

DEPARTEMENT du LOIRET

Commune de SAINT-DENIS-EN-VAL

**Projet de révision du plan local d'urbanisme
de la commune de Saint-Denis-en-Val
présenté par
Orléans Métropole**

Conclusions et avis

ENQUETE PUBLIQUE

20 mai 2019

au

21 juin 2019

Commissaire enquêteur : Bernard DUCATEAU

PAGE VIERGE

1. Contexte général

L'enquête publique se déroule sur la commune de Saint-Denis-en-Val.

Cette commune de 7505 habitants qui occupe 1711 hectares, est située dans le Loiret, aux portes d'Orléans sur la rive gauche de la Loire.

Son activité principale est l'agriculture. De nombreuses serres abritent des productions maraîchères, florales et de plantes d'ornement. Elle présente également une large gamme d'entreprises de type artisanal, des professions libérales ainsi que des commerces traditionnels.

La commune s'est développée dans un cadre « vert », résidentiel et soigné, offrant tous les services à la population grâce à un centre bourg dynamique. Un tissu associatif lui aussi dynamique vient conforter l'attractivité de la commune.

Cependant, plusieurs indicateurs, notamment le vieillissement de la population, la fermeture de quelques commerces, l'offre de logement qui correspond moins aux besoins, les difficultés à accueillir de jeunes couples, et l'évolution de la composition des ménages, montrent que cet équilibre pourrait être remis en question. De plus, le développement urbain est contraint en raison principalement :

- du risque inondation qui concerne une grande partie de la commune ;
- de la protection des terres agricoles et des espaces naturels, notamment au bord de la Loire.

Ainsi, les biens à vendre à Saint-Denis-en-Val sont rares et les terres constructibles quasi inexistantes.

Par ailleurs, le contexte réglementaire a évolué depuis l'approbation du précédent PLU en 2008 (loi ENE en 2010, dite loi Grenelle II, loi ALUR en 2014, loi AAAF en 2014, etc.). Un nouveau PPRI¹ est également applicable depuis le 20 janvier 2015. Enfin, la municipalité a souhaité situer la commune dans le territoire dont elle fait partie et prendre en compte les projets de SCoT², PDU³, PLUm⁴, etc.

Considérant tous ces éléments, le Conseil municipal prescrivait la révision du PLU⁵ le 15 novembre 2016. Orléans Métropole, qui en a maintenant la compétence, a instruit le dossier qui est venu plusieurs fois en débat au sein du Conseil communautaire.

Le 3 octobre 2018, Monsieur le Président d'Orléans Métropole sollicitait le Tribunal administratif d'Orléans pour la désignation d'un commissaire enquêteur. Madame la Présidente désignait un premier commissaire enquêteur. L'enquête publique s'est déroulée du 22 novembre au 22 décembre 2018.

Considérant les conditions et les circonstances dans lesquelles s'était déroulée l'enquête publique, et à la demande du président d'Orléans Métropole, une nouvelle enquête publique a été décidée afin de ne pas fragiliser la sécurité juridique du projet.

Le 4 avril 2019, Madame la Présidente du Tribunal administratif d'Orléans désignait Monsieur Bernard Ducateau comme commissaire enquêteur pour mener à bien cette nouvelle enquête publique.

¹ PPRI : Plan de Prévention du Risque Inondation.

² SCoT : Schéma de Cohérence Territoriale.

³ PDU : Plan de Déplacements Urbains.

⁴ PLUm : Plan Local d'urbanisme Métropolitain.

⁵ PLU : Plan Local d'Urbanisme.

2. Le projet de PLU

Le projet de PLU de la commune de Saint-Denis-en-Val retient comme objectifs une consommation d'espace modérée, la limitation de l'étalement urbain, et la préservation des terres agricoles et espaces naturels pour que la commune reste un « village » dans un cadre « vert ».

Pour cela, la commune envisage la réalisation d'habitats groupés ou collectifs pour ne pas réduire la capacité d'accueil de la commune.

Elle a retenu un taux d'accroissement de la population de 0,4% par an, cohérent avec le taux actuel, ce qui se traduit sur les 10 prochaines années par un besoin de 281 logements dont le profil sera mixte : résidentiel et collectif familial.

La commune fait également le choix d'apporter de la mixité sociale en imposant un quota de logements sociaux pour les opérations d'aménagement ou de construction. Des petits logements sont également envisagés pour diversifier l'offre.

A partir de ces choix, les parcelles constructibles ont été répertoriées en tenant compte de toutes les contraintes. Ainsi, 26,1 hectares ont été identifiés comme disponibles pour la construction de 165 logements collectifs et 232 logement individuels soit un total de **397 logement avec une surface moyenne par logement de 660 m²**. Avec un besoin de 281 logements, il reste de la marge et les perspectives pour l'avenir subsistent.

