E14000165 /45

COMMUNE DE TRAINOU - 45470

ENQUETE PUBLIQUE RELATIVE A L'ELABORATION DU PLAN LOCAL D'URBANISME

27 Octobre au 28 Novembre 2014

RAPPORT DU COMMISSAIRE ENQUETEUR

Jean BERNARD

SOMMAIRE

PREMIERE PARTIE

I. GENERALITES

I.1. Préambule

I.2. Objet de l'enquête

I.3. Cadre juridique

I.4. Nature et caractéristiques du projet

I.5. Composition du dossier d'enquête

II. ORGANISATION ET DEROULEMENT DE L'ENQUETE

II.1. Désignation du commissaire-enquêteur

II.2. Modalités de l'enquête

II.3. Concertation préalable

II.4. Information effective du public

II.5. Incidents relevés au cours de l'enquête

II.6. Climat de l'enquête

II.7. Clôture de l'enquête et modalités de transfert des dossiers et registres

II.8. Notification des observations au Maître d'ouvrage

II.9. Relation comptable des observations du public

III. ANALYSE DES INTERVENTIONS DU PUBLIC

DEUXIEME PARTIE

- CONCLUSIONS MOTIVEES DU COMMISSAIRE-ENQUETEUR SUR L'ENQUETE PUBLIQUE RELATIVE A L'ELABORATION DU PLAN LOCAL D'URBANISME DE LA COMMUNE DE TRAINOU.

ANNEXES

PREMIERE PARTIE

I. GENERALITES

I.1. Préambule

La commune de TRAINOU est située à une vingtaine de kilomètres au nord-est d'Orléans. Le territoire communal, assez vaste, s'étend sur 3368 hectares pour une population d'un peu plus de 3200 habitants.

Le bourg ancien s'est développé autour de l'église paroissiale. Il s'est ensuite étendu au nord et au sud le long des axes de communication.

Les deux anciens hameaux, au nord le hameau de la Motte Moreau et au sud le hameau des Trois Croix se sont rattachés au bourg au fil de l'urbanisation.

Les terres agricoles entourant le bourg couvrent environ 1500 hectares. Elles sont parsemées « d'écarts bâtis » constitués de quelques fermes isolées ou de constructions sans liens avec l'agriculture.

Les espaces naturels couvrent une surface équivalente dont la partie nord-est et sud-est de la commune constituée, sur 1023 hectares, par la forêt d'Orléans classée en zone Natura 2000.

I.2. Objet de l'enquête

Le plan d'occupation des sols de la commune avait été approuvé en novembre 1993 et modifié en 1997, 2001, 2004 et 2012.

Les besoins de la collectivité ayant évolué, le conseil municipal a décidé par délibération en date du 23 février 2011 d'élaborer un Plan Local d'Urbanisme conforme aux besoins de la population, aux moyens financiers de la commune, et aux réglementations en vigueur.

L'objet de la présente enquête publique est donc de recueillir les avis et observations du public sur le projet de Plan Local d'Urbanisme présenté.

I.3. Cadre juridique

Cette enquête est conduite conformément :

- ✓ au code de l'environnement
- ✓ au code de l'urbanisme
- ✓ à l'arrêté municipal n° ADMIN-GEN-13-2014 du 04.10.2014

I.4. Nature et caractéristiques du projet

Le projet de Plan Local d'Urbanisme de la commune de TRAINOU a pour but de définir les orientations générales d'aménagement sur une période de 10 à 20 ans.

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) se décline en cinq axes :

Axe 1 : Organiser et accompagner le développement démographique sur une prévision d'augmentation linéaire de la population de 13% en 10 ans et 26% en 20 ans pour atteindre une population d'un peu plus de 4000 habitants.

- ✓ Une première étape de dix ans consiste à construire ou à réhabiliter 15 logements par an sur 10,7 ha de zone AU auxquelles s'ajoutent 2,9 ha non construits en zone U.
- ✓ Une seconde étape prévoit, dans les dix années suivantes et après modification du PLU, la mise à l'urbanisation de 21,1 ha classés en zone AUS.

Axe 2 : Conforter l'économie locale de proximité

- ✓ En augmentant de 0,7 ha la zone d'activité existante et en proposant une extension future de 2 ha classés en zone AUI.
- ✓ En mettant en valeur les commerces de services et de proximité existants en réaménageant le centre bourg.
- ✓ En maintenant l'activité agricole sur le territoire.

Axe 3 : Requalifier les espaces publics et diversifier les équipements

- ✓ Requalifier les entrées de bourg en les sécurisant et en les aménageant.
- ✓ Renforcer le réseau d'eaux pluviales en l'adaptant aux aménagements réalisés.
- ✓ Réaménager le cœur du village en requalifiant les espaces publics et les espaces piétonniers.
- ✓ Créer de nouvelles liaisons inter quartiers lors de l'aménagement des zones AU et AUS permettant de délester le centre bourg.
- ✓ Développer l'offre en équipements publics avec la construction d'un nouveau collège et l'aménagement d'équipements sportifs.

- ✓ Développer les communications numériques dans le cadre du schéma d'aménagement numérique du Loiret.

Axe 4 : Préserver et mettre en valeur les espaces naturels et agricoles

- ✓ Préserver les quelques 1500 ha de zone agricole en favorisant la pérennité de leur vocation.
- ✓ Préserver la richesse naturelle et forestière de la commune en les classant dans un zonage adapté et en créant des corridors biologiques protégeant la faune et la flore.
- ✓ Intégrer une dimension paysagère dans les futures zones AUS.
- ✓ Eviter le mitage des espaces naturels.
- ✓ Mettre en valeur les atouts paysagers et patrimoniaux de la commune en préservant les points de vue remarquables et les caractéristiques architecturales patrimoniales. Un inventaire exhaustif des éléments de paysage remarquables à conserver figure dans le dossier d'enquête.
- ✓ Préserver et remettre en état les trames vertes et bleues qui feront l'objet d'aménagements spécifiques dans les zones AU et AUS.

Axe 5 : Objectifs de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain

- ✓ L'objectif du PLU d'ouvrir à l'urbanisation une première tranche de 13,6 ha (zones UA, UB et AU) avec un objectif de 150 logements sur 10 ans prend en compte cette modération de l'utilisation de l'espace.
- ✓ A terme, les 35 ha ouverts à l'urbanisation (10.7 ha en zone AU, 2.9 ha en zones UA et UB, 21.1 ha en zone AUS) représenteront 1,2% du territoire communal.

