

Département d'Indre-et-Loire

Communauté de Communes de GATINE-RACAN

37360

Enquête publique pour

**LE PROJET DE REVISION ALLEGEE N°1
DU PLAN LOCAL D'URBANISME
DE LA COMMUNE
DE SAINT-CHRISTOPHE-SUR-LE-NAIS**

Février 2024 – Mai 2024

- Tribunal Administratif d'Orléans
- Décision du 13/02/2024
- Enquête n°E2400014/45

SOMMAIRE

1° PARTIE : RAPPORT DU COMMISSAIRE ENQUETEUR

1	GENERALITES SUR L'ENQUETE.	Page 5
1.1	<u>Objet de l'enquête.</u>	Page 5
1.2	<u>Contexte général territorial.</u>	Page 6
1.3	<u>Cadre juridique de l'enquête.</u>	Page 8
1.4	<u>Identification de l'autorité compétente.</u>	Page 9
1.5	<u>Justification de la Procédure Révision Allégée.</u>	Page 10
1.6	<u>Dossier présenté au public.</u>	Page 11
1.6.1	<u>Composition du dossier relatif au projet et à la procédure d'enquête.</u>	Page 11
1.6.2	<u>Avis des personnes publiques associées et des autres personnes publiques consultées.</u>	Page 12
1.6.3	<u>Observations de la commission d'enquête sur le dossier du projet.</u>	Page 14
1.6.4	<u>Registres des observations.</u>	Page 17
2	ORGANISATION ET DEROULEMENT DE L'ENQUETE.	Page 18
2.1	<u>Décision de Désignation du tribunal administratif (et annexe 1).</u>	Page 18
2.2	<u>Définition des modalités de l'enquête avec l'autorité compétente.</u>	Page 18
2.3	<u>Décision d'ouverture de l'enquête (et annexe 2).</u>	Page 18
2.4	<u>Publicité.</u>	Page 18
2.4.1	<u>Affichage de l'avis d'enquête (et annexe 3).</u>	Page 18
2.4.2	<u>Contrôles des affichages (et annexe 4).</u>	Page 18
2.4.3	<u>Annonces légales par voie de presse (et annexe 5).</u>	Page 18
2.4.4	<u>Diffusions par voie dématérialisée (et annexe 6).</u>	Page 19
2.5	<u>Visite des lieux.</u>	Page 19
2.6	<u>Accès du public au dossier durant l'enquête.</u>	Page 19
2.7	<u>Détail des permanences assurées par la commission d'enquête.</u>	Page 20
2.8	<u>Participation du public et ambiance autour de l'enquête.</u>	Page 20
2.9	<u>Clôture de l'enquête.</u>	Page 20
2.10	<u>Procès-verbal de synthèse des observations au responsable de projet (et annexe 7).</u>	Page 20
2.11	<u>Mémoire en réponse du responsable de projet (et annexe 8).</u>	Page 21
3	OBSERVATIONS DU PUBLIC ET REPONSES DU COMMISSAIRE ENQUETEUR.	Page 22
3.1	<u>Analyse numérique des observations.</u>	Page 22
3.2	<u>Commentaires du Commissaire Enquêteur sur les observations.</u>	Page 24

2°PARTIE: CONCLUSIONS ET AVIS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR

I – Le contexte du projet soumis à l'enquête.....	Page 31
II – Le projet envisagé.....	Page 32
III – Cadre législatif et réglementaire.....	Page 33
IV – La nature et les caractéristiques du projet.....	Page 33
V – L'enquête publique.....	Page 35
VI – Les observations formulées.....	Page 36

- 1 – Registre d'enquête
- 2 – Questions du commissaire-enquêteur

VII – CONCLUSIONS MOTIVEES DU COMMISSAIRE ENQUETEUR :..... Page 36

- 1 – Au regard de l'arrêté de la CCGR
- 2 – Au regard de la publicité légale dans la presse et de l'affichage administratif
- 3 – Au regard du dossier d'enquête publique
- 4 – Au regard de l'avis des instances administratives
- 5 – Au regard de l'utilité du projet
- 6 – Au regard du Mémoire en réponse de la Communauté de communes CCGR

RECUEIL DES ANNEXES

- **Annexe 1 : Décision n° E24000014/45 du 13/02/2024 de Nomination du Commissaire Enquêteur par Monsieur le Président Délégué du Tribunal Administratif d'Orléans** **Page 40**
- **Annexe 2 : Décision d'ouverture de l'enquête** **Page 41**
- **Annexe 3 : Affichage de l'Avis d'Enquête Publique et photos** **Page 46**
- **Annexe 4 : Contrôles des Affichages et photos** **Page 47**
- **Annexe 5 : Annonces légales par voie de presse** **Page 49**
- **Annexe 6 : Diffusion par voies dématérialisées** **Page 53**
- **Annexe 7 : Procès verbal de Synthèse des Observations remis a la CCGR** **Page 55**
- **Annexe 8 : Mémoire de réponse de la CCGR aux Observations** **Page 62**

RAPPORT DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR

Département d'Indre-et-Loire
Communauté de Communes de GATINE-RACAN
37360
Enquête publique pour

**LE PROJET DE RÉVISION ALLÉGÉE N°1
DU PLAN LOCAL D'URBANISME
DE LA COMMUNE
DE SAINT-CHRISTOPHE-SUR-LE-NAIS**

1. GENERALITES SUR L'ENQUÊTE.

1.1 Objet de l'enquête.

- La présente enquête concerne la révision simplifiée n°1 du Plan Local d'Urbanisme de Saint Christophe sur le Nais .
- Saint Christophe sur le Nais appartient à l'Établissement Public de Coopération Intercommunale (EPCI) nommé « Communauté de Communes de Gâtine-Racan » (CCGR) composée par le regroupement de 19 communes ,avec à sa tête un conseil communautaire.

Le PLU constitue le document de base de la planification urbaine. Il fixe les règles d'urbanisme applicables sur le territoire de la commune (règles générales d'utilisation des sols et règles de construction). Il a pour rôle de déterminer l'affectation principale des sols par zone et de définir les règles qui devront s'appliquer de manière générale et dans chaque zone. C'est le document sur la base duquel sont instruites les demandes d'autorisation ou d'utilisation du sol (Permis de Construire, Déclarations Préalables, Permis de Démolir, etc.).

Le PLU actuel se compose de six documents :

- Le rapport de présentation établit un état des lieux, expose les objectifs et justifie les options d'aménagement retenues dans le PLU ;
 - Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) définit les orientations générales d'aménagement et d'urbanisme retenues pour l'ensemble de la commune ;
 - Les Orientations d'Aménagement (OA) définissent les conditions d'aménagement des zones de développement de nouveaux quartiers ;
 - Le règlement graphique portant information des limites de zonage, des réservations pour des équipements publics ou d'intérêt général, de la localisation des espaces boisés classés et des servitudes d'urbanisme ;
 - Le règlement écrit qui fixe les règles applicables aux terrains dans les diverses zones du territoire ;
 - Les annexes contiennent des documents écrits et graphiques tels que le porter à connaissance de l'État, la liste des servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation des sols, les plans des réseaux...
- Le Plan local d'urbanisme de la commune Saint Christophe sur le Nais (PLU) a été approuvé le **4 mars 2020** et n'a pas fait l'objet d'évolutions depuis ;
 - Aujourd'hui A Saint Christophe sur le Nais ;les élus souhaitent une évolution du PLU pour :
 1. • Permettre un projet d'aménagement d'habitations rue de la Fraisotière. En l'état, la zone N ne permet pas ,à travers son règlement graphique et écrit ,de donner bonne suite à un projet de construction de logements. La zone N doit donc évoluer avec l'extension de la zone UB, qui sera encadrée par une nouvelle Orientation d'Aménagement et de Programmation.
 2. • Réduire la surface de la zone 1AUh – Avenue Eugène Hilarion en compensation de la consommation foncière créée par l'extension de la zone UB, et en conséquence revoir ses principes d'urbanisation et d'aménagement.

Le projet de révision allégée n°1 du PLU, décidé le 29 septembre 2023 par délibération du conseil communautaire de la CCGR, est soumis à Enquête Publique (EP)

Cette EP, prescrite par le Président de la Communauté de Communes de Gâtine Racan fait objet de l'arrêté Communautaire n° 2020-02 du 25 février 2020

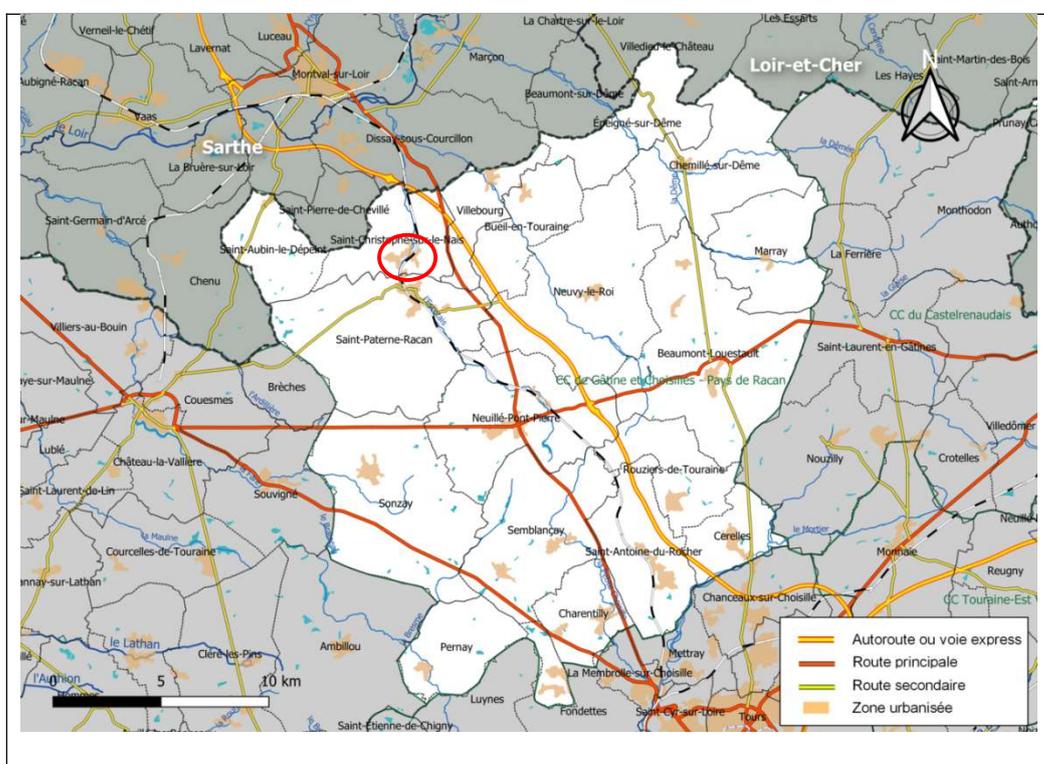
A l'issue de cette enquête ,après l'établissement d'un rapport d'enquête ,le commissaire enquêteur, se prononce sur l'objet soumis au public au travers de ses conclusions motivées.

1.2 Contexte général territorial et communal

La Communauté de Communes GÂTINE RACAN (CCGR) est située au Nord ouest du département d'Indre et Loire, en Région Centre Val de Loire, à 15-30 km de Tours ; elle est traversée par l'autoroute A28 Le Mans-Tours.

Administrativement, l'EPCI s'étend sur 19 communes . à savoir : Beaumont-Louestault (37021), Bueil-en-Touraine (37041), Cerelles (37047), Charentilly (37059), Chemillé-sur-Dême (37068), Épeigné-sur-Dême (37101), Marray (37149), Neuillé-Pont-Pierree (37167), Neuvy-le-Roi (37170), Pernay (37182), Rouziers-de-Touraine (37204), Saint-Antoine-du-Rocher (37206), Saint-Aubin-le-Dépeint (37207), Saint-Christophe-sur-le-Nais (37213), Saint-Paterne-Racan (37231), Saint-Roch (37237), Semblançay (37245), Sonzay (37249), Villebourg (37274)

Le territoire regroupe environ 21500 habitants sur 507 km² soit en moyenne 42 habitants au km², en légère augmentation, bénéficiant notamment de la proximité de Tours



La Révision allégée du PLU soumis à l'EP est située à SAINT-CHRISTOPHE-SUR-LE-NAIS ,au nord-ouest de la Communauté de Communes ,(cercle rouge de la carte)

Contexte communal de la révision allégée n°1 du PLU

La commune de Saint-Christophe-sur-le-Nais est située à une trentaine de minutes de trajet, au nord de l'agglomération tourangelle.

Située à l'extrémité nord-ouest du département d'Indre-et-Loire, au sein de la Communauté de Communes Gâtine Racan, Saint-Christophe-sur-le-Nais est une commune rurale aux enjeux paysagers importants, du fait de l'architecture ancienne du bourg et de la pente qui offre des vues sur la vallée. Les deux projets se situent au sein du périmètre de protection de l'église de Saint-Christophe, classée au titre des Monuments historiques.

Le bourg est implanté sur le coteau Ouest dans la vallée encaissée du Nais. La différence d'altitude entre le point le plus haut et le point le plus bas du bourg est de 46 mètres. La pente rend donc les nouveaux projets de constructions particulièrement sensibles aux vues paysagères.

Le premier secteur, avenue Eugène Hilarion, se situe en amont du bourg, au sommet de la pente. Depuis ce point, les vues sont ouvertes vers l'église de Saint-Christophe et vers la vallée du Nais.

Le deuxième secteur se situe en bordure de la rue de la Fraisotière (site ayant accueilli historiquement des tanneries, dont il reste les murs de clôture) à proximité du Nais. Les figures 1 et 2 ci-après permettent de situer les 2 secteurs

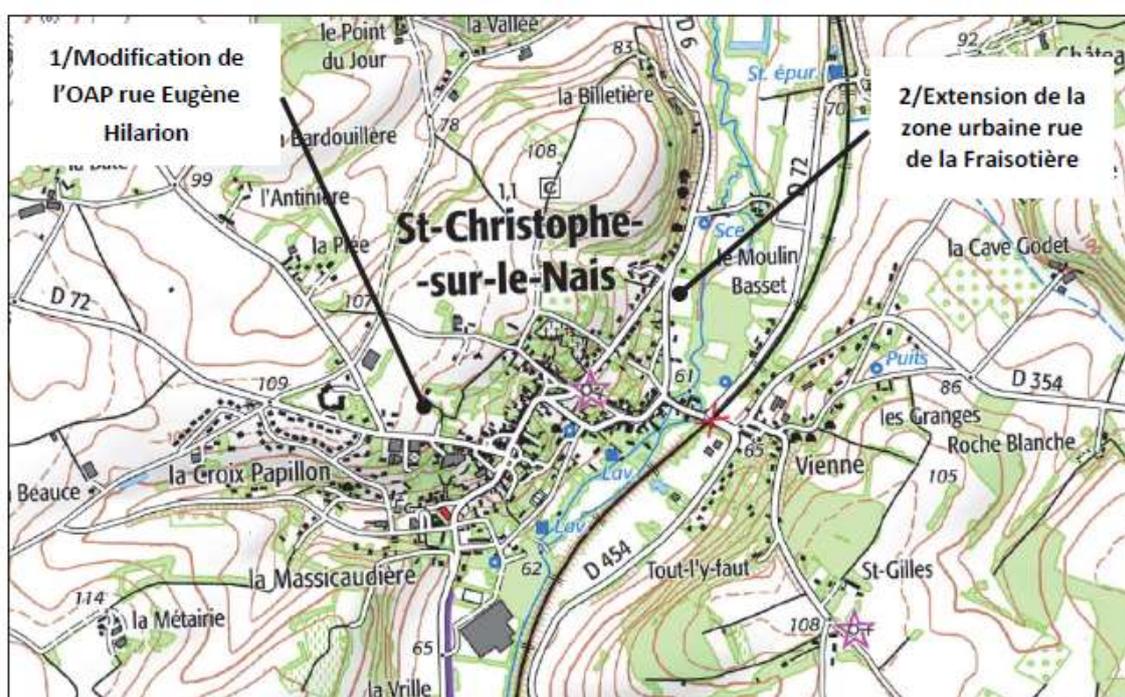


Figure 1. Situation des projets par rapport au relief (source : Géoportail)

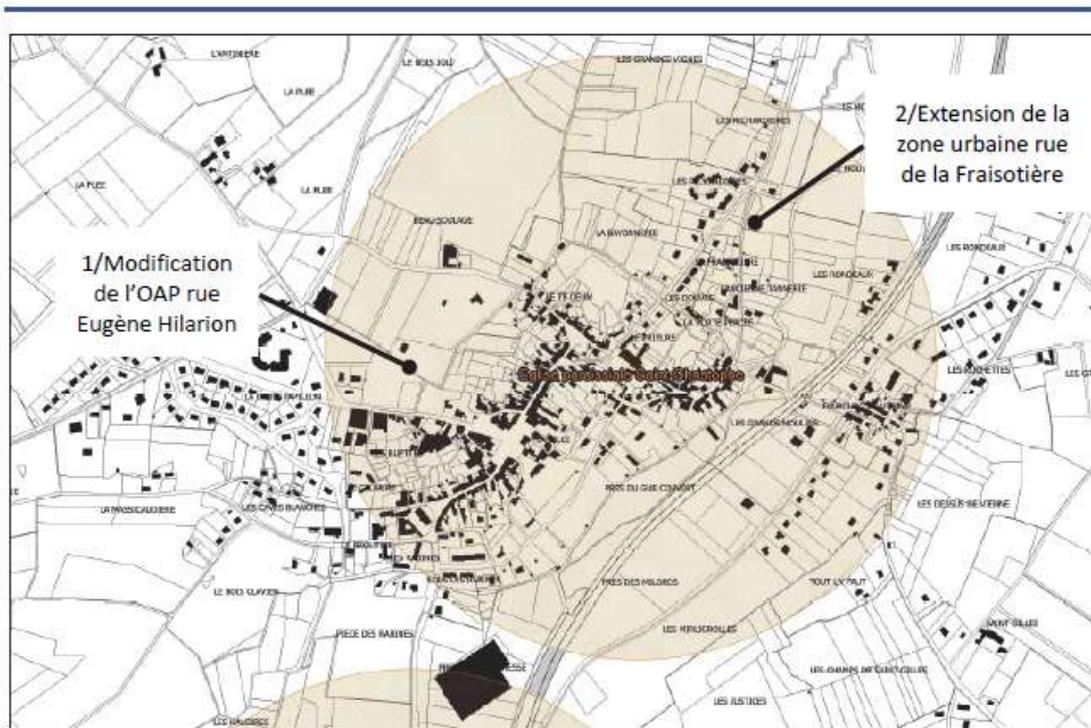


Figure 2. Situation des projets par rapport au périmètre de protection MH de l'église de Saint Christophe (extrait du plan des servitudes d'utilité publique)

1.3 Cadre juridique de l'enquête.

 Code Général des Collectivités Territoriales

 Code de l'environnement Titre II Chapitre III et notamment, les articles L 123-1 à L 123-19 et les articles R 123-1 à R 123-33, concernant les enquêtes publiques environnementales.

 Code de l'environnement: article L123-9 concernant les évaluations environnementales avec demande d'examen « au cas par cas »

 Code de l'urbanisme , les articles relatifs à l'enquête publique : articles L153.19 et R 153-8 relatifs à la mise à l'enquête publique du Plan Local d'urbanisme ;

 Schéma de Cohérence Territoriale du Nord-ouest de la Touraine (SCoT), approuvé en mars 2022

 Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune de SAINT-CHRISTOPHE-SUR-LE-NAIS, approuvé le 4 mars 2020.