La totalité de ces parcelles étant privées, il a été décidé d'imposer des orientations d'aménagement et de programmation (OAP) sur chaque zone projetée à orientation collective ou mixte afin de limiter la libre disposition des propriétaires.

Le projet valide, sans toutefois les étendre, les deux zones d'activités économiques des Sabannes et des Cassines, et prend des dispositions particulières les concernant.

Le projet prévoit également la création de STECAL, en nombre limité, en zone agricole et naturelle pour prendre en compte une activité existante, ou permettre la création d'une nouvelle activité.

Enfin, le projet prévoit des dispositions pour d'une part, ne pas compromettre le paysage urbain du centre bourg et d'autre part, préserver le bâti traditionnel notamment en ce qui concerne les harmonies des couleurs à respecter. La trame urbaine est également préservée et des dispositions particulières sont prises pour mettre en valeur et préserver les espaces naturels qui contribuent à l'attractivité de la commune.

Proche d'Orléans, les services et les équipements existants sont considérés comme adaptés aux besoins de la population future, compte tenu de la croissance faible de la population ces dernières années.

Le zonage fait apparaître les 4 types de zones habituels avec des déclinaisons nécessaires :

Un règlement écrit traduit les choix de la municipalité et définit les règles d'urbanisme qui s'appliquent à chaque zone.

Le bilan des espaces consommés par type de zone montre que les choix retenus dans le projet de révision du PLU correspondent à un développement urbain maîtrisé tout en ne consommant aucune terre agricole ni aucune zone naturelle.

Le dossier d'enquête qui comprend plusieurs documents est conforme à la réglementation.

3. Organisation et déroulement de l'enquête

Par décision N°E1900069 / 45 du 4 avril 2019, Madame la Présidente du Tribunal administratif d'Orléans désignait Monsieur Bernard Ducateau comme commissaire enquêteur pour cette enquête.

Le 29 avril 2019, Monsieur le président d'Orléans Métropole prenait l'arrêté n° A2019-050 prescrivant l'enquête publique relative au projet de révision du PLU de la commune de Saint-Denis-en-Val.

L'enquête publique s'est déroulée du lundi 20 mai 2019 au vendredi 21 juin 2019, soit pendant 32 jours consécutifs. Pendant toute la durée de l'enquête, les personnes intéressées ont pu :

- consulter le dossier complet soit à la mairie de Saint-Denis-en-Val, soit au siège d'Orléans Métropole, soit sur le site internet de la commune de Saint-Denis-en-Val, ou encore à partir sur le site internet d'Orléans Métropole ;
- obtenir des informations relatives au projet auprès du service de la planification urbaine d'Orléans Métropole et du service urbanisme de Saint-Denis-en-Val ;
- formuler des observations et des propositions, soit sur les registres d'enquête ouverts à cet effet au siège d'Orléans Métropole ou la mairie de Saint-Denis-en-Val, soit par voie postale, soit en les déposant directement à la mairie de Saint-Denis-en-Val ou en me les remettant directement lors d'une permanence, ou encore en adressant un courriel à l'adresse électronique dédiée.

Je me suis mis à la disposition du public pour l'informer utilement et pour recevoir ses observations orales et écrites durant quatre permanences qui se sont tenues dans d'excellentes conditions matérielles. Il n'y a pas eu de permanence au siège d'Orléans Métropole.

L'information du public avant l'enquête publique s'est déroulée dans le cadre de la concertation réglementaire.

Je me suis rendu sur le site à plusieurs occasions, avant ou après chaque permanence, notamment pour mieux appréhender les observations et préoccupations du public.

Les avis de publicité de l'enquête ont été publiés 2 fois dans 2 journaux dans les délais réglementaires. L'information de la population a été effectuée également dans les délais réglementaires sur le panneau municipal de Saint-Denis-en-Val et au siège d'Orléans Métropole par affichage de l'avis de l'enquête publique. La municipalité a retenu 5 sites dans Saint-Denis-en-Val pour installer des panneaux avec l'avis de l'enquête publique réglementaire. De plus, la municipalité a utilisé les deux panneaux d'affichage électronique pour informer le public des dates de l'enquête publique.

Durant l'enquête, aucun incident n'a été relevé et l'enquête s'est déroulée dans un climat serein. Les échanges avec Monsieur Jacques Martinet, maire de Saint-Denis-en-Val et Monsieur Denis Javoy, adjoint à l'urbanisme, se sont déroulés avec confiance et le service urbanisme de la mairie a été très coopératif.

