune s'est engagée à réaliser dès 2021. Je note tout de même que pour l'OAP du secteur du Chapeau à 3 Cornes, il est prévu une liaison douce.

3.5.2 Avis du Commissaire-enquêteur sur le dossier soumis à l'enquête

Le dossier soumis à l'enquête est complet.
La commune de Vienne-en-Val s'est fait accompagner par le cabinet RAGEY et la société IEA (Institut d'Ecologie Appliquée) pour l'élaboration du dossier.
Les documents sont d'une lecture facile.

La note de présentation présente le contexte et les objectifs de la modification du PLU. L'évaluation environnementale dispose d'un résumé non technique adapté au grand public.

Lors de mon étude du dossier et du déroulement de l'enquête, j'ai remarqué plusieurs points qui sont nécessairement à retravailler :

- La zone AU du secteur du Chapeau à 3 Cornes devra être réduite de 0.4 hectares afin que le projet soit compatible au SCOT.
- Le règlement devra intégrer les prescriptions concernant les zones suivantes : Aud, Neco,
- Les pièces suivantes (OAP, notice de présentation, plan de zonage, emplacements réservés) devront être corrigées afin de présenter :
    - Une surface de 2.4 Ha de la zone Neco comme indiquée dans la nouvelle proposition du porteur du projet,
    - Une surface de 4 250 m2 pour l'emplacement n°17 du cimetière. De plus, pour faciliter la lecture et l'appropriation du document par les administrés, les porteurs de projets et le service instructeur de la Communauté des communes des Loges, je recommande qu'il soit ajouté un extrait de plan de zonage pour chacun des espaces réservés,
    - des éléments identiques au niveau de la présence ou de l'absence de noue dans la zone UB.

3.6 CONCLUSION GENERALE

Au vu :

- De l'analyse du dossier soumis à l'enquête,
- Du déroulement régulier de celle-ci,
- De l'analyse des observations enregistrées,
- Des renseignements recueillis au cours de l'enquête,
- Des reconnaissances effectuées sur place par le Commissaire-enquêteur,

Il apparaît que la durée de l'enquête publique et les modalités de sa mise en œuvre étaient nécessaires et suffisantes sans qu'il ait été besoin de prolonger son délai ou d'organiser des réunions d'information et d'échange avec le public.

Il apparaît encore que :

- Les règles de forme,
- De publication de l'avis d'enquête,
- De tenue à la disposition du public du dossier et du registre d'enquête,
- De présence du Commissaire-enquêteur en Mairie aux heures et jours prescrits,
- D'ouverture et de clôture du registre d'enquête,
- De recueil des remarques du public avec observation des délais de la période d'enquête, ont été scrupuleusement respectés. Ceci est vérifiable.

Dans ces conditions, le Commissaire-enquêteur estime avoir agi dans le respect de la Loi et ainsi pouvoir émettre sur le projet de modification du Plan Local d'Urbanisme de la commune de VIENNE-EN-VAL un avis fondé qui fait l'objet des "Conclusions motivées et avis du Commissaire-enquêteur", joints à la suite du présent rapport.

Le Commissaire-enquêteur tient aussi à souligner la qualité des relations entretenues avec l'ensemble des interlocuteurs et à remercier les uns et les autres.

Fait à POILLY-LEZ-GIEN, le 25/11/2020,

Jean-Charles POIRIER

Commissaire-enquêteur

Commune de Vienne-en-Val

Modification du Plan Local d'Urbanisme

CONCLUSIONS ET AVIS DU COMMISSAIRE-ENQUÊTEUR SUR LE PROJET DE MODIFICATION DU PLU

Cadre juridique :

- Code de l'Urbanisme
- Code de l'Environnement
- Nomination du Commissaire-enquêteur par la décision du Tribunal Administratif d'Orléans n° E20000080 / 45 du 20 août 2020.
- Arrêté, en date du 7 septembre 2020, de Monsieur le Maire de Vienne-en-Val qui prescrit l'ouverture de l'enquête publique.

Présentation, cadre et objet de l'enquête

La Commune de VIENNE-EN-VAL est située en amont d'ORLEANS, à 22 kilomètres au Sud-Est du chef-lieu du département du Loiret. Le territoire communal occupe 3594 hectares sur la rive gauche de la Loire. La commune appartient dans sa partie Nord au Val de Loire et dans sa partie Sud à la Sologne.

