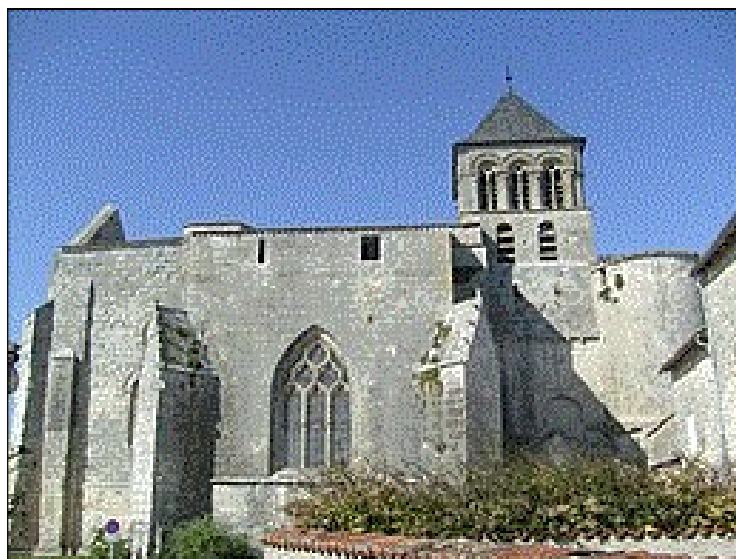


ENQUÊTE PUBLIQUE

du 21 février au 16 mars 2023

MODIFICATION DE DROIT COMMUN N°2 DU PLAN LOCAL D'URBANISME

Arrêté du Président de la Communauté d'agglomération de Saintes
en date du 1^{er} février 2023



2. AVIS ET CONCLUSIONS DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR

Le Commissaire Enquêteur : Guy HUMBERT

SOMMAIRE

1. RAPPORT DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR

PIECES JOINTES

ANNEXES

2. AVIS ET CONCLUSIONS DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR

| | |
|--|----|
| 1. DEROULEMENT DE L'ENQUÊTE ET OBJECTIFS | 3 |
| 1.1. Préambule..... | 3 |
| 1.2. Déroulement de l'enquête publique | 3 |
| 1.3. Les objectifs du PLU | 4 |
| 2. MOTIVATIONS DE L'AVIS DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR..... | 5 |
| 2.1. En ce qui concerne la publicité de l'enquête | 5 |
| 2.2. En ce qui concerne le déroulement de l'enquête | 5 |
| 2.3. En ce qui concerne le dossier soumis à l'enquête publique | 6 |
| 2.4. En ce qui concerne l'avis de la MRAe | 6 |
| 2.5. En ce qui concerne l'avis des Personnes Publiques Associées..... | 6 |
| 2.5.1. Avis de la DDTM | 7 |
| 2.5.2. Avis de la Direction Interdépartementale des routes Atlantique | 7 |
| 2.5.3. Avis du Département de la Charente-Maritime | 7 |
| 2.5.4. Avis de la SNCF Immobilier..... | 8 |
| 2.6. En ce qui concerne les observations du public | 9 |
| 2.7. En ce qui concerne les questions du commissaire enquêteur..... | 10 |
| 2.8. En ce qui concerne le mémoire en réponse au procès-verbal de synthèse | 11 |
| 3. EN CONCLUSION | 12 |

1. DEROULEMENT DE L'ENQUÊTE ET OBJECTIFS

1.1. Préambule

Le plan Local d'Urbanisme de Chaniers, approuvé le 30 octobre 2006, a fait l'objet d'une modification de droit commun approuvée le 2 juillet 2012 suivie d'une modification simplifiée le 3 février 2013. La modification de droit commun n°2 est nécessaire pour :

- Modifier le zonage au lieu-dit « Pièces des Sept Journaux » afin de permettre la réalisation d'un projet d'habitat mixte comprenant une dimension sociale afin de concourir à l'atteinte des objectifs de réalisation de logement sociaux imposés par La Loi SRU,
- Actualiser des emplacements réservés et leurs bénéficiaires,
- Ajouter la destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics à la zone UL du PLU.

Le choix de cette procédure s'est appuyé sur les cadres légaux et réglementaires du Code de l'Urbanisme, considérant notamment que les évolutions apportées au PLU ne contreviennent pas aux orientations et prévisions de développement déterminées par son Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD).