J'ai clos le 21 juin 2019 le registre déposé en mairie de Saint-Denis-en-Val, à l'issue de la dernière permanence. J'ai emporté ce registre, le dossier ainsi que les documents remis ou adressés, sous quelque forme que ce soit, par le public. J'ai reçu le 1^{er} juillet 2019, par voie postale le registre déposé au siège d'Orléans Métropole.

J'ai rencontré dans les 8 jours suivant la date de clôture de l'enquête les porteurs du projet afin de leur faire part des observations recueillies au cours de l'enquête.

J'ai reçu le mardi 16 juillet 2019 le mémoire de réponses du Directeur général des services d'Orléans Métropole. Ce mémoire comprend également les réponses aux observations du public mais également les réponses aux avis des personnes publiques associées (PPA).

Les registres d'enquête ainsi que mon rapport avec mes conclusions ont été envoyés par voie postale le 19 juin 2019, à la date limite mentionnée dans l'arrêté du Président d'Orléans Métropole.

Au bilan, durant les quatre permanences, j'ai reçu 30 personnes. Les personnes rencontrées sont venues, dans leur grande majorité, pour des demandes individuelles. Elles ont souvent laissé une lettre, parfois un dossier, pour une meilleure compréhension de leur demande.

Par ailleurs, le public a utilisé les différents moyens mis à sa disposition pour faire part de ses observations. Certaines personnes ont fait plusieurs contributions et utilisés plusieurs moyens. J'ai reçu des observations de la part de 33 contributeurs qui ont déposés 48 questions ou observations auxquelles il faut rajouter 6 questions du commissaire enquêteur.

4. Conclusions et avis motivé du commissaire enquêteur

Vu :

- le code général des collectivités territoriales s'agissant des compétences de la municipalité de Saint-Denis-en-Val et d'Orléans Métropole ;
- le code de l'urbanisme, et notamment les articles L151-1 à L151-43 relatifs au contenu du plan local d'urbanisme et les articles L153-8 à L153-60 relatifs à la procédure d'élaboration, d'évaluation et d'évolution du plan local d'urbanisme ;
- le code de l'environnement, et notamment les articles L123-1 à L123-19 concernant le déroulement de l'enquête publique ;
- le Plan Local d'Urbanisme (PLU) de Saint-Denis-en-Val du 21 mai 2008
- le Plan de Prévention du Risque Inondation (PPRI) du 20 janvier 2015 ;
- la délibération du Conseil municipal du 15 novembre 2016 prescrivant la révision du PLU et sollicitant la poursuite de la procédure par Orléans Métropole.
- la délibération n° 6219 du 16 février 2017 du Conseil de communauté d'Orléans Métropole décidant l'achèvement de chacune des procédures d'élaboration ou d'évolution des PLU en cours dans le périmètre communautaire, et notamment celui concernant Saint-Denis-en-Val ;
- la délibération du 31 mai 2018 du Conseil métropolitain arrêtant le PLU de la commune de Saint-Denis-en-Val ;
- l'avis tacite du 9 novembre 2018 de la MRAe Centre-Val de Loire ;
- l'avis des Personnes Publiques Associées (PPA) ;
- la décision n° E18000163 / 45 du 8 octobre 2018 de Madame la Présidente du tribunal administratif d'Orléans ;
- l'arrêté n° A2018-025 du 6 novembre 2018 de Monsieur le Président d'Orléans Métropole prescrivant une enquête publique pour la révision du PLU de la commune de Saint-Denis-en-Val ;
- la décision n°E1900069 / 45 du 4 avril 2019 de Madame la Présidente du Tribunal administratif d'Orléans ;
- l'arrêté n° A2019-050 du 29 avril 2019 de Monsieur le Président d'Orléans Métropole prescrivant une enquête publique pour la révision du PLU de Saint-Denis-en-Val ;
- le dossier d'enquête publique, composé de 13 pièces concernant le projet de révision du PLU de la commune de Saint-Denis-en-Val ;
- le bilan de la concertation ;
- les avis des personnes publiques associées (PPA) dont les services de l'Etat, et les autres avis ;
- le procès verbal de synthèse en date du 28 juin 2019 ;
- le mémoire en réponse du responsable du projet en date du 13 juillet 2019 ;

S'agissant du dossier d'enquête**Considérant :**

- que le responsable du projet a fait appel à des cabinets spécialisés pour élaborer l'ensemble du dossier ;
- que le dossier de l'enquête m'apparaît conforme aux textes en vigueur ;

