

COMMUNE DE VITRY LE FRANCOIS

MODIFICATION DU PLAN LOCAL D'URBANISME



ENQUETE PUBLIQUE

du 11 avril au 12 mai 2016

ANALYSE ET CONCLUSIONS

DU COMMISSAIRE ENQUETEUR

-MR MICHEL ROYER-

Le 02 juin 2016

I – RAPPEL DU DOSSIER (voir rapport « déroulement de la procédure »)

La commune de VITRY le FRANCOIS, ville du sud du département de la Marne, envisage une modification de son Plan Local d'Urbanisme (P.L.U.). La procédure pour y parvenir nécessite logiquement une Enquête Publique.

II – SUIVI DE LA PROCEDURE (voir rapport « déroulement de la procédure)

L'organisation de la procédure repose sur l'**Arrêté Municipal du 18 mars 2016** qui prévoit les dispositions suivantes:

- un avis annonçant l'Enquête Publique se déroulant du 11 avril au 12 mai 2016 à paraître dans deux publications.
 - un affichage en mairie
 - un dossier disponible et consultable en mairie
 - un registre d'enquête publique
 - des permanences du Commissaire Enquêteur
- Ces dispositions ont été mises en application.

III – ANALYSE ET DISCUSSION

3 1 Objectifs de la ville et principes retenus :

Le projet résulte d'une volonté d'amender l'urbanisme réglementaire sur le territoire communal afin d'adapter l'existant à des demandes de développement et à des rectifications du dossier de 2010.

L'objectif concret est clairement affiché dans la note de présentation : accueillir un projet de construction d'une caserne de gendarmerie dans le quartier du Hamois avec un programme adjacent de logements neufs

Pour cela, il est nécessaire de mettre en œuvre les actions suivantes :

- Les conditions de desserte sont à prévoir : largeur des voies à sens unique en particulier.
- Recul des constructions par rapport aux voies publiques et aux limites séparatives.
- Redéfinir les aspects des matériaux afin de prendre en compte les techniques modernes de construction ainsi que les clôtures en alignement des voies.
- Revoir le ratio d'un arbre pour 150 m² prévu dans le règlement

3 2 Avis des services consultés :

Les réponses parvenues, au moment de l'enquête, sont les suivantes :

- Agence Régionale de Santé : avis favorable
- Direction des Affaires culturelles : avis favorable
- Chambre d'agriculture : avis favorable
- Conseil Départemental : avis favorable
- Direction départementale des Territoires : cette administration attire l'attention de la ville sur certains points :
 - « *La circulation évoquée dans le règlement doit être précisée comme étant « publique »*
 - *Le recul de 3 m s'entend pour tout point de la construction*
 - *Les constructions érigées en limite de terrain sont sans ouvertures. »*

3 3 Analyse générale du dossier et appréciation de l'opportunité des modifications :

L'appréciation que l'on peut porter sur ces modifications peut se résumer ainsi :

- Sur les conditions de desserte (UB3) : Les précisions permettent d'envisager des voies plus étroites pour les rues à sens unique ; elles auront pour finalité d'organiser de façon plus rationnelle les circulations avec un gain de surface ; elles nécessiteront, bien sûr, une réflexion technique approfondie sur l'organisation des circulations dans le quartier avant leur mise en œuvre.
- Sur l'implantation des constructions par rapport aux voies (UB6) : il s'agit d'une précision pour dissocier les voies « publiques » des voies privées.
- Sur le recul des constructions par rapport aux voies et à l'alignement (UB622) et aux limites séparatives (UB731) : Ce nouveau règlement permettra de construire en limite de parcelle , « à l'alignement » ou en limite séparative, et donc de densifier l'occupation de l'espace.
Le projet prévu forme un ensemble; il devra être appréhendé dans sa globalité et cette disposition ne devrait pas poser de difficultés dès lors que le projet est global, et que tous les aspects seront nécessairement intégrés.
- Sur l'aspect des toitures (UB11) : le nouveau règlement n'interdit plus le bac acier en couverture, ce matériau étant maintenant couramment employé dans tous les types d'architecture. Par ailleurs, l'expression d'une architecture contemporaine peut amener une touche de modernité dans des quartiers marqués architecturalement.
- Sur les clôtures (UB11) : Le règlement exigeait soit des murs pleins soit des « murs bahut » : le nouveau règlement élargit la nature de cette construction aux dispositifs à « claire-voie ». (nota : ce qui existe déjà sur le terrain !)
- Sur l'obligation de plantation dans les espaces libres (UB13) : Sur les terrains nus la norme de plantation va être assouplie : un arbre pour 200 m² de terrain libre au lieu de 150 m². S'agissant d'un projet d'ensemble,

les aménagements extérieurs et espaces verts seront intégrés au projet global et les normes importent moins que la conception d'ensemble ; par ailleurs, la nature et l'essence arbustive n'étant pas explicitées dans le règlement, les concepteurs ont toute latitude pour proposer un projet personnalisé selon leur sensibilité, en accord avec le service instructeur.