La procédure de modification du PLU a été réalisée conformément aux dispositions du code de l'urbanisme et du code de l'environnement.

Le cadre juridique est respecté

1.2. Déroulement de l'enquête publique

L'enquête publique relative à la modification n°2 du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Chaniers s'est déroulée de manière satisfaisante dans les conditions prescrites dans l'arrêté communautaire n°2023-4 en date du 1^{er} février 2023 de la Communauté d'agglomération de Saintes.

La publicité relative à cette enquête s'est faite conformément à la réglementation applicable en la matière. Le commissaire enquêteur a tenu 3 permanences, une au siège de la Communauté d'agglomération de Saintes et deux à l'Hôtel de ville de Chaniers.

La consultation du public a donné lieu à 2 observations consignées dans les registres d'enquête, 2 observations dans le registre dématérialisé et une observation dans un courrier remis en main propre au commissaire enquêteur. Cinq personnes sont venues s'entretenir avec le commissaire enquêteur pendant les permanences. De plus, le registre dématérialisé a fait l'objet de 315 visiteurs, 144 téléchargements et 412 visionnages.

Toutes celles et ceux qui le souhaitent pouvaient sans difficulté, avoir accès au dossier, consulter les avis des personnes publiques associées (PPA), disponibles à la mairie et sur le site internet de la commune, au registre d'enquête dématérialisé et rencontrer le commissaire enquêteur lors des 3 permanences, conformément à l'arrêté communautaire et à l'avis d'enquête.

L'enquête publique s'est déroulée dans de très bonnes conditions

1.3. Les objectifs du PLU

1. La modification de la zone AU au lieu-dit « Pièce des sept journaux »

La procédure de modification vise à remplacer les secteurs Aue et AUa par la zone AU afin de permettre la réalisation d'un programme de logements. Celui-ci compte 56 logements dont 34 seront destinés au secteur locatif afin de favoriser l'équilibre social en proposant une diversification de l'offre locative. Pour cela, l'Orientation d'Aménagement et de Programmation est actualisée.

2. La mise à jour des emplacements réservés

Certains emplacements réservés seront mis au bénéfice de la commune de Chaniers et d'autres qui, soit ont fait l'objet d'une acquisition, soit n'ont plus d'utilité à ce jour seront supprimés.

3. Les modifications apportées au règlement écrit

Ces modifications concernent :

- Article UL 2 Occupations et utilisations du sol admises sous conditions,
- Article UL 7 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives,
- Article UL 11 Aspect extérieur des constructions,
- Zone AU Paragraphe introductif,
- Article AU 1 Occupations et utilisation du sol interdites,
- Article AU 2 Occupations et utilisations du sol admises sous conditions,
- Article AU 6 Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques,
- Article AU 8 Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété,
- Article AU 9 Emprise au sol,
- Article AU 10 Hauteur maximale des constructions,
- Article AU 11 Aspect extérieur des constructions,
- Article A 1-1 Destinations et sous destinations autorisées.

Les objectifs recherchés en modifiant le PLU répondent aux besoins de la commune, au projet territorial en vigueur et aux exigences législatives. L'opportunité du projet de PLU est donc avérée.

2. MOTIVATIONS DE L'AVIS DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR

Consécutivement à l'analyse détaillée du dossier soumis à l'enquête publique, du projet de modification n°2 du PLU de la Commune de Chaniers, de la mise en œuvre et du déroulement de l'enquête publique, des avis des personnes publiques et organismes associés, des observations formulées par le public et des avis du pétitionnaire au procès-verbal de synthèse, le commissaire enquêteur est conduit, à l'issue de la présente enquête publique, après avoir dégagé un bilan des avantages et des inconvénients entraînés par le projet de modification du PLU proposé par la Communauté d'agglomération de Saintes, à développer les arguments ci-après qui fondent son avis sur ce projet :

2.1. En ce qui concerne la publicité de l'enquête

Les formalités légales et réglementaires d'organisation de l'enquête publique ont été respectées :

