

Département d'Indre et Loire

Commune d'Artannes sur Indre

**MODIFICATION N°2
PLAN LOCAL D'URBANISME**

II- AVIS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR

I- Rappel des conditions d'organisation de l'enquête publique

Les conclusions et l'avis motivé qui suivent sont établis en ce qui concerne le dossier de modification n°2 du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune d'Artannes-sur-Indre du Département d'Indre et Loire.

La désignation du Commissaire Enquêteur par Monsieur le Président du Tribunal Administratif d'Orléans par la décision n° E17000097/45 est intervenue en date du 12 juillet 2017.

Monsieur le Maire d'Artannes-sur-Indre prescrit la mise à enquête publique de la modification n°2 du Plan Local d'Urbanisme de la commune d'Artannes-sur-Indre par arrêté en date du 23 août 2017 (reçu par le contrôle de légalité en préfecture le 25 août 2017).

Artannes-sur-Indre (20 970 ha et 2574 habitants en 2014) fait partie des communes périurbaines du Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) de la métropole de Tours et des deux EPCI que sont la communauté de communes Touraine-Est Vallées et la communauté de communes Touraine Vallée de l'Indre.

II- Objectifs de la modification n°2 du Plan Local d'Urbanisme

La procédure de modification du PLU vise plusieurs objets :

- Quelques rectifications et modifications du règlement correspondant a :
 - Modification du règlement de la zone 1AUz (hauteur des clôtures)
 - Modification des règles d'alignement de la zone UA
 - Complément au règlement de l'article 11 et introduction d'une orientation d'aménagement et de programmation (OAP) thématique sur la création architecturale
- La création de deux emplacements réservés en centre bourg (ER n°9 et ER n°10)
- L'intégration d'une orientation d'aménagement et de programmation (OAP) place de la Liberté.

III- Déroulement de l'enquête publique

L'enquête a été ouverte pendant 33 jours consécutifs du lundi 18 septembre 2017 au 20 octobre 2017 inclus en mairie d'Artannes-sur-Indre pendant les heures habituelles d'ouverture des services de la mairie. La publicité de l'enquête a été régulièrement assurée par affichage sur le panneau d'affichage de la mairie, par voie de presse, par affichage sur les différents sites objets de la modification, sur le site internet de la ville.

Trois permanences d'une demi-journée ont été tenues pendant cette période.

Le dossier d'enquête publique préalable à la modification N°2 du PLU de la Ville d'Artannes-sur-Indre a été mis à la disposition du public à la fois sous forme de dossier papier à la Mairie et sous une forme numérique dématérialisée sur le site internet de la commune, il était également

consultable sur un poste numérique mis à disposition du public à l'accueil de la Mairie pendant les heures d'ouvertures au public.

L'enquête publique s'est déroulée dans de bonnes conditions, normalement sans incident particulier.

IV- Participation du public

Force est de constater que la mobilisation du public a été relativement faible malgré les moyens de publicités réglementaire et volontaire employés.

Au cours de l'enquête 16 personnes se sont présentées lors des permanences à titre individuel avec ou sans un conseil d'avocat et ont déposé 8 observations ou remarques, 1 pétition a été déposée à titre collectif, par ailleurs 2 observations ont été portées au registre en dehors des permanences, 1 remarque a été émise par le biais du site internet de la commune à travers un mail parvenu dans les délais.

Il n'a pas été possible de comptabiliser le nombre de personnes ayant consulté le dossier par voie dématérialisée sur internet, le site de la commune ne le permettant pas.

