



COMMUNE DE JOUY-LE-POTIER
DEPARTEMENT DU LOIRET

Plan Local d'Urbanisme

BILAN DE L'ENQUÊTE PUBLIQUE

Dossier d'approbation

Vu pour authentification pour être annexé à la délibération du conseil municipal du 11.09.2015



Sarl EDC2i
Environnement Du Centre – Ingénierie Infrastructure
7, place Jean Monnet / BP 4506 / 45045 ORLEANS CEDEX 1
Tél : 02 38 72 10 11 - Fax : 02 38 43 81 17
E-mail : edc2i@atelier-centre.fr

PROCÉDURES			
Elaboration PLU Approuvé le 09.12.2011	Révisions PLU	Modifications PLU 11.09.2015	Mises à jour PLU

Sur la base du PLU élaboré par le Cabinet RAGEY, géomètre expert Urbaniste, 45 500 GIEN

BILAN DE L'ENQUÊTE PUBLIQUE

L'enquête publique s'est déroulée du 26 juin 2015 au 28 juillet 2015 inclus à la mairie de JOUY-LE-POTIER. Le rapport et les conclusions du commissaire enquêteur sont joints ci-après.

4 remarques ont été consignées au registre d'enquête : elles ont été examinées par le commissaire enquêteur et par la commune et une seule a donné lieu à modification du dossier.

→ *Il a été demandé de modifier la règle d'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives en zone N : la distance initiale est réglementée à 5m minimum et elle est à présent assouplie à 3m minimum.*

Le commissaire enquêteur a donné un avis favorable sur le projet de modification.

Département du Loiret

ENQUETE PUBLIQUE

*Relative à la modification du
PLAN LOCAL D'URBANISME
de la commune de JOUY LE POTIER*

RAPPORT DU COMMISSAIRE ENQUETEUR

- Arrêté de Monsieur le Maire de Jouy le Potier, du 04 juin 2015.

Dates de l'enquête : du 26 juin au 28 juillet 2015.

Commissaire enquêteur : Jean-Claude Hénault

SOMMAIRE :

1 – GENERALITES

1 – 1 – Préambule

1 – 2 – Objet de l'enquête

1 – 3 – Cadre juridique

1 – 4 – Nature et caractéristiques du projet

1 – 4 – 1 – nature du projet

1 – 4 – 2 – caractéristiques du projet

1 – 4 – 2 – 1 – modifications du règlement

1 – 4 – 2 – 2 – modifications de l'orientation d'aménagement et de programmation

1 – 4 – 2 – 3 – suppression et réduction d'emplacements réservés

1 – 5 – Composition et analyse du dossier

1 – 6 – Avis des organismes compétents

2 – ORGANISATION ET DEROULEMENT DE L'ENQUETE

2 – 1 – Désignation du commissaire enquêteur

2 – 2 – Modalités de l'enquête

2 – 3 – Information effective du public

2 – 4 – Déroulement et climat de l'enquête

2 – 5 – Clôture de l'enquête et modalités de transfert des dossiers et registre

2 – 6 – Relation comptable des observations

2 – 6 – 1 – Analyse des observations

Liste des pièces annexées :

1 – GENERALITES

1 - 1 - Préambule :

Le Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune de Jouy-le-Potier a été approuvé le 09 décembre 2011.

Sa mise en application suit un déroulement correspondant à ses prescriptions dans son ensemble.

Cependant et à l'usage, certains points semblent devoir être adaptés au niveau du règlement, pour tenir compte de l'évolution législative (loi ALUR, notamment), apporter des précisions sur certains articles, ajouts, aménagements et assouplissements pour d'autres, dans un but de clarification et de mise en cohérence après quelques années d'expérimentation.

La mise en compatibilité de cet ensemble avec le PLU doit être soumise à enquête publique.

Il sera également tiré profit de cette consultation pour affiner l'orientation d'aménagement d'un secteur et actualiser la situation des emplacements réservés.

1 - 2 - Objet de l'enquête :

La présente enquête publique s'attache à analyser les différents éléments proposés à modification, impactant toutes les zones du territoire communal.