- par la Mairie de Chaniers et la Communauté d'agglomération de Saintes tant en ce qui concerne l'affichage de l'avis d'enquête et de l'arrêté d'enquête, visibles de la voie publique avant le lundi 6 février 2023 sur le panneau administratif de la Mairie, que la parution dans la presse des avis d'enquête dans deux journaux régionaux (« Haute Saintonge » les 3 février et 24 février 2023 et « Sud Ouest » les 4 février et 25 février 2023) quinze jours au moins avant le début de l'enquête, que l'avis d'enquête publique a été mis en ligne sur les sites internet de la commune de Chaniers et de la Communauté d'agglomération de Saintes le 6 février 2023, que le dossier d'enquête publique était disponible sur les mêmes sites internet, dès l'ouverture de l'enquête le mardi 21 février à 9h00 et qu'un registre dématérialisé était à disposition du public pour la diffusion du dossier et le recueil des observations,
- par le commissaire enquêteur qui a coté et paraphé le dossier et ouvert les deux registres d'enquête, avant l'ouverture de l'enquête, le mardi 21 février 2023 à 9h00,
- par l'attestation sur l'honneur du commissaire enquêteur complétée, signée et retournée au Tribunal Administratif de Poitiers en date du 3 février 2023.

La publicité de l'enquête a été réalisée conformément à la réglementation.

2.2. En ce qui concerne le déroulement de l'enquête

- L'enquête publique s'est déroulée normalement du mardi 21 février 2023 au jeudi 16 mars 2023 inclus, soit 24 jours consécutifs, conformément aux prescriptions légales et réglementaires en vigueur, le projet de modification du PLU de la Commune de Chaniers n'étant pas soumis à évaluation environnementale, et conformément à l'arrêté communautaire n°2023-4 du 1^{er} février 2023. Cette durée a permis de recevoir correctement toutes les personnes morales et physiques intéressées ou concernées par le projet,
- Aucune anomalie et aucun vice de forme n'ont été relevés,
- Les 3 permanences fixées par l'arrêté communautaire ont été variées tant au niveau des jours de la semaine que des horaires afin de répondre au mieux à la disponibilité de chacun. La 1^{ère} a été programmée le mardi 21 février en matinée à Saintes, la 2^{ème} le jeudi 2 mars en matinée à Chaniers et la 3^{ème} le jeudi 16 mars dans l'après-midi à Chaniers.
- Les conditions de travail au siège de la Communauté d'agglomération de Saintes et à l'Hôtel de Ville de Chaniers ont été très satisfaisantes (accueil, locaux, accessibilité, confidentialité, moyens de reproduction et mesures sanitaires),

- Les deux registres d'enquête publique ont été cotés, paraphés, ouverts et clos par le commissaire enquêteur,
- Le dossier d'enquête publique a été mis à disposition du public pendant les heures habituelles d'ouverture de la Communauté d'agglomération et de la Mairie,
- Un registre dématérialisé « <https://www.registredemat.fr/plu-chaniers> » et une adresse mail « plu-chaniers@registredemat.fr » ont été mis à disposition du public et mis en œuvre par la Communauté d'agglomération,
- Un poste informatique a été mis à la disposition du public sur les deux sites.

Il apparaît que le public s'est mobilisé pour obtenir des renseignements complémentaires et consigner leurs observations sur les thèmes de l'environnement, de l'urbanisme et du parcellaire.

Le commissaire enquêteur a pu recevoir dans de bonnes conditions toutes les personnes s'étant déplacées pour le voir.

Le déroulement de l'enquête a permis au public de rencontrer le commissaire enquêteur, de consulter les documents, de se renseigner, de s'exprimer et de consigner ses remarques sur les supports adaptés dans de bonnes conditions et dans le respect de la réglementation.

2.3. En ce qui concerne le dossier soumis à l'enquête publique

Le dossier était constitué conformément aux textes en vigueur, en particulier l'article R.123-8 du code de l'environnement.

La constitution du dossier tant sur le fond que sur la forme permettait globalement une bonne information du public.

Le commissaire enquêteur n'a pas jugé utile de programmer une réunion publique.

L'étude de ce dossier par rapport aux enjeux identifiés comme étant majeurs, complétés par le mémoire en réponse au procès-verbal de synthèse, a permis au commissaire enquêteur de faire un bilan détaillé et exhaustif des avantages et inconvénients qui découlent de l'élaboration de ce projet de modification du PLU de la Commune de Chaniers.

Le dossier présenté à l'enquête permet une bonne compréhension des enjeux de cette modification du PLU.

2.4. En ce qui concerne l'avis de la MRAe

En application du décret n°2016-519 du 28 avril 2016, l'autorité environnementale est, dans le cas présent, la Mission Régionale d'Autorité environnementale (MRAe) du Conseil Général de l'Environnement et du Développement Durable (CGEDD).