I.5. Composition du dossier d'enquête

Le dossier d'élaboration du PLU mis à la disposition du public comprend :

- Un rapport de présentation en sept parties (pièce n°1) :

  - ✓ Résumé non technique
  - ✓ Diagnostic établi au regard des prévisions économiques et démographiques
  - ✓ Articulation du PLU avec les autres documents d'urbanisme et les plans ou programmes
  - ✓ Analyse de l'état initial de l'environnement

- ✓ Choix retenus pour établir le PADD – motifs de la délimitation des zones et de l'application des règles d'urbanisme
- ✓ Evaluation des incidences sur l'environnement – prise en compte de sa préservation et de sa mise en valeur
- ✓ Indicateurs des évaluations des résultats d'application du PLU

- Un Projet d'Aménagement et de Développement Durable – PADD (pièce n°2), développé en cinq axes :

  - ✓ Axe 1 : organiser et accompagner le développement démographique
  - ✓ Axe 2 : conforter l'économie locale de proximité
  - ✓ Axe 3 : requalifier les espaces publics et diversifier les équipements
  - ✓ Axe 4 : préserver et mettre en valeur les espaces naturels et agricoles
  - ✓ Axe 5 : objectifs de modération de la consommation de l'espace et lutte contre l'étalement urbain

- Le règlement du Plan Local d'Urbanisme (pièce n°3)

- Un ensemble de plans de zonage :

  - ✓ secteur centre bourg à l'échelle 1/2000° (pièce 3a)
  - ✓ extension nord bourg à l'échelle 1/2000° (pièce 3b)
  - ✓ secteur est à l'échelle 1/5000° (pièce 3c)
  - ✓ secteur ouest à l'échelle 1/5000° (pièce 3d)
  - ✓ secteur sud à l'échelle 1/5000° (pièce 3e)

- Les orientations d'aménagement et de programmation (pièce n°4)

- La liste des emplacements réservés (pièce n°5)

- La liste des éléments de paysage à conserver (pièce n°6)

- La liste et le plan des servitudes d'utilité publique (pièces n°7a & 7b)

- Les annexes sanitaires (pièce n°8)

- Les plans du réseau d'eau potable à l'échelle 1/3000° (pièce 8a) :

  - ✓ planche 1 – secteur nord
  - ✓ planche 2 – secteur centre
  - ✓ planche 3 – secteur sud

- Les plans du réseau d'assainissement à l'échelle 1/2500° (pièce 8b) :

  - ✓ planche 1 – secteur nord
  - ✓ planche 2– secteur sud
  - ✓ planche 3 – secteur sud

- La liste et plans des sites archéologiques (pièce n°9)

- La délibération 26-2011 du 23 février 2011 du conseil municipal prescrivant d'engager l'élaboration du PLU, d'en définir les objectifs et les modalités de concertation avec la population, les associations et les organismes associés.

- La délibération 15-2014 du 12 mars 2014 du conseil municipal tirant le bilan de la concertation préalable, arrêtant le projet de PLU et soumettant le projet aux personnes publiques associées.

- L'évaluation environnementale et l'avis rendu par l'autorité environnementale compétente (Préfet).

L'évaluation environnementale n'identifie pas d'enjeux environnementaux « très forts ». Pour les « enjeux forts », en matière de biodiversité, l'évaluation note l'absence d'effets directs ou indirects sur les sites Natura 2000.
En matière de gestion des espaces naturels et agricoles, il est souligné la nécessité d'engager des réflexions approfondies lors de la mise à l'urbanisation des zones AUS afin de limiter l'impact sur la consommation des terres agricoles.
L'autorité environnementale conclut que « l'évaluation produite est globalement de bonne qualité ».

- Le porter à connaissance du Préfet

- L'avis des personnes publiques associées sollicitées en application de la délibération du 12 mars 2014 et ayant répondu dans un délai de trois mois :

  1. Conseil Général du Loiret
  2. Direction Départementale des Territoires
  3. Chambre d'Agriculture du Loiret
  4. Réseau de Transport d'Electricité
  5. GRT gaz, Région Centre Atlantique
  6. Comité syndical du pays « Forêt d'Orléans – Val de Loire »

- Un document reprenant les observations formulées pendant la concertation préalable.

- Un registre d'enquête coté et paraphé par mes soins avant le début de l'enquête.

- Les éléments administratifs (décision du Tribunal Administratif, arrêté municipal, publicité, etc...) sont annexés au présent rapport.

Par ailleurs, j'ai pris connaissance de l'ensemble des pièces relatives à la concertation préalable et du rapport 2013-2014 de l'inventaire de la biodiversité dans la commune.

Avis du commissaire-enquêteur sur le dossier d'enquête :
Le dossier mis à la disposition du public est conforme aux dispositions réglementaires. C'est un dossier de bonne qualité. Il est clair, complet et permet de comprendre les enjeux et la portée du projet de PLU. Les orientations d'aménagement et de programmation complètent le règlement et sont en conformité avec le PADD.

II. ORGANISATION ET DEROULEMENT DE L'ENQUETE

II.1. Désignation du commissaire-enquêteur

Le commissaire-enquêteur a été désigné pour conduire cette enquête par décision n° E 14000165/45 du 01 octobre 2014 de Madame le Président du Tribunal Administratif d'Orléans.

II.2. Modalités de l'enquête

Après avoir été désigné par le Tribunal Administratif, j'ai pris contact avec la mairie de TRAINOU et nous avons convenu d'un premier rendez-vous **le jeudi 02 octobre 2014 à 10 h 00** en mairie.

Jean-Claude ROUX, désigné comme commissaire-enquêteur suppléant, m'a accompagné pour ce premier rendez-vous.

Ce rendez-vous s'est déroulé en présence de Monsieur le Maire de TRAINOU, de l'adjoint chargé de l'urbanisme et de la secrétaire général de la mairie.

Nous avons fixé les dates de l'enquête du **27 octobre 2014 au 28 novembre 2014, soit 33 jours consécutifs.** Le siège de l'enquête était situé en Mairie de TRAINOU et celle-ci s'est déroulée aux jours et heures habituels d'ouverture au public avec une extension d'ouverture jusqu'à 20 heures le 19 novembre 2014.

Nous avons également convenu que le commissaire-enquêteur se tiendrait à la disposition du public :

- Le lundi 27 octobre 2014 de 09 h 00 à 12 h 00
- Le mercredi 05 novembre 2014 de 15 h 00 à 17 h 30
- le samedi 15 novembre 2014 de 09 h 00 à 12 h 00
- le mercredi 19 novembre 2014 de 17 h 00 à 20 h 00
- le vendredi 28 novembre 2014 de 15 h 00 à 17 h 30

en mairie de TRAINOU.

Ces dates et heures de permanences ont été décidées pour permettre à un maximum de personnes de s'exprimer.

Au cours de ce rendez-vous, j'ai reçu les explications concernant l'élaboration de ce PLU ; je me suis fait remettre un exemplaire du dossier d'enquête et nous avons mis au point les modalités pratiques et administratives en matière de publicité, de rédaction de l'arrêté municipal prescrivant cette enquête.

Après avoir étudié le dossier, nous avons convenu d'un nouveau rendez-vous en Mairie de TRAINOU, **le 23 octobre 2014, à 14 h 00.** Avec la secrétaire général de la mairie nous avons fait le point des questions induites par l'étude du dossier et j'ai obtenu toutes les réponses aux questions posées.

A l'issue de cet entretien, je suis allé visiter différents endroits de la commune pour visualiser les principaux sites et constater au passage la réalité de l'affichage.

Le 15 novembre 2014, à l'issue de ma troisième permanence, accompagné de Monsieur le Maire, je me suis rendu en différents points de la commune évoqués par les personnes venues à mes permanences.

II.3. Concertation préalable

La concertation préalable a été initiée par délibération n° 26-2011 du 23 février 2011. Elle a fait l'objet d'une annonce légale dans la République du Centre le 10 mars 2011 et a été affiché en mairie à partir du 28 février 2011 comme l'atteste le certificat d'affichage du maire de Trainou en date du 20 avril 2011.

Elle a fait l'objet d'articles dans les bulletins municipaux de février, mars et avril 2011.

Plusieurs réunions avec les personnes publiques associées et les exploitants agricoles ont été organisées pendant cette procédure.

Une réunion publique a eu lieu le 12 juin 2012.

Un registre, dont j'ai pris connaissance, a été mis à la disposition du public pendant toute la procédure ; il comprend 18 observations qui ont été prise en compte dans la mesure où elles concernaient l'intérêt général du PLU.

Par délibération n° 15-2014 en date du 12 mars 2014, le conseil municipal a dressé le bilan de cette concertation préalable.