Les principales corrections notables sont relatives à :

- l'interdiction de garages collectifs de camping-car (s'ajoutant aux caravanes) en zone urbaine ou à urbaniser,
- l'interdiction de nouvelle installation agricole en zone urbaine,
- la réduction de la largeur d'accès obligatoire sur parcelle urbaine pour favoriser leur division territoriale et construction en deuxième rang,
- l'imposition d'un accès en profondeur sur parcelle, pour toute nouvelle construction à usage d'habitation, pour stationnement d'au moins un véhicule en dehors du domaine public,
- la diminution de retrait imposé des constructions par rapport à l'alignement, au regard de la voirie et des limites séparatives,
- l'assouplissement de certaines règles relatives à la réhabilitation des constructions (existantes ou nouvelles), dans le respect du champ de visibilité que représente l'église, dont le porche est classé à l'inventaire des monuments historiques. Elles se rapportent aux châssis de toit, matériaux de toiture, menuiseries, clôtures, devantures commerciales, assorties de précisions excluant les termes du genre « de manière générale... »,
- la redéfinition de la hauteur des constructions principales et différenciation des annexes, hors de la zone urbaine « UA »,
- la précision des règles de stationnement,
- la limitation d'extension des bâtiments d'habitation en zone agricole,

- la modification de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation,
- la correction d'emplacements réservés.

1 - 3 - Cadre juridique :

Cette consultation est organisée dans le cadre des prescriptions :

- du code de l'Urbanisme,
- du code de l'Environnement,
- de la loi Solidarité et Renouvellement Urbain du 13 décembre 2000,
- de la loi pour l'Accès au Logement et à un Urbanisme Rénové du 24 mars 2014, dite loi « ALUR »,
- de la délibération municipale du 19 décembre 2014, validant la révision du PLU,
- de la désignation du commissaire enquêteur par le Tribunal Administratif d'Orléans.

1 - 4 - Nature et caractéristiques du projet :

1 – 4 – 1 - nature du projet :

L'ensemble des modifications projetées porte sur :

- la rectification de certains des articles du règlement dans ses différentes zones, par aménagements, ajouts ou suppressions, précisions,
- la redéfinition de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation d'un des secteurs d'extension de l'urbanisation,
- la suppression ou réduction d'emplacements réservés.

Elles ne portent pas atteinte à un espace boisé classé, à une zone agricole ou naturelle, à l'économie générale du plan.

Elles maintiennent la protection de la qualité des sites, monuments, paysages ou milieux naturels, face aux risques de nuisance potentiels.

1 – 4 – 2 - caractéristiques du projet :

1 – 4 – 2 – 1 – modifications du règlement :

Au regard du règlement actuel et hormis quelques mots se substituant à d'autres pour éviter redondance phrastique, ces modifications sont exposées ci-après, sur la base ordinale des articles, en mentionnant la zone qui s'y rapporte :

Caractère de la zone « UI » :

Ajout à « **UIb** » ; 'zone dédiée à l'accueil d'activités de services, commerces et tertiaires...'

- article1 – occupations et utilisations du sol interdites :

Ajout des constructions agricoles, de certaines extensions, de garages collectifs de camping-car, ainsi que constructions comportant une cave et/ou sous-sol, zones « **UA, UB, AU** ».

Ajout de l'alinéa 1.9 'en secteur **UIb**, les activités industrielles', zone « **UI** »,

- article2 – occupations et utilisations du sol admises sous conditions particulières :

Retrait de l'alinéa admettant les constructions ou installations sous réserve de ne pas comporter de sous-sol ou de cave, zones « **UA, UB** »,

Ajout de 'toutes les nouvelles constructions et installations non citées à l'article UA1 à condition qu'elles ne présentent pas de nuisances qui les rendent incompatibles avec le caractère urbain de la zone', zones « **UA, UB** »,

Ajout de 'et des camping-cars' dans son alinéa 2.4, zones « **UA, UB** ».

Permet l'extension des bâtiments d'habitation dans la limite de 70m², sous condition de ne pas compromettre l'activité agricole ni la qualité paysagère du site, zone « **A** ».

- article3 – accès et voirie :

Réduction à 3 mètres la largeur d'un chemin privé ou d'une servitude au lieu de 4 auparavant, zone « **UB** » et à 6 mètres au lieu de 8, zone « **UI** »,

Obligation de réaliser un accès de 5 mètres de profondeur minimum sur la parcelle pour toute nouvelle construction à usage d'habitation, permettant le stationnement d'au moins un véhicule en dehors de l'emprise publique, zone « **UB** ».

