

**Département de l'Oise**

**COMMUNE de CHAMBORS**

**PROJET de MODIFICATION N° 1 du**

**PLAN LOCAL d'URBANISME**

**DE LA COMMUNE DE CHAMBORS**



**ENQUÊTE PUBLIQUE**

**Du 14/11/2022 au 14/12/2022 en mairie de Chambors**

**Suivant arrêté du 17 octobre 2022 de Monsieur le Maire de CHAMBORS**

**Désignation N° E22000092/80 du TA d'Amiens du 21/09/2022**

**RAPPORT**

**De M. Jacques NICOLAS**

**COMMISSAIRE ENQUÊTEUR**

## Table des matières

<b>1</b>	<b>GENERALITES – PRESENTATION DE LA PROCEDURE .....</b>	<b>3</b>
<b>1-1</b>	<b>CADRE GENERAL .....</b>	<b>3</b>
<b>1-2</b>	<b>OBJET DE L'ENQUETE.....</b>	<b>3</b>
<b>1-3</b>	<b>CADRE JURIDIQUE.....</b>	<b>3</b>
<b>1-4</b>	<b>NATURE ET CARACTERISTIQUES DU PROJET .....</b>	<b>4</b>
<b>1-4.1</b>	<b>LES ENJEUX DU PROJET .....</b>	<b>5</b>
<b>1-4.2</b>	<b>LE PARCOURS DE CONCERTATION .....</b>	<b>6</b>
<b>1-4.3</b>	<b>COMPOSITION DU DOSSIER.....</b>	<b>6</b>
<b>2</b>	<b>ORGANISATION DE L'ENQUETE .....</b>	<b>6</b>
<b>2-1</b>	<b>DESIGNATION DU COMMISSAIRE-ENQUETEUR .....</b>	<b>6</b>
<b>2-2</b>	<b>ARRETE D'OUVERTURE DE L'ENQUETE .....</b>	<b>6</b>
<b>2-3</b>	<b>VISITE DES LIEUX ET REUNION AVEC LE PORTEUR DE PROJET .....</b>	<b>7</b>
<b>2-4</b>	<b>MESURES DE PUBLICITE .....</b>	<b>7</b>
<b>2-4-1</b>	<b>INFORMATION LEGALE.....</b>	<b>7</b>
<b>2-4-2</b>	<b>INFORMATION COMPLEMENTAIRE .....</b>	<b>7</b>
<b>3</b>	<b>DEROULEMENT DE L'ENQUETE .....</b>	<b>7</b>
<b>3-1</b>	<b>MISE A DISPOSITION DU DOSSIER D'ENQUETE ET DU REGISTRE.....</b>	<b>7</b>
<b>3-2</b>	<b>DEROULEMENT DES PERMANENCES .....</b>	<b>8</b>
<b>3-3</b>	<b>REUNION PUBLIQUE.....</b>	<b>8</b>
<b>3-4</b>	<b>CLOTURE DE L'ENQUETE, TRANSFERT DES DOSSIERS ET REGISTRES</b>	<b>8</b>
<b>3-5</b>	<b>RELATION COMPTABLE DES OBSERVATIONS.....</b>	<b>8</b>
<b>4</b>	<b>ANALYSE DES AVIS DES PPA ET DU PUBLIC .....</b>	<b>8</b>
<b>4-1</b>	<b>SYNTHESE DES AVIS DES PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIEES ET AUTRES PERSONNES ASSOCIEES.....</b>	<b>8</b>
<b>4-2</b>	<b>ANALYSE DES OBSERVATIONS DU PUBLIC.....</b>	<b>8</b>
<b>4-3</b>	<b>NOTIFICATION DU PROCES-VERBAL DE SYNTHESE DES OBSERVATIONS. ....</b>	<b>9</b>
<b>5</b>	<b>ANNEXES.....</b>	<b>9</b>
<b>5-1</b>	<b>PROCES-VERBAL DE SYNTHESE DES OBSERVATIONS DU PUBLIC ET DES PPA.....</b>	<b>9</b>
<b>5-2</b>	<b>REPONSES AUX OBSERVATIONS REPRISES AU PROCES-VERBAL D'ENQUETE PUBLIQUE PAR LE PORTEUR DE PROJET ET COMMENTAIRES DU COMMISSAIRE ENQUETEUR .....</b>	<b>9</b>

# **1 Généralités – Présentation de la procédure**

## **1-1 Cadre Général**

Le Plan Local d'Urbanisme (PLU) de Chambors a été approuvé le 12 octobre 2018.