Un registre reprenant l'ensemble des observations formulées pendant la concertation préalable et les réponses apportées est mis à la disposition du public pendant l'enquête.

Ce registre comprend notamment l'avis de la Commission Départementale de Consommation des Espaces Agricoles (CDCEA).

II.4. Information effective du public

La publicité légale de l'enquête dans la presse a été faite par insertion dans :

La République du Centre le 09 octobre 2014 et le 30 octobre 2014.
Le Courrier du Loiret le 09 octobre 2014 et le 30 octobre 2014.

L'avis d'ouverture d'enquête publique a été apposé en mairie, dans les vitrines d'affichage place du 19 mars, au gymnase, venelle des écoles et à la salle des fêtes, parkings de la Garderie et des Trois Croix.

Cet affichage a été réalisé conformément aux dispositions de l'arrêté du 24 avril 2012 fixant les caractéristiques et dimensions de l'avis d'enquête publique (format A3, caractères noirs sur fond jaune).

L'avis d'ouverture d'enquête a également été fixé, au format A4, lettres noires sur fond jaune, sur des piquets en bois à 20 endroits de la commune ainsi que le certifient Monsieur le Maire par le certificat d'affichage daté du dernier jour de l'enquête et le constat d'huissier joints au présent rapport.

J'ai constaté la réalité de cet affichage en plusieurs endroits lors de ma visite des lieux le 23 octobre 2014 et avant ou après mes permanences.

Cet avis d'ouverture d'enquête est également publié sur le site internet de la mairie.

L'enquête publique a aussi été annoncée sur le panneau lumineux de la commune, a fait l'objet d'un encart dans les bulletins municipaux d'octobre 2014 et novembre 2014 (erratum) ; des affichettes ont été déposées chez les commerçants et dans les boites aux lettres des habitants.

Pendant la concertation préalable, un cahier avait été mis à la disposition du public désireux d'être informé des dates de l'enquête publique. Chaque personne s'étant inscrite sur ce cahier a reçu un courrier daté du 14 octobre 2014 l'informant des dates de l'enquête et des permanences du commissaire-enquêteur.

Un mail a été envoyé aux communes et communautés de communes limitrophes de Trainou leur communiquant une copie de l'arrêté municipal prescrivant l'enquête.

L'ensemble du dossier mis à la disposition du public pendant l'enquête pouvait être consulté sur le site internet de la mairie.

L'ensemble de cette procédure montre une véritable volonté de transparence de la part de la commune.

II.5. Incidents relevés au cours de l'enquête

Au cours de cette enquête, aucun incident n'a été à déplorer.

II.6. Climat de l'enquête

Cette enquête s'est déroulée dans un excellent climat en raison de la très bonne collaboration avec les élus et les personnes chargées du dossier. Les permanences se sont tenues dans une salle suffisamment vaste pour afficher les différents plans, facilitant ainsi l'information du public qui a pu être reçu dans d'excellentes conditions.

II.7. Clôture de l'enquête et modalités de transfert des dossiers et registres

Le 28 novembre 2014, à l'issue de ma dernière permanence, l'enquête étant close, j'ai procédé à la clôture du registre d'enquête conformément aux dispositions de l'article R123-18 du code de l'environnement.

J'ai également récupéré le certificat d'affichage daté du dernier jour de l'enquête.

II.8. Notification des observations au Maître d'ouvrage

En application des dispositions de l'article R123-18 du code de l'environnement, le **05 décembre 2014**, j'ai rencontré, en mairie de Trainou, Monsieur le Maire et la secrétaire générale de la mairie pour leur remettre le procès-verbal de synthèse des observations et demandes de renseignements formulées par le public et le commissaire-enquêteur.

Pendant cet entretien, nous avons discuté des différentes observations formulées.
J'ai précisé à Monsieur le Maire qu'il disposait d'un délai de quinze jours pour me faire parvenir ses observations éventuelles.

Ce procès-verbal, joint en annexe, a été signé par Monsieur le Maire et moi-même.

La réponse m'a été adressée le **18 décembre 2014**. Elle est jointe en annexe au présent rapport.

Avis du commissaire enquêteur : Dans son mémoire en réponse, Monsieur le Maire donne une suite favorable à plusieurs observations concernant le zonage et le règlement. Ces éléments me semblent de nature à améliorer le projet sans le dénaturer. Je développe ces modifications dans mes conclusions.

II.9. Relation comptable des observations du public

Permanence du lundi 27 octobre 2014 de 09 h 00 à 12 h 00 :

Au cours de cette permanence, j'ai reçu **six personnes.** Aucune observation n'a été inscrite sur le registre d'enquête.

Permanence du mercredi 05 novembre 2014 de 15 h 00 à 17 h 30 :

Au cours de cette permanence, j'ai reçu **douze personnes.** Aucune observation n'a été inscrite sur le registre d'enquête.

Permanence du samedi 15 novembre 2014 de 09 h 00 à 12 h 00 :

Au cours de cette permanence, j'ai reçu **six personnes.** Aucune observation n'a été inscrite sur le registre d'enquête.

J'ai inséré dans le registre d'enquête **une observation écrite** déposée en dehors de mes permanences.

Permanence du mercredi 19 novembre 2014 de 17 h 00 à 20 h 00 :

Au cours de cette permanence, j'ai reçu **sept personnes**. **Trois observations** ont été inscrites sur le registre d'enquête.

Permanence du vendredi 28 novembre 2014 de 15 h 00 à 17 h 30 :

Au cours de cette permanence, j'ai reçu **huit personnes**. Aucune observation n'a été inscrite sur le registre d'enquête.

J'ai inséré dans le registre d'enquête **huit courriers ou documents** déposés en dehors de mes permanences ou pendant cette dernière.

Ainsi, **au cours de cette enquête**, j'ai reçu **trente-neuf personnes** pendant mes permanences. **Trois observations** ont été inscrites sur le registre d'enquête ; **neuf courriers ou documents** ont été envoyés ou déposés et sont insérés dans le registre d'enquête.

Ces courriers ou documents sont les suivants :

- Page 3 : courrier anonyme déposé le 14 novembre 2014
- Page 4 : courrier de Mr CHRISTOPHE
- Page 5 : plan remis par Mr MASSON
- Pages 6 & 7 : courrier et plan de Mr BLANCHET
- Pages 8 & 9 : courrier et plan de Mr BOUCHER
- Page 10 : courrier et annexes de la famille MILANO
- Page 11 : courrier de Mr & Mme CLEMENT
- Page 12 : courrier de Mr COURTIN
- Pages 13, 14 & 15 : dossier, courrier et annexes déposés par la société ORLIM.

Selon l'accueil de la mairie, **quelques personnes** sont venues consulter le dossier en dehors de mes permanences sans inscrire d'observation sur le registre d'enquête. Leur nombre n'ayant pas été relevé, elles ne sont pas comptabilisées.

Le 03 décembre 2014, j'ai reçu à mon domicile un courrier parvenu en mairie de Trainou le 1° décembre 2014, donc après la clôture de l'enquête publique, comme l'atteste le cachet apposé au dos de l'enveloppe.

Je n'ai pas tenu compte de cette observation que j'ai annexée pour information en page 3 de couverture du registre d'enquête.

Je n'ai reçu **aucune pétition**, aucune observation provenant d'une **association.** Aucune contre-proposition autre que les observations développées plus loin n'a été présentée.