- article6 – implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques :

Précisions d'implantation des constructions en alignement du domaine public ou en retrait de 3 mètres sur voirie ouverte à la circulation motorisée, ledit retrait pouvant être réduit à 1 mètre, si en limite d'un cheminement doux, non ouvert à circulation motorisée, zone « **UB** »,

Implantation de constructions réduite au minimum à 3 mètres au lieu de 5 sur l'alignement, en zone « **UI** », mais arrêtée à 4 mètres en secteur « **UIb** ».

- article7 – implantation des constructions par rapport aux limites séparatives :

Réduction des limites séparatives à 1 mètre au lieu de 1.5 m en zone « **UB** », à 3 mètres au lieu de 5 en zone « **UI** ».

- article10 – hauteur des constructions :

Révision de la mesure de hauteur constructible, prenant en référence le faîtage et non l'égout du toit, fixée au maximum à 8 mètres au lieu de 7, zone « **UB, A, N** »,

Correction de l'alinéa traitant les abris de jardin pour meilleure lecture, zone « **UB, A, N** ».

Précision sur les extensions en zone « **A** » : leur hauteur ne devra pas dépasser celle de la construction principale dont elle dépend.

- article 11 – aspect extérieur :

- toitures – réhabilitation :

Réécriture de l’alinéa précisant l’implantation des châssis de toiture dans leur positionnement et leur superficie, zone « **UA** », de dimension libres en « **UB, A, N** »,

- toitures – construction neuve « UA » :

Précisions assouplissantes des règles relatives aux tuiles et ardoises et autorisation de toitures plates sur les extensions des constructions existantes, à condition que leur couverture ne soit pas visible depuis le domaine public.

- toitures des constructions principales (ajout des mots soulignés) :

Abrogation de limite en hauteur pour les toitures terrasses, zone « **UB, A, N** »,
Suppression d’alinéas mentionnant « constructions principales, annexes accolées, indépendantes les abris de jardin et les règles qui s’y rattachaient », zones « **UB, A, N** »,

- façades des constructions principales (ajout des mots soulignés, hors « UA ») :

Interdiction des matériaux d’imitation en « **UA** ».

- menuiseries :

Utilisation du métal si matériau originel de la construction, zone « **UA** » réhabilitation,

Précision des volets en bois et sur les fenêtres visibles depuis le domaine public.

Autorisation des volets roulants à condition de ne pas être visibles depuis celui-ci, zone « **UA** » construction neuve.

- clôtures :

Dispositions supplémentaires offertes sur rue : édification d’un muret, hauteur maximum de la clôture à 1,60m, portails et portillons métalliques, précisions sur les limites séparatives, zone « **UA** » construction neuve, « **UB** ».

- devantures :

Assouplissement de certaines prescriptions, zone « **UA** ».

- les annexes (accolées et isolées) : (ajout)

Paragraphe édictant les règles générales et particulières d'édification et d'emploi des matériaux, selon leur emplacement, zone « **UB, A, N** ».

- article12 – stationnement :

Ajout d'alinéas exigeant :

- une place de stationnement minimum par logement, garage compris, pour les nouvelles constructions, zone « **UA** »,

- une place par 50m² de surface plancher pour les constructions à usage de bureaux,

- une place par 30m² de surface plancher pour les constructions à usage commercial d'au moins 200m²,

- des aires de stationnement suffisantes pour les véhicules de livraison et de service, du personnel et des visiteurs pour les constructions à usage d'activités, zone « **UI** ».

- article13 – espaces libres – plantations :

Emploi du terme 'interdit' au lieu de 'on évitera'.

1 – 4 – 2 – 2 - modifications de l'orientation d'aménagement et de programmation sur le secteur AUb « La Vigne »:

Ce secteur au Nord du bourg, lieudit « La Vigne », est destiné à l'habitat dans son ensemble selon une répartition à 70% pour résidences « sénior » et à 30% pour l'habitat.