La Commune de Vienne-En-Val compte 1971 habitants en 2017 (source Insee 2017). Entre 2006 et 2011, la nombre d'habitants a augmenté à un rythme soutenu (2% par an) pour passer de 1692 à 1936. Entre 2011 et 2016, la commune a souhaité freiner ce développement afin de garantir l'accès aux services communaux pour ses administrés. La faible quantité de logements vacants identifiés en 2016 révèle une forte demande et un marché de l'immobilier tendu.

La Commune de Vienne-en-Val dispose d'un Plan local d'urbanisme approuvé le 27 avril 2005 et modifié à deux reprises, en 2007 et le 15 mars 2013.

Ce PLU s'articule autour de six axes développés dans son projet d'aménagement et de développement durable (PADD) :

- Privilégier le développement du bourg,

- Renforcer le développement de la zone d'activités économiques,

- Prévoir les liaisons et répondre aux besoins en équipements, ouvrages publics,

- Envisager l'aménagement des entrées de bourg,

- Assurer la préservation du paysage,

- Préserver l'activité agricole et touristique.

Dans le cadre d'une délibération datant du 14 juin 2019, le Conseil Municipal de la commune de Vienne-en-Val a prescrit la modification du PLU. Un principe de concertation a été mis en œuvre. Une réunion publique a été organisée le 12 septembre 2019 pour la présentation du projet. L'avant-projet a été mis à la disposition des administrés en Mairie. Aucune remarque n'a été apportée.

Les objectifs de la modification du PLU sont les suivants, classés dans l'ordre de leur importance :

1/ Ouvrir à l'urbanisation tout ou partie de la zone AUd dénommée zone du « Chapeau à Trois Cornes »,
2/ D'apporter des modifications mineures dans les secteurs de hameaux ou dans certaines zones d'habitat dispersés,
3/ De supprimer certains emplacements réservés du fait de leurs acquisitions actées et d'ajouter certains emplacements pour réaliser des liaisons douces, le passage de réseaux et la création d'un nouveau cimetière,
4/ D'apporter quelques modifications mineures au règlement du PLU,

Dans le cadre d'une délibération datant du 3 juillet 2020, le Conseil Municipal de la commune de Vienne-en-Val a prescrit les actions suivantes :

- Intégrer des modifications et de nouveaux éléments au dossier initial afin de tenir compte des avis de la MRAE, de la DDT, ainsi que du Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT) approuvé en mars 2020,

- Poursuivre la procédure de modification du PLU,

- Engager la Commune à réviser le PLU à partir de 2021,

La présente enquête publique relative au projet de modification du PLU de la commune de Vienne-en-Val, prescrite par l'arrêté municipal du 7 septembre 2020 a été conduite afin d'informer le public et de recueillir ses appréciations, suggestions et contre-propositions.

Déroulement de l'enquête

Par décision n° E20000080 / 45 du 20 août 2020, Madame la Présidente du Tribunal administratif d'Orléans, a désigné Monsieur Jean-Charles POIRIER, Commissaire enquêteur, pour conduire l'enquête.

Conformément à l'arrêté municipal du 7 septembre 2020, l'enquête publique a été ouverte le 1er octobre 2020 pour se terminer le 30 octobre 2020, soit 30 jours consécutifs.

Les quatre permanences prévues ont été tenues. Le dossier et le registre d'enquête ont été mis à disposition du public en mairie de Vienne-en-Val pendant toute la durée de l'enquête. Des courriers pouvaient être adressés au Commissaire-enquêteur.

Lors de chaque permanence, j'ai entendu toutes les personnes venues me rencontrer.
Au vu des observations faites, j'ai procédé à des visites de terrain afin de mieux appréhender les diverses remarques et interrogations.

Les dispositions de l'ordonnance 2016-1060 du 3 août 2016 et de son décret d'application du 25 avril 2017 (dossier consultable sur le site internet de la ville, envoi d'observation possible sur une adresse mail, observations consultables en ligne) ont été respectées.