III ANALYSE DES INTERVENTIONS DU PUBLIC

Il faut noter que beaucoup des personnes rencontrées sont venues plutôt se renseigner sur des questions personnelles que sur des questions de fond ou de forme concernant le PLU. Il s'agit donc davantage de demandes de renseignements que d'observations. C'est pourquoi j'ai séparé les interventions en **observations** et **demandes de renseignements.**

III -1 - Observations

III – 1 – 1 : Observations concernant le zonage

Zones A, Ab

Mr & Mme ALLIMONIER représentent *Mme BONNALD Geneviève* qui aurait acheté, comme étant constructible, en 1975, dans le secteur de la Croix aux Prêtres, un terrain classé au PLU en zone agricole (A). Ce terrain est clos, sans construction.

Mme BONNALD souhaiterait qu'il soit classé en zone UB.

Avis du commissaire-enquêteur : J'ai indiqué à ces personnes que la demande de Mme BONNALD me semble difficilement réalisable. Il faudrait agrandir considérablement la zone UB pour diminuer la zone A, ce qui serait contraire à la politique de conservation des terres agricoles.

Dans son mémoire en réponse, Monsieur le Maire n'a pas souhaité donner une suite favorable à cette demande.

Mr MASSON possède une propriété en zone Ab, près de la rue des Cillardières. Il demande d'une part l'extension de la zone Ab au sud de sa propriété pour y inclure un jardin attenant et clos et éventuellement agrandir son habitation principale. Il demande d'autre part que le triangle situé au sud-est de cette zone Ab, entre la rue

des Cillardières et les deux chemins ruraux soit classé en zone UB (parcelle ZN 26 au lieudit la Bellevillière).

Mr MASSON a fait cette demande lors de la concertation préalable. Son courrier figure page 77 du registre de concertation préalable. Selon lui, il n'a pas obtenu de réponse dans le document tirant le bilan de la concertation. La remarque n° 15 qui semblerait correspondre faisant état d'une parcelle située rue de l'Ane Vert.

Il réitère donc sa demande et a inscrit une observation à cet effet sur le registre d'enquête. Il a déposé un plan inséré page 5 du registre d'enquête.

Par ailleurs, sur le plan du réseau d'eau potable (planche 1, document 8a) il constate « qu'il manque des réseaux, qu'une partie a été supprimée suite à des travaux de la commune et que la position de la conduite D140 vers la RD 11 est erronée ».

Avis du commissaire-enquêteur : L'extension de la zone Ab, entièrement entourée d'une zone A et le classement en zone UB de la parcelle ZN 26 sont difficilement envisageable. L'objectif des zones Ab est de protéger ou d'améliorer le bâti existant dans la limite de la zone définie. En zone UB, la parcelle ZN 26 couperait en deux la zone A de la Bellevillière et du Clos du Bourg ce qui serait contraire à l'objectif de conservation des zones agricoles et naturelles.

Dans son mémoire en réponse, Monsieur le Maire n'a pas souhaité donner une suite favorable à cette demande.

Pour ce qui est du plan du réseau d'eau potable, la rectification demandée par Mr MASSON sera prise en compte.

Mr GARZANDAT directeur général de la société ORLIM (aménageur foncier), accompagné de son notaire, n'admet pas que les parcelles du Grand Fouquau soient classées en zone A.

Sur le classement, il affirme « que ces terres n'ont jamais été classées en terres agricoles, et que selon le rapport de présentation du PLU (p. 65) il s'agit de friches herbacées ».

Mr Garzandat indique que dans le projet précédent, « ces parcelles étaient classées en zone AUS, qu'il a effectué un important travail en vue de l'urbanisation de ces parcelles ». Toujours selon lui, ce travail d'avant-projet a été fait en accord avec l'équipe municipale en place à cette époque.

Il estime que « s'il ne réalise pas ce chantier, il subit des pertes financières à hauteur d'1 million d'euros, hors frais financiers et que ces pertes mettent en péril la vie de son entreprise et plusieurs emplois».

Mr Garzandat exprime fermement et à plusieurs reprises son intention d'user de tous les recours possibles « pour faire annuler ce PLU » s'il n'obtient pas satisfaction.

Il me remet un courrier de son avocat qui conteste le classement en zone A, cite l'article R123-7 du code de l'urbanisme qui stipule que « peuvent être classés en zone agricole les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles. » puis expose son argumentaire contestant le développement urbain de la commune proposé dans ce PLU.

A ce courrier, Mr Garzandat joint un « diagnostic structurel et principes d'aménagement » de cette zone selon lequel sont prévus 59 lots sur une surface totale de 51346 m2. Est annexé à ce document un plan de la commune.

L'ensemble de ces documents est annexé au registre d'enquête (p. 13,14, 15).

Mr Garzandat demande instamment le classement de ces parcelles en zone AUS.

<u>Avis du commissaire-enquêteur</u> : Je ne peux évidemment pas me prononcer sur les transactions qui auraient pu être faites sur des documents d'urbanisme antérieurs à ce projet. Selon les documents du cadastre que j'ai pu consulter, la société ORLIM aurait acquis 46465 m2 au lieudit le Grand Fouquau classés en zone A dans ce projet de PLU.

Les avis qui suivent concernent les zones AUS retenues pour ce projet. Mais dans l'hypothèse où le secteur contesté du Grand Fouquau aurait fait l'objet de ce classement, les conditions d'aménagement seraient les mêmes.

Selon le PADD du PLU objet de cette enquête publique, les zones AUS sont des « secteurs d'urbanisation à long terme : elles sont bloquées à l'urbanisation et ne pourront être aménagées que lorsqu'une modification du PLU le permettra. Elles représentent une réserve foncière pour le futur… ».

Pour l'autorité environnementale (Préfet), les choix des zones AUS retenues dans ce projet de PLU ont été établis en respectant le patrimoine agricole et naturel de la commune et devront faire l'objet de réflexions approfondies avant leur mise à l'urbanisation.

Pour la Commission Départementale de Consommation des Espaces Agricoles (CDCEA), les zones AUS « inconstructibles dans l'immédiat constituent une réserve foncière pour le futur en vue de compléter le développement concentrique du bourg à l'horizon 2033… ».

Selon les documents de ce PLU, ce futur se situe donc dans une fourchette de dix à vingt ans.

Compte tenu de ce qui précède, le projet élaboré par la société ORLIM me semble prématuré.

Dans son mémoire en réponse, Monsieur le Maire considère que cette demande n'est pas fondée en considérant qu'il n'y a pas de droits acquis en urbanisme.

<u>Zones N, Nb</u>

Mr & Mme POTIGNON sont propriétaires d'un terrain dans le secteur de la Noue Veslée. Cette parcelle, en zone N, est enclavée par des parcelles en zone UBa. Ils

s'étonnent de ce classement et souhaiteraient que cette parcelle soit intégrée dans la zone UBa.

Avis du commissaire-enquêteur : Cette parcelle est en partie occupée par une mare. Son classement en zone UBa poserait un problème en matière de gestion des eaux pluviales.

Dans son mémoire en réponse, Monsieur le Maire n'a pas souhaité donner une suite favorable à cette demande.

Mr TROUVE possède un terrain rue des Trois Croix, en partie en zone UB, en partie en zone N. Afin de faire construire un garage, il souhaiterait qu'une partie de sa parcelle située en zone N soit classée en zone UB en alignement avec les deux parcelles UB mitoyennes de la sienne.

Avis du commissaire-enquêteur :

Le zonage UB des parcelles mitoyennes de celle de Mr TROUVE a été déterminé en tenant compte du bâti déjà existant sur ces parcelles. Rien n'empêche Mr TROUVE de construire son garage sur la partie de son terrain situé en zone UB.

Dans son mémoire en réponse, Monsieur le Maire n'a pas souhaité donner une suite favorable à cette demande.