📖 Demande de M. le Maire de SAINT-CHRISTOPHE-SUR-LE-NAIS en date du 6 novembre 2020 sollicitant, M. Le Président de la Communauté de Communes GATINE-RACAN pour engager la procédure de révision allégée n°1 du PLU de PLU de SAINT-CHRISTOPHE-SUR-LE-NAIS dont la dernière procédure a été approuvée le 9 Décembre 2020

📖 Délibération du Conseil communautaire en date du 29 septembre 2022 prescrivant la procédure de révision allégée n°1 du Plan Local d'Urbanisme de la commune de SAINT-CHRISTOPHE-SUR-LE-NAIS

📖 Délibération du Conseil communautaire en date du 27 septembre 2023 arrêtant le projet de révision allégée de la commune de SAINT-CHRISTOPHE-SUR-LE-NAIS et tirant bilan de la concertation

📖 Consultation pour avis des Personnes Publiques Associées en date du 25 octobre 2023 conformément aux articles L.153-36 du code de l'Urbanisme et suivants, ainsi que la réunion d'examen conjoint en date du 23 janvier 2024.

📖 Avis conforme après examen au cas par cas « *ad hoc* » de la MRAe Centre Val de Loire en date du 17 mai 2023, confirmant l'absence de nécessité de réaliser une évaluation environnementale dans le cadre de la procédure de révision allégée du PLU de SAINT-CHRISTOPHE-SUR-LE-NAIS

📖 Ordonnance n° E24000014 / 45 en date du 13 février 2024 de Monsieur le Président du Tribunal Administratif d'Orléans désignant Monsieur Martin LEDDET, Conseil environnement, santé, sécurité, Formateur agréé Région-Centre en retraite, en qualité de commissaire enquêteur ; et Monsieur Christian MOHEN en qualité de commissaire enquêteur suppléant .

📖 Arrêté d'organisation de l'enquête n° A 2024-01, du Président de la Communauté de Communes GATINE-RACAN , en date du 4 mars 2024.

1.4 Identification de l'autorité compétente.

Communauté de Communes Gâtine Racan (CCGR)

Le Chêne Baudet

37360 St-Antoine-du Rocher

Monsieur Antoine TRYSTRAM, Président de la CCGR, est l'autorité compétente pour l'organisation et l'ouverture de la présente enquête, ainsi que pour prendre la décision en vue de laquelle cette enquête est requise. Monsieur Antoine TRYSTRAM a été confirmé dans ses fonctions de président de la CCGR par sa réélection le 28 juin 2020.

Durant l'enquête, Monsieur Camaro ROBBE responsable de Projet PLUi et Urbanisme représentait l'administration de la CCGR auprès du commissaire enquêteur;

Madame Catherine LEMAIRE ,maire de SAINT-CHRISTOPHE-SUR-LE-NAIS, et Monsieur Camaro ROBBE ont participé à la réunion d'organisation de l'enquête avec le commissaire enquêteur .

Madame Catherine LEMAIRE maire de SAINT-CHRISTOPHE-SUR-LE-NAIS et VP de la CCGCPR (chargée de la Petite Enfance de l'Enfance de la Jeunesse et de l'Accompagnement du

Vieillessement) , au nom du Président Antoine TRYSTRAM, a reçu le PV des observations et le Rapport et les Conclusions motivées du Commissaire Enquêteur .

1.5 Justification du choix de procédure de révision allégée du PLU.

Objet de la procédure

Le projet de révision allégée du PLU conduira donc aux évolutions suivantes :

- ✓ la création d'une OAP rue de la Fraisotière
- ✓ avenue Eugène Hilarion , réduction de la zone 1AUh en compensation de l'extension urbaine rue de la Fraisotière et modification de l'OAP n°1
- ✓ la modification du règlement graphique du PLU
- ✓ la réduction d'une zone naturelle (N) et d' une protection édictée en raison de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels ;

cette révision répond donc à la procédure de révision allégée décrite à l'article L153-34. (voir tableau ci-après)

Les volets du projet identifié dans la présente procédure de révision allégée s'inscrivent dans les 2 objectifs du PADD du PLU de Saint-Christophe-sur-le-Nais suivants :

Axe 1 ,objectif 2 « inscrire la préservation du cadre de vie comme socle du développement communal » et y « préserver les composantes urbaines et architecturales constitutives de la qualité patrimoniale »

Axe 2 ,objectif 2 « conserver un développement équilibré du territoire communal » et y réduire l'impact du développement résidentiel sur l'activité agricole et les espaces naturels en proposant des opérations plus denses et plus équilibrées »

Les autres objectifs définis au PADD ne sont pas remis en cause.

Cette évolution ne porte pas atteinte aux orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD), mais consiste tout de même en la réduction d'un secteur naturel protégé ; elle s'inscrit alors dans le cadre de la procédure de révision « allégée » définie aux articles L-153-31 à 35 du code de l'urbanisme.

L'article L-153-34 précise notamment que s'il n'y a pas atteinte aux orientations du PADD, le projet de révision arrêté fait seulement l'objet d'un examen conjoint de l'Etat, de l'EPCI compétent en matière d'urbanisme et des Personnes Publiques Associées juste avant le début de l'enquête publique.

Article	Code de l'Urbanisme	Répond aux conditions ?	Justifications
L153-31 (Révision générale)	Révision si : - Changement des orientations du PADD - Réduction d'un EBC, d'une zone A ou d'une zone N - Réduction d'une protection ou évolution de nature à induire de graves risques de nuisances - Ouverture à l'urbanisation d'une zone à urbaniser de plus de 9 ans ou qui n'a pas fait l'objet d'acquisitions foncières significatives de la part de la commune. - Création d'une OAP de secteur d'aménagement valant création d'une ZAC.		
L153-34 (Révision allégée)	Le projet de révision arrêté fait l'objet d'un examen conjoint de l'Etat, si - La révision a uniquement pour objet de réduire un EBC, une zone A ou N ; - La révision a uniquement pour objet de réduire une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels ; - La révision a uniquement pour objet de créer des OAP valant ZAC ; - La révision est de nature à induire de graves risques de nuisance.	OUI	Parmi les objets justifiant une révision, l'évolution du PLU mobilise la réduction d'une zone N et l'évolution du règlement (notamment pour permettre les extensions et annexes de l'existant).

1.6 Dossier présenté au public

Il me paraît important de souligner que les dossiers, préparés sous la responsabilité de la CCGR et du bureau d'étude Auddicé Urbanisme, sont d'une complétude satisfaisante.

1.6.1 Composition du dossier relatif au projet et à la procédure d'enquête publique.

Le dossier relatif au projet, soumis au public était composé des documents suivants :

- Le fascicule de **Présentation** comprenant les raisons de la révision allégée n°1, les modifications apportées au PLU et leurs justifications et les incidences de la révision allégée
- Le Règlement Graphique avec des extraits avant et après modification
- Le Règlement Ecrit avec les projets de modification concernant les zones urbaines UB et les zones à urbaniser Auh
- Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) ,spécifiquement les OAP sectorielles N°1 (Avenue Eugène Hilarion) et N°3 (Rue de la Fraisotière)
- Le Bilan de la Concertation préalable au lancement de la révision allégée N°1 du PLU.
- Sont également joints au dossier, les 3 délibérations qui ont ponctué l'élaboration du projet jusqu'à ce jour.
- La concertation avec les **Personnes publiques Associées (PPA)** ,leurs avis et notamment l' Avis de l' « Autorité Environnementale » -MRAE qui juge le projet de révision allégée « conforme après examen au cas par cas ad hoc »,dispensant l'enquête publique d'évaluation environnementale
- Des Annexes ,au titre de la procédure, regroupent des textes réglementaires relatifs à l'enquête Publique

La désignation du commissaire enquêteur et son suppléant par le Tribunal Administratif d'Orléans

Les parties relatives à la procédure de l'enquête publique et à l'expression du public comprenant :

Le registre d'observations avec les documents annexés remis en séance publique à l'attention du commissaire enquêteur

Les justificatifs des mesures de publicité, des attestations des publications légales et une copie de l'avis affiché sur le territoire.

1.6.2 Avis exprimés des personnes publiques associées et des autres personnes publiques consultées

Dans le cadre de l'élaboration des PLU, la loi impose à l'organe délibérant de consulter pour avis, l'Etat et différents organismes en région et dans le département.

La liste des personnes publiques consultées par la CCGR et ayant répondu dans le délai réglementaire de 3 mois est retranscrite dans le tableau suivant.

Les seules réponses reçues ayant répondu **dans le mois précédant le début de l'enquête**, comme le prévoit la réglementation en cas de modification du PLU, ont été portées au dossier soumis au public et une synthèse de ces avis figure au présent paragraphe.

Liste des personnes publiques (PPA) consultées ayant répondu dans les délais

Organisme consulté	Date de réception
Direction Départementale des Territoires – Urbanisme et Territoires (<i>Tours 37</i>)	19/01/2024
Conseil Départemental d'Indre et Loire (<i>Tours 37</i>)	22/01/2024
SNCF -Direction Immobilière Territoriale Centre Ouest (Nantes 44)	12/12/2023
MRAe Centre Val de Loire (Orléans 45)	17/05/2023
Pays Loire Nature (réunion de concertation avec les PPA)	23/01/2024

Synthèse des avis exprimés par écrit ,des échanges en réunion et des réponses apportées

Avis de la Direction Départementale des Territoires -Service Urbanisme et Démarche de Territoires

Dans son courrier, la DDT fait 3 remarques

1. le dossier présenté est le deuxième suite à une demande de modification de mars 2022
2. dans la notice de présentation le tableau de bilan de l'évolution des surfaces est exprimé en ha;la colonne différentiel aurait mieux exprimée en m² les évolutions .
3. la révision « semble répondre en premier lieu à un intérêt particulier constituant une fragilité juridique susceptible de recours »

La commune répond qu'elle corrigera le point 2

Avis du Conseil Départemental d'Indre et Loire -Pôle Ingénierie et Partenariats

Le Pôle Ingénierie et Partenariat chargé notamment du suivi des procédures de planification urbaine émet un **avis favorable**.

Il fait 2 remarques qui ,d'après la réponse de la commune , « concernent la mise en œuvre des futures constructions et donc n'appellent pas de correction des documents » en cours.

Avis de la SNCF-Direction Immobilière Territorial Centre Ouest

La Direction Immobilière Territoriale fait 3 remarques :

1-Créer un zonage et un règlement spécifique aux emprises ferroviaires ...2- Intégrer la servitude T1 de protection du domaine public ferroviaire aux annexes du PLU. 3- Mettre à jour le plan des Servitudes d'utilité publique avec la cartographie de la servitude d'utilité publique T1

La commune répond : « Le code de l'urbanisme indique qu'une procédure de révision allégée ne peut supporter qu'un seul objet relevant de cette procédure ; or cet objet réduit une zone A ou N pure et pourrait relever d'une révision de PLU. La création d'un zonage spécifique aux emprises ferroviaires pourra être mise en place dans le cadre de l'élaboration du PLUi en préparation. »

Avis de la MRAe Centre Val de Loire –Mission d'appui à l'autorité environnementale

La mission régionale d'autorité environnementale (MRAe) a conclu par un

Avis Conforme après examen au cas par cas « ad hoc »

Au vu de l'ensemble des informations fournies par la communauté de communes de Gâtine Racan, des éléments évoqués ...et des connaissances disponibles à la date de la présente demande d'avis :

- la révision allégée n°1 du PLU de Saint-Christophe-sur-le-Nais n'est pas susceptible d'avoir des incidences notables sur l'environnement et sur la santé humaine au sens de l'annexe II de la directive 2001/42/CE du 27 juin 2001 relative à l'évaluation des incidences de certains plans et programmes sur l'environnement ;
- il n'est **pas nécessaire de la soumettre à évaluation environnementale** par la communauté de communes de Gâtine Racan.

Conformément à l'article R. 104-33 du code de l'urbanisme la commune de Saint-Christophe-sur-le-Nais rendra une décision en ce sens.

Echanges avec « Pays Loire Nature » (Monsieur Marchand)

lors de la réunion d'examen conjoint avec les PPA du 23/01/2024, échanges avec « Pays Loire Touraine » , syndicat mixte regroupant 4 intercommunalités du Nord Touraine (108000 habitants et 55 communes) ,responsable de la mise en œuvre du Schéma de Cohérence Territoriale SCoT :

1-Mr Marchand conseille que « le corps de l'OAP n° 1 (Avenue Eugène Hilarion) définisse uniquement un minimum (ex : 15 logements par hectare) et un maximum (18 logements par hectare). Cela permettra de laisser plus de possibilité quant à l'aménagement de l'OAP n°1 ».

2-Pour la sécurité juridique de la procédure, il conseille d'apporter plus de justifications concernant l'extension de la zone UB, considérée par le SCOT comme une zone d'extension urbaine.

3-M. MARCHAND recommande aux élus de « ne pas imposer une trop grande densité sur le secteur Avenue Eugène Hilarion. Le SCOT n'impose qu'une densité moyenne brute de 15 logements/ha pour la commune et la configuration complexe du secteur (relief, gestion des eaux pluviales) risquerait de compromettre la mise en oeuvre du projet ».

Mme LEMAIRE ,au nom de la commune de SAINT-CHRISTOPHE-SUR-LE-NAIS, indique que « le secteur fait l'objet de l'intérêt de « Val Touraine Habitat » pour y construire du logement social à moyen terme. Le but du projet, est de fournir des terrains et des logements peu onéreux et répondant aux besoins des petits ménages (F2, F3). « Val Touraine Habitat », informé des dispositions réglementaires de la révision allégée, n'a pas émis d'objection sur la densité de 18 log/ha. Néanmoins, les élus sont favorables à réduire la densité à 16 logements/ha. »

« Pays Loire Nature », en application du SCOT, considère l'extension de la zone UB, rue de la Fraisotière, comme une extension urbaine. La méthodologie du SCOT considère qu'un terrain est en « dent creuse » uniquement si la parcelle touche sur 3 côtés à des parcelles bâties au sein de l'enveloppe urbaine, ce qui n'est pas le cas de l'extension de la zone UB. M. MARCHAND recommande d'« apporter des justifications complémentaires sur le besoin en extension de la commune. »

Madame LEMAIRE indique en lien avec la remarque de la DDT, que « la commune n'a souhaité que rectifier un oubli dans le zonage du PLU de SAINT-CHRISTOPHE-SUR-LE-NAIS de mars 2020 »

1.6.3 Observations commissaire enquêteur sur le dossier du projet.

Sur la forme.

Les documents du dossier, dans leur forme, sont de qualité et bien adaptés aux différents publics. Des documents en couleur, une typographie facile à déchiffrer, des cartes, des croquis ,des photos, des tableaux récapitulatifs, facilitent la compréhension. La numérotation est claire et logique, les tables des matières sont précises;autant d'éléments qui rendent l'abord du dossier agréable pour le lecteur.

Les modifications réglementaires envisagées, dans le Règlement Ecrit du PLU de SAINT CHRISTOPHE-SUR-LE-NAIS, sont clairement détaillées et colorisées.

De même le Règlement Graphique, est bien illustré, avec des légendes claires et différenciées et un zoom pour les secteurs de la rue Eugène Hilarion et de la rue de la Fraisotière.

Ce dossier a donc permis au commissaire enquêteur d'appréhender les problématiques soumis à l'enquête.

Enfin la consultation sur internet est normalement accessible et consultable sur le site de la CCGR et de la mairie de SAINT-CHRISTOPHE-SUR-LE-NAIS avec la possibilité de téléchargement.

Sur le fond.

Selon l'article L153-34 du code l'urbanisme les **procédures de révision allégée du PLU de SAINT-CHRISTOPHE-SUR-LE-NAIS ont été scrupuleusement suivies** (voir tableau ci-dessous)

PROCÉDURE D'ÉVOLUTION	MOTIFS	CONCERTATION PRÉALABLE	ENQUÊTE PUBLIQUE	CONSULTATION DES PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIÉES
Révision « allégée » (art. L.153-34 du CU)	Sans porter atteinte au PADD : <ul style="list-style-type: none"> ▪ réduction d'un espace boisé classé ou d'une zone agricole, naturelle ou forestière ▪ réduction d'une protection édictée en raison de risques de nuisances ou de la qualité des sites et paysages ▪ création des orientations d'aménagement et de programmation valant création d'une zone d'aménagement concerté ▪ révision de nature à induire de graves risques de nuisance 	oui	oui	Réunion d'examen conjoint avec les PPA PV de réunion à joindre au dossier Avis de l'Ae (ou décision d'exemption) Avis de la CDPENAF*

La construction du projet pas à pas est rigoureuse, à partir de dossiers construits avec le Bureau d'étude Auddicé ,suivi d'une **concertation** avec la commune la communauté de communes et le public entre 2021 et 2023.

Tirant bilan de la concertation le Conseil communautaire en date du 27 septembre 2023 a **arrêté le projet** de révision allégée de la commune de SAINT-CHRISTOPHE-SUR-LE-NAIS

Les Personnes Publiques Associées concernées ont été consultées au travers des documents du projet; elles ont répondu par écrit et/ou ont participé comme il se doit (dans le cas d'une révision allégée de PLU) lors d'une réunion d'examen commun le 23/01/2024; les diverses remarques formulées par les PPA ont fait l'objet de réponses de la commune de SAINT-CHRISTOPHE-SUR-LE-NAIS.

Enfin la qualité de la demande d'avis conforme de la révision allégée n°1 du PLU auprès de la Mission régionale d'autorité Environnementale(MRAe) du Centre Val de Loire,a conduit à la formulation **d'un avis conforme car reconnu non susceptible d'avoir des incidences notables sur l'environnement** .

Comme la révision allégée n°1 du PLU n'est pas soumise à évaluation environnementale , de ce fait **l'Enquête Publique** sur le projet est **raccourcie à une période de deux semaines**.

Le Commissaire enquêteur regrette de **petites incohérences dans les calculs** du tableau n°8 de la notice de présentation « Bilan des surfaces entre le PLU de 2017 et le PLU suite à la révision allégée n°1:les chiffres encadrés en rouge dans la colonne « différentiel » ne correspondent pas exactement aux écarts de superficie avant et après révision .

Figure 8. Bilan des surfaces entre le PLU de 2017 et le PLU suite à la révision allégée n°1

Nomenclature des zones	Superficie en ha avant révision allégée	Superficie en ha après révision allégée	Différentiel
Zones urbaines	63,3	63,5	0,1
UA	21,3	21,3	0
UB	39,0	39,1	0,1
UE	2,1	2,1	0
UY	0,9	0,9	0
Zones à urbaniser	4,0	3,8	-0,1
1AUh	2,9	2,8	-0,1
2AUh	1,0	1,0	0
Zones agricoles	1325,6	1325,6	0
A	1270,3	1270,3	0
Av	55,3	55,3	0
Zone naturelles	427,2	427,3	0,1
N	419,0	419,1	0,1
Ne	0,9	0,9	0,0
Nl	2,6	2,5	0,0
Nlc	0,8	0,8	0,0
Np	3,3	3,3	0,0
Ny	0,7	0,7	0,0
TOTAL		1820,2	

Mais par delà ces petits écarts il est à noter **l'exemplarité du projet** qui est prévu **sans consommation foncière de surface agricole A ou naturelle N** ; si l'évolution du zonage envisagé change les surfaces de zones, la perte de 0,1ha de zone N au profit de la zone Ub (rue de la Fraisotière) est compensée par un gain équivalent de zone N, au détriment de la zone 1AUh (avenue Eugène Hilarion); ceci s'inscrit donc dans l'esprit de la loi Climat et Resilience de 2021.

De plus je note que la densification de l'habitat dans l'OAPn°1 rue Eugène Hilarion et le comblement d'une « dent creuse » rue de la Fraisotière visent à éviter une urbanisation de SAINT CHRISTOPHE-SUR-LE-NAIS en extension de son enveloppe urbaine-ainsi produire des logements dans le seul « tour de bourg »; en conclusion ce projet suit bien les orientations du SCoT de Pays Loire Nature de 2022 .

1.6.4 Registres des observations.

Deux registres d'observations ont été ouverts cotés et paraphés par les soins du Commissaire Enquêteur, le 19 mars 2024

Ces registres ont été mis en place le mercredi 27 mars 2024 à la Mairie de SAINT-CHRISTOPHE-SUR-LE-NAIS et au Siège de La Communauté de Communes CCGR à St Antoine du Rocher, où le public pouvait consulter les dossiers des projets et porter ses observations,

Ils ont été à disposition du public dans les lieux précités jusqu'à la clôture de l'enquête publique le mercredi 10 avril 2024 à 12h

2 ORGANISATION ET DEROULEMENT DE L'ENQUETE.

2.1 Décisions de désignation du commissaire Enquêteur (cf. annexe 1).

Le commissaire enquêteur a été désigné, par décision n° E240001445 de Monsieur le Président délégué du Tribunal Administratif d'Orléans en date du 13 février 2024.