La faible ressource en terrains constructibles sur la commune (hors densification possible dans le tissu urbain, non évaluable avec précision), conduit à réviser cette répartition à 50% pour chaque type de constructions, représentant un transfert différentiel d'un hectare, bénéficiant à l'habitat individuel, sans modification particulière du nombre total d'édifications sur ce lieudit.

Cette rectification entraîne le déplacement de la voirie de desserte initialement pressentie, l'éloignant quelque peu d'une bifurcation de deux voies départementales.

1 – 4 – 2 – 3 – suppression et réduction d'emplacements réservés :

- suppression de l'emplacement réservé n°1 :

Considéré par erreur comme accès à la station d'épuration, alors que dédié initialement à la circulation piétonne, il se présente comme «doublon» d'un cheminement déjà existant, 200 mètres plus au Sud.

- suppression de l'emplacement réservé n°4 :

Destiné à la desserte du lotissement de la Charbonnière cet emplacement n'a plus de raison d'être, suite à l'approbation du permis d'aménager de celui-ci.

- réduction de l'emplacement réservé n°5 :

Dédié au passage de réseaux, à l'aménagement d'un bassin de rétention des eaux pluviales et d'un cheminement doux, cet emplacement, en zone « N », a vu certaines réalisations se concrétiser en secteur limitrophe. De fait, seule subsiste la matérialisation du cheminement doux, ne représentant plus qu'une surface de 2094 m² sur les 9330 initiaux.

1 – 5 - Composition et analyse du dossier :

Le dossier soumis à l'enquête, établi par le cabinet EDC2i d'Orléans, est composé des pièces suivantes :

- pièce n°1 : rapport de présentation :

De préambule situant la commune géographiquement et démographiquement, il annonce et détaille les différents points proposés à modification (cf. 1-4-2 ci-dessus), présente les incidences du projet sur les perspectives démographiques et sur l'état initial du site et des milieux naturels.

- pièce n°3 : Orientations d'aménagement :

Ce fascicule reprend la totalité des orientations contenues dans le PLU, avec correction de la section « 3.4 – zone AUb La Vigne »,

- pièce n°4-1 : Plan de zonage secteur bourg (1/2500^{ème}),
- pièce n°4-2 : Plan de zonage secteur Sud-Ouest (1/5000^{ème}),
- pièce n°4-3 : Plan de zonage secteur Nord-Ouest (1/5000^{ème}),
- pièce n°4-4 : Plan de zonage secteur Nord-Est (1/5000^{ème}),
- pièce n°4-5 : Plan de zonage secteur Sud-Est (1/5000^{ème}),

- pièce n°5 : Règlement :

Ce document présente clairement dans le texte les modifications proposées, sur fond en surbrillance. Les ajouts, suppressions ou précisions sont de compréhension aisée.

A l'étude du texte de ce règlement apparaissent quelques erreurs typographiques, notamment dans la sous-numérisation d'articles. Une fiche jointe au présent rapport signale les corrections à effectuer de fait.

- pièce n°6 : Liste des emplacements réservés :

A l'observation des différentes réservations, certaines ne trouvent plus raison d'être, suite à solution substitutive, éliminant ou diminuant celles-ci.

Le commissaire enquêteur : le dossier présenté m'apparaît complet et comporte les éléments nécessaires au bon déroulement de la procédure. Il ne comporte pas de pièce n°2, sans explication sur ce manque.

1 – 6 – Consultation et avis des organismes compétents :

La municipalité a effectué l'envoi d'un courrier de notification de modification pour avis des Personnes Publiques Associées, aux organismes suivants :

