

ENQUÊTE PUBLIQUE

Modification numéro 2 du Plan Local d'Urbanisme

de la commune de Charentilly

Du 9 janvier 2023 au 8 février 2023

Communauté de Communes

de Gâtine Racan

Commune de Charentilly

(Indre-et-Loire)

Conclusions motivées

Rapport du Commissaire enquêteur Francis Lère (décision du Tribunal Administratif d'Orléans n° E22000139 / 45)

- **Objet de l'enquête**

La modification N°2 du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Charentilly recouvre en fait trois modifications qui ont été soumises à l'enquête :

1) Sur la nouvelle Orientation d'aménagement de programmation sur le secteur 1AUa du Clos Fourneau.

Cette ouverture à l'urbanisation future de cette zone a été modifiée en termes de surface (2.4 ha) pour tenir compte du décret sur la Zéro Artificialisation Nette des sols.

Le programme envisagé comporte la réalisation de 36 logements individuels groupés et/ou en petits collectifs. Il y aura trois à quatre logements sociaux au minimum. Il y aura une diversité de tailles de parcelles. Les précisions ont été aussi apportées pour tenir compte des contraintes de circulation.

L'opération est le seul projet en cours d'étude sur la commune, il doit être opérationnel dans les deux ans à compter de l'opposabilité de la modification du PLU.

2) Seconde modification : il a été précisé les conditions à respecter dans le cadre des changements de destination des secteurs Ah, Ah1 et Ah3. Dans les zones agricoles les hameaux ont été identifiés. Il est précisé les règles liées aux changements de destination des bâtiments lorsque ceux-ci présentent un intérêt architectural et patrimonial et qu'ils sont servis en dessertes et en réseaux primaires.

3) La troisième modification porte dans le règlement d'urbanisme sur l'harmonisation dans les différentes zones du PLU des règles concernant les clôtures en uniformisant la hauteur à 2m maximum.

- **Organisation et déroulement de l'enquête**

Toutes les permanences se sont effectuées à la mairie Charentilly. Les trois permanences se sont tenues sans difficulté particulière. Les dossiers étaient à disposition sous format papier et sous format informatique avec la possibilité de les consulter sur écran.

Aucun incident n'est à noter.

La publicité a été faite par l'affichage à la mairie et sur le lieu concerné, dans la presse selon les dispositions légales.

Une lettre intitulée « l'Echo de Charentilly » a été diffusée dans toutes les boîtes à lettres de la commune.

J'ai reçu lors des permanences 10 personnes. 5 observations ont été portées sur le registre.

Le procès-verbal des observations a été remis le 13 février et la réponse du maître d'ouvrage par email le 3 mars.

- **Conclusions**

La modification N°2 du PLU de Charentilly permettra à la commune de réaliser sa troisième opération qui avait été définie lors de l'élaboration de son PLU en 2010.

Les deux premières OAP réalisées sont à ce jour à terme, celle du Clos Fourneau a été redimensionnée pour tenir compte du décret sur le « Zéro Artificialisation Nette » des sols. Il respecte les objectifs du Schéma de Cohérence Territoriale du Nord-Ouest de la Touraine.

Cette zone est en proximité du bourg et renforce la liaison entre l'école, l'espace public comprenant un gymnase, des terrains de sport. Une nouvelle voie de circulation, outre celle empruntée par les véhicules, dite douce permettra de renforcer le lien avec le bourg.

Il a été pris en compte, lors de l'enquête publique, les remarques concernant le traitement de la proximité de la zone agricole et la zone d'habitation avec la mise en place d'une zone de transition composée d'une haie et d'un chemin d'entretien. Intégrée dans l'OAP cette zone devra être réalisée par l'aménageur, je préconise qu'elle soit au moins de 8 mètres. La concertation avec l'agriculteur devra préciser, selon la nature des intrants utilisés, la distance de pulvérisation par rapport à la haie.

Les deux autres modifications concernant les changements de destination en zone Ah Ah1 et Ah3 et la hauteur des clôtures ne font pas l'objet de remarques particulières de ma part. Les précisions données sur les conditions de ces changements de destination leveront les ambiguïtés de la précédente rédaction du règlement écrit.

En conclusion, je donne **un avis favorable**

Fait à Mouzay, le 07/03/ 2022

Francis Lère

Commissaire enquêteur