2.2 Définition des modalités successives de l'enquête avec l'autorité compétente.

La mise au point de l'organisation pratique de l'enquête a nécessité une rencontre avec l'Autorité Compétente à la Mairie de SAINT-CHRISTOPHE-SUR-LE NAIS.

Lors du rendez-vous ,du vendredi 1^o mars ,avec Madame Catherine LEMAIRE Maire et avec Monsieur Camaro ROBBE ,en charge du projet à la CCGR ont été abordés : l'examen du projet ,le contenu du dossier public ,la liste des étapes , le calendrier de l'enquête ,enfin les documents nécessaires à l'Enquête Publique .

2.3 Décision d'ouverture de l'enquête (cf. annexe 2).

L'enquête a été ouverte par l'arrêté n° A2024-01 de Monsieur le Président de la Communauté de Communes de Gâtine Racan, en date du 4 mars 2024.

L'enquête s'est déroulée durant 15 jours du mercredi 27 mars 2024 à 9h00 au mercredi 10 avril 2024 à 12 heures.

2.4 Publicité.

2.4.1 Affichages de l'avis initial et de l'avis de reprise d'enquête (cf. annexe 3).

L'avis initial d'enquête a été affiché, à compter du lundi 11 mars 2024, au siège de la communauté de Communes CCGR ,à Saint Antoine du Rocher, à la mairie de SAINT-CHRISTOPHE-SUR-LE-NAIS, et sur les 2 sites concernés de la rue de la Fraisotière et de l'avenue Eugène Hilarion objets de la révision n°1 allégée du PLU. La période légale de quinze jours avant l'enquête a été respectée.

2.4.2 Contrôles des affichages (cf. annexe 4).

Un constat d'affichage initial a été attesté par des photos puis contrôlé par le commissaire enquêteur le mardi 26 mars 2024 et le 10 avril au moment des permanences.

2.4.3 Annonces légales par voie de presse (cf. annexe 5).

Deux parutions de l'avis d'enquête ont eu lieu plus de 15 jours avant l'ouverture de l'enquête dans deux journaux agréés :

- La Nouvelle République Edition Indre et Loire ,du 11 mars 2024,
- La Nouvelle République Dimanche 37 ,du 10 mars 2024

Une seconde diffusion a eu lieu ,au cours des 8 premiers jours de l'enquête, dans les mêmes journaux :

- La Nouvelle République Edition Indre et Loire , le 28 mars 2024,
- La Nouvelle République Dimanche 37, le 31 mars 2024.

Les encarts de parution figurent en annexe 5 du présent document.

2.4.4 Diffusions par voie dématérialisée (cf. annexe 6).

L'arrêté de l'enquête et la notice de présentation du projet étaient visibles sur les sites web de la CCGR et de la Mairie de SAINT-CHRISTOPHE-SUR-LE-NAIS, dès l'affichage de l'avis d'enquête sur les lieux et secteurs concernés.

2.5 Visite des lieux.

Le commissaire enquêteur a visité,avec Madame Catherine LEMAIRE,mairie de SAINT-CHRISTOPHE-SUR-LE-NAIS et Monsieur Cameron ROBBE ,la Chef de projet PLUi à CCGR, les 2 secteurs concernés Avenue Eugène Hilarion et Rue de la Fraisotière.

2.6 Accès du public au dossier durant l'enquête.

Dès le démarrage de l'enquête ,le public a pu accéder au dossier dans les lieux où ceux-ci étaient déposés, aux jours et heures d'ouverture habituels de la Communauté de Communes CCGR et de la mairie de SAINT-CHRISTOPHE-SUR-LE-NAIS.

Le public a pu aussi rencontrer le commissaire Enquêteur aux permanences :

en Mairie de SAINT-CHRISTOPHE-SUR-LE-NAIS

le mercredi 27 mars 2024, de 9h00 à 12h00

le mercredi 10 avril 2024 de 9h00à12h00

Le public a également pu consulter le dossier en version numérique, par internet sur les sites web de la CCGR (www.gatines-racan.fr/) et de la mairie de SAINT-CHRISTOPHE-SUR-LE-NAIS .

L'accès à cette version numérique présentait une facilité de lecture et de recherche satisfaisante. Si l'accès était relativement simple, retrouver ensuite les parties de dossier dans leur détail relevait d'une démarche accessible. De plus l'ensemble des documents étaient présents.

Enfin l'accès au dossier papier et digital était possible en Mairie de SAINT-CHRISTOPHE-SUR-LE-NAIS , et au siège de la CCGR à SAINT-ANTOINE-DU-ROCHER, aux heures d'ouverture des différents bureaux.

2.7 Détail des permanences assurées par le commissaire enquêteur.

2 permanences ont été mises en place.

Le mercredi 27 mars 2024, 1^{ère} permanence :

- De 9h00 à 12h00 à la Mairie de SAINT-CHRISTOPHE-SUR-LE-NAIS
Permanence tenue par le commissaire enquêteur Martin Leddet
*Le dossier papier était en place et complet; un pc portable branché avec documents de l'enquête publique, une carte en grand format du règlement graphique du PLU de 2020
Echange avec Madame Lemaire, Maire de la commune, sur divers points du dossier; visite d'un habitant de la commune*

Le mercredi 10 avril 2024 2^{ème} permanence

- De 9h00 à 12h00 à la Mairie de SAINT-CHRISTOPHE-SUR-LE-NAIS
Permanence tenue par le commissaire enquêteur Martin LEDDET
Echange avec Madame Lemaire, Maire de la commune, sur le dossier et les observations déposées par mail d'un habitant de la commune.

2.8 Participation du public et ambiance autour de l'enquête.

Le déroulement de l'enquête n'a connu aucune difficulté particulière. Les conditions d'une libre expression du public étaient réunies: bonnes dispositions matérielles et la salle de permanence spacieuse,

2.9 Clôture de l'enquête. Le mercredi 10 avril à 12h00

- A la fin de la 2^o séance publique, à 12h, l'enquête publique a été close par le commissaire enquêteur, qui a emporté avec lui le registre et le dossier d'enquête.
- Le registre d'observation clos à 12h et le dossier d'enquête, présents dans les bureaux de la CCGR à St Antoine du Rocher, ont quant à eux, été récupérés par le commissaire enquêteur à la mi-journée.

2.10 Procès-verbal de synthèse des observations au responsable de projet (cf. annexe 7).

Le procès verbal de synthèse des observations a été remis à Madame Lemaire Maire de la commune de SAINT-CHRISTOPHE-SUR-LE-NAIS et Vice Présidente de la CCGR, le mercredi 17 avril 2024, soit 7 jours après la clôture de l'enquête, respectant ainsi le délai maximum de 8 jours requis par l'article R.123-18 du code de l'Environnement. Le document été remis en main propre et commenté à Madame Lemaire et à Monsieur Robbe chargé de l'urbanisme à la CCGR et missionnés par le Président de la CCGR pour l'organisation et le suivi du projet. Les observations, du public et les questions du commissaire enquêteur sont synthétisées dans le procès verbal joint en annexe 7 du rapport.

2.11 Mémoire en réponse du responsable de projet (cf. annexe 8).

Le « mémoire en réponse au procès-verbal de synthèse » ,signé par le président de la CCGR ,a été retourné au commissaire enquêteur dans le délai réglementaire de 15 jours;il est en annexe 8 du présent rapport;les réponses y sont imprimées en rouge en vue d'un meilleur accès.

3 OBSERVATIONS DU PUBLIC ET COMMENTAIRES DU COMMISSAIRE ENQUETEUR.

3.1 Analyse numérique des observations du public.

Lors des deux permanences , 4 personnes sont venues échanger sur le contenu du dossier et déposer des observations écrites ou adresser un mail.

En dehors des permanences ,mais aux heures habituelles d'ouverture de la mairie , une personne est venue déposer un document .

A la clôture de l'enquête ,le registre de SAINT-CHRISTOPHE-SUR-LE-NAIS comportait 1 observation inscrite sur le registre « papier » , un mail en 5 points arrivé sur la boîte mail dédiée au commissaire enquêteur et un document déposé en dehors des permanences .Le registre du siège de la CCGR à SAINT-ANTOINE-DU-ROCHER est quant à lui resté vierge.

- **Tableau comptable des dépositions reçues et des visiteurs ayant participé à l'enquête**

COURS DE L'ENQUETE PUBLIQUE	Répartition et localisation des observations déposées et visiteurs entre mairie ,siège de la CCGR et boîte mail dédiée								SYNTHESE CHIFFREE
	visiteurs	observations écrites	échanges verbaux multi sujets	visiteurs	observations écrites	mails multi-sujets	observations écrites		
permanence publique 1	3	1	1	0	0			3	1
permanence publique 2	1	1	1	0	0			1	2
hors permanence publique	1	1	0	0	0	1	5	2	6
Totaux	5	3	2	0	0	1	5	5	9
	Saint-Christophe-sur-le Nais			Siège de la CCGR		Boîte mail dédiée		total visiteurs	total observations /échanges

- **Tableau récapitulatif des observations du public**

Les dépositions du public :-observations écrites sur les registres ,message mail et document joint - ont été regroupées dans un tableau numéroté par ordre d'arrivée

-Chaque déposition est classée selon un numéro d'ordre croissant; sur chaque ligne sont indiquées les dates de réception,les noms et prénoms des pétitionnaires, leur adresse éventuelle .

-Dans la colonne « Lieu de déposition »,les mails sont identifiés SC pour SAINT-CHRISTOPHE-SUR-LE-NAIS et BM pour Boîte Mail dédiée à l'enquête .

-Chaque observation est synthétisée dans la colonne « Résumé de la déposition ...»

Numéro déposition	Réf registre	Date : MM/JJ	Nom auteur pétitionnaire	Prénom auteur pétitionnaire	Adresse postale	Support des observations	Nombre de dossiers attachés	Résumé de la déposition avec observations/questions
	1-Saint Christophe SC 2-Siège CCGR SA 3-Boite Mail dédiée BM	MM- JJ- 2024				courrier mail fichier obs. écrite		Résumé des dépositions avec échanges /observations/questions
1	SC	03/27	LEMAIRE	Catherine	Saint Christophe sur le Nais Maire de la commune	échanges verbaux	0	Echanges verbaux concernant : 1-l'OAPn°1 secteur est bien dans rue Eugène Hilarion est bien dans l'enveloppe du bourg 2-les lieux de stationnement sont 2 par maisons dont un dans le garage et un devant;sauf pour logements aidés possibilité de stationnement à l'espace Beau Soulage 3-Des liaisons douces sont prévues et un revêtement des voies d'accès évitant l'artificialisation des sols 4-l'OAPn°1 est un écoquartier avec accès au nord a des espaces verts aménagés avec des bancs et des tables de pique nique
2	SC	03/27	RULLON	Jean Marie	Saint Christophe sur le Nais	obs. Écrite	0	prise de connaissance du projet et demande d'explications
3-1								Point 1:il y a- t-il nécessité de créer de nouvelles zones constructibles ?
3-2								Point 2:l'OAPn°1 secteur Avenue Eugène Hilaion devrait être un « écoquartier »suivant une démarche de développement durable
3-3	BM	03/27	GILOT	Philippe	Saint Christophe sur le Nais	mail	1	Point 3: le chemin rural 27 au travers de l'OAP doit absolument rester un chemin de terre
3-4								Point 4 : le stationnement doit prévoir au moins 2 places par logement y compris pour les logements aidés
3-5								Point 5 : les clôtures des habitaions nouvelles doivent permettre le passage de la petite faune
4	SC	03/27	LEMAIRE	Catherine	Saint Christophe sur le Nais Maire de la commune	échanges verbaux		Echanges verbaux concernant : 1- il y a très peu de maisons à vendre à St Christophe sur le Nais 4 au maximum 2-en 2023 il ya eu 5 constructions/agrandissement de maisons;il ya un besoin de construction de logement du fait de l'attractivité de la commune avec une gare SNCF à proximité à 30mn en train de la gare de Tours stationnement à l'espace Beau Soulage 3-La commune renforce cette attraction par ses équipements collectifs,son regroupement des services administratifs de santé et bibliothèque, son maintien de commerces de proximité (boucher,épicer, café à réinstaller...),l'espace Beau Soulage en projet de rénovation 4-Rappel descriptifs de l'OAP: circulation/mobilité : avec le grand parking partagé à proximité; la qualité urbaine et architecturale : avec des batiments ne dépassant pas 3 niveaux (rez de chaussée, étage,combles),implantés en déblai ;y compris pour un éventuel petit immeuble à loyer modéré La qualité environnementale et paysagère : haies pour limiter l'impact visuel et aménagement de l'espace vert au nord et maintien à l'ouest d'une bande de 5m en protection des traitements agricoles 5-Selon le SCoT Nord Touraine de 2021,la commune est « pôle d'équilibre associé » de la vallée de l'Escotais associé à Saint Patern et Neuillé-Pont-Pierre ;avec des objectifs de population nécessitant des constructions de logement
5	SC	04/10	Mairie SC		Saint Christophe sur le Nais	impressi on d'écran	1	Présentation des logements et appartement à vendre à Saint Christophe sur le Nais sur site internet « le Bon Coin.fr »

3.2 Commentaires du Commissaire Enquêteur sur les observations et les réponses de la CCGR.

Les échanges avec Madame Catherine LEMAIRE ,maire de la commune ,référéncés -n°1 et n°4 -ont été utilisés par le commissaire enquêteur pour son information et son approfondissement du projet ;

3.2.1-Observations du Public

Les observations n° 3-1 à 3-5 , concernent le mail adressé par **Mr Philippe BIGOT**; elles sont reproduites en l'état ,en vue d'une réponse officielle, point par point, par le porteur de projet : le Président de la CCGR ou son représentant.

Observation3.1 : « Mon premier commentaire concerne le questionnement de la nécessité de créer de nouvelles zones constructibles à Saint-Christophe alors qu'actuellement plusieurs maisons sont inoccupées dans le centre bourg. Il me semble qu'il serait plus adéquat d'adopter une politique de développement durable en revitalisant celui-ci. Si ces nouvelles zones constructibles sont inévitables, les remarques qui suivent s'appliquent. ».

Réponse de la CCGR : La révision allégée du PLU ne crée pas de nouvelle surface à urbaniser. En conformité avec les remarques de l'Etat, la surface réinscrite en zone urbaine desservie par les réseaux publics a été compensée par la réduction de surface en zone 1AUh sur le secteur « Eugène Hilarion », sur un espace en extension urbaine où l'urbanisation ne pouvait pas être optimisée.

Commentaire du Commissaire Enquêteur : *je juge cette réponse convaincante*

Observation3.2 « L'urbanisation de l'OAP Avenue Eugène Hilarion devrait être conçue suivant le principe de l'écoquartier, conçu et organisé suivant une démarche de développement durable afin de pouvoir répondre aux multiples enjeux environnementaux auxquels nous sommes actuellement soumis. ».

Réponse de la CCGR :Ce projet d'écoquartier est toujours souhaité par la commune.

Commentaire du Commissaire Enquêteur : *les diverses réponses de Madame la Maire de SAINT-CHRISTOPHE-SUR-LE-NAIS données verbalement lors des permanences de l'enquête corroborent cette position .*

Observation3.3 « Les zones constructibles prévues dans l'OAP Avenue Eugène Hilarion étant accessibles par la rue Daphné du Maurier, la partie du chemin rural n°27 du Carroi (entourée en magenta sur le document joint) doit absolument rester un chemin de terre pour préserver autant que se peut le caractère rural du village, préserver la trame verte et éviter un trafic difficilement gérable dans le quartier du Te Deum. » .

Réponse de la CCGR :L'OAP prévoit le maintien de ce chemin en espace piétonnier. Il n'y est pas prévu de circulation automobile.

Commentaire du Commissaire Enquêteur: *cette réponse est une illustration applicable à l'observation 3.2*

Observation3.4 « Le stationnement étant un préoccupation majeure à Saint-Christophe. Il est nécessaire que le stationnement aux habitations prévu dans l'OAP Avenue Eugène Hilarion soit de deux places au minimum par logement **et cela même pour les logements aidés par l'Etat et de taille inférieure au T3 (OAP Eugène Hilarion)** »

Réponse de la CCGR :L'article L151-34 et L151-35 du Code de l'urbanisme ne permettent pas d'exiger plus de places de stationnement pour certaines catégories de logements, dont les logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat. De plus, il est nécessaire de composer entre la densité d'habitat demandée, les objectifs de perméabilité des sols et la pente.

Commentaire du Commissaire Enquêteur:cette réponse réglementaire n'est pas à discuter;il n'en reste pas moins qu'elle est souvent vécue comme une contrainte par des habitants qui vivent souvent à la campagne avec l'envi d'espace .

Observation3.5 « Les clôtures autour des habitations nouvelles de l'OAP Eugène Hilarion doivent permettre le passage de la petite faune ».

Réponse de la CCGR :Cette disposition pourra être ajoutée à l'OAP du secteur Eugène Hilarion en prévoyant des clôtures de type haie, grillage ou murs avec prévision d'un passage à petite faune.

Commentaire du Commissaire Enquêteur:cette réponse de la CGR est conforme à l'affirmation d'écoquartier faite à l'observation 3.2

3.2.2. observations du commissaire enquêteur.

Pendant l'enquête ,le commissaire enquêteur a,de son côté, observé que le porteur de projet CCGR et ses représentants répondaient clairement et de façon crédible aux questions qu'il posait : Dans son mémorandum de réponse le porteur de projet est invité à répondre aux 5 points ci-après:

Point 1: Intérêt du projet Je m'interroge sur la raison principale de cette révision de PLU ,même si elle est dite « allégée »;elle suppose en effet des dossiers ,et une procédure longue et couteuse face à un intérêt qui semblerait assez modeste si ce n'était que corriger une erreur du PLU 2020 : oubli d'une dent creuse classée à tort en zone naturelle (N) ?

Réponse de la CCGR :La procédure a l'intérêt de :

- Permettre la densification en continuité urbaine de la rue de la Fraisotière et préserver un espace naturel aujourd'hui inscrit en extension urbaine rue Eugène Hilarion ;
- Rebasculer une surface non mobilisable pour la construction d'habitat en raison de la nature du terrain, vers des parcelles équipées en réseaux plus favorable à l'accueil d'habitations en respectant la loi Climat et Résilience.

Commentaire du Commissaire Enquêteur: je trouve ces réponses convaincantes

Point 2: Tableau Bilan des Surfaces entre le PLU de 2017 et le PLU suite à la révision allégée n°1: (page 8 de la notice du dossier d'enquête) les chiffres dans la colonne « différentiel » ne correspondent pas exactement aux écarts de superficie avant et après révision

Figure 8. Bilan des surfaces entre le PLU de 2017 et le PLU suite à la révision allégée n°1

Nomenclature des zones	Superficie en ha avant révision allégée	Superficie en ha après révision allégée	Différentiel
Zones urbaines	63,3	63,5	0,1
UA	21,3	21,3	0
UB	39,0	39,1	0,1
UE	2,1	2,1	0
UY	0,9	0,9	0
Zones à urbaniser	4,0	3,8	0,1
1AUh	2,9	2,8	-0,1
2AUh	1,0	1,0	0
Zones agricoles	1325,6	1325,6	0
A	1270,3	1270,3	0
Av	55,3	55,3	0
Zone naturelles	427,2	427,3	0,1
N	419,0	419,1	0,1
Ne	0,9	0,9	0,0
NI	2,6	2,5	0,0
Nlc	0,8	0,8	0,0
Np	3,3	3,3	0,0
Ny	0,7	0,7	0,0
TOTAL		1820,2	

Réponse de la CCGR : Le tableau sera vérifié et corrigé avant approbation.