Depuis, il n'a fait l'objet d'aucune procédure de modification ou de révision.

La commune de Chambors est soumise aux dispositions du schéma de cohérence territoriale (SCOT) de la Communauté de Communes du Vexin-Thelle. Il convient de rappeler que les dispositions d'un PLU doivent être compatibles avec celles du SCOT, ce qui reste le cas dans le cadre de cette procédure de modification n°1 du PLU qui ne porte que sur des ajustements réglementaires sans remise en cause des orientations du projet communal.

## **1-2 Objet de l'enquête**

Cette enquête a pour objet la modification N° 1 du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune de CHAMBORS.

Dans le cadre de la mise en œuvre du PLU, quelques difficultés d'application ou d'interprétation des règles écrites existantes sont constatées, en particulier sur les types d'occupation ou d'utilisation des sols soumis à conditions spéciales, sur la desserte par les réseaux, sur l'implantation des constructions, sur l'emprise au sol des constructions, sur la hauteur maximale des constructions, sur l'aspect extérieur des constructions (volumes et terrassements, toiture, traitement des façades et des ouvertures, clôtures), le stationnement ou encore le traitement des espaces libres de construction, qui peuvent donc faire évoluer à la marge l'enveloppe constructible d'un terrain impliquant donc le recours à la procédure de modification avec enquête publique. Elles portent plus particulièrement sur la zone urbaine.

Par ailleurs, il convient d'annexer au règlement la carte identifiant les niveaux d'aléas au risque de remontée de nappe au sujet duquel est fait un renvoi concernant les sous-sols et les piscines enterrées.

En zone agricole et en zone naturelle, il convient d'apporter des ajustements mineurs concernant l'accès et la voirie, la desserte par les réseaux, l'emprise au sol et l'aspect des constructions.

Il est enfin proposé d'instaurer des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) sur une emprise située en zone urbaine, à proximité de l'église, présentant un potentiel d'urbanisation à encadrer au regard notamment de la desserte, tandis que l'emplacement réservé n°2 est à supprimer.

Ceci justifie cette enquête publique.

## **1-3 Cadre juridique**

Le Plan Local d'Urbanisme (PLU) est l'un des instruments de l'urbanisme issu de la loi de Solidarité et de Renouvellement Urbain du 13 décembre 2000 ; il fait suite au Plan d'Occupation des Sols (POS) créé à l'occasion de la loi d'orientation foncière de 1967 :

- Document juridique, il fixe, dans le cadre du Code de l'Urbanisme, notamment de l'article L. 101-2, les dispositions réglementaires relatives à l'occupation et à l'utilisation des sols.

- Outil d'aménagement et de gestion de l'espace, il planifie, maîtrise et ordonne le développement de l'urbanisation sur le territoire communal. Il traduit l'organisation du territoire et exprime les objectifs de la politique urbaine de la commune.

Depuis la loi de "décentralisation" de 1983, le PLU est élaboré à l'initiative et sous la responsabilité de la commune. Le Conseil Municipal prend les décisions les plus marquantes, le Maire organise le travail et conduit les études. L'élaboration du PLU peut être confiée à un bureau d'études privé.

L'État, la Région, le Département et divers partenaires sont associés à l'élaboration du document qui doit être compatible avec les Directives Territoriales d'Aménagement (DTA) et les dispositions du Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE), du Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT), du Schéma de Secteur, du Schéma de Mise en Valeur de la Mer, de la Charte du Parc Naturel Régional (PNR), du Plan de Déplacements Urbains (PDU), du Programme Local de l'Habitat (PLH), et du Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SAGE).