Afin de respecter le délai légal de quinze jours, l'affichage en mairie et sur les panneaux d'affichage a été réalisé par les services de la Commune et vérifié par moi-même le 16 septembre 2020.

La publicité légale a été faite dans deux journaux locaux, habilités à recevoir les annonces judiciaires et légales.

L'enquête a été clôturée, pour l'ensemble des dispositions offertes, le vendredi 30 octobre 2020.

Le registre a été clôturé et repris par le Commissaire-enquêteur. Le dossier vérifié dans sa complétude a été laissé à la commune aux fins d'archivage.

Le 2 décembre 2020, le Procès-verbal de synthèse a été transmis par mail à la commune.
Une réunion a été organisée le 3 novembre 2020 à 16h00 en visioconférence compte tenu du confinement, pour échanger sur ce procès-verbal de synthèses.

Le mémoire en réponse a été adressé en retour par mail le 17 novembre 2020

Le Commissaire-enquêteur considère donc que l'enquête publique s'est déroulée conformément aux dispositions règlementaires et aux prescriptions de l'arrêté. Le public qui le désirait pouvait de plusieurs façons, consulter le dossier et s'exprimer sur le projet de modification du PLU de Vienne-en-Val.

Participation du Public et analyse des observations

Dix-neuf personnes publiques se sont exprimées.

Dix-sept observations relatives au projet de modification du PLU ont été recueillies durant l'enquête. Toutes ont été prises en compte et analysées, elles portent sur des demandes, des propositions et des remarques.

Concernant ces observations du public, celles-ci concernent notamment des demandes :

- De classement en AU de certaines parcelles ou secteur,
- De modification des règles du règlement ou des secteurs d'OAP
- De précisions sur les pièces du dossier soumis à enquête publique et sur le cadre règlementaire du PLU

Il ressort principalement de l'examen des observations :

- Une concentration des observations sur le secteur du Chapeau à 3 Cornes,
- Plusieurs demandes et remarques, portant sur le caractère individuel de constructibilité des terrains

Ces observations ont fait l'objet d'une étude, après la clôture de l'enquête, par la Mairie de Vienne-en-Val.

Il ressort de l'analyse des réponses aux observations du public présentes dans le mémoire en réponse, que plusieurs éléments du dossier seront modifiés avant l'approbation de la modification du PLU.

Analyse et conclusions du Commissaire-enquêteur sur le projet de modification du PLU

Pour construire et argumenter son avis, le Commissaire-enquêteur s'est appuyé sur :

- ✓ le dossier présenté à l'enquête publique ;
- ✓ les différents avis des personnes publiques associées ;
- ✓ l'avis des services de l'Etat ;
- ✓ les réponses apportées par la commune ;
- ✓ les visites effectuées sur le terrain, ainsi que ses recherches personnelles.

Sur le choix et la conduite de la procédure de modification du PLU

Le Commissaire-enquêteur constate :

- Qu'en application de l'article L153-31 du Code de l'urbanisme, Le PLU doit être révisé si la commune décide d'ouvrir une zone à urbaniser qui dans les 9 ans suivant sa création n'a pas été ouverte,
- Que la zone AUd du Chapeau à 3 Cornes a été créée lors de la révision du PLU en 2013, et date donc moins de 9 ans,
- Qu'en application de l'article L153-36 du Code de l'urbanisme, le PLU est modifié lorsque la Commune décide de modifier le règlement, les orientations d'aménagement et de programmation,

Aussi, le Commissaire-enquêteur considère que le choix de la procédure de modification du PLU répond aux objectifs du projet.

Par délibération en date du 14 juin 2019, le Conseil Municipal de la commune de Vienne-en-Val a décidé d'engager la modification de son Plan Local d'Urbanisme et les prescriptions suivantes :

- Saisine des Personnes Publiques Associées,
- Saisine du Tribunal Administratif pour nomination d'un commissaire enquêteur,

Le cabinet Martine RAGEY et l'Institut d'Ecologie appliquée (IEA) ont été missionnées par la Commune pour l'élaboration du dossier du projet de modification.

En date du 4 mars 2020, la Commune de Vienne-en-Val a transmis le projet de modification du PLU aux organismes composants les personnes publiques associées ainsi qu'à l'autorité Environnementale.