S'agissant du projet de PLU**Considérant :**

- que le taux de croissance démographique fixé à 0,4% par an est modéré et cohérent avec le taux actuel ;
- que la municipalité veut rééquilibrer la pyramide des âges en favorisant l'accueil de jeunes couples et stopper la baisse de la taille des ménages ;
- que le projet diversifie le parc de logements tout en corrigeant le déficit de logements sociaux, en proposant des petits logements et en favorisant la mixité sociale ;
- que les options envisagées conduisent à réduire de 50% la consommation d'espace par rapport à la décennie précédente, et en conséquence à limiter l'étalement urbain ;
- que toutes les parcelles ou ensemble de parcelles ont été identifiées pour estimer le potentiel urbanisable de la commune ;
- que les choix retenus par la municipalité sont raisonnés et n'obèrent pas l'avenir ;
- que toutes ces parcelles étant privées, la municipalité fait le choix de ne pas intervenir dans leur gestion mais impose des orientations d'aménagement et de programmation (OAP) pour celles concernées par des projets de constructions collectives ou mixtes ;
- que les deux secteurs d'activités économiques sont préservés, sans extension, et que des adaptations sont prévues pour limiter les contraintes qui leurs sont associées ;
- que les terres agricoles sont préservées ;
- que le projet prévoit la création de STECAL, en nombre limité, pour prendre en compte une activité existante ou permettre la création d'une nouvelle activité ;
- que les possibilités d'évolution sont très limitées pour les écarts situés en zone non urbanisées du PPRI;
- que les écarts bâtis en zone d'expansion de crue sont classés en zone A ou N pour éviter le « pastillage » du précédent PLU ;
- que le projet prévoit de conserver le « cadre vert » et l'aspect « village » de la commune ;
- que les espaces, les paysages naturels et les espaces boisés sont protégés ;
- que le projet assure la protection;
- que les services et les équipements existants sont adaptés aux besoins futurs ;

S'agissant de l'organisation et du déroulement de l'enquête**Considérant :**

- que l'organisation de l'enquête publique s'est déroulée conformément aux prescriptions de l'arrêté du Président d'Orléans Métropole ;
- que la publicité de l'enquête par voie de presse et d'affichage sur le panneau municipal de Saint-Denis-en-Val et au siège d'Orléans Métropole s'est déroulée conformément à la réglementation ;

- que le responsable du projet a procédé à l'affichage en 5 points de la commune de l'avis d'enquête publique ;
- que j'ai constaté cet affichage sur 4 des 5 points ;
- que la municipalité a donné une information sur l'enquête publique sur les deux panneaux électronique de la commune
- que la municipalité a contacté, ou laissé un message le cas échéant, les personnes qui avaient fait des observations lors de la première enquête ;
- que le dossier a pu être consulté en mairie de Saint-Denis-en-Val et au siège d'Orléans Métropole aux horaires normaux d'ouverture et en permanence sur le site internet de la commune et sur celui d'Orléans Métropole ;
- que la mairie de Saint-Denis-en-Val a mis un ordinateur portable connecté à Internet à la disposition du public ;
- que la municipalité a ouvert une adresse électronique dédiée permettant au public d'envoyer ses observations par courriel ;
- qu'un registre a été mis à la disposition du public à la mairie de Saint-Denis-en-Val et au siège d'Orléans Métropole;
- que j'ai assuré quatre permanences à la mairie de Saint-Denis-en-Val dans de bonnes conditions d'accueil du public et sans incident ;
- que j'ai communiqué au responsable du projet, dans les délais réglementaires, les observations du public ;

S'agissant des réponses apportées par le porteur du projet

Considérant :

- que le responsable du projet a globalement répondu aux questions, observations et remarques du public, qu'elles aient été portées sur le registre, transmises par lettre ou courriel ;
- que je suis globalement en accord avec ces réponses notamment en ce qui concerne la préservation des terres agricoles et des espaces naturels ;
- que le porteur du projet apporte les éléments de réponses aux observations / réserves / recommandations exprimés dans les avis joints au dossier ;
- que notamment les ajustements demandés par Monsieur le Préfet du Loiret sont pris en compte ;
- que le porteur du projet prend en compte mes observations ;

En conséquence :

J'émet un avis FAVORABLE au projet de révision du PLU de la commune de Saint-Denis-en-Val.

Je recommande néanmoins une attention particulière à la zone des Sabannes qui agrège plusieurs problématiques : sécurité routière non respectée, stationnement sauvage, nuisances sonores, entretien et sous-dimensionnement du réseau des eaux pluviales.

Fait à Jussy-Champagne le 19 juillet 2019
Bernard DUCATEAU
Commissaire enquêteur