Suite à un recours gracieux de la Communauté d'Agglomération de Saintes et la production d'un dossier environnemental, la MRAe considère que l'évaluation environnementale n'est pas nécessaire.

2.5. En ce qui concerne l'avis des Personnes Publiques Associées

Les avis des organismes et des personnes publiques associées (PPA), qui sont parvenus avant le 21 février 2023, conformément aux articles L.132-11, L.153-16 et R.153-4 du code de l'urbanisme

qui impose des délais réglementaires pour donner leur avis : «... dans les limites de leurs compétences propres, au plus tard trois mois après la transmission du projet de plan, à défaut, ces avis sont réputés favorables », et ont été analysées dans ce dossier d'enquête publique.

2.5.1. Avis de la DDTM

La Direction Départementale des Territoires et de la Mer émet un **avis favorable assorti de l'observation suivante** :

- Compléter les pièces du PLU en ce qui concerne l'OAP et le règlement de la zone AU afin de favoriser l'équilibre social en proposant une diversification de l'offre locative.

Avis du commissaire enquêteur :

La loi SRU encourage le développement d'une offre d'habitat accessible. Celle-ci doit comporter au minimum 25% de logements sociaux dans le parc de la collectivité. Bien qu'exemptée ce jour de cette obligation par le décret du 30 décembre 2019, la commune de Chaniers doit anticiper une possible levée de cette exemption au cours des années à venir. Le projet présenté dans le dossier pour la zone AU « Les 7 journaux » prévoit la construction de 56 logements dont 34 en logements locatifs soit 60%. L'avis de la DDTM étant favorable avec une observation formulée concernant l'habitat social, la collectivité propose de compléter les OAP de la zone n°1 (Les 7 journaux) mais n'indique pas la proportion de logements sociaux. En m'appuyant sur le projet actuel de 34 logements locatifs je propose de fixer la proportion de logements sociaux à 60% dans cette zone.

En tenant compte de cette correction, il n'y a pas d'élément en capacité de remettre en cause le projet de modification du PLU.

2.5.2. Avis de la Direction Interdépartementale des routes Atlantique

La Direction Interdépartementale des routes Atlantique émet un **avis favorable avec les remarques suivantes** :

- Maintenir les emplacements réservés ER2, ER23 et ER25.

Avis du commissaire enquêteur :

L'emplacement réservé ER2 est conservé dans le projet de PLU mais pas les emplacements réservés ER23 et ER25. Dans le courrier du 22 avril 2021 la DIRA souhaite que les emplacements réservés ER23 et ER25 soit conservés pour un éventuel aménagement par une collectivité territoriale.

Cependant, puisqu'aucune collectivité n'a de projet de réalisation sur ces 2 emplacements réservés, je propose de suivre l'avis de la Communauté d'agglomération et de ne pas les conserver dans le PLU modifié.

L'avis de la Direction Interdépartementale des routes Atlantique étant favorable, et sa demande de conserver les emplacements réservés ER23 et ER25 n'étant revendiqué par aucune collectivité pour leurs futurs projets, il n'y a pas l'élément en capacité de remettre en cause le projet de révision générale du PLU.

2.5.3. Avis du Département de la Charente-Maritime

Le Département de la Charente Maritime émet un **avis favorable avec les réserves suivantes** :

- Inscrire l'emplacement réservé V4 au bénéfice du Département et non de la Commune.
- Pour des raisons de sécurité routière, le Département est défavorable à la création d'un accès « véhicules » sur la route départementale n°24, pour desservir la zone AU, du fait de la proximité du carrefour giratoire.

Avis du commissaire enquêteur :

Puisque le Département de la Charente-Maritime a un projet d'élargissement de voie sur ce site et que la Commune est favorable au changement de bénéficiaire, le commissaire enquêteur approuve l'inscription de l'emplacement réservé V4 au bénéfice du Département.

Pour des raisons de sécurité et de circulation le Département ne souhaite pas la création d'un accès véhicule sur la RD 24 pour desservir la zone AU. Dans son mémoire en réponse l'intercommunalité propose de modifier le caractère obligatoire de cet accès en lui attribuant un caractère « facultatif ». Puisque le projet comprend un accès rue des Forgerons et deux accès chemin de la Tonnelle facilement accessibles à la RD24 par le rond point, la circulation automobile sera fonctionnelle sans accès direct à la RD24. Aussi, je propose de modifier l'OAP n°1 pour supprimer définitivement cet accès direct à la RD24.