Mr et Mme PERROTTE ont acquis une propriété en zone Nb, route de Fay aux Loges. Ils souhaiteraient que cette zone devienne constructible jusqu'à la façade sur la route de Fay aux Loges afin de pouvoir diviser leur parcelle et vendre une partie en terrain à construire. Ils avaient exprimé le même souhait lors de la concertation préalable (bilan de la concertation, page 5, remarque n° 17).

Ils ont inscrit une observation sur le registre d'enquête reprenant le même souhait.

Avis du commissaire-enquêteur : Les zones Nb sont destinées à permettre l'évolution et l'entretien des écarts bâtis dans les conditions fixées par le règlement de cette zone. Aucune nouvelle construction n'est donc autorisée dans ce secteur comme cela a été indiqué à Mr et Mme PERROTTE lors du bilan de la concertation préalable.

Zones AU, AUS

Mrs Franck et Jean-Jacques MILANO, Mmes Sandrine et Nathalie MILANO possèdent un terrain en zone AUS au clos de Trainou. Ce terrain est actuellement cultivé en verger et en jardin potager. Le projet de zone AUS décrit dans le rapport de présentation envisage le passage d'une voie de circulation au travers de ces

terrains. En s'appuyant sur le PADD, sur le rapport de présentation et sur leur vécu, ils estiment que ces parcelles constituent un réservoir local de biodiversité.

En raison d'un enjeu écologique fort, de la nature de ces parcelles et de la valeur patrimoniale et paysagère de ces terrains, ils demandent, afin de les préserver, leur classement en zone Nj.

Ils possèdent également un terrain en zone AU dans le secteur de la Noue Veslée qu'ils souhaitent conserver en l'état de pré. Ils s'opposent à la traversée d'une voie de circulation dans cette parcelle.

Cette demande a fait l'objet de la remarque n° 13 lors de la concertation préalable.

Un document envoyé par courrier recommandé et comprenant une lettre de 4 pages, 3 annexes (plans, photos, liste des espèces observées sur le site) est inséré dans le registre d'enquête. Ce courrier reprend les arguments développés verbalement lors de la venue des signataires à une de mes permanences.

Avis du commissaire-enquêteur : J'ai indiqué à ces personnes que la Zone AUS ne sera mise à l'urbanisation qu'à long terme par une révision du PLU qui définira le type d'occupation. Le PADD indique « qu'une étude spécifique devra être menée .... afin de mesurer et de prendre en compte les conséquences de l'aménagement de la zone sur les corridors biologiques identifiés ». Cette demande a été prise en compte sous cette même forme lors de la concertation préalable. D'ici là, ces terrains conservent leur affectation actuelle. Cependant, compte-tenu de l'intérêt environnemental de ce site, leur demande mérite réflexion.

Dans son mémoire en réponse, Monsieur le Maire donne une suite favorable à cette demande en classant les vergers en zone Nj.

Pour le terrain en zone AU, sa mise à l'urbanisation en limite de zone UB répond à un parti d'urbanisme qui semble logique.

Mr et Mme DEFORGES possède un terrain dans le quartier des Bourdons.
Leur maison est en zone Nb. Leur terrain est en partie en zone N, en partie, en zone AU. Une partie du terrain en zone N comprend une piscine et un local technique. Pour pouvoir faire des aménagements sur cette partie de terrain, ils souhaitent que la portion de parcelle comprenant la piscine et le local technique soit situé en zone AU.

Avis du commissaire-enquêteur : La zone Nb correspond à des écarts bâtis au sein desquels les travaux énumérés par le règlement de cette zone sont autorisés. Il n'y a aucune raison de diminuer la zone N pour envisager de nouvelles constructions.

Dans son mémoire en réponse, Monsieur le Maire n'a pas souhaité donner une suite favorable à cette demande.

Mr BOUCHER possède une parcelle en partie en zone AUS, en partie en zone A. Il s'interroge sur l'utilité de cette zone A à cet endroit et demande le classement de cette parcelle en zone UB.

Il possède également une parcelle ZO 18 en zone AUS au Clos de Trainou et souhaite que ce terrain devienne constructible.

Avis du commissaire-enquêteur :

La zone A concernée était occupée par un centre équestre qui a été déplacé à un autre endroit de la commune. Les anciens bâtiments de ce centre existent toujours sur cette parcelle.

Consultée, la Chambre d'Agriculture du Loiret n'a pas signalé la cessation de cette activité. C'est la raison pour laquelle, dans son mémoire en réponse, Monsieur le Maire souhaite maintenir cette parcelle en zone A.

Cependant, j'estime que cette zone A, enclavée entre une zone UB et une zone AUS, n'a pas d'intérêt sur le plan agricole. Dans mes conclusions motivées, je propose d'en modifier le zonage.

Concernant la parcelle en ZO 18 en zone AUS, cette zone est prévue pour être aménagée à long terme après révision du PLU.

Zones UB, UBa

Mr CHRISTOPHE possède un terrain en zone UB, rue de l'Ane Vert ; le fond de son terrain est en zone AUS. Afin de préserver un bassin, il souhaitait tout d'abord un léger agrandissement de la zone UB.

Dans un courrier, avec plan, inséré dans le registre d'enquête, Mr CHRISTOPHE précise sa demande en souhaitant que l'intégralité des parcelles 21 et 111 soit classée en zone UB en vue d'une vente éventuelle de sa maison.

Concernant les deux parcelles en limite sud de cette zone UB et mitoyenne de la zone AUS, il souhaite savoir, en se portant acquéreur par voie d'échange ou d'achat, si ces parcelles seraient constructibles, non pas en terme de zonage (zone UB), mais compte tenu de la faible longueur des façades.

Avis du commissaire-enquêteur : Rien n'empêche Mr CRISTOPHE de conserver son bassin, même si une partie de celui-ci est en zone AUS.

Pour les deux parcelles en limite sud, rien, dans le règlement de la zone UB, n'est précisé concernant la largeur des façades.

Mme CLEMENT souhaite savoir si un terrain situé en zone UB, rue de la Giraudière et mitoyen avec la zone A du Chêne Martin, est constructible si l'on aménage une voie d'accès depuis la rue de la Giraudière en passant par un fond voisin. Mme CLEMENT a fait cette même demande lors de la concertation préalable (remarque n° 14). Mr & Mme CLEMENT ont déposé un courrier, inséré dans le

registre d'enquête, dans lequel ils demandent de nouveau si la parcelle ZL 58 serait constructible bien que le chemin d'accès à la rue de la Giraudiére soit long d'un peu plus de 50 mètres. Ils demandent le zonage de ce terrain en UA comme il l'est avec le document d'urbanisme actuel.

Avis du commissaire-enquêteur : Selon le plan de zonage, le terrain ZL 58 se trouve en zone UB. Le règlement de cette zone, article UB 3, prévoit effectivement que « la longueur du chemin d'accès créé ne pourra pas excéder 50 mètres ». La construction éventuelle et le chemin d'accès devront donc être en conformité avec ce règlement.

Je ne vois par contre pas l'intérêt d'un classement en zone UA.

Mr BLANLUET est propriétaire de la parcelle ZO 422 en partie en zone AUS et en partie en zone UB. L'emplacement réservé n° 8 se trouve sur la partie de terrain en zone UB. Mr BLANLUET demande que la façade non concernée par l'emplacement réservé donnant sur la rue des Trois Croix face au minimum 20 mètres de largeur.

Avis du commissaire-enquêteur : L'emplacement réservé n°8 est prévu pour recevoir l'accès à la zone AUS du Clos des Fouquaux ainsi que l'aménagement d'un système de noues de récupération des eaux de pluie et d'espaces verts. L'ensemble des ouvrages aurait une largeur estimée à 25 mètres. La façade donnant rue des Trois Croix devrait conserver une largeur conforme au souhait de Mr BLANLUET.