Commentaire du Commissaire Enquêteur: bien noté; cela évitera les contestations

Point 3 d'après le règlement écrit de l'OAP, les constructions doivent s'adapter à la topographie du terrain, avec trois niveaux maximum : rez de chaussée, un étage et des combles, implantées sur déblai et non remblai et ce appliqué à toutes les constructions de l'OAP -même pour un projet de petit immeuble collectif qui serait financé avec l'aide de l'Etat-afin de garder la qualité urbaine et architecturale et assurer la qualité paysagère. Sera-ce bien le cas ?

Réponse de la CCGR : Toute construction devra se conformer au règlement et être compatible avec les orientations d'aménagement et de programmation.

Commentaire du Commissaire Enquêteur: bien noté; mon expérience m'a donné a connaître certains écarts dans la construction d'habitat collectif aidé.

Point 4: Le stationnement ,dans l'OAP n°1 secteur de l'avenue Eugène Hilarion ,prévoit 2 places par logement (c'est à dire une dans le garage et une devant le garage) sauf pour les logements aidés par l'état et de taille inférieure au T3; le manque de place étant compensé par des possibilités de stationnements à proximité du pôle médical Beau Soulage ou sur le terrain communal réservé aux évènements locaux. De façon pratique sur quel type de liaison et sur quelle distance ou temps de cheminement cela se fera-t-il , pour les habitants des 18 logements prévus ? quelles solutions envisager pour que cela ne soit pas considéré ,par les habitants de l'OAP,comme des obstacles pénalisant, conduisant alors à des stationnements déviants pouvant créer un risque routier ?

Réponse de la CCGR : L'article L151-34 et L151-35 du Code de l'urbanisme ne permettent pas d'exiger plus de places de stationnement pour certaines catégories de logements, dont les logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat. De plus, il est nécessaire de composer entre la densité d'habitat demandée, les objectifs de perméabilité des sols et la pente. Ces composantes devront être étudiées dans le cadre des études de faisabilité opérationnelle du projet. L'objectif étant de créer un écoquartier, il y a ici l'opportunité de réfléchir à une nouvelle manière de traiter la relation habitat/automobile.

Commentaire du Commissaire Enquêteur Cette position est conforme à l'esprit de la loi ALUR de 2014 et surtout à celui de la nouvelle loi Climat et Résilience de 2021;il n'en reste pas moins vrai que cette évolution suppose un changement de mentalité et d'usage à accompagner par des explications et de la pédagogie.

Point 5 l'OAP N°3 ,rue de la Fraisotière,qui étend la zone Ub sur une zone naturelle N, est,si j'ai bien compris, considérée par la commune comme la réparation de l'oubli d'une « dent creuse »(située sur un bord de route déjà viabilisé) lors de la définition du « tour de bourg" pendant la construction du PLU de 2020. Ne conviendrait-il pas d'argumenter clairement sur son bien fondé, pour ne pas laisser à croire d'une inégalité de traitement dans la mise en œuvre de la loi ALUR (contre le « mitage des terres agricoles);car s'il est vrai que la balance de consommation foncière est maintenue;ces ajout/retrait ne sont pas équivalents dans leur valeur et leur exposition ?

Réponse de la CCGR :L'erreur de zonage vient d'un ancien projet de création de rond-point en entrée de ville par la rue de la Fraisotière, qui a induit un classement en zone N des parcelles contiguës au carrefour, et l'oubli d'intégrer en zone urbaine les jardins de la rue en continuité des habitations existantes.

La surface réinscrite en zone urbaine, desservie par les réseaux publics, a été compensée par la réduction de surface en zone 1AUh sur le secteur « Eugène Hilarion », où l'urbanisation ne pouvait pas être optimisée en raison de la configuration des terrains. Cet échange a permis de récupérer en zone urbaine de l'espace plus facilement mobilisable pour de la construction d'habitat tout en préservant le paysage arboré en sommet du secteur « Eugène Hilarion ». Les terrains remis en zone naturelle contribuent également à apporter un espace naturel d'agrément pour le futur écoquartier.

Commentaire du Commissaire Enquêteur : Je suis convaincu par la précision de cette réponse qui explique la genèse de la situation et souligne la qualité de la solution trouvée.

*Cette page clôture la 1^o partie du présent document intitulée « Rapport du Commissaire Enquêteur », remis le 3 mai 2024
8 annexes, afférentes à ce rapport sont consultables, à la fin du présent document.*

La deuxième partie du présent document développe « les conclusions du commissaire enquêteur et son avis motivé », concernant la révision simplifiée n°1 du PLU de SAINT-CHRISTOPHE-SUR-LE-NAIS.

Martin LEDDET,

Commissaire Enquêteur

CONCLUSIONS ET AVIS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR

Département d'Indre-et-Loire
Communauté de Communes de GATINE RACAN
37360

Enquête publique pour

LE PROJET DE REVISION ALLEGEE N°1
DU PLAN LOCAL D'URBANISME
DE LA COMMUNE
DE SAINT-CHRISTOPHE-SUR-LE-NAIS

Références juridiques simplifiées :

📖 Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune de SAINT-CHRISTOPHE-SUR-LE-NAIS, approuvé le 4 mars 2020.

📖 Délibération du Conseil communautaire en date du 29 septembre 2022 prescrivant la procédure de révision allégée n°1 du Plan Local d'Urbanisme de la commune de SAINT-CHRISTOPHE-SUR-LE-NAIS

📖 Délibération du Conseil communautaire en date du 27 septembre 2023 arrêtant le projet de révision allégée de la commune de SAINT-CHRISTOPHE-SUR-LE-NAIS et tirant bilan de la concertation

📖 Ordonnance n° E24000014 / 45 en date du 13 février 2024 de Monsieur le Président du Tribunal Administratif d'Orléans désignant Monsieur Martin LEDDET, Conseil environnement, santé, sécurité, Formateur agréé Région-Centre en retraite, en qualité de commissaire enquêteur ; .

📖 Arrêté d'organisation de l'enquête n° A 2024-01, du Président de la Communauté de Communes GATINE-RACAN , en date du 4 mars 2024.

•

Période d'enquête :

- du mercredi 27 juin 2024 à 9 h, au mercredi 10 avril 2024 à 12h

Permanences du Commissaire-enquêteur :

- le mercredi 27 juin 2024 de 9h à 12h,
- le mercredi 10 avril 2024 de 9h à 12h,

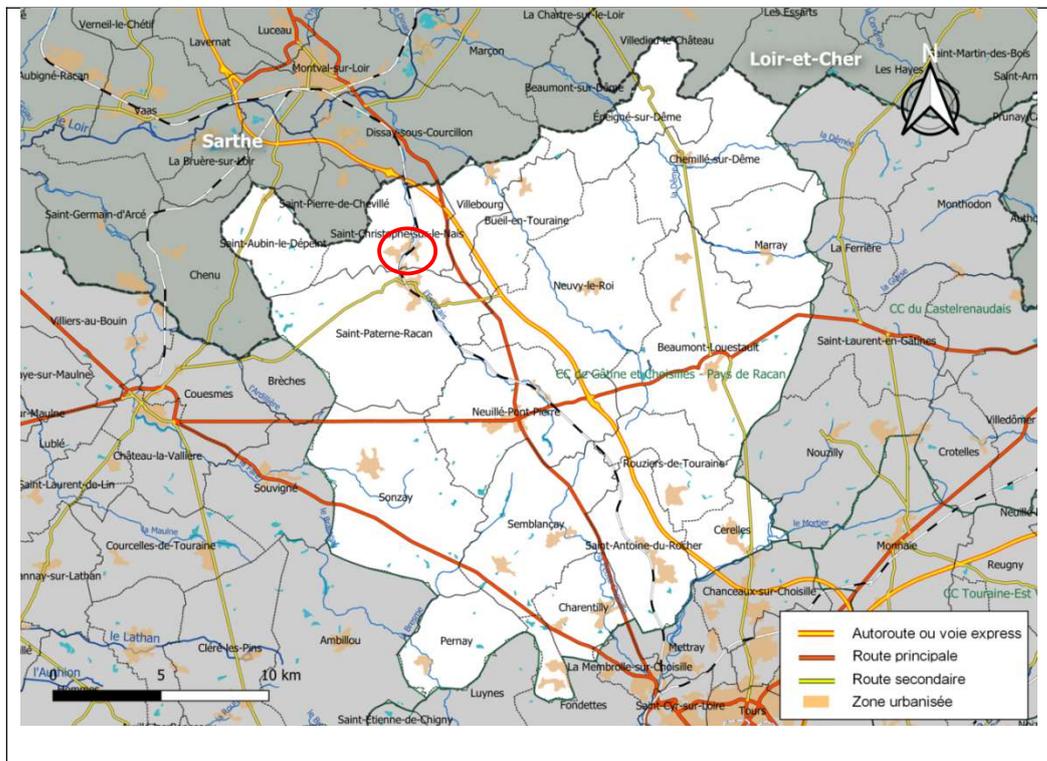
Cette seconde partie fait suite au Rapport du Commissaire-enquêteur. Elle présente mes conclusions motivées et mon avis

I – Le contexte du projet soumis à l’enquête publique

La Communauté de Communes GATINE RACAN (CCGR) est située au Nord ouest du département d’Indre et Loire, en Région Centre Val de Loire, à 15-30km de Tours ; elle est traversée par l’autoroute A28 Le Mans-Tours.

Administrativement, l’EPCI s’étend sur 19 communes . à savoir :Beaumont-Louestault (37021),Bueil-en-Touraine (37041),Cerelles (37047),Charentilly (37059),Chemillé-sur-Dême (37068),Épeigné-sur-Dême (37101),Marray (37149),Neuillé-Pont-Pierre (37167),Neuvy-le-Roi (37170),Pernay (37182),Rouziers-de-Touraine (37204),Saint-Antoine-du-Rocher (37206),Saint-Aubin-le-Dépeint (37207),Saint-Christophe-sur-le-Nais (37213),Saint-Paterne-Racan (37231),Saint-Roch (37237),Semblançay (37245),Sonzay (37249),Villebourg (37274)

Le territoire regroupe environ 21500 habitants sur 507km2 soit en moyenne 42 habitants au km2, en légère augmentation, bénéficiant notamment de la proximité de Tours



La Révision allégée du PLU soumis à l’EP est située à SAINT-CHRISTOPHE-SUR-LE-NAIS ,au nord-ouest de la Communauté de Communes ,(cercle rouge de la carte)

Contexte communal du projet

La commune de Saint-Christophe-sur-le-Nais est située à une trentaine de minutes de trajet, au nord de l’agglomération tourangelle.

Située à l’extrémité nord-ouest du département d’Indre-et-Loire, au sein de la Communauté de Communes Gâtine Racan,Saint-Christophe-sur-le-Nais est une commune rurale aux enjeux paysagers importants, du fait de l’architecture ancienne du bourg et de la pente qui offre des

vues sur la vallée. Les deux projets se situent au sein du périmètre de protection de l'église de Saint-Christophe, classée au titre des Monuments historiques.

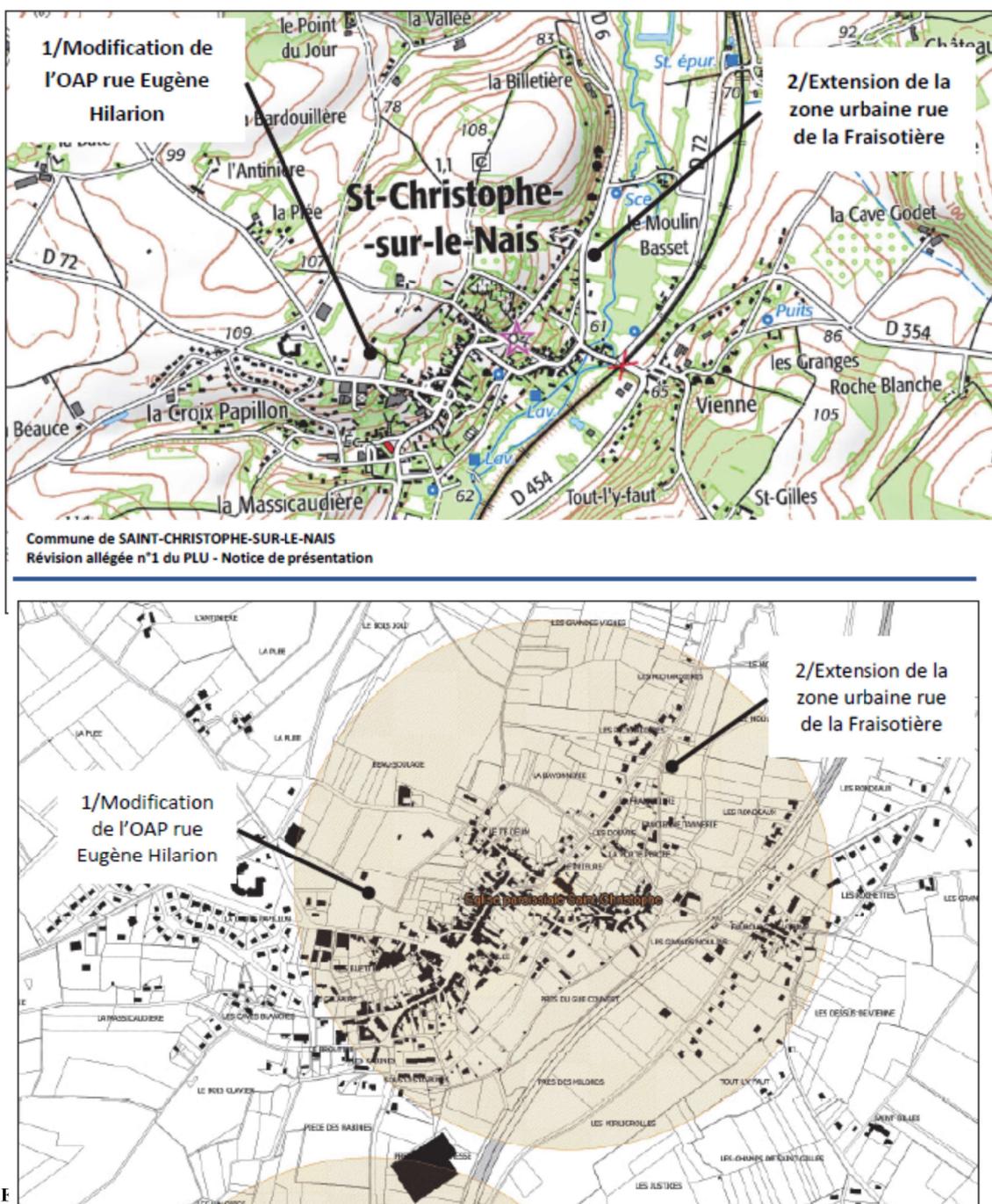
Le bourg est implanté sur le coteau Ouest dans la vallée encaissée du Nais. La différence d'altitude entre le point le plus haut et le point le plus bas du bourg est de 46 mètres. La pente rend donc les nouveaux projets de constructions particulièrement sensibles aux vues paysagères.

II – Le projet envisagé

Le projet est une révision allégée n°1 du PLU de SAINT-CHRISTOPHE-SUR-LE-NAIS; il concerne deux secteurs

Le premier secteur, avenue Eugène Hilarion, se situe en amont du bourg, au sommet de la pente. Depuis ce point, les vues sont ouvertes vers l'église de Saint-Christophe et vers la vallée du Nais.

Le deuxième secteur se situe en bordure de la rue de la Fraisotière (site ayant accueilli historiquement des tanneries, dont il reste les murs de clôture) à proximité du Nais. Les figures 1 et 2 ci-après permettent de situer les 2 secteurs



III – Cadre législatif et réglementaire

-  Code Général des Collectivités Territoriales
-  Code de l'environnement Titre II Chapitre III et notamment, les articles L 123-1 à L 123-19 et les articles R 123-1 à R 123-33, concernant les enquêtes publiques environnementales.
-  Code de l'environnement: article L123-9 concernant les évaluations environnementales avec demande d'examen « au cas par cas »
-  Code de l'urbanisme , les articles relatifs à l'enquête publique : articles L153.19 et R 153-8 relatifs à la mise à l'enquête publique du Plan Local d'urbanisme ;
-  Schéma de Cohérence Territoriale du Nord-ouest de la Touraine (SCoT), approuvé en mars 2022 Il englobe la CCGR et par la même le commune de SAINT-CHRISTOPHE SUR-LE-NAIS
-  Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune de SAINT-CHRISTOPHE-SUR-LE-NAIS, approuvé le 4 mars 2020.
-  Demande de M. le Maire de SAINT-CHRISTOPHE-SUR-LE-NAIS en date du 6 novembre 2020 sollicitant, M. Le Président de la communauté de communes GATINE-RACAN pour engager la procédure de révision allégée n°1 du PLU de PLU de SAINT-CHRISTOPHE-SUR-LE-NAIS dont la dernière procédure a été approuvé le 9 Décembre 2020
-  Délibération du Conseil communautaire en date du 29 septembre 2022 prescrivant la procédure de révision allégée n°1 du Plan Local d'Urbanisme de la commune de SAINT-CHRISTOPHE-SUR-LE-NAIS
-  Délibération du Conseil communautaire en date du 27 septembre 2023 arrêtant le projet de révision allégée de la commune de SAINT-CHRISTOPHE-SUR-LE-NAIS et tirant bilan de la concertation
-  Consultation pour avis des Personnes Publiques Associées en date du 25 octobre 2023 conformément aux articles L.153-36 du code de l'Urbanisme et suivants, ainsi que la réunion d'examen conjoint en date du 23 janvier 2024.
-  Avis conforme après examen au cas par cas « *ad hoc* » de la MRAe Centre Val de Loire en date du 17 mai 2023, confirmant l'absence de nécessité de réaliser une évaluation environnementale évaluation dans le cadre de la procédure de révision allégée du PLU de SAINT-CHRISTOPHE-SUR-LE-NAIS
-  Ordonnance n° E24000014 / 45 en date du 13 février 2024 de Monsieur le Président du Tribunal Administratif d'Orléans désignant Monsieur Martin LEDDET, Conseil environnement, santé, sécurité, Formateur agréé Région-Centre en retraite, en qualité de commissaire enquêteur ; et Monsieur Christian MOHEN en qualité de commissaire enquêteur suppléant .
-  Arrêté d'organisation de l'enquête n° A 2024-01, du Président de la Communauté de Communes GATINE-RACAN , en date du 4 mars 2024.

IV – Nature et caractéristiques du projet

IV1 – Le demandeur

Il s'agit du conseil Communautaire de la Communauté de Communes de Gâtine Racan (CCGR).

En effet SAINT-CHRISTOPHE-SUR-LE-NAIS appartient à l'Etablissement Public de Coopération Intercommunale (EPCI) nommé « Communauté de Communes Gâtine Racan » (CCGR) regroupant 19 communes, avec à sa tête un conseil communautaire.

IV2 – Le projet

- Le projet de révision allégée du PLU conduira donc aux évolutions suivantes :
 - ✓ la création d'une OAP n°3 rue de la Fraisotière
 - ✓ Avenue Eugène Hilarion : la réduction de la zone 1AUh en compensation de l'extension urbaine rue de la Fraisotière et modification de l'OAP n°1
 - ✓ la modification du Règlement Graphique
 - ✓ la réduction d'une zone naturelle (N)

IV3 – La justification du projet

Les projets identifiés dans la présente procédure de révision allégée s'inscrivent dans les 2 objectifs du PADD du PLU de Saint-Christophe-sur-le-Nais suivants :

Axe 1 ,objectif 2 « inscrire la préservation du cadre de vie comme socle du développement communal » et y « préserver les composantes urbaines et architecturales constitutives de la qualité patrimoniale »

Axe 2 ,objectif 2 « conserver un développement équilibré du territoire communal » et y réduire l'impact du développement résidentiel sur l'activité agricole et les espaces naturels en proposant des opérations plus denses et plus équilibrées »

Les autres objectifs définis au PADD ne sont pas remis en cause.

Cette évolution ne portant pas atteinte aux orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD), mais consistant tout de même en la réduction d'un secteur naturel protégé, elle s'inscrit alors dans le cadre de la procédure de révision « allégée » définie aux articles L-153-31 à 35 du code de l'urbanisme.