Plusieurs organismes n'ont pas répondu, leur avis a donc été réputé favorable.

Les avis reçus de la MRAE et de la DDT ont été analysés. Afin de tenir compte de ces avis, le Conseil Municipal de la commune de Vienne-en-Val, par délibération du 3 juillet 2020, a approuvé les dispositions suivantes :

- Intégration des modifications et de nouveaux éléments au dossier initial,
- Poursuite de la procédure de modification du PLU,
- Engagement de la Commune à réviser le PLU à partir de 2021,

Par sa décision du septembre 2020 n° E20000080 / 45, le Tribunal Administratif d'ORLEANS a désigné Monsieur Jean-Charles POIRIER, en qualité de Commissaire-enquêteur, pour conduire l'enquête publique ayant pour objet la modification du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Vienne-en-Val.

Par arrêté du 7 septembre 2020, le Maire de la Commune de Vienne-en-Val a ordonné l'ouverture d'une enquête publique concernant le projet de modification du PLU.

Aussi, le Commissaire-enquêteur considère que le projet de modification du PLU de Vienne-en-Val répond aux dispositions énoncées de la procédure de modification.

Sur le dossier soumis à l'enquête publique

Le PLU d'une commune est un outil de planification, un projet de territoire qui en fixe la règle et sa justification en traduisant les objectifs auquel il doit répondre.

Le dossier d'enquête publique d'un projet de modification de PLU doit contenir :

- Une note de présentation,
- Toutes les pièces du dossier PLU modifiées (extrait de plans, règlement, liste des emplacements réservés, les orientations d'aménagement et de programmation) avant et après modifications
- Une évaluation environnementale et son résumé non technique
- Avis de l'Autorité Environnementale
- Avis des personnes publiques consultées

Le dossier présenté à l'enquête publique comprend bien l'ensemble de ces pièces avec en plus, le courrier de réponse de la Commune à la MRAE.
Il est par contré noté que le dossier ne présentait pas les plans de zonage avant le projet de modification.

Note de présentation :

Le Commissaire-enquêteur estime que le rapport de présentation du projet de modification du PLU détaille bien l'ensemble des objectifs recherchés. La notice de présentation devra être corrigée pour prendre pour prendre en compte les éléments suivants:

- La zone AU du secteur du Chapeau à 3 Cornes devra être réduite de 0.4 hectares afin que le projet soit compatible au SCOT,
- La modification apportée à la zone Neco (2.4 Ha),
- L'emplacement réservé n°17,
- La présence ou non de la noue dans la zone UB.

Evaluation Environnementale :

Le Commissaire-enquêteur estime que l'évaluation environnementale aborde l'ensemble des enjeux environnementaux sur le secteur du Chapeau à 3 Cornes. La grosse lacune de cette étude est qu'il n'aborde aucune mesure d'évitement à ce secteur. Il n'y a pas eu de réflexion sur d'autres secteurs potentiels d'urbanisation. Néanmoins, le PLU actuel de la Commune de Vienne-en-Val classe déjà partiellement ce secteur en AU. Après analyse des documents d'urbanisme et des aménagements réalisés sur les 15 dernières années, il apparaît cohérent que la prochaine urbanisation de la Commune soit réalisée sur ce secteur du Chapeau à 3 Cornes.

Eléments graphiques :

Le Commissaire-enquêteur regrette l'absence d'éléments graphiques avant-projet de modification.
Les éléments graphiques devront être corrigées pour prendre en compte les éléments suivants:

- La zone AU du secteur du Chapeau à 3 Cornes devra être réduite de 0.4 hectares afin que le projet soit compatible au SCOT,
- La modification apportée à la zone Neco (2.4 Ha),
- L'emplacement réservé n°17,
- La présence ou non de la noue dans la zone UB

Orientations d'Aménagement et de Programmation :

L'OAP du secteur du Chapeau à 3 Cornes vise à conforter le développement de la commune en cohérence avec les objectifs affichés dans le PADD.
Le Commissaire-enquêteur considère que les Orientations d'Aménagement et de Programmation de ce secteur sont pertinentes. Elles devront néanmoins être corrigées pour prendre en compte les éléments suivants :

- La zone AU du secteur du Chapeau à 3 Cornes devra être réduite de 0.4 hectares afin que le projet soit compatible au SCOT,
- La modification apportée à la zone Neco (2.4 Ha),
- L'emplacement réservé n°17,
- La présence ou non de la noue dans la zone UB.