En dehors des personnes venues consulter le dossier pendant les permanences 5 personnes ont été comptabilisées à l'accueil, la contribution à l'enquête se résume de la manière suivante :

- 11 observations et remarques formulées à titre individuel
- 1 pétition contre l'emplacement réservé n°9 (22 signatures dont 21 contre le projet d'ER n°9)

V- Conclusions :

J'ai procédé à une étude attentive et approfondie du dossier et des observations formulées tant par le public que par les personnes publiques associées, et le Maire d'Artannes-sur-Indre (à travers les réponses apportées à la synthèse des observations)

Avant le début d'enquête, durant celle-ci et après son achèvement, j'ai visité à plusieurs reprises les différents sites sur lesquels porte le projet de modification n°2 du Plan Local d'Urbanisme de la Ville d'Artannes-sur-Indre.

J'ai ainsi pu mieux comprendre les objectifs du projet, visualiser concrètement les lieux dans leur environnement, me rendre compte de l'impact du projet et des difficultés de mise en œuvre éventuelles. J'ai pu aussi mieux appréhender la réalité des observations formulées par les personnes qui se sont exprimées.

Il ressort donc de l'étude du dossier et des observations recueillies lors de l'enquête les éléments suivants :

➤ Sur le fonds du projet de modification n°2 du Plan Local de l'Urbanisme

Les éléments de modifications du PLU d'Artannes-sur-Indre indiqués dans le dossier présenté à enquête publique sont cohérents intrinsèquement, compatibles et logiques avec le Plan d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) de la commune, ils ne modifient ni les zones

naturelles ni les zones agricoles de la commune, et l'ensemble des propositions ne bouleverse pas l'économie générale du document d'urbanisme.

Cependant les avis établis par la Direction Départementales des Territoires (DDT) complétés par une lettre de l'Architecte des Bâtiments de France (ABF) sont contradictoires, le premier est favorable mais sous réserves de prendre en compte des remarques de l'ABF qui lui-même est très défavorable sur certains points remettant en cause plusieurs aspects de cette modification n°2 du PLU.

➤ **Avis du Commissaire Enquêteur sur les différents points de modification**

1. Sur la modification du règlement de la zone 1AUz (hauteur de clôtures)

Ce toilettage imputable à une erreur manifeste d'écriture lors de la rédaction du règlement de la zone 1AUz (chapitre 11.5) est logique et ne prête pas à une quelconque interprétation, par ailleurs aucune observation n'a été constatée pendant l'enquête publique.

J'émet donc un **avis favorable** sur cette modification du chapitre 11.5 de la zone 1AUz.

2. Sur les modifications des règles d'alignement de la zone UA

La modification des règles contenues dans l'article UA 6 (qui traite de l'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques) est destinée à élargir le champ des constructions non soumises à l'alignement obligatoires prescrit par cet article.

Le PLU actuel prévoit déjà des règles alternatives d'implantations différentes au maintien de l'alignement obligatoire, cette modification propose d'élargir ces règles alternatives de la manière suivante :

« Des implantations différentes peuvent être admises, sous réserves de justifications suffisantes apportées par le demandeur, pour :

- des raisons de sécurité (visibilité,...),
- tenir compte d'une topographie très accidentée (talus,...) ou d'une configuration parcellaire particulière (façade très étroite sur rue,...),
- étendre une habitation existante qui n'est pas à l'alignement de la voie,
- des opérations d'ensemble dont le parti urbanistique est justifié à condition de démontrer des qualités d'intégration urbaine,
- des démarches bioclimatiques justifiées et globales (intégrant une réflexion à la fois sur la volumétrie, les matériaux, l'isolation, le positionnement des ouvertures, la protection d'ombres portées de constructions voisines) »

L'Architecte des Bâtiments de France (ABF) a émis un avis très défavorable sur ce point de la modification considérant que « la modification du règlement autoriserait largement et sans condition (ou avec des conditions impossibles à mettre en œuvre car difficiles à vérifier) toutes sortes de dérogations aux règles

- d'implantation en limite de voirie (aucune règle d'implantation ne s'imposerait alors)
- de volume (les toitures terrasses et courbes seraient autorisées) ;

- *d'aspect extérieur des constructions, dont les matériaux (matériaux translucides admis) ; toutes formes, dimensions et tous positionnements des baies seraient autorisés. »*

tout en déclarant en préalable que « *l'enjeu général de la planification de l'urbanisme dans cette zone est de définir le cadre réglementaire nécessaire au maintien d'un centre-ville habité, vivant, siège d'activités, de services et d'échanges* ».