L'article L-153-34 précise notamment que s'il n'y a pas atteinte aux orientations du PADD, le projet de révision arrêté fait seulement l'objet d'un examen conjoint de l'Etat, de l'EPCI compétent en matière d'urbanisme et des Personnes Publiques Associées ,juste avant le début de l'enquête publique.

IV4– Les incidences du projet de révision allégée

Ont été abordés dans le dossier du projet les possibles incidences environnementales : soient les incidences de la révision allégée en comparaison avec les incidences existantes du PLU approuvé en 2020

1. Incidences sur les sites naturels environnants
2. Incidence sur les continuités écologiques
3. Incidence sur les ressources en eau
4. incidence sur la consommation d'espaces agricoles,naturels et forestiers
5. incidence en matière air,énergie et climat
6. incidence sur le paysage et l'urbanisation
7. incidence en matière de risques,de pollutions et de nuisances

En conclusion le projet est jugé avoir une incidence faible sur l'environnement de la commune et plutôt avoir un effet positif au regard de la mise en valeur des paysages ,avec renforcement de la trame verte interne au bourg des SAINT-CHRISTOPHE-SUR-LE-NAIS.

D'ailleurs l'Autorité Environnementale ,par la voix de la MRAe Centre Val de Loire, donne

un « Avis Conforme après examen au cas par cas « ad hoc »

.....

• ainsi « la révision allégée n°1 du PLU de Saint-Christophe-sur-le-Nais n'est pas susceptible d'avoir des incidences notables sur l'environnement et sur la santé humaine au sens de l'annexe II de la directive 2001/42/CE du 27 juin 2001 ...• il n'est **pas nécessaire de le soumettre à évaluation environnementale** par la communauté de communes de Gâtine Racan. »

Cet avis permet de raccourcir la durée de consultation du public de 4 semaines à 2 semaines d'Enquête Publique.

V – L'enquête publique

Par décision n° E24000014/45, en date du 13 février 2024, Monsieur le Président délégué du Tribunal Administratif d'Orléans m'a désigné en tant que commissaire-enquêteur.

L'enquête publique a été prescrite par l'arrêté n° A2024-01 de Monsieur le Président de la Communauté de Communes de Gâtine Racan, en date du 4 mars 2024.

La publicité en a été assurée par affichage dans la commune de SAINT-CHRISTOPHE-SUR-LE-NAIS ,aux bureaux de la CCGR à SAINT-ANTOINE-DU-ROCHER et sur les sites de l'avenue Eugène Hilarion et de la rue de la Fraisotière, avec des publications dans la presse et annonces sur les site internet de la commune et de la CCGR. L'ensemble s'est déroulé en deux vagues réglementaires successives,

Les dossiers d'enquête m'ont été remis par la CCGR et la mairie de SAINT-CHRISTOPHE-SUR-LE-NAIS . Avant l'ouverture de ma première permanence, j'ai coté l'ensemble des dossiers et paraphé les registres d'enquête.

J'ai procédé à une étude attentive et approfondie des dossiers ainsi que des avis et observations formulées. J'ai rencontré et échangé avec les personnes en charge des questions d'urbanisme à la CCGR et à SAINT-CHRISTOPHE-SUR-LE-NAIS et pris contact pour éclaircir des questionnements nés de la lecture des documents et des remarques soulevées par les PPA.

Avant le début de l'enquête et pendant la durée de celle-ci, j'ai procédé à plusieurs visites pour m'assurer de la permanence de l'affichage.

L'ensemble des documents a été mis à la disposition du public, en mairie de SAINT-CHRISTOPHE-SUR-LE-NAIS et aux bureaux de la CCGR à SAINT-ANTOINE-DU-ROCHER , pendant toute la durée de l'enquête, aux heures habituelles d'ouverture des bureaux de la mairie et de la CC. Ces documents étaient également accessibles sur les site internet de la commune de SAINT-CHRISTOPHE-SUR-LE-NAIS et de la CCGR.

Je me suis tenu à la disposition de toutes les personnes intéressées, afin de recueillir leurs observations durant deux permanences, en mairie de SAINT-CHRISTOPHE-SUR-LE-NAIS , le mercredi 27 mars de 9 h à 12h et le mercredi 10 avril de 9 h à 12h .

L'enquête n'a donné lieu à aucun incident. Elle a peu mobilisé le public.

A la fin de l'enquête, le mercredi 10 avril 2024 à 12h , j'ai clos, signé et emporté le registre d'enquête à disposition du public à SAINT-CHRISTOPHE-SUR-LE-NAIS et aux bureaux de la CCGR , pour rédiger le Procès Verbal de Synthèse des observations et le présent rapport.

VI – Les observations formulées

VI.1 – Registres d'enquête

6 observations écrites dont une manuscrite et 5 adressées par mail ont été déposées sur le seul registre de SAINT-CHRISTOPHE-SUE-LE-NAIS,;

J'ai demandé des explications et éclaircissements à l'autorité organisatrice dans le PV de Synthèse des observations du 17 avril 2024

Les réponses de la CCGR ,dans son *Mémoire en réponse* (cf. Annexe 8), du 24 avril 2024, sont données point par point; elles sont claires ,précises et argumentées; elles sont en accord avec les informations que j'ai recueillies auprès de Madame Lemaire à la mairie de SAINT-CHRISTOPHE-SUR-LE-NAIS; je les juge donc toutes recevables.

VI.2 – Questions du commissaire-enquêteur

De mon côté ,à l'issue de l'enquête, j'ai posé moi-même 5 questions à la CCGR par le biais du *Procès-verbal des observations* remis au pétitionnaire et commenté le 17 avril 2024 ; lequel a répondu dans son *Mémoire en réponse* du 24 avril 2024.

Les réponses de la CCGR ,dans son *Mémoire en réponse* (cf. Annexe 8), sont elles aussi données point par point; elles sont claires ,précises et argumentées; elles sont en accord avec les informations que j'ai recueillies auprès de Madame Lemaire à la mairie de SAINT-CHRISTOPHE-SUR-LE-NAIS, notamment au moment de la remise du PV des observations ; je les juge donc toutes satisfaisantes

VII – Conclusions motivées du commissaire-enquêteur

Après analyse et examen du déroulement de l'enquête, des lois et règlements en vigueur, de la nature du projet, du dossier mis à la disposition du public, du Mémoire en réponse au Procès-verbal des observations ainsi que des informations complémentaires obtenues au cours de l'enquête, j'émet les conclusions suivantes :

VII.1 – Au regard des arrêtés de la CCGR

- L'enquête relative à la révision simplifiée n°1 du Plan Local d'Urbanisme de la commune de SAINT-CHRISTOPHE-SUR-LE-NAIS a été organisée et s'est déroulée, conformément aux dispositions des textes législatifs et réglementaires et notamment des arrêtés de la CCGR en vigueur.

VII.2 – Au regard de la publicité légale dans la presse et de l'affichage administratif

- Les mesures de publicités collectives mises en œuvre successivement par les annonces légales, en application des articles L 123-9, L.123-10 et R.123-11 du Code de l'Environnement et de l'arrêté municipal susvisé, ont permis au public d'être convenablement informé de la tenue de l'enquête publique ,relative au projet de révision simplifiée n°1 du Plan Local d'Urbanisme de la commune de SAINT-CHRISTOPHE-SUR-LE-NAIS et de s'exprimer sur les conséquences éventuelles de ce projet.
- L'accomplissement des formalités d'affichage en mairie de SAINT-CHRISTOPHE-SUR-LE-NAIS ,aux bureaux de la CCGR à St Antoine du Rocher et ainsi qu'aux 2 emplacements: à

proximité du projet de lotissement de l'avenue Eugène Hilarion (OAP n°1) et rue de la Fraisotière (OAP n°3) ; avant l'ouverture de l'enquête publique et pendant toute la durée de celle-ci , ont permis au public d'être convenablement informé du projet.

- La mise en ligne, sur les sites internet de la CCGR et de la commune de SAINT-CHRISTOPHE-SUR-LE-NAIS , de l'avis d'ouverture de l'enquête publique ainsi que de l'ensemble des pièces du dossier a également contribué à la bonne information du public.
- Donc la publicité dans les journaux sur les sites internet de la CCGR et de la commune de SAINT-CHRISTOPHE-SUR-LE-NAIS et l'affichage à proximité des secteurs de l'enquête étaient aptes réglementairement à attirer l'attention du public de la commune et de ses environs.

VII.3 – Au regard du dossier d'enquête publique

- Le dossier d'enquête mis à la disposition du public est, dans sa composition, conforme aux articles R.123-5 et R.123-8 du Code de l'Environnement.
- Le dossier est globalement aisé à appréhender par le public. Il est aisément lisible et court . Son organisation interne le rend accessible et permet, grâce aux photos et extraits graphiques, d'y trouver l'ensemble des éléments permettant de comprendre la nature du projet et ses impacts.
- En synthèse, le dossier d'Enquête publique est bien adapté; il permet à tout public ,qui fait l'effort de s'y intéresser d' avoir une idée claire du projet de sa justification et de ses incidences.

VII.4 – Au regard de l'avis des instances administratives

- La Direction Départementale des Territoires -Service Urbanisme et Démarche de Territoires considère que les modifications apportées au dossier ont été suivies; elle rajoute 2 remarques que la CCGR s'engage à suivre]
- Le Conseil Départemental d'Indre et Loire -Pôle Ingenierie et Partenariats,donne un avis favorable et formule 2 remarques qui d'après la CCGR concernent la mise en œuvre des futures constructions et donc n'appellent pas de correction des documents_
- La MRAe Centre Val de Loire –Mission d'appui à l'autorité environnementale declare que « a révision allégée n°1 du PLU de Saint-Christophe-sur-le-Nais n'est pas susceptible d'avoir des incidences notables sur l'environnement et sur la santé humaine...qu'il « n'est pas nécessaire de le soumettre à évaluation environnementale... »
- Les Echanges avec « Pays Loire Nature »,en charge de la mise en œuvre des orientations du Schéma de Cohérence Territoriale (ScoT des 4 intercommunalités du Nord Touraine),révèle une cohérence de vue sur la densité de l'habitat d'environ 15 à 18 logements à l'hectare pour l'OAP n°1 de l'avenue Eugène Hilarion;densité acceptée par le future bailleur « Val Touraine Habitat »
- En bref ces 4 Personnes Publiques Associées ,appuient globalement le projet de la CCGR

VII.5 – Au regard de l'utilité du projet

- Le projet a pour but de corriger une erreur du Règlement Graphique dans la définition du « tour de bourg » survenue lors de la construction du PLU de 2020 et non détectée au moment de son approbation ; l'erreur de zonage vient d'un ancien projet de création de rond-point en entrée de ville par la rue de la Fraisotière, qui a induit un classement en zone N des parcelles contiguës au carrefour, et l'oubli d'intégrer en zone urbaine les jardins de la rue en continuité des habitations existantes.
- Dans la réparation de cet oubli le projet a une incidence nulle sur la consommation foncière ; il est donc bien, de façon exemplaire, dès aujourd'hui dans l'esprit de la récente loi climat et résilience de 2021.
- Enfin ce projet est appuyé par la mission régionale d'autorité environnementale -avec un avis « conforme après examen au cas par cas ad-hoc » au regard des incidences potentielles.
- Je déclare donc que projet va donc bien dans le sens de l'Intérêt général

VII.6 – Au regard du Mémoire en réponse de la Communauté de Communes CCGR

- Les réponses aux observations du public, ainsi qu'aux miennes, ont été apportées par la Communauté de Communes GATINE RACAN. Elles ont donné lieu à mes commentaires. Ces éléments sont contenus dans mon Rapport (1^{ère} partie du présent document) auquel il convient de se reporter.
- Globalement les réponses sont claires, précises argumentées et en accord avec les échanges verbaux tenus avec Madame Lemaire VP de la CCGR et maire de SAINT-CHRISTOPHE-SUR-LE-NAIS. Elles répondent donc à mes attentes et lèvent des incertitudes d'interprétation. .

Sur la base des éléments du dossier présenté à l'enquête publique, des réponses apportées par le pétitionnaire et des présentes conclusions, je considère ce projet, « de révision allégée n°1 du Plan Local d'Urbanisme de SAINT-CHRISTOPHE-SUR-LE-NAIS », comme d'Intérêt Général ; j'émetts en conséquence un :

« Avis favorable » et sans réserve

sur le projet avec les modifications du Règlement Ecrit et du Règlement Graphique du PLU .

Fait à Tours, le 3 mai 2024

Le Commissaire-enquêteur,

Martin LEDDET

Destinataires :

- Monsieur le Président Délégué du Tribunal administratif d'Orléans
- Monsieur le Président de la Communauté de communes Gâtine Racan (CCGR)
- Madame la Maire de SAINT-CHRISTOPHE-SUR-LE-NAIS

- Archives Commissaire-enquêteur

RECUEIL DES ANNEXES

Annexes 1- 8

- **Annexe 1** : Décision n° E2400014/45 du 13/02/2024 de Nomination du Commissaire Enquêteur par Monsieur le Président délégué du Tribunal Administratif d'Orléans
- **Annexe 2**: Décision d'ouverture de l'Enquête Publique
- **Annexe 3** : Affichage de l'Avis d'Enquête Publique et photos
- **Annexe 4** : Contrôles des Affichages et photos
- **Annexe 5** : Annonces légales par voie de presse
- **Annexe 6** : Diffusion par voies dématérialisées
- **Annexe 7** : Procès verbal de Synthèse des Observations adressé à la CCGR
- **Annexe 8** : Mémoire de réponse de la CCGR aux Observations

ANNEXE 1

Désignation de Nomination du Commissaire Enquêteur du Tribunal Administratif d'Orléans.

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

DECISION DU

TRIBUNAL ADMINISTRATIF D'ORLÉANS

13/02/2024

N° E2400014 /45

le président du tribunal administratif

Décision désignation d'un commissaire enquêteur

Vu, enregistrée le 06/02/2024, la lettre par laquelle le président de la Communauté de Communes Gâtine Racan demande la désignation d'un commissaire enquêteur en vue de procéder à une enquête publique ayant pour objet :

le projet de révision allégée n° 1 du Plan Local d'Urbanisme de la commune de SAINT-CHRISTOPHE-SUR-LE-NAIS présenté par la Communauté de Communes Gâtine Racan (Indre-et-Loire) ;

Vu la décision en date du 1^{er} septembre 2023 par laquelle le président du tribunal a donné délégation permanente à M. Denis LACASSAGNE, président, à l'effet de désigner les commissaires enquêteurs chargés des enquêtes publiques et leurs suppléants ;

Vu le code de l'environnement ;

Vu le code de l'urbanisme

Vu les listes départementales d'aptitude aux fonctions de commissaire enquêteur établies au titre de l'année 2024 ;

DECIDE

Article 1 : Monsieur Martin LEDDET est désigné en qualité de commissaire enquêteur pour l'enquête publique mentionnée ci-dessus.

Article 2 : Monsieur Christian MOHEN est désigné en qualité de commissaire enquêteur suppléant pour l'enquête publique mentionnée ci-dessus.

Article 3 : Pour les besoins de l'enquête publique, le commissaire enquêteur est autorisé à utiliser son véhicule, sous réserve de satisfaire aux conditions prévues en matière d'assurance, par la législation en vigueur.

Article 4 : La présente décision sera notifiée au président de la Communauté de Communes Gâtine Racan, à Monsieur Martin LEDDET et à Monsieur Christian MOHEN.

le président délégué,



Denis LACASSAGNE

ANNEXE 2

Décision d'ouverture de l'enquête publique
par arrêté du Président de la Communauté de Communes Gatine Racan CCGR
Arrêté n°2024-01 PLU du 4 mars 2024.



**GATINE
RACAN**
COMMUNAUTÉ DE COMMUNES

ARRETE D'ENQUETE PUBLIQUE

Arrêté n° A 2024 - 01 PLU du 04 mars 2024

Prescrivant l'Enquête Publique sur le projet de Révision allégée n°1 du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune de SAINT-CHRISTOPHE-SUR-LE-NAIS

- Vu le code général des Collectivités Territoriales ;
- Vu le Code de l'Environnement, et notamment ses articles L123-1 et R123-1 et suivants relatifs à l'enquête publique ;
- Vu le Code de l'Urbanisme, et notamment ses articles L153.19 et R 153-8 relatifs à la mise à l'enquête publique du Plan Local d'urbanisme ;
- Vu le Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune de SAINT-CHRISTOPHE-SUR-LE-NAIS, approuvé le 4 mars 2020.
- Vu la demande de M. le Maire de SAINT-CHRISTOPHE-SUR-LE-NAIS en date du 6 novembre 2020 sollicitant, M. Le Président de la communauté de communes GATINES-RACAN pour engager la procédure de révision allégée n°1 du PLU de PLU de SAINT-CHRISTOPHE-SUR-LE-NAIS dont la dernière procédure a été approuvé le 9 Décembre 2020 ;
- Vu la délibération du Conseil communautaire en date du 29 septembre 2022 prescrivant la procédure de révision allégée n°1 allégée du Plan Local d'Urbanisme de la commune de SAINT-CHRISTOPHE-SUR-LE-NAIS.
- Vu la délibération du Conseil communautaire en date du 27 septembre 2023 arrêtant le projet de révision allégée de la commune de SAINT-CHRISTOPHE-SUR-LE-NAIS et tirant bilan de la concertation.
- Vu la délibération du Conseil communautaire en date du 27 septembre 2023 prenant décision de ne pas réaliser d'évaluation environnementale, suivant l'avis conforme après examen au cas par cas « *ad hoc* » de la MRAe centre Val de Loire du 17 mai 2023.
- Vu la consultation pour avis des Personnes Publiques Associées en date du 25 octobre 2023 conformément aux articles L.153-36 du code de l'Urbanisme et suivants, ainsi que la réunion d'examen conjoint en date du 23 janvier 2024.

6 rue du Chêne Baudet - 37360 Saint-Antoine-du-Rocher

02 47 29 81 00

www.gatine-racan.fr



GATINE RACAN

COMMUNAUTÉ DE COMMUNES

- Vu l'avis conforme après examen au cas par cas « *ad hoc* » de la MRAe centre Val de Loire en date du 17 mai 2023, confirmant l'absence de nécessité de réaliser une évaluation environnementale dans le cadre de la procédure de révision allégée du PLU de SAINT-CHRISTOPHE-SUR-LE-NAIS.
- Vu l'ordonnance n° E24000014 / 45 en date du 13 février 2024 de Monsieur le Président du Tribunal Administratif d'Orléans désignant Monsieur Martin LEDDET, Conseil environnement, santé, sécurité, Formateur agréé Région-Centre en retraite, en qualité de commissaire enquêteur ; et Monsieur Christian MOHEN en qualité de commissaire enquêteur suppléant.

ARRETE

Article 1

Il sera procédé à une enquête publique préalable à la révision allégée n°1 du PLU de la Commune de SAINT-CHRISTOPHE-SUR-LE-NAIS, du mercredi 27 mars 2024 au mercredi 10 avril 2024 inclus.

L'enquête sera close le mercredi 10 avril 2024 à 12 heures.

Article 2

A l'issue de la présente enquête publique, le plan local d'urbanisme, éventuellement révisé pour tenir compte des avis qui ont été joints au dossier, des observations du public et du rapport du commissaire enquêteur pourra être approuvé par le conseil municipal et le conseil communautaire.

Article 3

Monsieur Martin LEDDET, Conseil environnement, santé, sécurité, Formateur agréé Région-Centre en retraite, a été désigné en qualité de commissaire enquêteur ; et Monsieur Christian MOHEN en qualité de commissaire enquêteur suppléant par Monsieur le Président du Tribunal Administratif d'Orléans.

Article 4

Le dossier de projet de PLU et les pièces qui l'accompagnent, ainsi qu'un registre d'enquête à feuillets non mobiles, coté et paraphé par le commissaire enquêteur, seront déposés au siège de l'intercommunalité à Saint-Antoine-du-Rocher et à la mairie de SAINT-CHRISTOPHE-SUR-LE-NAIS pendant la durée de l'enquête aux jours et heures habituels d'ouverture des établissements et seront mis en ligne sur les sites de la CCGPR et de la mairie de SAINT-CHRISTOPHE-SUR-LE-NAIS.