- Service Territoire de l'Architecture et du Patrimoine à Orléans,
- Agence Régionale de la Santé à Orléans,
- Service Régional de l'Archéologie à Orléans,
- Direction Départementale de la Cohésion Sociale à Orléans,
- Direction Départementale de Protection des Populations,
- Direction des Services Fiscaux – Affaires Foncières et Domaniales à Orléans,
- Commandant de Région Terre Nord-Ouest à Rennes,
- Inspection d'Académie du Loiret – division des Ecoles à Orléans,
- RTE GET Sologne (transport – distribution électricité) à St Jean de la Ruelle,
- GRD GAZ à Angoulême,
- France Télécom – UPR Ouest dt Centre Val de Loire à St Pierre des Corps,
- Président du Conseil Général (Départemental) à Orléans,
- Président du Conseil Régional à Orléans,
- Président de la Chambre Consulaire des Métiers à Orléans,
- Président de la Chambre Consulaire de l'Agriculture à Orléans,
- Président de la Chambre Consulaire du Commerce et de l'Industrie à Orléans,
- Direction du Service Départemental d'Incendie et de Secours à Fleury les Aubrais,
- Maires de Ligny le Ribault – Lailly en Val – Mézières les Cléry – Ardon – La Ferté St Aubin,
- Président de la Communauté de Communes du Val d'Ardoux à Cléry St André,
- Président du Syndicat Mixte du Pays Sologne Val Sud à Ménestreau en Villette,
- Préfecture du Loiret à Orléans,
- Direction Régionale de l'Environnement, de l'Aménagement et du Logement à Orléans,
- Direction Départementale des Territoires à Orléans.

Deux réponses à cet envoi sont parvenues avant le début de la consultation, émanant de l'Agence Régionale de la Santé et de GRT Gaz. Leur avis est synthétisé en « 2-6-1 – analyse des observations ».

Avis du commissaire enquêteur : la faiblesse du nombre des réponses peut se concevoir par le fait que les objets de l'enquête ne modifient pas les règles du PLU dans son zonage.

2 – ORGANISATION ET DEROULEMENT DE L'ENQUETE

2 - 1 - Désignation du commissaire enquêteur :

Par décision E15000086/45 de Madame le Président du Tribunal Administratif d'Orléans du 28 mai 2015, j'ai été nommé en qualité de commissaire enquêteur pour procéder à l'enquête publique relative à la modification du PLU de la commune de Jouy-le-Potier avec Monsieur Michel Lafaille, commissaire enquêteur suppléant.

2 - 2 - Modalités de l'enquête :

J'ai eu réunion le 1^{er} juin 2015 avec M. le Maire, Mme. L'Adjointe chargée du dossier et Mme. la Responsable administrative urbanisme de la commune, afin de déterminer les dates de début et de fin d'enquête, ainsi que convenir de la périodicité des permanences.

Celles-ci ont été arrêtées selon les jours et horaires suivants :

- lundi 29 juin 2015, de 09 à 12 heures,
- samedi 18 juillet 2015, de 08h30 à 11h30,
- mardi 28 juillet 2015 de 14 à 17 heures.

2 - 3 - Information effective du public :

Publicité par affichage :

Un avis reprenant les dispositions de l'arrêté municipal, prescrivant l'ouverture de l'enquête publique, a été publié par voie d'affichage, en format et couleur règlementaires :

- sur le panneau réservé à cet effet, à proximité de l'entrée et à l'accueil de la Mairie,
- à hauteur de chaque panneau indicateur d'agglomération des voies convergentes vers le bourg.

Publicité par voie de presse :

L'avis d'enquête a été reproduit dans deux journaux habilités à publier les annonces légales,

- la République du Centre et le Courrier du Loiret, éditions des 11 juin et 09 juillet 2015.

Autres moyens :

Consultation et possibilité de déposer observation par voie électronique :

- Le site internet de la commune, mentionne la présente enquête dans sa page d'accueil, complétée de la totalité du dossier.
- Il donne aussi la possibilité de déposer observation destinée à être insérée au registre ad-hoc.

Courrier municipal :

« La lettre municipale de Jouy-le-Potier » du mois de mai 2015, dans le mot du Maire, faisait état de la nécessité d'ajustements du PLU, soumis prochainement à enquête. Diffusée dans tous les foyers de la commune, elle pouvait être considérée comme « alerte » pour les personnes intéressées.

Le commissaire enquêteur : l'information publicitaire s'est montrée très suffisante et conforme à la réglementation.

2 - 4 - Déroulement et climat de l'enquête :

L'enquête s'est déroulée dans de très bonnes conditions. Les permanences ont été assurées aux dates et horaires arrêtés, dans la salle du conseil.

La contribution des édiles et des personnes attachées à l'administration communale a été totale.

2 – 5 – Clôture de l'enquête et modalités de transfert des dossiers et registres :

A l'issue de la consultation, le registre d'enquête, ouvert par M. le Maire et clos par mes soins, m'a été remis le 28 juillet 2015 à 17h.