- Rectification du périmètre d'une zone pour tenir compte des variations de limites cadastrales : il s'agit d'une adaptation mineure ajoutée à l'occasion de la procédure de modification du Plan Local d'Urbanisme.
- **De façon générale, on peut considérer que ce dossier, qui ne fait que prolonger les orientations antérieures, confirme la pertinence des stratégies mises en place par la municipalité dans les années précédentes. Cette modification de PLU répond à un besoin ponctuel important sans bouleverser les principes d'orientation qui ont prévalu dans la mise en place de PLU ; on peut donc affirmer que les objectifs antérieurs étaient pertinents et que les prévisions se confirment au fil du temps avec sérénité.**

En conclusion, on peut estimer que les grandes orientations arrêtées lors des procédures précédentes ne sont pas bouleversées par ce dossier de modification et qu'elles constituent des « modifications mineures ou complémentaires. » par rapport à la politique générale de la collectivité vis-à-vis de l'occupation des sols.

3 4 Analyse des points particuliers et des remarques formulées lors de l'Enquête :

En cours et à l'issue de l'enquête, j'ai indiqué au maître d'ouvrage, les remarques formulées lors de celle-ci à savoir:

- Remarques figurant sur le registre d'enquête : néant
- Remarques verbales formulées durant l'enquête : néant
- Remarques écrites parvenues durant l'enquête : néant

J'ai précisé néanmoins au maître d'ouvrage qu'il paraissait important de vérifier que les dispositions de cette modification, établies « sur mesure » pour un projet particulier – la caserne de gendarmerie -- pouvaient également être appliquées sans difficultés aux divers autres quartiers situés dans le même zonage –UB-

Enfin, j'ai signalé que la norme établie à 1 arbre pour 150 m² (norme portée à 1 pour 200 m² apparaissait peu explicite (nature, taille, essence...) et pouvait, dès lors faire l'objet de conflit.

3 5 Réponse du maître d'ouvrage

Le maître d'ouvrage ayant pris connaissance de ces remarques indique dans un courrier daté du 24 mai 2016 et signé du maire, monsieur Jean Pierre BOUQUET, - voir pièce jointe- les éléments de réponse suivants :

« - Les modifications de la zone UB ont été prises en considération et une densification du tissu urbain ne va pas à l'encontre des objectifs.....

- Les indications pour les plantations ont été formulées dans le même format que les autres zones mais concrètement des indications fournies aux pétitionnaires privilégieront les essences locales »

Appréciation du Commissaire Enquêteur :

Les zones UB , le quartier du Hamois en particulier, ont été aménagées dans des espaces où la végétation est présente avec des espaces naturels proches ; les bâtiments ont mal vieillis mais le secteur demeure attrayant : un projet « global » privilégiant une intégration dans cet environnement naturel devrait être bien apprécié par les occupants.

IV - CONCLUSIONS MOTIVEES DU COMMISSAIRE ENQUETEUR

■ Sur la compétence du demandeur :

Constatant que le Plan Local d'Urbanisme reste bien de la compétence de la ville de Vitry le François,

■ Sur l'opportunité de gestion de l'urbanisme :

Considérant la nécessité, dans le souci d'un intérêt collectif certain, de gérer l'urbanisme et d'encadrer le développement des diverses activités installées sur le territoire communal, où la pression foncière est forte,

■ Sur la nature de la procédure,

Constatant que la procédure de modification est bien prévue par les textes sous réserve de ne pas modifier « l'économie générale du P.L.U. »,

■ Sur le contenu du dossier,

Constatant que le dossier présenté par la commune de VITRY le FRANCOIS pour le projet de modification de son P.L.U. contient tous les éléments permettant de se faire une opinion précise des changements, tant dans les motivations que dans la rédaction des articles de règlement proposés pour actualiser les documents d'urbanisme applicables sur le territoire.

■ Sur le déroulement de la procédure et l'information

Compte tenu que l'enquête s'est déroulée dans des conditions normales avec respect des règles d'affichage, information de la population et documents mis à disposition en mairie,

■ Sur le contenu des remarques des administrés

Constatant tenu que les administrés n'ont pas réagi à ce projet dans le cadre de la présente procédure,

■ **Sur les orientations prises par la commune de VITRY le FRANCOIS,**

Constatant que les principes élaborés par la commune de VITRY le FRANCOIS pour les diverses modifications du plan et du règlement du P.L.U. sont logiques et opportuns, car ils visent soit à adapter une zone précise pour un projet concret qui aura pour conséquence un aménagement intégré, réfléchi, soit à envisager une urbanisation proche sur des zones où il était déjà prévu d'urbaniser à terme, et que ces principes ne remettent pas en cause « l'économie générale du P.L.U. » ni les orientations antérieures,

Constatant également que les dispositions élaborées dans le nouveau règlement du PLU peuvent avoir pour conséquence une augmentation de la densité de construction sans que cela nuise à la qualité de vie du secteur, dès lors qu'il s'agit essentiellement de logements individuels et que l'ensemble est conçu pour s'intégrer dans un environnement naturel intéressant,

Je donne **AVIS FAVORABLE** à la demande de modification du Plan Local d'Urbanisme (P.L.U.) envisagée par la ville de VITRY le FRANCOIS,

A Chalons en Champagne, le **02 juin 2016**

Le commissaire enquêteur,

Michel ROYER