Mr GARNIER et Melle MOULTOUT possèdent une parcelle (97) rue du Clos du Rossignol en partie en zone UBa, en partie en zone A. Ils ne comprennent pas le « décrochage » qui classe la partie sud de leur parcelle en zone A et souhaitent pour le moins l'alignement de la zone UBa sur la parcelle mitoyenne afin de pouvoir faire construire sur cette partie de terrain.

Avis du commissaire-enquêteur : Le classement de cette partie de parcelle en zone A ne me semble pas logique sur le plan agricole dans la mesure où il ne s'agit pas d'une parcelle exploitée et qu'elle est enclavée dans une zone UBa. Je recommande donc, dans mes conclusions motivées d'aligner la zone UBa en prolongement de la parcelle voisine (78) jusqu'à la parcelle 230.

III – 1 – 2 : Observations concernant le règlement

Mr JAHIER s'est renseigné sur le règlement de la zone Ab où il est propriétaire puis a émis des observations sur le règlement.

Observations positives en ce qui concerne la protection des zones naturelles et de l'environnement, l'existence de couloirs écologiques et la densification de l'habitat dans les « dents creuses » du centre bourg.

Observations négatives en ce qui concerne le plan de circulation. L'augmentation de la population amènera plus de véhicules et il regrette que le PLU ne prévoit pas davantage de pistes cyclables en continu et de point de rencontre avec parking pour le covoiturage.

Mr JAHIER a inscrit une observation dans ce sens sur le registre d'enquête.

Avis du commissaire-enquêteur : Dans les orientations d'aménagement et de programmation, il est prévu des cheminements doux, piétons et cycles à aménager. Ces aménagements concernent les zones AU. Pour ce qui concerne les zones UA et UB déjà urbanisées, Monsieur le Maire m'a confirmé son intention d'améliorer les moyens existants dans ce domaine, en particulier aux abords des espaces publics.

III – 2 - Demandes de renseignements

III – 2 – 1 : Demandes de renseignements concernant le zonage

Zone Ab

Mme COTTE possède une maison, un hangar et un atelier, rue des Puiseaux, en zone Ab. Sur le plan de zonage, la délimitation précise de la zone Ab ne lui semble pas claire et elle souhaite savoir si ses trois bâtiments sont bien classés en zone Ab.

Avis du commissaire-enquêteur : La zone Ab correspond aux écarts bâtis n'ayant plus de lien avec l'activité agricole. J'ai indiqué à cette personne que, logiquement, ses trois bâtiments sont bien situés en zone Ab dans la mesure où ils forment un ensemble cohérent.

Zone A

Mr et Mme CIMETIERE, Mr TAURAN possèdent, chacun en ce qui le concerne, un terrain situé en zone A et souhaitent connaitre son devenir.

Avis du commissaire-enquêteur : Ces terrains sont situés en zone agricole ; ils ont vocation à demeurer dans ce zonage et ils ne sont donc pas constructibles.

Mr MONTIGNY possède également un terrain situé en zone A au nord de la rue de la Motte Moreau. Il souhaiterait que ce terrain devienne constructible.

Par ailleurs, sa maison en zone Ab est desservie par un chemin communal qu'il entretient et qu'il souhaiterait acquérir.

Avis du commissaire-enquêteur : Pour le terrain situé en zone agricole ; il a vocation à demeurer dans ce zonage.

Concernant l'acquisition du chemin communal, cette question n'entre pas dans le cadre de cette enquête. J'ai conseillé à Mr MONTIGNY de négocier ce projet avec la mairie.

Mr BEULIN exploite en qualité d'agriculteur un certain nombre de parcelles situées en zone A et en zone N. Il est venu se renseigner sur la situation de ses différentes parcelles et s'interroge sur la différence entre la zone A et la zone N pour un exploitant agricole.

Avis du commissaire-enquêteur : J'ai indiqué à Mr BEULIN qu'un classement en zone naturelle n'est pas incompatible avec l'exploitation agricole. Sur le plan des possibilités de construction (bâtiments en lien avec l'activité agricole), la zone N est mieux protégée que la zone A.

Zone AU

Mr ARNAUDIN possède un terrain en zone AU dans le quartier des Bourdons. Son terrain est impacté par l'emplacement réservé n° 7. Il souhaite savoir si son terrain sera toujours constructible.

Avis du commissaire-enquêteur : J'ai informé cette personne sur l'objet de cet emplacement réservé et sur le fait que son terrain situé en zone AU serait constructible à court terme après l'approbation du PLU.

III – 2 – 2 : Demandes de renseignements concernant le règlement

Zones UB, UBa, AU

Mme BONNEAU possède un terrain d'environ 800 m2 en zone UB donnant rue des Trois Croix et rue de l'Ane Vert. Elle souhaite le diviser en deux parties de 400 m2 chacune pour que soit constructible la partie donnant sur la rue de l'Ane Vert et demande si cette opération est possible.

Mr & Mme BARDUZZI ont demandé à consulter le PADD puis se sont renseignés sur la possibilité de partager un terrain de 3000 m2 situé en zone UB, entre la rue de la République et la Bellevilliere, en limite de zone A pour que soit constructible la nouvelle parcelle située en fond de terrain.

Mme FOUCHE possède un terrain en zone UB rue Saint-Mathurin et souhaite procéder à l'extension d'une construction.

Mr et Mme CIMETIERE, Mr et Mme RUCART, Mme CHARTIER possèdent, chacun en ce qui le concerne, un terrain en zone UB et souhaitent savoir s'il est constructible. ***Mme CHARTIER*** possède également un terrain en zone AU et souhaite connaître son devenir.

Mr SAUBARD possède un terrain en zone UBa et souhaite savoir s'il peut être partagé sachant qu'il est viabilisé et accessible par la rue de la Motte Moreau et la rue de la Garenne.

Mme SAMPIC possède également un terrain au nord de la rue de la Motte Moreau, en zone UBa et souhaite des renseignements sur sa constructibilité et son partage.

Mr et Mme FARCY possède un terrain rue de Cottainville, en zone UB et souhaitent savoir s'il est constructible en vue de le vendre.

Avis du commissaire-enquêteur : Tous les terrains en zone UB sont constructibles. Cependant, notamment en matière d'accès, de desserte par les réseaux, d'implantation et d'emprise au sol ils devront répondre aux prescriptions du règlement de cette zone.

Le terrain en zone AU est destiné à être urbanisé à court terme ; le règlement de la zone UB lui sera applicable.

Mr RINGUEDE, Mr DAVID, Mr LOISELLE possèdent, chacun en ce qui le concerne, un terrain en zone UBa et souhaitent faire construire un « abri pour véhicule », pour l'un, un hangar d'environ 100 m2 pour le second et un hangar à bois pour le troisième.

Avis du commissaire-enquêteur : Les aménagements envisagés sont réalisables dans la mesure où les autorisations nécessaires seront accordées et dans le cadre du respect du règlement et des prescriptions particulières à cette zone UBa, notamment en matière de gestion des eaux pluviales et de coefficient de terrain non imperméabilisé.

Mr et Mme RAPINE sont en train d'acquérir « la ferme de la Decarrerie » en zone UB. Cette propriété est répertoriée dans la liste des éléments de paysage à conserver (n° 1). Avant d'entamer des travaux d'aménagement d'un gîte rural, ils souhaitent savoir si cette inscription entraine des contraintes particulières.

