

Département des Vosges

Arrondissement d'Épinal

Commune de CHANTRAINE

Enquête publique

du 15 septembre au 17 octobre 2022 relative à :

- Déclaration de projet «CITEOS »
- emportant la mise en compatibilité du Plan Local d'Urbanisme
- **Modification N° 1 du Plan Local d'Urbanisme**

Conclusions motivées et avis du commissaire enquêteur



Arrêté N° PC.2022/147 du maire de Chantraine en date du 12 août 2022

Commissaire enquêteur : Claude BASTIEN

(Ordonnance TA de Nancy N° E22000059/54 du 21 juillet 2022)

A Dispositions générales :

1 Le projet de modification N° 1 mis à l'enquête :

Le PLU en vigueur à Chantraine a été approuvé le 3 octobre 2011, sans modification jusqu'alors.

La présente modification a pour objectifs- à la lumière de 11 années d'application- de revoir le règlement écrit dans son intégralité et de l'adapter aux besoins avérés, de le rendre plus compréhensible, et corriger ce qui n'est plus pertinent, ni opportun.

Elle permettra en outre de mettre à jour la liste des servitudes applicables.

2 Les incidences sur les fondamentaux du PLU :

Les orientations déclinées au PADD ne sont pas remises en cause, le zonage est conservé en l'état, la modification n'a pas d'incidences sur l'environnement et la santé humaine, et le projet ne crée pas d'incompatibilité avec les documents supra SCOT, le PLH d'Épinal, non plus qu'avec le SRADETT.

3 La teneur de la modification :

La modification porte sur le règlement écrit, revu dans sa globalité pour le mettre à jour et corriger certaines dispositions complexes d'application ou inappropriées.

Il a également été ajouté un lexique des termes techniques employés pour éviter les interprétations fallacieuses, la notion de SHON a été remplacée par celle de surface de plancher dont les modes de calcul ont été décrites précisément.

Les dispositions relatives à la desserte par les réseaux ont été clarifiées sans modification notable des modalités.

4 Les attentes de la commune :

L'objectif du projet est de disposer d'un document mis à jour, compréhensible et compatible avec les politiques actuelles, dont la densification portée par le SCOT.

5 Les apports pour le public :

Ils sont en relation avec les attentes de la commune, de simplification, de compréhension et de facilité d'accès aux textes.

6 Les remarques des PPA, de la MRAe :

La MRAe régulièrement consultée n'a pas exigé d'évaluation environnementale en considération de la teneur du projet, en recommandant toutefois la prise en compte des dispositions nouvelles obligatoires liées au stationnement des véhicules; le projet a été complété dans ce sens.

Les avis des PPA sont favorables au projet.

7 les oppositions- observations du public :

Les observations du public, au nombre de 2 n'ont pas exprimé d'opposition au projet, mais des adaptations mineures, à savoir une réduction de hauteur pour un quartier particulier et le maintien des règles existantes dans l'imposition des hauteurs des constructions en adossement.

8 Les réponses du maître d'ouvrage :

La réduction locale de hauteur n'a pas été jugée pertinente; par contre la fixation des hauteurs en adossement a été prise en compte par le maître d'ouvrage qui a revu sa rédaction de l'article en question, UA 10.

B Conclusions et avis du commissaire enquêteur

1 Sur la forme

- la procédure est fondée sur les articles ad hoc du code de l'urbanisme et notamment L 153-41
- les dispositions projetées ont fait l'objet d'un examen conjoint de l'État et des personnes publiques associées qui ont émis un avis favorable
- le projet n'était pas soumis à concertation préalable
- la MRAe n'a pas imposé d'évaluation environnementale et n'a pas fait d'observation contraire au projet, seulement rappelé les dispositions législatives relatives au stationnement des véhicules
- l'enquête publique a été conduite régulièrement, la publicité a été réalisée conformément aux textes et complétée sur le site Internet de la commune et sur le panneau lumineux municipal
- le public a eu toute latitude pour consulter le dossier, sous forme papier à la mairie et numérique sur le site communal et porter ses observations sur les registres, par courrier ou courriel
- nous avons tenu 3 permanences, sans incident, et reçu au total 4 personnes

2 Sur le fond

- la MRAe non plus que les PPA n'ont signalé aucune incidence négative de cette refonte du règlement du PLUI et de sa présentation notamment l'ajout d'un lexique
- la compatibilité avec les documents supra est avérée, en particulier avec le SCOT pour la densification du bâti
- la réécriture de la majorité des articles, dont l'adaptation des dispositions d'alignement du bâti et les précisions pour la mesure de la hauteur des projets sur les terrains en pente résulte de l'expérience des services ; ils permettront une meilleure compréhension par le public
- le maître d'ouvrage dans son mémoire n'a pas retenu la demande d'une personne de réduire la hauteur autorisée sur un tronçon de rue, estimant à juste titre que ce secteur ne se démarquait en rien du reste de la rue
- concernant l'observation relative aux règles de hauteur en cas d'adossement: ces règles se sont avérées complexes d'application et dans certains cas contraires aux objectifs de densification; fort logiquement, et au vu de la diversité architecturale, le maître d'ouvrage a revu la rédaction de l'article en cause, UA 10, pour limiter les contraintes sans préjudice en termes de densification.
- le maître d'ouvrage n'a pas rectifié l'article similaire applicable aux autres zones, UB et UC, justifiant la pertinence des articles afférents par les différences de densité et d'habitat, davantage pavillonnaire qu'au centre urbain UA ; ce point nous paraît devoir être confirmé et fait l'objet de notre recommandation.

3 En conclusion, le commissaire enquêteur donne un avis favorable au projet de modification N° 1 du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Chantraine en recommandant de s'assurer de la pertinence de maintenir en l'état les articles UB 10 et UC 10

Fait à Saint Dié des Vosges le 15 novembre 2022

Le commissaire enquêteur



Claude BASTIEN