L'enjeu sera donc de maintenir des règles contraignantes et un centre-ville habité, vivant, siège d'activités, de services et d'échanges.

Aucune observation ou remarque n'a été émise par le public lors de l'enquête.

Monsieur le Maire dans sa réponse en date du 10 novembre 2017 indique : « *Le groupe de travail, lors de sa réunion du 25 octobre 2017 a entendu les arguments développés par l'Architecte des Bâtiments de France. Les règles actuelles d'alignement dans la zone UA seront complétées afin d'autoriser des implantations différentes uniquement pour autoriser les extensions d'habitations existantes et les opérations d'ensemble.* »

Cette modification s'inscrit à la fois dans une démarche bioclimatique qui va dans le sens de la loi de transition énergétique pour une croissance verte et l'élaboration de formes urbaines privilégiant une urbanisation compacte tout en conciliant densité et qualité tout en adaptant les formes bâties et donc leurs implantations aux conditions climatiques locales. Elle peut être favorable au maintien d'un centre-ville habité, vivant, siège d'activités, de services et d'échanges.

Cependant, elle se doit également d'être compatible avec le caractère ancien particulier du centre bourg d'Artannes-sur-Indre dont une grande partie est situé dans le périmètre d'édifices inscrits donc soumis à l'avis de l'ABF. Cet avis est requis pour toutes les autorisations d'occupations ou de modifications dans le périmètre d'intervention de l'ABF mais pas au-delà. La zone UA est manifestement plus vaste.

Les avis exprimés par les PPA seront examinés conformément à l'article L153-21 du code de l'urbanisme.

J'émet un **avis favorable** sur cette modification des règles d'alignement de la zone UA

3. Sur le complément au règlement de l'article 11 et introduction d'une orientation d'aménagement et de programmation (OAP) thématique sur la création architecturale

- La rectification du titre de l'article 11.2 de la zone 1AUz en l'appellation : « Les constructions nouvelles, extensions et réhabilitations » plutôt que « les constructions à usage d'activités » est plus en rapport avec le corps du texte qui suit dans le règlement, et de fait en permet une meilleure compréhension.

J'émet donc un **avis favorable** sur cette rectification de l'article 11.2 de la zone 1AUz du PLU.

- Le complément apporté à l'article 11 au chapitre dispositions générales par cette modification introduit une mesure dérogatoire qui permet d'encadrer et de mieux prendre en compte « des formes architecturales contemporaines présentant des volumétries ou utilisant des matériaux différents de ceux employés pour le bâti traditionnel », elle est complétée par une OAP thématique intitulée : « PERMETTRE LA CREATION ARCHITECTURALE A CONDITION QU'ELLE S'INTEGRE DANS SON ENVIRONNEMENT » qui encadre le processus dérogatoire.

Par ailleurs, il est indiqué au début de l'article 11 des dispositions générales le propos suivant : « A l'intérieur du périmètre de protection d'un Monument Historique, des prescriptions plus exigeantes que celles du présent article, pourront être imposées par l'Architecte des Bâtiments de France, lors de l'instruction des demandes de constructions. » ce qui est de nature à préserver le point de vue de l'Architecte des Bâtiments de France et à répondre aux inquiétudes émises dans son avis.

Les illustrations pris dans différentes régions de France pour aider à la compréhension des propositions écrites de l'OAP pourraient être améliorés en prenant des exemples en termes d'architecture et d'urbanisme à l'intérieur de la région de référence immédiate d'Artannes sur Indre.