Le PLU, document d'urbanisme opposable aux tiers, est établi pour une perspective de développement s'étendant sur environ dix à vingt années. Il est adaptable à l'évolution de la commune ; ses dispositions peuvent être modifiées ou révisées, afin de prendre en compte les nouveaux objectifs municipaux.

Conformément aux articles L. 153-36 et suivants du Code de l'Urbanisme, un PLU peut faire l'objet d'une procédure de modification, à condition que les adaptations apportées ne conduisent pas :

- « À changer les orientations définies dans le projet d'aménagement et de développement durables,
- À réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière,
- À réduire une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance ».

Il convient de rappeler que le territoire communal n'est pas concerné par un site Natura 2000, tout en ajoutant que les rectifications proposées dans le cadre de cette modification n°1 du PLU ne portent que sur des points réglementaires sans incidences notables sur l'environnement.

La commune considère que les rectifications envisagées du PLU ne sont pas de nature à porter atteinte à l'environnement et qu'il n'est donc pas nécessaire de procéder à une évaluation environnementale de cette procédure. Cette position est partagée par l'autorité environnementale (Mission Régionale d'Autorité Environnementale).

Délibération de mise à l'enquête de Monsieur le Maire de CHAMBORS en date du 19 novembre 2021.

Décision N° E22000092/80 du 21 septembre 2022 de Mme la Présidente du Tribunal Administratif d'Amiens désignant M. Jacques NICOLAS comme Commissaire Enquêteur en charge de l'enquête publique portant sur la modification N° 1 du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Chambors.

Arrêté du 17 octobre 2022 de M. le Maire De Chambors de mise à l'enquête publique

## **1-4 Nature et caractéristiques du projet**

Le projet consiste en la modification de plusieurs articles du règlement  
Six types de modification sont apportés :

1 - Ajustement à l'article 1, à l'article 2, à l'article 3, à l'article 4, à l'article 6 et à l'article 10 du règlement de la zone Ua et de la zone Ub, à l'article 2 de la zone N, ainsi qu'à l'article 3, à l'article 4 et à l'article 6 de la zone Up, portant sur les conditions spéciales qui s'appliquent aux types d'occupation ou d'utilisation des sols, sur les conditions d'accès, de voirie et de desserte d'un terrain, sur les principes d'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques, et sur la hauteur des constructions.

2 - Ajustement à l'article 9 du règlement de la zone Ua, de la zone Up, de la zone A et de la zone N portant sur l'emprise au sol des constructions à usage d'habitation, à l'article 13 du règlement de la zone Ua, de la zone Ub et de la zone Up sur le traitement des espaces restés libres de construction.

3 - Ajustement à l'article 11 du règlement de toutes les zones, portant sur l'aspect des constructions.

4 - Ajustement à l'article 12 du règlement des zones Ua, Ub et Up, portant sur les règles de stationnement liées aux constructions.

5 - Ajout d'une disposition aux articles 3 à 11 de l'ensemble des zones permettant d'assouplir les règles de construction applicables aux équipements d'intérêt collectif (transformateur, pylône, station de pompage, etc.) et aux équipements publics d'intérêt général.

6 - Ajout d'Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) sur un secteur situé rue Saint Amand.

De plus, il est profité de la modification du PLU pour noter la suppression de l'emplacement réservé n°2 voué à l'aménagement d'un parking rue du Moulin.

L'ensemble de ces modifications ne porte pas atteinte à l'économie générale du PLU et de son Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD), ne concerne pas les espaces boisés et ne comporte pas de graves risques de nuisances. Elles ne réduisent pas l'emprise de la zone agricole ou de la zone naturelle délimitée au plan. Elles n'engendrent pas d'ouverture à l'urbanisation de zone naturelle délimitée au plan.

Il convient de rappeler que le territoire communal n'est pas directement concerné par un site Natura 2000, tout en ajoutant que les rectifications proposées ne portent que sur des points réglementaires sans incidences sur l'environnement.

## **1-4.1 Les enjeux du projet**

Après la mise en place du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Chambors en 2018, il s'est assez vite avéré que certains points du règlement pouvaient porter à discussion ou à interprétation. Il est vite apparu qu'il fallait réétudier certains points du règlement.