6 rue du Chêne Baudet - 37360 Saint-Antoine-du-Rocher

02 47 29 81 00

www.gatine-racan.fr



**GATINE
RACAN**
COMMUNAUTÉ DE COMMUNES

Chacun pourra prendre connaissance du dossier et consigner éventuellement ses observations sur le registre d'enquête ou les adresser par écrit au commissaire enquêteur :

Soit par courrier postal :

- A l'attention de Monsieur le commissaire enquêteur (précisez « à ne pas ouvrir »).
- Révision allégée n°1 du PLU
- Mairie de SAINT-CHRISTOPHE-SUR-LE-NAIS – 32 Rue du Val Joyeux, 37370 Saint-Christophe-sur-le-Nais

Soit par courriel à l'adresse suivante : martin.leddetCEq@orange.fr

Le dossier d'enquête publique pourra être consulté sur un poste informatique mis à disposition du public en mairie de SAINT-CHRISTOPHE-SUR-LE-NAIS / au siège de la communauté de communes aux jours et horaires d'ouverture de la mairie / de l'établissement.

Article 5

Monsieur le commissaire enquêteur se tiendra à la disposition du public pour recevoir ses observations à la mairie - 32 Rue du Val Joyeux, 37370 Saint-Christophe-sur-le-Nais :

- Le mercredi 27 mars 2024 de 9h à 12h en mairie de SAINT-CHRISTOPHE-SUR-LE-NAIS
- Le mercredi 10 avril 2024 de 9h à 12h en mairie de SAINT-CHRISTOPHE-SUR-LE-NAIS

Article 6

Les personnes désirant porter une ou plusieurs observations sur le registre devront se munir de leur propre stylo.

Article 7

A l'issue du délai de l'enquête publique fixé à l'article 1 du présent arrêté, les registres seront clos et signés par le commissaire enquêteur qui disposera d'un délai de 1 mois pour remettre à Monsieur le Président de la communauté de communes GATINE-RACAN le dossier avec son rapport ainsi que ses conclusions et avis motivés.

Dès réception, le rapport et les conclusions motivées du commissaire enquêteur consultable par le public au siège de l'intercommunalité et à la mairie, aux jours et heures habituels d'ouverture ainsi que sur le site de la commune de SAINT-CHRISTOPHE-SUR-LE-NAIS. Les personnes intéressées pourront en obtenir communication dans les conditions prévues par le Code des relations entre le public et l'administration.

6 rue du Chêne Baudet - 37360 Saint-Antoine-du-Rocher

02 47 29 81 00

www.gatine-racan.fr



**GATINE
RACAN**
COMMUNAUTÉ DE COMMUNES

Article 8

La personne responsable du projet auprès de laquelle des informations peuvent être demandées est :
Madame Catherine LEMAIRE, Maire de la commune.

Article 9

Le présent arrêté sera affiché en mairie et au siège de l'intercommunalité quinze jours au moins avant l'ouverture de l'enquête. Un avis portant à la connaissance du public les indications figurant dans le présent arrêté, sera porté à la connaissance du public et publié en caractères apparents quinze jours au moins avant le début de l'enquête et rappelé dans les huit premiers jours de celle-ci, et dans deux journaux régionaux ou locaux diffusés dans le ou les départements concernés.

Article 10

Copie du présent arrêté sera adressée à :

- M. le Commissaire Enquêteur,
- M. le Président du Tribunal Administratif,
- M. le Sous-Préfet de l'arrondissement de Chinon

Fait à SAINT ANTOINE DU ROCHER, le 04 mars 2024.

Le Président,

Monsieur Antoine TRYSTRAM



ANNEXE 3

Affichage de l'Avis d'Enquête.

L'avis initial d'enquête a été affiché, à compter du lundi 11 mars 2024, au siège de la Communauté de Communes CCGR à SAINT-ANTOINE-DU-ROCHER, à la mairie de SAINT-CHRISTOPHE-SUR-LE-NAIS concernée par révision allégée n°1 de son PLU. La période légale de quinze jours avant l'ouverture de l'enquête a été respectée.

AVIS D'ENQUÊTE PUBLIQUE

REVISION ALLEGEE N°1 DU PLAN LOCAL D'URBANISME (PLU) DE LA COMMUNE DE SAINT-CHRISTOPHE-SUR-LE-NAIS

Le Maire,

→ Vu le code général des Collectivités Territoriales ;
 → Vu le Code de l'Environnement, et notamment ses articles L.123-1 et R.123-1 et suivants relatifs à l'enquête publique ;
 → Vu le Code de l'Urbanisme, et notamment ses articles L.151-19 et R.151-8 relatifs à la mise à l'enquête publique du Plan Local d'Urbanisme ;
 → Vu le Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune de SAINT-CHRISTOPHE-SUR-LE-NAIS, approuvé le 4 mars 2020 ;
 → Vu la demande de M. le Maire de SAINT-CHRISTOPHE-SUR-LE-NAIS en date du 6 novembre 2020 sollicitant, M. Le Président de la communauté de communes GATINES-RACAN pour engager la procédure de révision alléguée n°1 du PLU de SAINT-CHRISTOPHE-SUR-LE-NAIS dont la dernière procédure a été approuvée le 9 décembre 2020 ;
 → Vu la délibération du Conseil communautaire en date du 29 septembre 2023 prescrivant la procédure de révision alléguée n°1 alléguée du Plan Local d'Urbanisme de la commune de SAINT-CHRISTOPHE-SUR-LE-NAIS ;
 → Vu la délibération du Conseil communautaire en date du 27 septembre 2023 arrêtant le projet de révision alléguée de la commune de SAINT-CHRISTOPHE-SUR-LE-NAIS et tirant bilan de la concertation ;
 → Vu la délibération du Conseil communautaire en date du 27 septembre 2023 prenant décision de ne pas réaliser d'évaluation environnementale, suivant l'avis conforme après examen au cas par cas « ad hoc » de la MRAe contre Val de Loire du 17 mai 2023 ;
 → Vu la consultation pour avis des Personnes Publiques Associées en date du 25 octobre 2023 conformément aux articles L.151-16 du code de l'Urbanisme et suivants, ainsi que la situation d'examen conjoint en date du 27 janvier 2024 ;
 → Vu l'avis conforme après examen au cas par cas « ad hoc » de la MRAe contre Val de Loire en date du 17 mai 2023, confirmant l'absence de nécessité de réaliser une évaluation environnementale évaluative dans le cadre de la procédure de révision alléguée du PLU de SAINT-CHRISTOPHE-SUR-LE-NAIS ;
 → Vu l'ordonnance n° E24000014 / 45 en date du 15 février 2024 de Monsieur le Président du Tribunal Administratif d'Orléans désignant Monsieur Martin LEDDET, Conseil en environnement, santé, sécurité, Formateur agréé Région-Centre en retraite, en qualité de commissaire enquêteur ; et Monsieur Christian MORHEN un qualité de commissaire enquêteur suppléant ;
 → Vu l'Arrêté n° 2024-01 PLU du 04 mars 2024 prescrivant l'Enquête Publique sur le projet de Révision alléguée n°1 alléguée n°1 du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune de SAINT-CHRISTOPHE-SUR-LE-NAIS ;

Il sera procédé à une enquête publique préalable à la révision alléguée du PLU de la Commune de SAINT-CHRISTOPHE-SUR-LE-NAIS. Monsieur Martin LEDDET, Conseil en environnement, santé, sécurité, Formateur agréé Région-Centre en retraite, a été désigné en qualité de commissaire enquêteur ; et Monsieur Christian MORHEN en qualité de commissaire enquêteur suppléant par Monsieur le Président du Tribunal Administratif d'Orléans.

La personne responsable du projet après de laquelle des informations peuvent être demandées est : Madame Catherine LEMAIRE, Maire de la commune.

RATES DE L'ENQUÊTE PUBLIQUE ET PÉRIODES DE RÉCEPTION DES OBSERVATIONS DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR	
<p>de mercredi 27 mars 2024 au mercredi 10 avril 2024 inclus.</p> <p>L'enquête sera close le mercredi 10 avril 2024 à 12 heures.</p>	<p>Monsieur le commissaire enquêteur se tiendra à la disposition du public pour recevoir ses observations à la mairie - 32 Rue du Val Joyeux, 37370 Saint-Christophe-sur-le-Nais ;</p> <ul style="list-style-type: none"> → Le mercredi 27 mars 2024 de 9h à 12h en mairie de SAINT-CHRISTOPHE-SUR-LE-NAIS → Le mercredi 10 avril 2024 de 9h à 12h en mairie de SAINT-CHRISTOPHE-SUR-LE-NAIS

CONSULTATION DU DOSSIER D'ENQUÊTE PUBLIQUE

Le dossier de projet de PLU et les pièces qui l'accompagnent, ainsi qu'un registre d'enquête à finalités non mobilières, coté et paraphé par le commissaire enquêteur, seront déposés au siège de l'intercommunalité - 6 rue du Chêne-Blaudet, 37360 Saint-Antoine-du-Rocher - ainsi qu'à la mairie de Saint-Christophe-sur-le-Nais - 32 Rue du Val Joyeux, 37370 Saint-Christophe-sur-le-Nais - pendant la durée de l'enquête aux jours et heures habituels d'ouverture des établissements. Chacun pourra prendre connaissance du dossier et consigner éventuellement ses observations sur le registre d'enquête ou les adresser par écrit au commissaire enquêteur.

Soit par courrier postal :

- A l'attention de Monsieur le commissaire enquêteur (préciser « à ne pas ouvrir ») ;
- Révision alléguée n°1 du PLU ;
- Maire de SAINT-CHRISTOPHE-SUR-LE-NAIS - 32 Rue du Val Joyeux, 37370 Saint-Christophe-sur-le-Nais ;

Soit par e-mail à l'adresse suivante : martin.leddet@ccgr.com

Le dossier d'enquête publique pourra être consulté sur un poste informatique mis à disposition du public en mairie de Saint-Christophe-sur-le-Nais au siège de la communauté de communes aux jours et horaires d'ouverture de la mairie / de l'établissement.

CONSULTATION ET PUBLICITE DU RAPPORT ET DES CONCLUSIONS DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR

A l'issue du délai de l'enquête publique, les registres seront clos et signés par le commissaire enquêteur qui disposera d'un délai de 1 mois pour remettre à Monsieur le Président de la communauté de communes GATINES-RACAN le dossier avec son rapport ainsi que ses conclusions et avis.

A l'issue de la présente enquête publique, le plan local d'urbanisme, éventuellement révisé pour tenir compte des avis qui ont été joints au dossier, des observations du public et du rapport du commissaire enquêteur pourra être approuvé par le conseil municipal et le conseil communautaire.

Une copie du rapport du commissaire enquêteur sera adressée par Monsieur le Maire à Monsieur le Préfet.

Le public pourra consulter le rapport et les conclusions du commissaire enquêteur au siège de l'enquête, désigné à la mairie de SAINT-CHRISTOPHE-SUR-LE-NAIS, aux jours et heures habituels d'ouverture au public ainsi qu'à la Préfecture pendant un an à compter de la date de clôture de l'enquête.

DÉCISIONS POUVANT ÊTRE ADOPTÉES AU TITRE DE L'ENQUÊTE

Ainsi qu'il résulte du code de l'urbanisme et du droit commun des enquêtes publiques, au terme de l'enquête réalisée conformément aux dispositions du code de l'environnement, et éventuellement après mise au œuvre des nouvelles procédures de suspension d'enquête ou d'enquête complémentaire par délibération, l'organe délibérant du conseil municipal pourra approuver le PLU éventuellement modifié. Les changements opérés au dossier mis à l'enquête publique doivent donner lieu à motivation dans la délibération d'approbation du conseil municipal.

**<RAPPORT du Commissaire Enquêteur Public, relatif à la révision simplifiée du
PLU de Saint Christophe sur le Nais membre de la Communauté de Communes Gâtine et Choisisles Pays de Racan.
Enquête ouverte, par arrêté du Président de la Communauté de Communes GATINE-RACAN, n° A2024-01 du 04/03/2024.,
Commissaire Enquêteur Martin LEDDET par Décision de la Présidente du TA d'Orléans n° E2400014/45 du 13/02/2024,**

ANNEXE 4

Contrôle des Affichages.

L'avis d'enquête a été affiché, à compter du lundi 11 mars 2024, au siège de la communauté de Communes CCGR à Saint Antoine du Rocher, à la mairie de SAINT-CHRISTOPHE-SURLE-NAIS, Avenue Eugène Hilarion et rue de la Fraisotière secteurs concernés par la révision allégée n°1 du PLU de SAINT-CHRISTOPHE-SUR-LE-NAIS. Le mardi 26 mars 2024, un contrôle a été réalisé par le commissaire enquêteur confirmant l'affichage en place,

Affichage Rue de La Fraisotière



Affichage avenue Eugène Hilarion



Affichage Mairie de SAINT-CHRISTOPHE-SUR-LE-NAIS

Affichage au siège de la CCGR



ANNEXE 5

Annonces légales par voie de presse.

Dans un quotidien et un hebdomadaire, agréés par la Préfecture d'Indre et Loire :
« La Nouvelle République Edition Indre et Loire » et « La Nouvelle République Dimanche 37 »

Une série d'annonces a été publiée par voie de presse

D'abord, les 10 et 11/03/2024, soit 15 jours environ avant l'ouverture de l'enquête

Puis les 28 et 31/03/2024, soit 7 jours environ après l'ouverture de l'enquête

<p>Photos des parutions</p> <p>racan.fr</p> <p>ve sur le</p> <p>erdite.</p> <p>par voie</p> <p>éder au</p> <p>allez sur</p>	<p style="text-align: center;">ANNONCES LÉGALES</p> <p style="text-align: center;">Enquêtes publiques</p> <div style="text-align: center;">  </div> <p style="text-align: center;">Enquête publique - Révision allégée n°1 du PLU de la commune de SAINT-CHRISTOPHE-SUR-LE-NAIS</p> <p style="text-align: center;">INFORMATION</p> <p style="text-align: center;">Arrêté n° A 2024 - 01 PLU du 04 mars 2024</p> <p>Il sera procédé à une enquête publique préalable à la révision allégée n°1 du PLU de la Commune de SAINT-CHRISTOPHE-SUR-LE-NAIS, du mercredi 27 mars 2024 au mercredi 10 avril 2024 inclus.</p> <p>Monsieur Martin LEDDET, Conseil environnement, santé, sécurité, Formateur agréé Région-Centre en retraite, a été désignée en qualité de commissaire enquêteur ; et Monsieur Christian MOHEN en qualité de commissaire enquêteur suppléant par Monsieur le Président du Tribunal Administratif d'Orléans.</p> <p>Le dossier de projet de PLU et les pièces qui l'accompagnent, ainsi qu'un registre d'enquête à feuillets non mobiles, coté et paraphé par le commissaire enquêteur, seront déposés au siège de l'intercommunalité - 6 rue du Chêne-Baudet, 37360 Saint-Antoine-du-Rocher - ainsi qu'à la mairie de Saint-Christophe-sur-le-Nais - 32 Rue du Val Joyeux, 37370 Saint-Christophe-sur-le-Nais - pendant la durée de l'enquête aux jours et heures habituels d'ouverture des établissements.</p> <p>Chacun pourra prendre connaissance du dossier et consigner éventuellement ses observations sur le registre d'enquête ou les adresser par écrit au commissaire enquêteur à l'adresse suivante : martin.leddetCEq@orange.fr.</p> <p>Monsieur le commissaire enquêteur se tiendra à la disposition du public pour recevoir ses observations à la mairie - 32 Rue du Val Joyeux, 37370 Saint-Christophe-sur-le-Nais :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Le mercredi 27 mars 2024 de 9h à 12h en mairie de SAINT-CHRISTOPHE-SUR-LE-NAIS - Le mercredi 10 avril 2024 de 9h à 12h en mairie de SAINT-CHRISTOPHE-SUR-LE-NAIS <p>Le rapport et les conclusions motivées du commissaire enquêteur seront tenus à la disposition du public au siège de l'intercommunalité et à la mairie concernée, aux jours et heures habituels d'ouverture. Les personnes intéressées pourront en obtenir communication dans les conditions prévues par le Code des relations entre le public et l'administration.</p> <p>La personne responsable du projet auprès de laquelle des informations peuvent être demandées est : Madame Catherine LEMAIRE, Maire de la commune.</p>
<p>SSE</p>	
<p>ne-Gouin</p> <p>dettes.fr</p>	
<p>des Arts</p> <p>lot n° 14</p>	
<p>/05/23 et</p> <p>gés, jours</p> <p>déjà attri</p> <p>pas avo</p>	
<p>09/2024</p> <p>adapté</p> <p>2123-1 et</p>	
<p>intageuse</p> <p>isultation</p> <p>l.</p>	
<p>ublic.com</p> <p>gAcronyme=bl</p> <p>marchés</p> <p>ndettes.fr</p>	
<p>ECTURE</p> <p>courriel</p>	
<p>'03/2024</p>	

<RAPPORT du Commissaire Enquêteur Public, relatif à la révision simplifiée du
PLU de Saint Christophe sur le Nais membre de la Communauté de Communes Gâtine et Choissilles Pays de Racan.
Enquête ouverte, par arrêté du Président de la Communauté de Communes GATINE-RACAN, n° A2024-01 du 04/03/2024.,
Commissaire Enquêteur Martin LEDDET par Décision de la Présidente du TA d'Orléans n° E2400014/45 du 13/02/2024,



**Enquête publique - Révision allégée n°1 du PLU de la
commune de SAINT-CHRISTOPHE-SUR-LE-NAIS**

INFORMATION

Arrêté n° A 2024 - 01 PLU du 04 mars 2024

Il sera procédé à une enquête publique préalable à la révision allégée n°1 du PLU de la Commune de SAINT-CHRISTOPHE-SUR-LE-NAIS, du mercredi 27 mars 2024 au mercredi 10 avril 2024 inclus.

Monsieur Martin LEDDET, Conseil environnement, santé, sécurité, Formateur agréé Région-Centre en retraite, a été désigné en qualité de commissaire enquêteur ; et Monsieur Christian MOHEN en qualité de commissaire enquêteur suppléant par Monsieur le Président du Tribunal Administratif d'Orléans.

Le dossier de projet de PLU et les pièces qui l'accompagnent, ainsi qu'un registre d'enquête à feuillets non mobiles, coté et paraphé par le commissaire enquêteur, seront déposés au siège de l'intercommunalité - 6 rue du Chêne-Baudet, 37360 Saint-Antoine-du-Rocher - ainsi qu'à la mairie de Saint-Christophe-sur-le-Nais - 32 Rue du Val Joyeux, 37370 Saint-Christophe-sur-le-Nais - pendant la durée de l'enquête aux jours et heures habituels d'ouverture des établissements.

Chacun pourra prendre connaissance du dossier et consigner éventuellement ses observations sur le registre d'enquête ou les adresser par écrit au commissaire enquêteur à l'adresse suivante : martin.leddetCEq@orange.fr.

Monsieur le commissaire enquêteur se tiendra à la disposition du public pour recevoir ses observations à la mairie - 32 Rue du Val Joyeux, 37370 Saint-Christophe-sur-le-Nais :

- Le mercredi 27 mars 2024 de 9h à 12h en mairie de SAINT-CHRISTOPHE-SUR-LE-NAIS

- Le mercredi 10 avril 2024 de 9h à 12h en mairie de SAINT-CHRISTOPHE-SUR-LE-NAIS

Le rapport et les conclusions motivées du commissaire enquêteur seront tenus à la disposition du public au siège de l'intercommunalité et à la mairie concernée, aux jours et heures habituels d'ouverture. Les personnes intéressées pourront en obtenir communication dans les conditions prévues par le Code des relations entre le public et l'administration.

La personne responsable du projet auprès de laquelle des informations peuvent être demandées est : Madame Catherine LEMAIRE, Maire de la commune.