J'émet donc un **avis favorable** sur cette modification des dispositions générales de l'article 11 appliquée aux règlements du PLU et la création de l'OAP **sous réserve** d'ajouter des exemples complémentaires d'expressions architecturales et urbaines de notre région pour illustrer et parfaire la compréhension des expressions écrites de l'OAP.

4. Sur la création de l'emplacement réservé(ER) n°9

La création de l'emplacement réservé n°9 a été l'élément de la modification n°2 du PLU qui a polarisé le plus l'attention du public.

Cet ER 9, s'il répond à une logique favorisant le rapprochement des quartiers Ouest de la commune en direction du centre bourg par une liaison douce et sécurisée, pose plusieurs questions non résolues et notamment : quel statut pour le cheminement existant correspondant à la liaison entre l'ER9 et la rue des Maltâches ? Comment répondre à l'interrogation sur la vocation de la liaison douce cumulée avec la nécessité de desserte des propriétés attenantes ?

Apporter des précisions sur les déplacements urbains afin d'examiner les solutions alternatives tout en répondant à l'objectif poursuivi me semble être indispensable.

Cela permettrait de répondre aux inquiétudes du public sur la sécurité des déplacements sur d'autres axes routiers et piétons de la commune.

Je propose que **cet emplacement réservé n°9 soit soustrait** de la modification n°2 du PLU dans l'attente des résultats d'une nécessaire étude sur les déplacements et d'une expertise sur le statut du chemin.

5. Sur la création de l'emplacement réservé n°10

Cette proposition d'emplacement réservé est conforme au PADD, il permettra d'améliorer la qualité des espaces publics du centre bourg et par ailleurs n'a fait l'objet d'aucune observation particulière de la part du public.

J'émet un **avis favorable** sur cette création d'emplacement réservé n°10.

6. Sur L'intégration d'une orientation d'aménagement et de programmation (OAP) place de la Liberté.

L'OAP de la place de la Liberté, bien que minimaliste en termes de définition de programme, eu égard aux expressions envisagées lors des réunions de concertation ne remet pas en cause le projet envisagé, mais permet une plus grande marge de manœuvre pour sa mise en œuvre ultérieure. Cette précaution, due en grande partie aux incertitudes de la qualité du sous-sol, est cohérente et l'OAP permet d'améliorer, malgré une vision minimaliste, certains éléments de conception urbaine en actant quelques principes de composition.

Il conviendra cependant de mettre en concordance l'OAP avec la possibilité d'un cheminement au Nord de la place si celui-ci devait être supprimé.

Les avis exprimés par les PPA seront examinés conformément à l'article L153-21 du code de l'urbanisme.

J'émet un **avis favorable** sur cette OAP de la place de la Liberté

➤ **Avis de synthèse du Commissaire Enquêteur sur la modification n°2 du Plan Local d'Urbanisme de la commune d'Artannes-sur-Indre**

Je considère que le projet de modification n°2 du Plan Local d'Urbanisme d'Artannes-sur-Indre à enquête public a respecté les lois et règlements applicables en la matière et s'est déroulé dans des conditions d'information du public tout à fait satisfaisante.

Les objectifs et les choix opérés sont pragmatiques, réalistes et compatibles avec l'économie, le PADD et les orientations du PLU de la Ville d'Artannes-sur-Indre.

Compte tenu de tous ces éléments et conformément aux dispositions de l'article R 123-19 du code de l'environnement :

J'émet un **avis favorable** au projet de modification n°2 du PLU de la commune d'Artannes-sur-Indre

Sous les **réserves suivantes** :

- Les modifications suivantes devront être apportées :

- 1- dans l'OAP thématique : il sera ajouté des exemples complémentaires d'expressions architecturales et urbaines de notre région pour illustrer et parfaire la compréhension des expressions écrites.
- 2- que l'emplacement réservé n°9 soit soustrait de la modification n°2 du PLU

Fait le 18 novembre 2017

Le Commissaire Enquêteur

Michel LANDRY