La commune a souhaité se faire aider par un cabinet d'urbanisme pour améliorer son règlement afin de le rendre plus clair, plus compréhensible et plus facile à appliquer.

Ceci a amené la modification du PLU objet de cette enquête.

## **1-4.2 Le parcours de Concertation**

Il n'y a pas eu de concertation préalable auprès du public sur cette enquête.

Parmi les Personnes Publiques Associées, seule la Communauté de Communes Vexin Thelle a émis un avis assez complet sur cette modification du PLU.

D'autre part, la Mission Régionale d'Autorité Environnementale a informé la commune de Chambors le 6 septembre 2022 que le projet de modification du PLU de la commune n'était pas soumis à évaluation environnementale.

## **1-4.3 Composition du dossier**

Dossier d'enquête publique sur la modification N° 1 du Plan Local d'Urbanisme comprenant :

*1 - Actes administratifs :*

- Courrier de Monsieur le Maire à la Présidente du Tribunal Administratif d'Amiens en date de septembre 2022 sollicitant la désignation d'un commissaire enquêteur.
- Décision de Madame la Présidente du Tribunal Administratif désignant Monsieur Jacques NICOLAS en qualité de commissaire enquêteur en date du 21 septembre 2022.
- Arrêté de Monsieur le Maire de CHAMBORS prescrivant l'enquête publique en date du 17 octobre 2022.

*2 - Notice de présentation et de justification tenant lieu de Rapport de présentation (32 pages)*

*3 - Règlement et emplacements réservés (64 pages)*

*4 - Plans de zonage avant et après modification*

*5 - Orientation d'Aménagement et de Programmation avant et après modification*

## **2 Organisation de l'enquête**

### **2-1 Désignation du commissaire-enquêteur**

Par décision de la présidente du Tribunal Administratif d'Amiens, j'ai été désigné comme commissaire enquêteur titulaire en date du 21 septembre 2022 sous la référence N° E22000092/80.

### **2-2 Arrêté d'ouverture de l'enquête**

L'arrêté d'ouverture de l'enquête publique a été rédigé et signé par le Maire de Chambors M. Didier GOUGIBUS en date du 17 octobre 2022.

Les dates et lieux des permanences ont été choisis d'un commun accord entre M. le Maire et moi-même et ont été fixées comme suit.

- Lundi 14 novembre 2022 de 9 H 00 à 11 H 00
- Samedi 26 novembre 2022 de 9 H 00 à 11 H 00

- Mercredi 14 décembre 2022 de 17 H 00 à 19 H 00

Les permanences se sont toutes tenues dans la grande salle de réunion de la mairie dans de bonnes conditions du respect des personnes et de la confidentialité des entretiens.

## **2-3 Visite des lieux et réunion avec le porteur de projet**

Un premier entretien avec M. Didier GOUGIBUS maire, M. Jean Pierre MATHON, Adjoint, et Mme Sylvie DAS CALDAS Secrétaire de Mairie a eu lieu le 12 octobre 2022 de 11 H 00 à 12 H 00, suivi d'une visite des lieux.

## **2-4 Mesures de publicité**

### **2-4-1 Information légale**

La publicité destinée à informer le public de l'ouverture de cette enquête a été réalisée par voie de presse en date des 26 octobre et 15 novembre 2022 dans « Le Parisien » et en date du 26 octobre et 16 novembre 2022 dans « Le Courrier Picard »

Elle a également été faite par tous les moyens en usage et par voie d'affichage sur les panneaux officiels de la commune, aux lieux habituels accessibles au public selon les prescriptions réglementaires.

J'ai personnellement contrôlé la qualité de ces affichages.

### **2-4-2 Information complémentaire**

Il a été procédé à un « boîtage » de l'avis d'enquête dans toutes les boîtes aux lettres de la commune assurant ainsi une parfaite diffusion de l'information. L'avis d'enquête a également été envoyé par mail à tous les habitants de la commune possesseur d'une adresse électronique connue de la mairie.