RAPPEL - Enquête publique - Révision allégée n°1 du PLU de la commune de SAINT-CHRISTOPHE-SUR-LE-NAIS

INFORMATION

Arrêté n° A 2024 - 01 PLU du 04 mars 2024

Il sera procédé à une enquête publique préalable à la révision allégée n°1 du PLU de la Commune de SAINT-CHRISTOPHE-SUR-LE-NAIS, du mercredi 27 mars 2024 au mercredi 10 avril 2024 inclus.

Monsieur Martin LEDDET, Conseil environnement, santé, sécurité, Formateur agréé Région-Centre en retraite, a été désigné en qualité de commissaire enquêteur ; et Monsieur Christian MOHEN en qualité de commissaire enquêteur suppléant par Monsieur le Président du Tribunal Administratif d'Orléans.

Le dossier de projet de PLU et les pièces qui l'accompagnent, ainsi qu'un registre d'enquête à feuillets non mobiles, coté et paraphé par le commissaire enquêteur, seront déposés au siège de l'intercommunalité - 6 rue du Chêne-Baudet, 37360 Saint-Antoine-du-Rocher - ainsi qu'à la mairie de Saint-Christophe-sur-le-Nais - 32 Rue du Val Joyeux, 37370 Saint-Christophe-sur-le-Nais - pendant la durée de l'enquête aux jours et heures habituels d'ouverture des établissements.

Chacun pourra prendre connaissance du dossier et consigner éventuellement ses observations sur le registre d'enquête ou les adresser par écrit au commissaire enquêteur à l'adresse suivante : martin.leddetCEq@orange.fr.

Monsieur le commissaire enquêteur se tiendra à la disposition du public pour recevoir ses observations à la mairie - 32 Rue du Val Joyeux, 37370 Saint-Christophe-sur-le-Nais :

- Le mercredi 27 mars 2024 de 9h à 12h en mairie de SAINT-CHRISTOPHE-SUR-LE-NAIS

- Le mercredi 10 avril 2024 de 9h à 12h en mairie de SAINT-CHRISTOPHE-SUR-LE-NAIS

Le rapport et les conclusions motivées du commissaire enquêteur seront tenus à la disposition du public au siège de l'intercommunalité et à la mairie concernée, aux jours et heures habituels d'ouverture. Les personnes intéressées pourront en obtenir communication dans les conditions prévues par le Code des relations entre le public et l'administration.

La personne responsable du projet auprès de laquelle des informations peuvent être demandées est : Madame Catherine LEMAIRE, Maire de la commune.

Rappel dans NR d'Indre et eLoire du 28 mars 2024

Rappel dans NR
Dimanche
du 31 mars 2024



**RAPPEL - Enquête publique - Révision allégée n°1 du
PLU de la commune de SAINT-CHRISTOPHE-SUR-LE-
NAIS**

INFORMATION

Arrêté n° A 2024 - 01 PLU du 04 mars 2024

Il sera procédé à une enquête publique préalable à la révision allégée n°1 du PLU de la Commune de SAINT-CHRISTOPHE-SUR-LE-NAIS, du mercredi 27 mars 2024 au mercredi 10 avril 2024 inclus.

Monsieur Martin LEDDET, Conseil environnement, santé, sécurité, Formateur agréé Région-Centre en retraite, a été désigné en qualité de commissaire enquêteur ; et Monsieur Christian MOHEN en qualité de commissaire enquêteur suppléant par Monsieur le Président du Tribunal Administratif d'Orléans.

Le dossier de projet de PLU et les pièces qui l'accompagnent, ainsi qu'un registre d'enquête à feuillets non mobiles, coté et paraphé par le commissaire enquêteur, seront déposés au siège de l'intercommunalité - 6 rue du Chêne-Baudet, 37360 Saint-Antoine-du-Rocher - ainsi qu'à la mairie de Saint-Christophe-sur-le-Nais - 32 Rue du Val Joyeux, 37370 Saint-Christophe-sur-le-Nais - pendant la durée de l'enquête aux jours et heures habituels d'ouverture des établissements.

Chacun pourra prendre connaissance du dossier et consigner éventuellement ses observations sur le registre d'enquête ou les adresser par écrit au commissaire enquêteur à l'adresse suivante : martin.leddetCEq@orange.fr.

Monsieur le commissaire enquêteur se tiendra à la disposition du public pour recevoir ses observations à la mairie - 32 Rue du Val Joyeux, 37370 Saint-Christophe-sur-le-Nais :

- Le mercredi 27 mars 2024 de 9h à 12h en mairie de SAINT-CHRISTOPHE-SUR-LE-NAIS

- Le mercredi 10 avril 2024 de 9h à 12h en mairie de SAINT-CHRISTOPHE-SUR-LE-NAIS

Le rapport et les conclusions motivées du commissaire enquêteur seront tenus à la disposition du public au siège de l'intercommunalité et à la mairie concernée, aux jours et heures habituels d'ouverture. Les personnes intéressées pourront en obtenir communication dans les conditions prévues par le Code des relations entre le public et l'administration.

La personne responsable du projet auprès de laquelle des informations peuvent être demandées est : Madame Catherine LEMAIRE, Maire de la commune.

ANNEXE 6

Diffusion par voie dématérialisée :

L'arrêté d'enquête publique était visible le 11 mars 2024 sur le site web de la CCGR et le 12 mars 2024 sur le site de la Mairie de SAINT-CHRISTOPHE-SUR-LE NAIS, de façon concomitante avec l'affichage de l'avis d'enquête sur le terrain et la publication dans la Nouvelle République édition Indre et Loire; Le dossier d'Enquête Publique dématérialisé était visible le 27 mars 2024 sur le site web de la CCGR et sur le site de la Mairie de SAINT-CHRISTOPHE-SUR-LE NAIS

Photo d'écran du SITE INTERNET DE LA CCGR

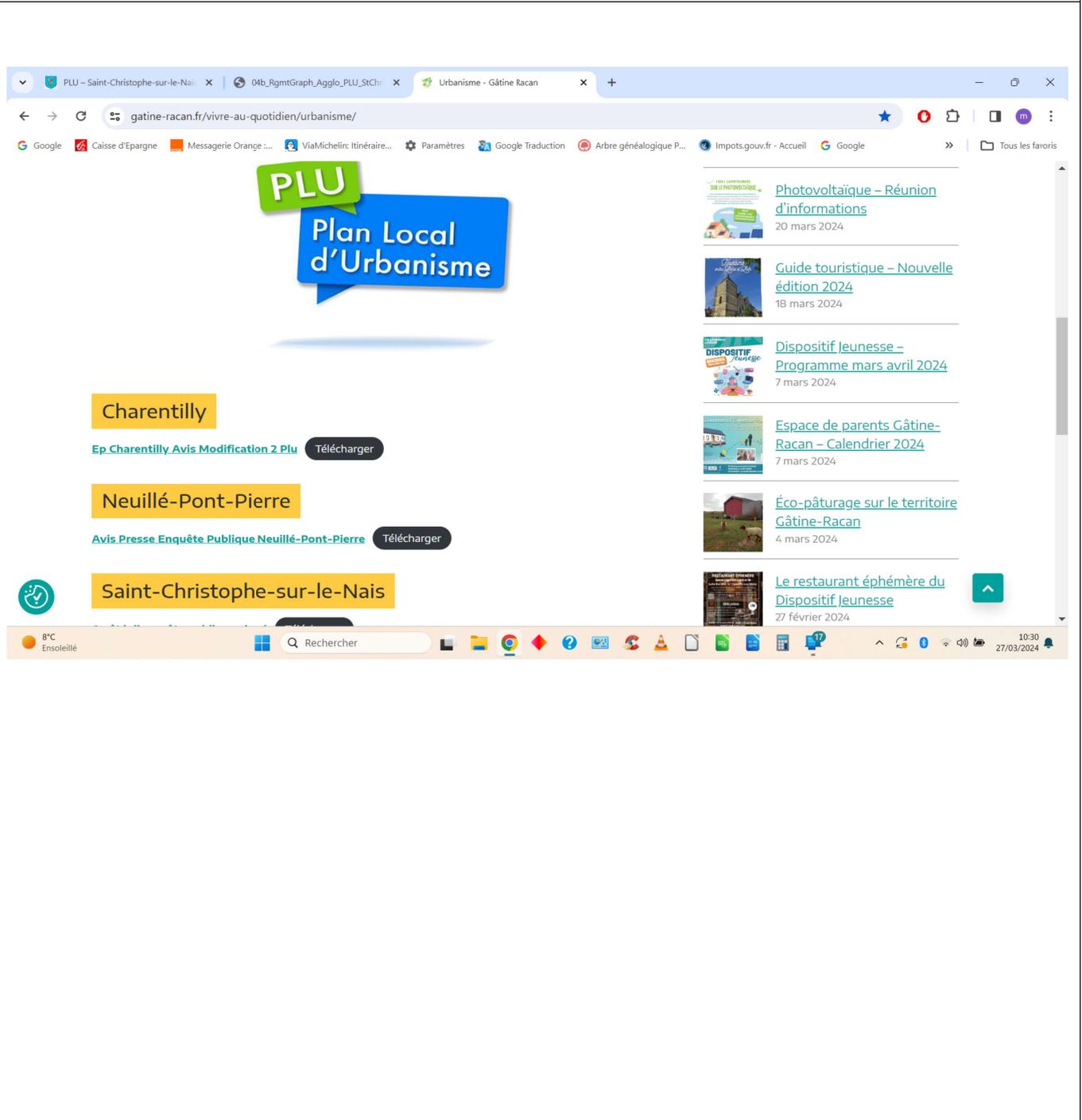


Photo d'écran du SITE INTERNET DE SAINT-CHRISTOPHE-SUR-LE-NAIS

The screenshot shows a web browser window displaying the website for Saint-Christophe-sur-le-Nais. The browser's address bar shows the URL: s682569273.onlinehome.fr/mairie_st_Christophe_slN/site/mairie-2/plu/. The website header features the logo of Saint-Christophe-sur-le-Nais and navigation links for 'Mairie', 'Découvrir', and 'Vivre'. A search icon is also present.

The main content area is titled 'Plan Local d'Urbanisme (PLU)'. Below this title, there is a section for 'Enquête Publique' with a search icon. The search results show an 'Arrêté d'enquête publique n°A2024 - 01 PLU du 04 mars 2024'. Below this, a description states: 'Prescrivant l'Enquête Publique sur le projet de Révision allégée n°1 du PLU de la commune.' Two links are provided: 'Arrêté d'Enquête Publique (signé) [2.7Mo]' and 'Dossier fusionné (toutes les pièces) [50Mo]'. Below this, there is a section for 'Révision allégée du PLU'.

A sidebar on the left is titled 'Mairie:' and contains a list of links: 'Le mot du maire', 'Conseil municipal', 'Délégations', 'Événements', 'Comptes-rendus', 'Services municipaux', and 'PLU'. At the bottom of the page, there is a cookie consent banner: 'Nous utilisons des cookies pour vous garantir la meilleure expérience sur notre site web. Si vous continuez à utiliser ce site, nous supposons que vous en êtes satisfait.' with an 'Ok' button.

The Windows taskbar at the bottom shows the system tray with the date '12/03/2024' and time '09:45'. The search bar contains the text 'Rechercher'.

**<RAPPORT du Commissaire Enquêteur Public, relatif à la révision simplifiée du
 PLU de Saint Christophe sur le Nais membre de la Communauté de Communes Gâtine et Choisilles Pays de Racan.
 Enquête ouverte, par arrêté du Président de la Communauté de Communes GATINE-RACAN, n° A2024-01 du 04/03/2024.,
 Commissaire Enquêteur Martin LEDDET par Décision de la Présidente du TA d'Orléans n° E2400014/45 du 13/02/2024,**

ANNEXE 7

Procès Verbal de Synthèse des observations .

Monsieur Martin LEDDET,
Commissaire Enquêteur
pour le Projet de révision simplifiée n° 1
du PLU de SAINT-CHRISTOPHE-SUR-LE-NAIS

Monsieur Antoine TRYSTRAM
Président de
La CC de GÂTINE RACAN
6 rue du Chêne Baudet
37360 Saint Antoine-du-Rocher

Tours, le 17 avril 2024

Objet :
Procès-verbal de l'Enquête publique, du projet de Révision allégée n° 1 du Plan Local d'urbanisme (PLU) de la commune de SAINT-CHRISTOPHE-SUR-LE-NAIS

Références :

- Décision n° E2400014/45 , en date du 13 février 2024 de Monsieur le Président délégué du Tribunal administratif d'Orléans désignant Martin LEDDET en qualité de Commissaire Enquêteur
- Arrêté d'ouverture d'enquête publique de Monsieur le Président de la Communauté de Communes Gâtine Racan (CCGR) du 4 mars 2024
- Code de l'Environnement Articles L123-1 et R123-1 relatifs à l'enquête Publique

Monsieur le Président,

Conformément à la réglementation de l'enquête publique, j'ai l'honneur de vous transmettre le **procès-verbal de synthèse** relatif à l'enquête publique citée en objet.

Cette enquête publique, pour sa partie ouverte aux observations du public, s'est déroulée dans de bonnes conditions et a mobilisé la population qui s'est peu exprimée eu égard aux enjeux représentés.

Je souhaite souligner, à cette occasion, l'excellente contribution du chef de projet urbanisme de la CCGR, et de Madame la maire et son équipe à SAINT-CHRISTOPHE-SUR-LE-NAIS.

Je vous invite dès à présent à commenter les différentes observations, remarques et questions exprimées dans cette enquête.

Vos réponses feront l'objet d'un memorandum de réponse, que je vous saurai gré de me transmettre au plus tard le **mercredi 24 avril 2024** ; compte tenu de la date rapprochée de remise de mon rapport d'enquête publique, fixée au **3 mai 2024**.

Restant à votre disposition, je vous prie d'agréer, Monsieur le Président, l'expression de ma respectueuse considération.



Martin LEDDET
Commissaire Enquêteur

(Signature)

Martin LEDDET
Commissaire-Enquêteur

**PROCÈS-VERBAL DES OBSERVATIONS RECUEILLIES
DURANT L'ENQUÊTE N°E2400014/45
PRÉALABLE A LA RÉVISION ALLÉGÉE N°1
DU PLAN LOCAL D'URBANISME DE LA COMMUNE
DE SAINT-CHRISTOPHE-SUR-LE-NAIS**

Le présent document comporte :

- au chapitre 1, le déroulement de l'enquête et le mode de réponses souhaité
- au chapitre 2, le recueil des observations émises par le public,
- au chapitre 3, les observations du commissaire enquêteur

Références :

- Décision n° E2400014/45 , en date du 13 février 2024 de Monsieur le Président délégué du Tribunal administratif d'Orléans , désignant Martin LEDDET en qualité de Commissaire Enquêteur
- Arrêté d'ouverture d'enquête publique n°A2024-01 de Monsieur le Président de la Communauté de Communes Gâtine Racan (CCGR) du 4 mars 2024
- Code de l'Environnement Articles L123-1 et R123-1 relatifs à l'enquête Publique

1 - Déroulement de l'enquête et suite à donner

L'Information du public a été réalisée par :

- un affichage permanent de l'arrêté d'organisation et de l'avis d'enquête, du 11 mars 2024 jusqu'à la fin de la période d'ouverture au public soit le 10 avril 2024 ; avec contrôles réguliers de la qualité de l'affichage par le commissaire enquêteur.
- quatre diffusions ,dans le cadre des annonces légales de presse, les 10 ,11 ,28 et 31 mars 2024,dans deux journaux agréés -La Nouvelle République-édition de l'Indre et Loire et la Nouvelle République Dimanche 37 .
- une diffusion sur les sites internet de la CCGR et de la Mairie de SAINT-CHRISTOPHE-SUR-LE-NAIS dès l'affichage de l'avis le 11 mars 2024 -et durant toute la durée de l'enquête.

L'ouverture de l'enquête au public a eu lieu le 27 mars 2024 à 9h00

Cette enquête a été clôturée le 10 avril 2024 à 12h00

Les dossiers ont été tenus à disposition du public, aux jours et heures d'ouverture habituels, aux bureaux de la CCGR à SAINT-ANTOINE-DU-ROCHER et à la mairie de SAINT-CHRISTOPHE-SUR-LE-NAIS.

Le public a également pu consulter le dossier sur les sites internet de la CCGR et celui de la Mairie de SAINT-CHRISTOPHE-SUR-LE-NAIS .

Le commissaire enquêteur a accueilli le public au cours des 2 permanences ,tenues dans la commune de SAINT-CHRISTOPHE-SUR-LE-NAIS. :

- le mercredi 27 mars 2024 ,de 9h00 à 12h00 ,en mairie (salle du conseil)
- le mercredi 10 avril 2024,de 9h00 à 12h00 ,en mairie (salle du conseil)

Le climat de l'enquête

Cette enquête s'est déroulée dans un contexte accueillant et constructif ,lors de la préparation et lors des rencontres avec les auteurs du projet.

L'enquête s'est déroulée sereinement ,sans incident particulier et dans un climat d'écoute mutuelle ;

La clôture de l'enquête

L'enquête a été clôturée le 10 avril 2024 à 12h00 ,simultanément à la mairie de SAINT-CHRISTOPHE-SUR-LE-NAIS , aux bureaux de la CCGR et dans la boîte mail spécifique pour le commissaire enquêteur. Le commissaire enquêteur a emporté les registres des lieux de déposition, afin de rédiger le procès-verbal des observations recueillies durant l'enquête.

La participation du public

Durant les permanences ,la participation du public a été faible et l'ambiance des échanges a été paisible;j'ai guidé le public dans l'examen des plans ,la consultation des dossiers ,donné les précisions et explications en réponse aux questions .

Lors des deux permanences , 4 personnes sont venues échanger sur le contenu du dossier et déposer des observations écrites ou adresser un mail.

En dehors des permanences ,mais aux heures habituelles d'ouverture de la mairie , une personne est venue déposer un document .

A la clôture de l'enquête ,le registre de SAINT-CHRISTOPHE-SUR-LE-NAIS comportait 1 observation inscrite sur le registre « papier » , un mail en 5 points arrivé sur la boîte mail dédiée au commissaire enquêteur et un document déposé en dehors des permanences .Le registre du siège de la CCGR à SAINT-ANTOINE-DU-ROCHER est quant à lui resté vierge.