Avis du commissaire-enquêteur : Cette liste des éléments de paysage à conserver est établie en application du code de l'urbanisme afin d'identifier et de mettre en valeur des éléments du patrimoine local. J'ai conseillé à Mr et Mme Rapine de se renseigner précisément auprès de la mairie pour savoir quels types de travaux ils pouvaient envisager.

Mrs COURTIN Charles et Christophe sont propriétaires des parcelles ZM 105 et ZM 108 en zone UB. Après s'être renseignés sur la constructibilité de cette zone, ils notent que la limite de leurs parcelles est affectée par l'emplacement réservé n° 2. Ils demandent les contraintes que cela représente s'ils souhaitaient vendre tout ou partie de ces terrains. Ils ont adressé un courrier inséré dans le registre d'enquête demandant la qualification de ces parcelles en terrain constructible.

Avis du commissaire-enquêteur : Ces terrains en zone UB sont bien constructibles. L'emplacement réservé n°2 est destiné à l'élargissement de la voirie qui permettra l'accès à la zone AUS de la Baraque. Cette zone ne sera urbanisée qu'à long terme et la voirie réalisée à cette occasion. L'emplacement réservé ne les empêche pas de vendre ; la commune se réservant alors le droit d'acheter ou non la partie en emplacement réservé.

Mr RIDIRA possède un terrain en zone AU au Grand Chapitre (parcelle n° 235). Il soulève un problème d'enclavement dû à un conflit de voisinage relatif au droit de passage.

Avis du commissaire-enquêteur : Ce problème de droit de passage n'entre pas dans l'objet de cette enquête. Cependant, j'ai informé Mr RIDIRA que son terrain était susceptible d'être urbanisé à court terme. Les voiries prévues dans ce cadre mettraient fin à son problème d'enclavement.

Demande de renseignements insérée dans le registre d'enquête le 14 novembre 2014 : Cette personne demande pourquoi il est prévu en page 16 du règlement de la zone UB un coefficient de terrain non imperméabilisé à hauteur de 50 %, alors qu'en page 21, il n'est imposé, art. UB 9, aucune règle concernant l'emprise au sol.

Avis du commissaire-enquêteur : L'emprise au sol et le coefficient de terrain devant resté non imperméabilisé sont deux notions différentes dont la mention dans le règlement du PLU n'est pas incompatible.

Zone AUS

Mme BOUCHER est venue se renseigner sur la constructibilité d'un terrain situé en zone AUS au Clos de Trainou.

Mr et Mme RUCART, Mr RAPINE, Mr ROUX, Mme SURAND, Mr TAURAN sont venus, chacun en ce qui le concerne, se renseigner sur la constructibilité de terrains situés en zone AUS.

Avis du commissaire-enquêteur : Ces terrains en zone AUS seront mis à l'urbanisation à plus long terme après modification ou révision du PLU. Cette zone, comme l'indique le règlement du PLU, sera aménagée en prenant en compte les conséquences sur les corridors biologiques identifiés et selon des modalités qui seront alors définies.

Zone Ab

Mme BEULIN possède un terrain en zone Ab, route de Donnery, à la Poulardière. Elle souhaite savoir dans quelle mesure elle peut effectuer des travaux dans ses bâtiments.

Avis du commissaire-enquêteur : Le règlement de la zone Ab, article 2.5, précise dans quelles conditions des travaux peuvent être effectués sur les bâtiments déjà existants dans cette zone.

Zone N

Mr DUCHENE qui possède un terrain en zone N est venu se renseigner sur la possibilité d'y créer un étang.

Avis du commissaire-enquêteur: Le règlement de la zone N, article 1.1.5, autorise la réalisation d'étangs, de réserve et bassins de retenue d'eaux pluviales.

DEUXIEME PARTIE

CONCLUSIONS MOTIVEES DU COMMISSAIRE-ENQUETEUR

SUR L'ENQUETE PUBLIQUE RELATIVE A L'ELABORATION

DU PLAN LOCAL D'URBANISME

DE

LA COMMUNE DE TRAINOU

L'enquête publique relative à l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme de la commune de TRAINOU s'est déroulée dans de très bonnes conditions **du 27 octobre 2014 au 28 novembre 2014, soit pendant 33 jours consécutifs.**

Cette enquête a été organisée et s'est déroulée conformément aux dispositions en vigueur du code de l'urbanisme et du code de l'environnement.

J'ai obtenu toutes les explications nécessaires de la part des élus ou des personnes responsables du dossier.

J'ai souligné dans la première partie de ce rapport (paragraphe I.5) la bonne qualité du dossier d'enquête mis à la disposition du public et sa conformité avec la réglementation en vigueur.

Pour s'informer et s'exprimer, le public a pu participer à une concertation préalable de bonne qualité dont le bilan a été tiré par une délibération du conseil municipal et a fait l'objet d'un document, joint au dossier d'enquête, répondant aux questions posées.

La publicité faite à cette enquête a dépassé très largement le cadre réglementaire permettant ainsi au public d'être bien informé sur les modalités et les dates et démontrant une véritable volonté de transparence de la part de la commune.

Le dossier du projet de Plan Local d'Urbanisme a été mis à la disposition du public pendant toute la durée de l'enquête dans des conditions permettant à chacun d'en prendre connaissance sans difficulté.

Toutes les personnes désireuses de s'exprimer ont été reçues et ont pu présenter leurs requêtes ou observations.

Ainsi, au cours de cette enquête, **trente-neuf personnes** sont venues s'exprimer pendant mes permanences ; **neuf courriers** insérés dans le registre d'enquête m'ont été adressés ; **trois observations** ont été inscrites sur le registre d'enquête. Je n'ai reçu aucune pétition ; aucune association ne s'est manifestée pendant cette enquête.

Dans l'analyse des observations du public, j'ai donné mon avis sur chaque observation.

La prise en compte des avis des Personnes Publiques Associées a été actée lors d'une réunion qui s'est tenue en mairie de Trainou le 12 novembre 2014. Il a été fait le

point sur les différents avis et remarques des PPA à prendre en compte, ou pas, dans les différents documents du PLU avant le vote de celui-ci par le conseil municipal.

De même, les anomalies de forme relevées dans les différents documents (erreur de saisie, orthographe, etc...) ont été prises en compte.

Ainsi,

les nouvelles zones ouvertes à l'urbanisation représenteront à terme 35 ha, soit 1.2% du territoire communal (10.7 ha en zone AU, 2.9 ha en zones UA et UB, 21.1 ha en zone AUS).

L'objectif du PLU d'ouvrir à l'urbanisation une première tranche de 13,6 ha (zones UA, UB et AU) avec une prévision de 150 logements sur 10 ans prend en compte la modération de l'utilisation de l'espace et la volonté de densifier l'habitat en zone déjà urbanisée. Cet objectif prévoit une évolution démographique d'environ 13 % sur 10 ans, soit 420 habitants.

Les zones AU, urbanisables à court et moyen terme font l'objet d'orientations d'aménagement et de programmation propres à chaque secteur.

A plus long terme et ce premier objectif rempli, 21.1 ha en zone AUS seront ouverts à l'urbanisation après révision du PLU.

Ces zones AUS sont en périphérie immédiate des zones déjà urbanisées et, le cas échéant, devront être aménagées en préservant le plus possible les espaces agricoles et naturels.

J'estime ces enjeux réalistes compte tenu de la situation de la commune par rapport à l'agglomération d'Orléans et de la qualité du cadre de vie à Trainou. La mixité sociale et la réhabilitation des quelques logements anciens prévues dans ce PLU devraient contribuer à atteindre cet objectif.