Le Règlement écrit :

Le Commissaire-enquêteur demande que le règlement écrit intègre les prescriptions concernant les zones suivantes : Aud, Neco.

Les emplacements réservés :

Le Commissaire-enquêteur estime que les emplacements réservés sont clairement indiqués. Il demande que soit corrigé la surface de l'emplacement n°17. Il recommande que la liste des emplacements réservés présente au sein du rapport de présentation fasse l'objet d'un document spécifique et que soit ajouté un extrait de plan de zonage pour chacun d'eux. Cette mesure permettra de faciliter la lecture et l'appropriation du document par les administrés et les porteurs de projets, mais aussi par le service instructeur de la Communauté des communes des Loges.

Les recommandations de la MRAE et La réponse de la Commune :

Suite aux remarques et recommandations de la MRAE, le porteur de projet a corrigé l'ensemble de ces pièces et a apporté des éléments justifiants et argumentant son projet.

Le Commissaire-enquêteur estime que les réponses de la Commune à la DREAL permettent d'argumenter et de justifier le projet de modification du PLU. De plus, il est noté que la Commune s'engage à réviser son PLU dès 2021.

Les observations de la DDT :

La DDT a rappelé les objectifs du SCOT et l'obligation règlementaire de révision du PLU dans un délai de 3 ans.
Afin de rendre compatible le projet de modification du PLU de la Commune avec les objectifs du SCOT, la DDT a proposé à la Commune de retenir un principe d'aménagement en phase sur le secteur du Chapeau à 3 Cornes, tout en réduisant la zone AU.
La Commune a pris en compte les observations de la DDT en adaptant son projet et en s'engageant à réviser son PLU.
Le Commissaire-enquêteur estime que la réduction de la zone AU n'était pas suffisante. Aussi, il demande que la zone AU du secteur du Chapeau à 3 Cornes fasse l'objet d'une réduction complémentaire de 0.4 hectares afin que le projet soit compatible au SCOT

Sur les objectifs du projet de modification du PLU

Lors de la dernière modification du PLU de la Commune en 2013, le secteur du Chapeau à 3 Cornes était déjà en partie urbanisable sur le long de la route de Tigy. L'objectif principal du porteur du projet de modifier le PLU est d'ouvrir l'urbanisation sur ce secteur selon un plan d'aménagement d'ensemble, car inexistant au PLU de 2013. L'OAP répond à cet objectif.

Le Commissaire-enquêteur constate que les orientations d'aménagement et de programmation répondent à ces objectifs, tout en demandant la réduction de 0.4 hectares.

Sur la prise en compte de l'environnement

Compte tenu de la réalisation de l'évaluation Environnementale sur le secteur du Chapeau à 3 Cornes, et de la création d'un secteur Neco pour préserver la potentialité du site à développer l'espèce protégée de l'Orchis à fleurs lâches, le Commissaire-enquêteur considère que la thématique environnementale a été bien prise en compte au cours de l'élaboration du PLU.

Conclusion générale

Au regard de l'ensemble des éléments évoqués précédemment, le Commissaire-enquêteur considère que le projet présenté à l'enquête publique apparaît comme un projet respectueux de l'intérêt général.

Après analyse des observations recueillies durant l'enquête, je constate également que le projet de modification du PLU est contesté par plusieurs personnes. Ces observations et remarques portent principalement sur les points suivants :

- Opposition à la création de la zone Neco
- Opposition au classement en Aud de plusieurs parcelles sur le site du Chapeau à 3 Cornes
- Opposition à la destruction d'espace naturel

Hormis l'opposition à la destruction d'espace naturel, les préoccupations principales relevées au cours de l'enquête sont globalement dictées par les intérêts privés de chacun.

Je considère toutefois que le projet de PLU présente la volonté du porteur de projet de prévoir un développement urbain maîtrisé en gérant l'espace de façon raisonnable, en protégeant l'environnement, tout en anticipant son évolution démographique à venir. Cet aspect positif l'emporte sur les oppositions diverses.