J'ai également recueilli le certificat d'affichage et de mise à disposition du dossier au public, durant la période de l'enquête.

2 – 6 – Relation comptable des observations :

J'ai reçu la visite de huit personnes durant les permanences tenues, dont celles ayant observé sur le registre (au nombre de trois) : aucune à la première ; deux le samedi 18 juillet et six le 28 juillet.

Pendant les jours ouvrables de la mairie, trois personnes au minimum ont consulté le dossier.

La consultation par voie électronique, mise à disposition du public, a recueilli une observation. Il n'a pas été possible d'avoir une notion quantitative des connexions effectuées sur le site.

Les quatre observations recueillies ont été notifiées à Monsieur le Maire de Jouy-le-Potier par procès-verbal, le 1^{er} août 2015.

Le commissaire enquêteur y ajoutait une remarque, relative à la présentation du dossier d'enquête.

Le courrier en réponse de la municipalité, daté du 03 août 2015 est résumé en analyse ci-dessous et joint au présent rapport.

2 - 6 – 1 – Analyse des observations :

Il est à noter que les réponses des deux organismes publics compétents, sur l'ensemble des destinataires avisés, n'émettent pas d'objection négative au regard du projet :

- la délégation territoriale du Loiret de l'Agence Régionale de Santé Centre-Val de Loire, rappelle que le PLU devra être compatible avec les servitudes imposées par l'instauration de périmètres de protection afférents au forage communal en cours,

- la direction GRTgaz, pôle exploitation Centre-Atlantique, signale ne pas posséder d'ouvrage de transport sur la commune.

Le commissaire enquêteur : la présente consultation ne remettant pas en cause les zonages sur la commune, elle est sans incidence sur la protection périmétrique du forage.

Les quelques visites reçues, sans observer, concernaient la situation parcellaire des intéressés, les modifications de zone possibles, le changement souhaité de mode d'assainissement de parcelles à proximité de zones urbanisables, n'entrant pas dans le cadre la présente enquête.

Le registre d'observations a recueilli les dépositions suivantes :

Ob1 - de M. Lepage de Jouy-le-Potier : demande le classement de l'emprise de sa ferme de « La Plaine » en zone « AH » et la possibilité d'étendre le périmètre constructible en périphérie des bâtiments existants (parcelles 529, 526 et 43).

La municipalité : ne peut être pris en compte puisque n'entrant pas dans le champ d'application d'une modification.

Avis du commissaire enquêteur : effectivement la présente enquête ne concerne pas le zonage. Cette demande sera à formuler lors d'une révision du PLU.

Ob2 - de M. de Froberville, Patrick, Jouy-le-Potier : demande l'intégration dans le PLU de droits à bâtir, obtenus en échange de la vente de terrains destinés à la station d'épuration en 1983, rétablissant ainsi l'erreur du présent PLU.

La municipalité : pour ce qui est de la demande de Monsieur de FROBERVILLE, celle-ci impliquerait également un changement de zone, elle n'est donc pas recevable et celui-ci a déposé un recours devant le tribunal administratif qui jugera du bien-fondé de sa requête.

Avis du commissaire enquêteur : la doléance présentée ne peut être examinée dans le cadre de cette enquête qui exclut toute modification du zonage.

Ob3 - courriel de M. Perrin, Sébastien, Jouy-le-Potier : demande la possibilité d'édifier un abri pour voiture à 3m de la limite de propriété au lieu de 5m actuellement imposé dans sa zone, après avoir constaté cette possibilité en autres zones de la commune.

La municipalité : - la demande de Monsieur PERRIN, peut à notre sens être recevable, puisque d'autres zones sont déjà en alignement 3 mètres, l'incidence semble minimum et cette modification améliorerait les possibilités des habitants de la zone N.

Avis du commissaire enquêteur : favorable à sa requête, correspondant à l'esprit des mesures assouplissantes proposées par ailleurs.

Ob4 - de Mme. et M. Sechet, Jouy-le-Potier : demandent le classement en zone « UB » d'une bande jouxtant sa propriété (en son Sud-Ouest), le long de la rue d'Ardon, actuellement classé « N »,

La municipalité : ne peut être pris en compte puisque n'entrant pas dans le champ d'application d'une modification.