L'avis du Département étant favorable avec 2 réserves qui feront l'objet d'une recommandation de la part du commissaire enquêteur, il n'y a pas l'élément en capacité de remettre en cause le projet de modification du PLU.

2.5.4. Avis de la SNCF Immobilier

La SNCF Immobilier émet un **avis favorable avec les réserves suivantes** :

- Nous tenons à attirer votre attention sur la présence d'un espace boisé classé à proximité des voies ferrées, voir même sur la voie ferrée : Section AT parcelle 306, qui doit impérativement être levé lors d'une prochaine révision, une mise en compatibilité ou l'élaboration du PLUI. En effet, la présence d'EBC sur les emprises du domaine public ferroviaire peut entraver les éventuelles manœuvres nécessaires à la sécurisation des voies, notamment en ce qui concerne le contrôle de la végétation.
- Le règlement graphique planche Est (pièce n°5), afin de justifier les « Espaces destinées à des plantations » la légende, s'appuie l'article le R123-9 13° du Code de l'Urbanisme. Or, une erreur sur le fondement semble avoir été détectée, l'actuel R123-9 CU ne traitant pas des plantations.

Avis du commissaire enquêteur :

L'espace boisé classé situé sur la parcelle de la SNCF section AT n°306 et les espaces destinés à plantation situés sur les parcelles de la SNCF section AV n°27 et n°41 figuraient sur le règlement graphique du PLU de Chaniers avant cette modification. Les réserves de la SNCF Immobilier sont légitimes mais la modification n°2 du PLU n'a pour objets que les modifications des règlements écrits et graphiques de la zone AU « Les 7 journaux » et de la zone UL, la modification des OAP ainsi que la mise à jour des emplacements réservés. Les réserves formulées par la SNCF Immobilier pourront faire l'objet d'une prise en compte lors de la création du PLUi de la Communauté d'Agglomération de Saintes.

L'avis de la SNCF Immobilier étant favorable avec 2 réserves qui ne sont pas dans le champ de cette modification de PLU mais qui pourront être prise en compte lors de la création du PLUi de la Communauté d'agglomération de Saintes, il n'y a pas l'élément en capacité de remettre en cause le projet de modification du PLU.

2.6. En ce qui concerne les observations du public

L'enquête publique a vu une faible participation du public, au total j'ai reçu 5 visiteurs lors des 3 permanences. Pourtant les consultations sur le site du registre dématérialisé ont été nombreuses.

Les échanges ont toujours été courtois. La modification du PLU n'a pas suscité de véritable opposition.

Au total, 6 remarques différentes ont été exprimées dans les 5 observations du public (2 dans le registre dématérialisé, 2 dans les registres papier, et 1 lettre remise au commissaire enquêteur). Elles ont été classées dans 3 thèmes. Ces remarques ont été signées par 7 personnes dont 1 s'est se sont exprimée positivement et 6 négativement sur le projet de modification du PLU.

J'ai également tenu compte des réponses de la Communauté d'agglomération aux observations du public et des PPA qui modifieront utilement le projet de modification du PLU.

1. Environnement :

Mme Florence ABELIN demande s'il est prévu de recenser les arbres remarquables sur la commune.

M Stéphane THIERY, Mme Tanja GRUBER, M Joeroen VAN LIEMPD et M Thierry RANCE-FRANCIUS demandent de réutiliser l'eau de pluie en créant des réserves, d'éviter les haies hautes, l'artificialisation et l'imperméabilisation des sols dans les OAP.

Avis du commissaire enquêteur :

Le recensement des arbres n'est pas prévu dans cette modification de PLU dont le champ d'action est réduit à la zone des 7 journaux, les zones UL et aux emplacements réservés. Il n'est donc pas réalisé mais pourrait se faire lors de la création du PLUi de la Communauté d'agglomération de Saintes.

Idem pour les demandes de Madame GRUBER et Messieurs THIERY, VAN LIEMPD et RANCE-FRANCIUS qui portent sur l'ensemble de la Commune, cette modification de PLU est trop restrictive dans son champ d'action pour leur donner satisfaction. Si une partie de ces demandes figurent déjà dans le projet de modification du PLU, article AU4 sur les limitations de débit et la récupération des eaux pluviales, traitement paysager des franges agricoles et préservation d'un alignement d'arbres prévus dans les orientations écrites de l'OAP n°1, la généralisation ces demandes pourraient faire l'objet d'une inscription dans le registre de concertation ouvert pour le Plan Local d'Urbanisme intercommunal en cours d'élaboration.