## **3 Déroulement de l'enquête**

### **3-1 Mise à disposition du dossier d'enquête et du registre**

Cette enquête s'est déroulée pendant 31 jours consécutifs, du lundi 14 novembre au mercredi 14 décembre 2022.

J'ai ouvert le registre d'enquête publique constitué de feuillets non mobiles numérotés de 1 à 24 et paraphés.

Le dossier d'enquête est resté à la disposition du public aux jours et heures habituels d'ouverture de la mairie pendant toute la durée de l'enquête.

Le public pouvait également déposer ses observations par courrier à mon attention aux jours et heures habituels d'ouverture de la mairie pendant toute la durée de l'enquête.

Ce dossier était également disponible sur le site Internet de la communauté de commune. Il était possible à toutes personnes de déposer un avis également par voie électronique sur l'adresse électronique de la commune dédiée à cette enquête, qui était chargé ensuite de la diffusion de ces avis.

### **3-2 Déroutement des permanences**

Les trois permanences ont eu lieu dans la grande salle de la mairie, dans de bonnes conditions de respect de la confidentialité des entretiens.

Il n'y a eu aucun incident au cours de cette enquête

Les permanences se sont tenues comme suit et comme prévu dans l'arrêté.

- Lundi 14 novembre 2022 de 9 H 00 à 11 H 00
- Samedi 26 novembre 2022 de 9 H 00 à 11 H 00
- Mercredi 14 décembre 2022 de 17 H 00 à 19 H 00

### **3-3 Réunion publique**

Il n'y a pas eu de réunions publiques pendant l'enquête.

### **3-4 Clôture de l'enquête, transfert des dossiers et registres**

J'ai récupéré le registre d'enquête le mercredi 14 décembre 2022 à 19 H 00 à la fin de la dernière permanence et j'ai ainsi clos définitivement le registre ce même jour.

### **3-5 Relation comptable des observations.**

L'intérêt pour cette enquête au sein des habitants de la commune a été relativement peu important puisque seulement huit personnes se sont déplacées lors de mes permanences. Cinq de ces personnes ont émis avis sur le registre papier.

D'autre part, une personne a émis deux avis sur l'adresse électronique de la commune dédiée à cette enquête publique.

## **4 Analyse des avis des PPA et du public**

### **4-1 Synthèse des avis des personnes publiques associées et autres personnes associées**

La Communauté de Communes Vexin-Thelle a émis par courrier envoyé l'avant dernier jour de l'enquête une étude très détaillée sur l'ensemble des points du règlement modifiés.

### **4-2 Analyse des observations du public**

Le procès-verbal de synthèse des observations que j'ai transmis à M. le Maire de Vaumoise est joint en annexe 5-1



### **4-3 Notification du procès-verbal de synthèse des observations.**

Le 14 décembre 2022, j'ai donné à M. le Maire de Chambors, mon procès-verbal de synthèse des observations (voir en annexe).

Le 21 décembre 2022, M. GOUGIBUS m'a fait parvenir par mail son mémoire en réponse (voir en annexe)

Ce mémoire reprend point par point les observations et questions que j'ai transmis à M. le Maire à l'issue de cette enquête publique.

Une réponse appropriée a été amenée à chacune des questions ou observations du public ou des Personnes Publiques Associées.

Ces réponses me permettent de me faire une opinion sur le bien-fondé de cette modification N° 1 du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Chambors.

J'ai ajouté à la fin de chacune de ces réponses mon commentaire sur la réponse en elle-même.

Cette enquête s'est d'ailleurs déroulée dans de très bonnes conditions. Le Maire de Chambors, aidé de sa secrétaire et de son adjoint en charge de l'urbanisme, ont tout fait pour que le public soit accueilli dans les meilleures conditions et qu'il puisse réellement s'exprimer.

## **5 Annexes**

### **5-1 Procès-verbal de synthèse des observations du public et des PPA**

### **5-2 Réponses aux observations reprises au procès-verbal d'enquête publique par le porteur de projet et commentaires du Commissaire Enquêteur**

Fait à Beauvais le 5 janvier 2023

Le commissaire enquêteur

Jacques NICOLAS