Avis du commissaire enquêteur : effectivement la présente enquête ne concerne pas le zonage. Cette demande sera à formuler lors d'une révision du PLU.

- le commissaire enquêteur remarque, dans la composition du dossier soumis à l'enquête, qu'il n'y a pas de pièce n° 2. Bien que ce dossier lui ait semblé rassembler les éléments nécessaires à l'enquête, il en demande la raison.

La municipalité : Concernant la pièce n° 2 absente du dossier de modification, il s'agit du PADD du PLU qui ne subit aucune modification et n'a donc pas été jointe au dossier.

Avis du commissaire enquêteur : je prends acte de ces explications sur la forme, qui ne sont pas préjudiciables quant au fond.

Cependant, un dossier de modification de PLU n'exige pas une similitude d'ordre des pièces présentées en correspondance avec le dossier original.

Fait à Jouy-le-Potier, le 28 août 2015
Le commissaire enquêteur,
Jean-Claude Hénault

Liste des pièces annexées :

- décision de désignation du commissaire enquêteur
- registre d'enquête publique
- certificat d'affichage et d'attestation de mise à disposition du dossier
- procès-verbal des observations recueillies, après enquête publique
- courrier de réponse à ces observations
- fiche récapitulative d'erreurs typographiques relevées dans le dossier d'enquête

Département du Loiret

ENQUETE PUBLIQUE

***Relative à la modification du
PLAN LOCAL D'URBANISME
de la commune de JOUY LE POTIER***

CONCLUSIONS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR

La modification du PLU de la commune de Jouy-le-Potier a été engagée par la municipalité pour répondre à la nécessité de corriger ou d'ajuster plusieurs points, en préciser d'autres, ainsi que de mettre en œuvre les directives de la loi « ALUR » dans ses mesures applicables dès à maintenant.

Le zonage arrêté lors de l'élaboration du Plan n'est pas concerné. Parmi les pièces constitutives du PLU, seuls le Règlement, l'Orientation d'Aménagement et de Programmation et la liste des Emplacements Réservés sont impliqués.

Avis sur le projet et son document de présentation :

Ce projet veut actualiser le règlement dans son application afin de lui donner un caractère plus affirmé, tout en recherchant l'assouplissement de certaines mesures, notamment dans un secteur urbain soumis aux contraintes du périmètre de protection de l'église, dont une partie est inscrite à l'inventaire des monuments historiques.

Le règlement :

Comme synthétisé dans le rapport (1-2-objet de l'enquête), l'ensemble de ces mesures s'oriente vers :

- une distinction des possibilités admises ou non en milieu urbain ou agricole. Dans les zones urbaines ou urbanisables, l'interdiction de garages collectifs pour camping-cars, ou de

nouvelle installation agricole en sont des exemples. Cette différenciation m'apparaît positive pour garder une vision régulière et harmonieuse du bourg,

- une évolution favorable des limites de retrait imposées pour les constructions, vis-à-vis du domaine public ou séparatives. Son but évident est de permettre la densification des habitations possibles dans les zones urbanisées. Cette ouverture est un plus en ce sens, mais ne pourra être évaluée que dans le temps, selon les cessions des fonds parcellaires,

- l'atténuation de certaines contraintes concernant la réhabilitation d'habitat hors zone protégée historiquement, constitue un assouplissement notable et appréciable des règles imposées. Le règlement corrigé de celles-ci résulte de l'expérience acquise, suite à la mise en application du PLU. Il améliore sa cohérence,

- les précisions sur les règles de hauteur des constructions, de stationnement en milieu urbain, représentent des mesures d'harmonisation d'ensemble construit. L'extension possible de bâtiments d'habitation en zone agricole, offre une aisance qui n'existait pas.

Correction de l'orientation d'aménagement en zone « AUb » :

S'ajoutant au règlement, la correction de l'orientation d'aménagement de la zone « AUb – La Vigne », découle d'un choix basé sur la destination de l'habitat. Initialement prévu à 70% résidence pour personnes âgées et 30% habitat, le projet d'une proportionnalité rectifiée à moitié pour chaque, laisse envisager les conséquences suivantes :

- transfert de 11 constructions vers l'habitat au détriment de la résidence « séniors », avec l'espérance d'une démographie positive,

- l'équipement communal est en mesure d'absorber un éventuel supplément d'effectifs scolaires,

- le nombre total des constructions devrait être inchangé, s'agissant seulement d'une évolution de destination de celles-ci,

- l'éloignement de la voirie de desserte d'une bifurcation proche, constitue un plus sécuritaire appréciable en terme de visibilité améliorée.