2. Urbanisme :

Madame GRUBER et Messieurs THIERY, VAN LIEMPD et RANCE-FRANCIUS souhaitent que dans les nouveaux aménagements soient évitées les concentrations de logements, soient créés des espaces verts, soient plantés des arbres pour l'ombrage et la fraîcheur soient créées des places de village, et soit évité le bitume noir qui stocke la chaleur.

Avis du commissaire enquêteur :

Ces demandes vont dans le sens d'un bon vivre au sein du village. Si quelques points figurent dans les orientations écrites des OAP, leur généralisation sur toute la collectivité ne pourra se concrétiser que par une réglementation plus stricte du prochain PLUi de la Communauté d'agglomération de Saintes conformément aux nouvelles obligations légales incombant aux documents d'urbanisme (loi du 22 août 2021 dite « Climat et Résilience »).

3. Parcellaire :

M Désiré BEGAUD possède des parcelles dans l'OAP n°1 "Les 7 journaux". Il signale qu'il n'est pas vendeur de celles-ci.

Avis du commissaire enquêteur :

La décision de Monsieur BEGAUD de rester propriétaire des parcelles incluses dans le périmètre de l'OAP n°1 ne nécessite pas de modifier le projet de modification du PLU. Cela permettra à M BEGAUD de garder ses parcelles ou de les vendre si il trouve un accord avec l'aménageur.

M Bernard DESERT possède les parcelles n°187 et 190 section ZS au lieu-dit Chauveau. Ces parcelles étant classées en zone Ap, il souhaite pouvoir les rendre constructibles.

Avis du commissaire enquêteur :

La procédure de modification n° 2 du PLU de Chaniers n'a pas pour objet d'étendre les possibilités de construire sur la commune. Cette observation sera à formuler dans le cadre du PLUi en cours d'élaboration, dans le cadre de la concertation préalable à l'arrêt du document ou à l'occasion de sa future enquête publique qui aura lieu à l'issue de l'étude en cours.

Je constate que :

- le public a reçu des réponses et des explications du commissaire enquêteur à toutes ses remarques,
- aucune des améliorations retenues ne pose de problème pour être mise en œuvre,
- les évolutions induites ne remettent pas en cause l'économie générale du projet et ne font évoluer aucune orientation du PADD,
- les modifications réglementaires ne modifient pas les caractéristiques essentielles des zonages.

L'analyse des observations du public ne permet pas de retenir d'argument en capacité de remettre en cause la modification n°2 du plan local d'urbanisme sur le territoire de la commune de Chaniers.

2.7. En ce qui concerne les questions du commissaire enquêteur

J'ai remarqué deux incohérences dans le dossier :

- l'emplacement réservé n° 4 est conservé après modification simplifiée du PLU dans le rapport alors qu'il est supprimé dans le règlement graphique
- l'emplacement réservé n° 16 est conservé mais sa représentation ne figure pas dans le règlement graphique

Avis du commissaire enquêteur :

Dans son mémoire en réponse Monsieur le Président confirme qu'il s'agit de deux erreurs matérielles, que l'emplacement réservé n°4 doit être conservé dans le règlement graphique ainsi que l'emplacement réservé n°16 qui doit être hachuré sur le plan.

Le commissaire enquêteur émettra une recommandation pour rectifier ces deux erreurs.

Les questions du commissaire enquêteur permettront de corriger deux erreurs matérielles, elles ne remettent pas en cause cette modification du PLU.

2.8. En ce qui concerne le mémoire en réponse au procès-verbal de synthèse

Le procès verbal de synthèse, notification des observations, courriers et courriels relevés a été remis par courriel au pétitionnaire, le samedi 18 mars 2023. Il comprenait les 5 remarques du public et les 2 questions du commissaire enquêteur. Il répondait aussi aux 8 réserves émises par les Personnes Publiques Associées.

Le mémoire en réponse du responsable du projet en 4 pages a été reçu par courriel le mardi 28 mars par le commissaire enquêteur.