Les zones naturelles et les zones agricoles couvrent 3134 ha. Elles s'étendent essentiellement à l'est pour la Foret d'Orléans et à l'ouest pour les terres agricoles.

Les zones Ab et Nb protègent ces espaces de constructions intempestives tout en permettant d'améliorer les écarts bâtis existants et le maintien d'activités agricoles.

Ces zones ne compromettent pas l'activité agricole et n'ont pas d'incidence sur la qualité paysagère des sites concernés.

La diminution des zones agricoles a reçu l'avis favorable de la Commission Départementale de Consommation des Espaces Agricoles (CDCEA).

Sur le plan environnemental, il existe une très grande richesse naturelle animale et végétale liée à la situation de Trainou en lisière de la forêt d'Orléans et à la présence d'importantes zones humides. Ces zones ne seront pas affectées par le développement urbain envisagé et ce PLU n'aura pas d'effets sur l'état de conservation des sites Natura 2000 qui sont classés en zone N.

Les orientations d'aménagement et de programmation des zones AU prennent en compte autant que possible les corridors écologiques qu'il convient de protéger.

Les zones Nj, en limite des zones UB doivent être confortées (voir mes recommandations).

Ce projet de PLU est compatible avec les documents de portée supérieure (SCOT Pays Forêt d'Orléans - Val de Loire en cours d'élaboration, SAGE) auxquels il est assujetti.

L'autorité environnementale a conclu à une évaluation « globalement de bonne qualité ».

En matière **de bruit et de pollution**, les objectifs de ce PLU ne me semblent pas devoir détériorer la qualité de vie dans cette commune. L'augmentation modérée et progressive de la population nécessitera cependant d'accorder un soin particulier aux déplacements dans le centre du bourg comme cela est prévu dans les orientations d'aménagement et de programmation des zones AU.

Ainsi, j'estime que ce projet de PLU n'aura pas d'effets notables sur l'environnement et qu'il répond aux objectifs de développement durable dans la mesure où il préserve les espaces naturels, forestiers et agricoles qui sont un atout essentiel pour la qualité de vie dans cette commune.

J'estime également que le bilan de ce projet sera positif pour la collectivité. Ses enjeux sont compatibles avec les moyens économiques de la commune qui pourra étaler dans le temps la nécessaire adaptation des équipements publics avec l'augmentation modérée de la population.

L'intérêt général l'emporte sur les quelques inconvénients que pourrait comporter ce projet ainsi que sur les intérêts particuliers dont il a été tenu compte dans la mesure du possible.

Je constate que dans le mémoire en réponse aux observations formulées pendant l'enquête, Monsieur le Maire donne une suite favorable à certaines observations formulées par le public ou par le commissaire-enquêteur :

Concernant le règlement, j'ai formulé des observations concernant les points suivants :

- Dans le règlement de la zone UA, article 11, paragraphe 11.2.2, la formulation de la première phrase me semble ambigüe.
  La formulation sera clarifiée.

- Dans le règlement de la zone UB, il est indiqué (page 16) que le réseau collectif d'assainissement dessert l'ensemble de la zone. Page 19 – desserte par les réseaux - il est prévu des prescriptions en cas d'absence du réseau d'assainissement alors que toute cette zone est raccordée au réseau.
  Le texte du paragraphe 4.2 – Assainissement - sera réécrit en supprimant le paragraphe relatif à l'absence du réseau public d'assainissement.

- Dans le règlement de la zone Na, article 2, paragraphe 2.2.1, « sont autorisées les extensions de constructions existantes à vocations d'activités » ; le type d'activités n'est pas précisé.
  Il sera précisé : « les extensions de constructions existantes à destination autre que l'habitation .....» sans préciser le type d'activités afin de ne pas en oublier.

- A l'article 4.3 des zones UA, UB, UI – desserte en électricité et téléphone – j'ai souhaité que soit ouverte la possibilité d'une alimentation autonome (éolienne, panneaux solaires, etc...).
  La première phrase de cet article sera retirée.

- Enfin, toutes les dispositions relatives au COS, à retirer conformément aux dispositions de la loi ALUR, feront l'objet d'une mention « sans objet ». Ces dispositions étaient inscrites dans le projet présenté lors de la concertation préalable antérieurement à la promulgation de la loi ALUR. Leur suppression ne remet pas en cause l'économie générale du PLU.

Concernant le zonage :

- Lors de l'aménagement futur de la zone AUS du Clos de Trainou, une observation a été formulée demandant de se conformer aux dispositions prévues par le PADD et plusieurs fois mentionnées dans le rapport de présentation. Ces dispositions préconisent de sauvegarder le couloir écologique au nord de cette zone AUS (réservoir de biodiversité, trame verte).
  Dans son mémoire en réponse aux observations du public, Monsieur le Maire donne un avis favorable à cette requête.

A cette fin, une zone Nj pourrait être créée entre la zone UB au nord et la zone AUS au sud dans laquelle je recommande d'inclure les parcelles AD 51, 52, 53, 54, 55 et 281.

Par ailleurs, je recommande également de prendre en compte les points suivants :

- Requalification et sécurisation des entrées de bourg : compte tenu de la topographie des lieux, de la faible largeur des rues et des trottoirs, il semble difficile d'améliorer la situation dans le centre bourg à l'intersection des RD 11 et 124. C'est pourquoi les liaisons inter-quartiers des futures zones AUS, qui n'ont pas de définition réglementaire dans le PLU, devront, le moment venu, être étudiées avec le plus grand soin pour réduire au maximum la circulation dans le centre du bourg.
  Le contournement du centre bourg par la rue des Puiseaux et la rue de la Croix aux Prêtres pourrait constituer une alternative intéressante en aménageant ces voiries.
  Des pistes cyclables et des voies de circulation pour piétons sont prévues dans les orientations d'aménagement et de programmation des zones AU. Elles pourraient être aménagées ou améliorées dès maintenant dans les zones UA et UB notamment dans les secteurs du bourg comprenant des équipements publics.

- Renforcement des réseaux d'eau pluviales et d'assainissement collectif et non collectif, en réalisant une extension de la capacité de la station d'épuration de 3000 eq/h à 4000 eq/h.

- En ce qui concerne la zone A correspondant à l'ancien centre équestre enclavée entre une zone UB et une zone AUS, j'estime qu'elle n'a pas d'intérêt sur le plan agricole et je recommande d'en modifier le classement pour l'inclure dans la zone UB voisine.

- Dans la zone UBa au sud de la rue du Clos du Rossignol, je recommande d'aligner la zone UBa (parcelle 97) en prolongement de la parcelle voisine (78) jusqu'à la parcelle 230. Cette partie de parcelle actuellement en zone A ne présente pas d'intérêt sur le plan agricole dans la mesure où elle n'est pas exploitée et enclavée dans la zone UBa.

La faible diminution des zones A, éventuellement reclassées, pourrait être compensée par une attribution équivalente prise, par exemple, sur la zone AUS au clos des Fouquaux.

J'estime que les modifications apportées dans le mémoire en réponse de Monsieur le Maire ainsi que les recommandations que je préconise, concernant le zonage ou le règlement, ne remettent en cause ni le projet, ni son économie générale et contribue à l'améliorer sans le dénaturer.

Ainsi, après avoir étudié le dossier, visité les lieux, m'être entretenu avec le maitre d'ouvrage, reçu les personnes qui le souhaitaient, analysé les observations, estimé et recommandé ce qui précède, **j'émets**

UN AVIS FAVORABLE

au projet de Plan Local d'Urbanisme de la commune de TRAINOU

A Olivet, le 22 décembre 2014

Jean BERNARD