Ce choix rectificatif est visiblement orienté vers l'habitat favorisant l'augmentation de la population communale. Je souscris à cette orientation, susceptible d'affermir et pérenniser cette hypothèse.

Suppression, modification d'emplacements réservés :

Parmi les emplacements retenus dans le PLU, l'un constitue une erreur de destination, le second n'a plus de raison d'être, suite à la délivrance d'un permis d'aménager. Le troisième, proposé en réduction de surface suite à des aménagements effectués en limite, ne nécessite plus la même superficie.

J'approuve cet ensemble correctif, représentant plus de la moitié superficielle de ces emplacements, permettant de libérer les riverains de contraintes éventuelles pour certains.

Dossier d'enquête :

La documentation soumise à enquête est de bonne présentation.

Sur le fond, ce dossier comprend tous les éléments constitutifs au bon déroulement de la consultation. Le projet, dans sa présentation générale est très bien détaillé et l'ensemble compréhensible par chacun.

Les articles du règlement soumis à correction sont présentés de manière à visualiser instantanément les rectifications proposées.

Sur la forme, il me semble que le sommaire d'un dossier doit être suivi dans sa numérotation et ne pas passer de « 1 » à « 3 » sans avertissement justificatif. S'il se veut comparable à un document de référence, il paraît plus opportun de mentionner le numéro de la pièce « pour mémoire » avec explication succincte, afin d'éviter toute interrogation ou suspicion possible de la part du lecteur.

Avis sur le déroulement de l'enquête :

- publicité :

La publicité relative à cette enquête s'est montrée remarquable. Outre la parution légale dans la presse, l'affichage de l'avis d'enquête a été réparti en des points logiques et de manière visible. Le bureau d'accueil de la Mairie faisant également office d'agence postale, laissait tout loisir à la clientèle de prendre connaissance de son objet.

La voie informatique a été consultée, confirmée par le dépôt d'une observation et de l'affirmation de deux visiteurs. L'absence de comptage sur les connexions effectuées ne permet malheureusement pas d'en quantifier le volume.

- climat :

L'accueil municipal et administratif de la commune a été de très bonne qualité. Tout questionnement de ma part a reçu suite ou réponse étayée.

Les permanences, assurées dans un espace aisé (salle du conseil), ne font l'objet d'aucune remarque. Les contacts avec les divers visiteurs et observateurs ont été empreints de sérénité.

- observations recueillies :

Des quatre observations consignées sur registre, trois ne concernent pas l'objet de l'enquête et ses auteurs en ont été avisés verbalement, lors de notre rencontre, au cours de mes permanences.

Relatives à des demandes de modification de zonage et bien que paraissant dignes d'intérêt, elles ne pourront être traitées qu'à l'occasion d'une révision du PLU.

L'observation retenue comme recevable, demande la réduction de distance constructible en limite séparative, comme proposée dans le projet du règlement, en autres zones. La réponse positive apportée est de nature à permettre réalisation de son projet particulier.

Conclusions :

Je considère le projet de modification du Plan Local d'Urbanisme comme profitable et applicable dès que possible. Il représente une somme de corrections et d'ajustements règlementaires divers, majoritairement conciliants, ou de précisions globalement favorables à l'habitant, pour tenir compte de l'expérience acquise lors de la mise en application de ce plan assez récent.

Il assimile également les directives de la Loi « ALUR », applicables à ce jour, sur le territoire communal.

Cette consultation populaire est également mise à profit pour actualiser ou affiner utilement d'autres points tels que l'orientation partielle d'aménagement et de programmation, ainsi que certains des emplacements réservés.

Au regard des avis formulés ci-dessus,

J'émet un avis **Favorable** et sans réserve, au projet de modification du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Jouy-le-Potier, tel qu'il a été soumis lors de la présente enquête.

Fait à Jouy-le-Potier, le 28 août 2015

Le commissaire enquêteur

Jean-Claude Hénault