Toutes les observations du public, les questions du commissaire enquêteur ainsi que les remarques des PPA ont obtenu des réponses brèves, claires et concises, dans les meilleurs délais et avec soin par la Communauté d'agglomération.

3. EN CONCLUSION

Après étude du dossier présenté à l'enquête publique et au vu des commentaires énumérés ci-avant :
Vu l'article L.153-1 du Code de l'urbanisme créé par Ordonnance n°2015-1174 du 23 septembre 2015 à prendre en référence,

Vu les pièces du dossier soumis à enquête et mis à disposition du public,

Vu la disponibilité des pièces sur les sites internet de la Communauté d'agglomération et de la Commune,

Vu la mise à disposition d'un registre dématérialisé,

Vu le déroulement de l'enquête publique,

Vu les orientations d'aménagement et de programmation,

Etant donné :

- que les objectifs recherchés dans le projet de modification du PLU répondent aux besoins de la commune, au projet territorial en vigueur et aux exigences législatives,
- que le cadre juridique a été respecté,
- que l'enquête publique s'est déroulée dans de bonnes conditions,
- que les observations des personnes publiques associées ont modifié et amélioré le projet de modification du PLU,
- que les mesures de publicité et d'information ont été correctement et régulièrement effectuées, permettant au public qui le souhaitait de s'exprimer,
- que toutes les observations du public et les questions du commissaire enquêteur ont obtenu des réponses brèves, claires et concises, dans les meilleurs délais et avec soin par la Communauté d'agglomération,
- que l'analyse des observations du public ne permet pas de retenir d'argument en capacité de remettre en cause la modification n°2 du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Chaniers,
- qu'un Plan Local d'Urbanisme intercommunal sera créé à l'échelle de la Communauté d'agglomération de Saintes dans les prochaines années et modifiera la réglementation existante des PLU actuels sur tout le territoire,

Mais surtout :

- que la modification de la réglementation dans les secteurs AU et de l'OAP n°1 donne un cadre juridique approprié pour une opération d'aménagement permettant un programme de construction comprenant 34 logements sociaux,
- que l'environnement des zones AU est pris en compte avec la création de franges plantées en front d'espace agricole pour les raisons paysagères et que l'eau pluviale sera réutilisée avec un débit résiduel limité à l'identique d'un terrain naturel,
- que la création d'un espace public central dans l'OAP n°1 permettra d'obtenir une structure urbaine conviviale,
- que la modification des articles UL2, UL7 et UL11 du règlement écrit met celui-ci en conformité avec le code de l'urbanisme compte-tenu des objectifs initialement poursuivis par le PLU quant aux installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif,
- que la mise à jour des emplacements réservés reflète l'actualisation des projets de création ou d'élargissement de voies et de bassin d'orage sur la commune,
- que les modifications du projet de PLU ne remettent pas en cause l'intérêt général,

- qu'une approche réaliste des différents motifs, constats et enjeux majeurs ont conduit à cette modification de PLU,
- que le rapport et les conclusions motivées du commissaire enquêteur sont rendus publics et qu'ils doivent faire état des contre-propositions qui ont été produites durant l'enquête ainsi que les réponses éventuelles du maître d'ouvrage.

En conséquence : le commissaire enquêteur considère que les conditions sont suffisamment réunies pour émettre :

**UN AVIS FAVORABLE
sans réserve**

au projet de modification n°2 du Plan Local d'Urbanisme
de la commune de CHANIERES

**L'avis favorable sans réserve exprimé ci-dessus est complété
par les 4 recommandations suivantes :**

- fixer la proportion des logements sociaux à 60% dans le secteur AU « Les sept journaux » et compléter l'OAP n°1 pour la retranscrire dans les orientations écrites,
- inscrire l'emplacement réservé V4 au bénéfice du Département de la Charente-Maritime,
- supprimer définitivement l'accès véhicule de la zone AU "Les sept journaux" à la route départementale n°24 et traduire cette suppression dans l'Orientation d'Aménagement et de Programmation n°1,
- conserver l'emplacement réservé n°4 dans le règlement graphique et hachurer l'emplacement réservé n°16 pour le faire figurer sur le plan.

Saint Georges de Didonne
Le 13 avril 2023



Guy HUMBERT
Commissaire enquêteur

DESTINATAIRES :

- Monsieur le Président de la Communauté d'agglomération de Saintes
- Monsieur le Président du Tribunal Administratif de Poitiers