Ceci me conduit à estimer que, au regard de l'intérêt général qui doit guider ce projet, l'acceptabilité socio-économique et environnementale de modification du PLU est bonne.

Ainsi,

- la présentation globale du projet, de son contexte, et du contenu précis de la modification du Plan Local d'Urbanisme, en préalable de l'enquête publique, par Monsieur le Maire et ses équipes, auprès du Commissaire-enquêteur le 2 septembre 2020,

- les visites de terrain réalisées par le Commissaire-enquêteur durant la période d'enquête publique,

- l'étude du dossier et des divers documents mis à la disposition du Commissaire-enquêteur,

- l'examen des observations formulées par le public et les Personnes publiques associées et consultées,

- les vérifications ponctuelles sur le terrain réalisées par le Commissaire-enquêteur pour l'analyse des requêtes,

- l'entretien du 3 novembre 2020 avec Monsieur SEMONSUT, Maire de Vienne-en-Val, et Monsieur ARRIVAULT, 1er adjoint en charge de l'urbanisme, lors de la remise du P.V de synthèse des observations du public,

me permettent de prendre une position motivée sur ce projet de modification du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Vienne-en-Val.

Considérant que :

- les éléments du dossier fournis par la commune sur le projet de modification du PLU sont conformes à la réglementation et ont permis au public de disposer d'une information complète et détaillée,

- les orientations des documents supra-communaux existants ou en cours de réalisation ont été recensées et intégrées,

- l'enquête s'est déroulée selon les conditions que la législation et la réglementation en vigueur imposent, y compris pour la publicité et l'affichage,

- l'information du public a été réalisée de manière satisfaisante par un affichage plusieurs fois contrôlé de l'avis d'enquête publique sur différents panneaux répartis sur le territoire communal,

- les deux insertions de l'avis d'enquête publique ont été diffusées dans deux journaux du département comme la loi l'exige,

- le dossier soumis à enquête publique a pu être consulté dans des conditions satisfaisantes et que son contenu était conforme à la législation,

- les observations du public sont assez peu nombreuses mais circonstanciées et quelque fois, denses,

- le projet se maintient dans l'esprit du cadre législatif et dans l'application du Code de l'Urbanisme et du Code de l'Environnement,

Attendu que :

- le projet répond aux dispositions réglementaires et qu'il apparait compatible avec les différents documents supra-communaux existants

- le projet répond à un réel besoin de la collectivité,

- le projet présenté répond pleinement à l'objectif général de la commune en termes :

    - De maintien de la qualité de vie du territoire favorisant le développement autour des équipements publics présents réduisant ainsi les déplacements,

- D’augmentation maîtrisée de la population au travers notamment de la densification des espaces urbanisés et d’extensions urbaines planifiées,

AVIS DU COMMISSAIRE-ENQUETEUR

J’émets un **avis favorable** au projet de modification du Plan Local d’Urbanisme de la commune de Vienne-en-Val.

Toutefois, cet avis favorable est assorti des réserves suivantes :

- Le projet de modification du PLU devra intégrer toutes les remarques et corrections notées dans la partie 3.5.2 du présent rapport,
- La Commune de Vienne-en-Val devra réviser entièrement son PLU dès 2021.

Fait à Poilly-Lez-Gien le 25/11/2020

Jean-Charles POIRIER

Commissaire-Enquêteur

Commune de Vienne-en-Val

Elaboration du Plan Local d'Urbanisme

ANNEXES DU RAPPORT D'ENQUETE

Annexe 1 : Décision du 20 août 2020 n° E20000080 / 45 du Tribunal Administratif d'ORLEANS désignant le Commissaire-enquêteur

Annexe 2 : Arrêté du Maire de VIENNE-EN-VAL du 7 septembre 2020 prescrivant l'enquête publique portant sur le projet de modification du Plan Local d'Urbanisme de la commune de VIENNE-EN-VAL.

Annexe 3 : Avis d'enquête

Annexe 4 : Certificats d'affichage

Annexe 5 : Journaux « La République du Centre » et « Le Courrier du Loiret » avec les 4 insertions de l'avis d'enquête publique

Annexe 6 : PV de synthèse des observations

Annexe 7 : Mémoire en réponse du porteur de projet