2 – Recueil des observations émises par le public

2.1 Tableau comptable des dépositions reçues et des visiteurs ayant participé à l'enquête

COURS DE L'ENQUETE PUBLIQUE	Répartition et localisation des observations déposées et visiteurs entre mairie ,siège de la CCGR et boîte mail dédiée								SYNTHESE CHIFFREE
	visiteurs	observations écrites	échanges verbaux multi_sujets	visiteurs	observations écrites	mails multi-sujets	observations écrites		
permanence publique 1	3	1	1	0	0			3	1
permanence publique 2	1	1	1	0	0			1	2
hors permanence publique	1	1	0	0	0	1	5	2	6
Totaux	5	3	2	0	0	1	5	5	9
	Saint-Christophe-sur-le Nais		Siège de la CCGR		Boite mail dédiée		total visiteurs		total observations /échanges

2.2 Tableau récapitulatif des observations du public

Numéro de déposition	Ref registre	Date : JJ/MM/AA	Nom auteur pétitionnaire	Prénom auteur pétitionnaire	Adresse postale	Support des observations	Nombre de dossiers attachés	Résumé de la déposition avec observations/questions
	1-Saint Christophe SC 2-Stège CCGR SA 3-Boite Mail dédiée BM	MM. JJ. 2024				courrier mail richier obs. écrite		Résumé des dépositions avec échanges /observations/questions
1	SC	03/27	LEMAIRE	Catherine	Saint Christophe sur le Nais Maire de la commune	échanges verbaux	0	Echanges verbaux concernant : 1-l'OPn°1 secteur est bien dans rue Eugène Hilariou est bien dans l'enveloppe du bourg 2-les lieux de stationnement sont 2 par maisons dont un dans le garage et un devant;sauf pour logements aidés possibilité de stationnement à l'espace Beau Soulage 3-Des liaisons douces sont prévues et un revêtement des voies d'accès évitant l'artificialisation des sols 4-l'OPn°1 est un écoquartier avec accès au nord a des espaces verts aménagés avec des bancs et des tables de pique nique
2	SC	03/27	RULLON		Saint Christophe sur le Nais	obs. Ecritte	0	prise de connaissance du projet et demande d'explications
3-1								Point 1:il y a-t-il nécessité de créer de nouvelles zones constructibles ?
3-2								Point 2:l'OPn°1 secteur Avenue Eugène Hilaion devrait être un « écoquartier »suivant une démarche de développement durable
3-3	BM	03/27	BIGOT	Philippe	Saint Christophe sur le Nais	mail	1	Point 3: le chemin rural 27 au travers de l'OP doit absolument rester un chemin de terre
3-4								Point 4 : le stationnement doit prévoir au moins 2 places par logement y compris pour les logements aidés
3-5								Point 5 : les clôtures des habitaions nouvelles doivent permettre le passage de la petite faune
4	SC	03/27	LEMAIRE	Catherine	Saint Christophe sur le Nais Maire de la commune	échanges verbaux		Echanges verbaux concernant : 1-il y a très peu de maisons à vendre à St Christophe sur le Nais 4 au maximum 2-en 2023 il ya eu 5 constructions/agrandissement de maisons;il ya un besoin de construction de logement du fait de l'attractivité de la commune avec une gare SNCF à proximité à 30mn en train de la gare de Tours stationnement à l'espace Beau Soulage 3-La commune renforce cette attraction par ses équipements collectifs,son regroupement des services administratifs de santé et bibliothèque, son maintien de commerces de proximité (boucher,épicer, café à réinstaller...),l'espace Beau Soulage en projet de rénovation 4-Rappel descriptifs de l'OPAP: circulation/mobilité : avec le grand parking partagé à proximité; la qualité urbaine et architecturale : avec des batiments ne dépassant pas 3 niveaux (rez de chaussée, étage,combles),implantés en déblai ;y compris pour un éventuel petit immeuble à loyer modéré La qualité environnementale et paysagère : haies pour limiter l'impact visuel et aménagement de l'espace vert au nord et maintien à l'ouest d'une bande de 5m en protection des traitements agricoles 5-Selon le SCoT Nord Touraine de 2021,la commune est « pôle d'équilibre associé » de la vallée de l'Escotais associé à Saint Patern et Neuillé-Pont-Pierre ;avec des objectifs de population nécessitant des constructions de logement
5	SC	04/10	Mairie SC		Saint Christophe sur le Nais	impressi on d'écran	1	Présentation des logements et appartement à vendre à Saint Christophe sur le Nais sur site internet « le Bon Coin.fr »

Les échanges avec Madame Catherine LEMAIRE ,maire de la commune ,référéncés -n°1 et n°4 -ont été utilisés par le commissaire enquêteur pour son information et son approfondissement du projet ;

Les observations n° 3-1 à 3-5 , concernent le mail adressé par **Mr Philippe BIGOT**; elles sont reproduites en l'état ,en vue d'une réponse officielle point par point par le porteur de projet : le Président de la CCGR ou son représentant.

Observation3.1 : « Mon premier commentaire concerne le questionnement de la nécessité de créer de nouvelles zones constructibles à Saint-Christophe alors qu'actuellement plusieurs maisons sont inoccupées dans le centre bourg. Il me semble qu'il serait plus adéquat d'adopter une politique de développement durable en revitalisant celui-ci. Si ces nouvelles zones constructibles sont inévitables, les remarques qui suivent s'appliquent. ».

Observation3.2 « L'urbanisation de l'OAP Avenue Eugène Hilarion devrait être conçu suivant le principe de l'écoquartier, conçu et organisé suivant une démarche de développement durable afin de pouvoir répondre aux multiples enjeux environnementaux auxquels nous sommes actuellement soumis. ».

Observation3.3 « Les zones constructibles prévues dans l'OAP Avenue Eugène Hilarion étant accessibles par la rue Daphné du Maurier, la partie du chemin rural n°27 du Carroi (entourée en magenta sur le document joint) doit absolument rester un chemin de terre pour préserver autant que se peut le caractère rural du village, préserver la trame verte et éviter un trafic difficilement gérable dans le quartier du Te Deum. » .

Observation3.4 « Le stationnement étant un préoccupation majeure à Saint-Christophe. Il est nécessaire que le stationnement aux habitations prévu dans l'OAP Avenue Eugène Hilarion soit de deux places au minimum par logement **et cela même pour les logements aidé par l'Etat et de taille inférieure au T3 (OAP Eugène Hilarion)** »

Observation3.5 « Les clôtures autour des habitations nouvelles de l'OAP Eugène Hilarion doivent permettre le passage de la petite faune ».

3 - Observations émises par le commissaire enquêteur

Préalablement à l'enquête ,la concertation préalable a donné lieu à des observations des administrations concernées; (DDT Services Urbanisme et Démarche de Territoires, Conseil Départemental-Pôle Ingénierie et Partenariat, Pays Loire Nature -responsable de la mise en œuvre des orientations du Schéma de Cohérence Territoriale Nord Touraine, dont fait partie la CCGR) pour prendre en compte les recommandations émises et corriger ses propres documents en conséquence. A noter que l'autorité environnementale -MRAe Centre Val de Loire -a donné un Avis Conforme après examen au cas par cas « ad hoc » ;point remarquable qui simplifie la révision du PLU de SAINT-CHRISTOPHE-SUR-LE-NAIS.

Pendant l'enquête ,le commissaire enquêteur a,de son côté, observé que le porteur de projet CCGR et ses représentants répondaient clairement et de façon crédible aux questions qu'il posait : Dans son mémorandum de réponse le porteur de projet est invité à répondre aux 5 points ci-après:

Point 1: Intérêt du projet Je m'interroge sur la raison principale de cette révision de PLU ,même si elle est dite « allégée »;elle suppose en effet des dossiers ,et une procédure longue et couteuse face à un intérêt qui semblerait assez modeste si ce n'était que corriger une erreur du PLU 2017 : oubli d'une dent creuse classée à tort en zone naturelle (N) ?

Point 2: Tableau Bilan des Surfaces entre le PLU de 2017 et le PLU suite à la révision allégée n°1: (page 8 de la notice du dossier d'enquête) les chiffres dans la colonne « différentiel » ne correspondent pas exactement aux écarts de superficie avant et après révision

Figure 8. Bilan des surfaces entre le PLU de 2017 et le PLU suite à la révision allégée n°1

Nomenclature des zones	Superficie en ha avant révision allégée	Superficie en ha après révision allégée	Différentiel
Zones urbaines	63,3	63,5	0,1
UA	21,3	21,3	0
UB	39,0	39,1	0,1
UE	2,1	2,1	0
UY	0,9	0,9	0
Zones à urbaniser	4,0	3,8	0,1
1AUh	2,9	2,8	-0,1
2AUh	1,0	1,0	0
Zones agricoles	1325,6	1325,6	0
A	1270,3	1270,3	0
Av	55,3	55,3	0
Zone naturelles	427,2	427,3	0,1
N	419,0	419,1	0,1
Ne	0,9	0,9	0,0
NI	2,6	2,5	0,0
Nlc	0,8	0,8	0,0
Np	3,3	3,3	0,0
Ny	0,7	0,7	0,0
TOTAL		1820,2	

Point 3 d'après le règlement écrit de l'OAP, les constructions doivent s'adapter à la topographie du terrain, avec trois niveaux maximum : rez de chaussée, un étage et des combles, implantées sur déblai et non remblai et ce appliqué à toutes les constructions de l'OAP - même pour un projet de petit immeuble collectif qui serait financé avec l'aide de l'Etat - afin de garder la qualité urbaine et architecturale et assurer la qualité paysagère. Sera-ce bien le cas ?

Point 4: Le stationnement, dans l'OAP n°1 secteur de l'avenue Eugène Hilarion, prévoit 2 places par logement (c'est à dire une dans le garage et une devant le garage) sauf pour les logements aidés par l'état et de taille inférieure au T3; le manque de place étant compensé par des possibilités de stationnements à proximité du pôle médical Beau Soulage ou sur le terrain communal réservé aux événements locaux. De façon pratique sur quel type de liaison et sur quelle distance ou temps de cheminement cela se fera-t-il, pour les habitants des 18 logements prévus ?; quelles solutions envisager pour que cela ne soit pas considéré, par les habitants de l'OAP, comme des obstacles pénalisant, conduisant alors à des stationnements déviants créant un risque routier ?

Point 5 l'OAP N°3, rue de la Fraisière, qui étend la zone Ub sur une zone naturelle N, est, si j'ai bien compris, considérée par la commune comme la réparation de l'oubli d'une « dent creuse » (située sur un bord de route déjà viabilisé) lors de la définition du « tour de bourg » pendant la construction du PLU de 2020. Ne conviendrait-il pas d'argumenter clairement sur son bien fondé pour ne pas laisser à croire d'une inégalité de traitement dans la mise en œuvre de la loi ALUR (contre le « mitage des terres

agricoles);car s'il est vrai que la balance de consommation foncière est maintenue;ces ajout/retrait ne sont pas équivalents dans leur valeur et leur exposition ?

Ce document de 6 pages a été remis et commenté le 17 avril 2024 à la mairie de SAINT-CHRISTOPHE-SUR-LE-NAIS, Vice Présidente de la CCGR

avec remise en complément d'une copie sur flash memory du PV ,des observations reçues et des tableaux récapitulatifs;et ce pour faciliter les réponses du porteur de projet lors de la rédaction de son mémorandum .

Le « mémoire en réponse » est à adresser,par voie électronique ,avec copie papier, au commissaire enquêteur au plus tard le 24 avril 2024.

Nota :cette date avancée du retour du « mémoire en réponse » permettra de rapprocher la date de remise du rapport et des conclusions motivées du commissaire enquêteur ,au **Président de la CCGR le 3 mai 2024.**

A photograph of a document showing a signature in blue ink. The signature is written over a printed name and title: "Martin LEDDET" and "Commissaire Enquêteur". The signature is a stylized, cursive script.

ANNEXE 8

Mémoire de la CCGR en réponse au Procès Verbal de Synthèse des observations

Au procès verbal des observations remis et commenté au VP chargé du développement économique à la CCGR ,Madame LEMAIRE Maire de la commune de SAINT-CHRISTOPHE-SUR-LE-NAIS et à Monsieur C ROBBE chargé de projet PLUi a la CCGR, le mercredi 17 avril 2024 ,

Monsieur C ROBBE de la CCGR , m'a adressé le mémoire de réponse de la CCGR ,signé par son président ,par courrier électronique, dans les délais réglementaires, soit le mercredi 24 avril 2024. Le mémoire en réponse est un texte de 8 pages , présenté ci-après avec en rouge les réponses aux observations du public et du commissaire enquêteur:

Monsieur Martin LEDDET,
Commissaire Enquêteur
pour le Projet de révision simplifiée n° 1
du PLU de SAINT-CHRISTOPHE-SUR-LE-NAIS

Monsieur Antoine TRYSTRAM
Président de
La CC de GÂTINE RACAN
6 rue du Chêne Baudet
37360 Saint Antoine-du-

Rocher

Tours le 17 avril 2024

Objet :

Procès-verbal de l'Enquête publique, du projet de Révision allégée n° 1 du Plan Local d'urbanisme (PLU) de la commune de SAINT-CHRISTOPHE-SUR-LE-NAIS

Référence :

- Décision n° E2400014/45, en date du 13 février 2024 de Monsieur le Président délégué du Tribunal administratif d'Orléans désignant Martin LEDDET en qualité de Commissaire Enquêteur
- Arrêté d'ouverture d'enquête publique de Monsieur le Président de la Communauté de Communes Gâtine Racan (CCGR) du 4 mars 2024
- Code de l'Environnement Articles L123-1 et R123-1 relatifs à l'enquête Publique

Monsieur le Président,

Conformément à la réglementation de l'enquête publique, j'ai l'honneur de vous transmettre le **procès-verbal de synthèse** relatif à l'enquête publique citée en objet.

Cette enquête publique, pour sa partie ouverte aux observations du public, s'est

déroulée dans de bonnes conditions et a mobilisé la population qui s'est peu exprimée eu égard aux enjeux représentés.

Je souhaite souligner, à cette occasion, l'excellente contribution du chef de projet urbanisme de la CCGR, et de Madame la maire et son équipe à SAINT-CHRISTOPHE-SUR-LE-NAIS.

Je vous invite dès à présent à commenter les différentes observations, remarques et questions exprimées dans cette enquête

Vos réponses feront l'objet d'un memorandum de réponse, que je vous saurai gré de me transmettre au plus tard le mercredi **24 avril 2024** ; compte tenu de la date rapprochée de remise de mon rapport d'enquête publique, fixée au **3 mai 2024**.

Restant à votre disposition, je vous prie d'agréer, Monsieur le Président, l'expression de ma respectueuse considération.

Martin LEDDET
Commissaire Enquêteur

PROCÈS-VERBAL DES OBSERVATIONS RECUEILLIES
DURANT L'ENQUÊTE N°E2400014/45
PRÉALABLE A LA RÉVISION ALLÉGÉE N°1
DU PLAN LOCAL D'URBANISME DE LA COMMUNE
DE SAINT-CHRISTOPHE-SUR-LE-NAIS

Le présent document comporte :

- au chapitre 1, le déroulement de l'enquête et le mode de réponses souhaité
- au chapitre 2, le recueil des observations émises par le public,
- au chapitre 3, les observations du commissaire enquêteur

Référence :

- Décision n° E2400014/45, en date du 13 février 2024 de Monsieur le Président délégué du Tribunal administratif d'Orléans, désignant Martin LEDDET en qualité de Commissaire Enquêteur
- Arrêté d'ouverture d'enquête publique n°A2024-01 de Monsieur le Président de la Communauté de Communes Gâtine Racan (CCGR) du 4 mars 2024
- Code de l'Environnement Articles L123-1 et R123-1 relatifs à l'enquête Publique

1 - Déroulement de l'enquête et suite à donner

L'Information du public a été réalisée par :

-un affichage permanent de l'arrêté d'organisation et de l'avis d'enquête, du 11 mars 2024 jusqu'à la fin de la période d'ouverture au public soit le 10 avril 2024 ; avec contrôles réguliers de la qualité de l'affichage par le commissaire enquêteur.

-quatre diffusions, dans le cadre des annonces légales de presse, les 10 ,11 ,28 et 31 mars 2024, dans deux journaux agréés-La Nouvelle République-édition de l'Indre et Loire et la Nouvelle République Dimanche 37.

-une diffusion sur les sites internet de la CCGR et de la Mairie de SAINT-CHRISTOPHE-SUR-LE-NAIS dès l'affichage de l'avis le 11 mars 2024 -et durant toute la durée de l'enquête.

L'ouverture de l'enquête au public a eu lieu le 27 mars 2024 à 9h00

Cette enquête a été clôturée le 10 avril 2024 à 12h00

Les dossiers ont été tenus à disposition du public, aux jours et heures d'ouverture habituels, aux bureaux de la CCGR à SAINT-ANTOINE-DU-ROCHER et à la mairie de SAINT-CHRISTOPHE-SUR-LE-NAIS.

Le public a également pu consulter le dossier sur les sites internet de la CCGR et celui de la Mairie de SAINT-CHRISTOPHE-SUR-LE-NAIS.

Le commissaire enquêteur a accueilli le public au cours des 2 permanences, tenues dans la commune de SAINT-CHRISTOPHE-SUR-LE-NAIS. :

- le mercredi 27 mars 2024, de 9h00 à 12h00, en mairie (salle du conseil)
- le mercredi 10 avril 2024, de 9h00 à 12h00, en mairie (salle du conseil)

Le climat de l'enquête

Cette enquête s'est déroulée dans un contexte accueillant et constructif, lors de la préparation et lors des rencontres avec les auteurs du projet.

L'enquête s'est déroulée sereinement, sans incident particulier et dans un climat d'écoute mutuelle ;

La clôture de l'enquête

L'enquête a été clôturée le 10 avril 2024 à 12h00, simultanément à la mairie de SAINT-CHRISTOPHE-SUR-LE-NAIS , aux bureaux de la CCGR et dans la boîte mail spécifique pour le commissaire enquêteur. Le commissaire enquêteur a emporté les registres des lieux de déposition, afin de rédiger le procès-verbal des observations recueillies durant l'enquête.

La participation du public

Durant les permanences, la participation du public a été faible et l'ambiance des échanges a été paisible;j'ai guidé le public dans l'examen des plans, la consultation des dossiers, donné les précisions et explications en réponse aux questions.

Lors des deux permanences, 4 personnes sont venues échanger sur le contenu du dossier et déposer des observations écrites ou adresser un mail.

En dehors des permanences, mais aux heures habituelles d'ouverture de la mairie, une personne est venue déposer un document.

A la clôture de l'enquête, le registre de SAINT-CHRISTOPHE-SUR-LE-NAIS comportait 1 observation inscrite sur le registre « papier », un mail en 5 points arrivé sur la boîte mail dédiée au commissaire enquêteur et un document déposé en dehors des permanences. Le registre du siège de la CCGR à SAINT-ANTOINE-DU-ROCHER est quant à lui resté vierge.

2 – Recueil des observations émises par le public

2.1 Tableau comptable des dépositions reçues et des visiteurs ayant participé à l'enquête

Répartition et localisation des observations déposées et visiteurs entre mairie, siège de la CCGR et boîte mail dédiée									
COURS DE L'ENQUETE PUBLIQUE	Saint-Christophe-sur-le Nais		Siège de la CCGR		Boîte mail dédiée		total		SYNTHESE CHIFFREE
	visiteurs	observations écrites	échanges verbaux multi sujets	visiteurs	observations écrites	mails multi-sujets	observations écrites	total visiteurs	
permanence publique 1	3	1	1	0	0			3	1
permanence publique 2	1	1	1	0	0			1	2
hors permanence publique	1	1	0	0	0	1	5	2	6
Totaux	5	3	2	0	0	1	5	5	9
	Saint-Christophe-sur-le Nais		Siège de la CCGR		Boîte mail dédiée		total visiteurs		total observations /échanges

2.2 Tableau récapitulatif des observations du public

Numéro de déposition	Ref registre	Date : MM/JJ	Nom auteur pétitionnaire	Prénom auteur pétitionnaire	Adresse postale	Support des observations	Nombre de dossiers attachés	Résumé de la déposition avec observations/questions
	1-Saint Christophe SC 2-Siège CCGR SA 3-Boite Mail dédiée BM	MM- JJ- 2024				courrier mail fichier obs. écrite		Résumé des dépositions avec échanges /observations/questions
1	SC	03/27	LEMAIRE	Catherine	Saint Christophe sur le Nais Maire de la commune	échanges verbaux	0	Echanges verbaux concernant : 1-l'OAPn°1 secteur est bien dans rue Eugène Hilarion est bien dans l'enveloppe du bourg 2-les lieux de stationnement sont 2 par maisons dont un dans le garage et un devant;sauf pour logements aidés possibilité de stationnement à l'espace Beau Soulage 3-Des liaisons douces sont prévues et un revêtement des voies d'accès évitant l'artificialisation des sols 4-l'OAPn°1 est un écoquartier avec accès au nord a des espaces verts aménagés avec des bancs et des tables de pique nique
2	SC	03/27	RULLON	Jean Marie	Saint Christophe sur le Nais	obs. Écrite	0	prise de connaissance du projet et demande d'explications
3-1								Point 1:il y a-t-il nécessité de créer de nouvelles zones constructibles ?
3-2								Point 2:l'OAPn°1 secteur Avenue Eugène Hilaion devrait être un « écoquartier »suivant une démarche de développement durable
3-3	BM	03/27	GILOT	Philippe	Saint Christophe sur le Nais	mail	1	Point 3: le chemin rural 27 au travers de l'OAP doit absolument rester un chemin de terre
3-4								Point 4 : le stationnement doit prévoir au moins 2 places par logement y compris pour les logements aidés
3-5								Point 5 : les clôtures des habitations nouvelles doivent permettre le passage de la petite faune
4	SC	03/27	LEMAIRE	Catherine	Saint Christophe sur le Nais Maire de la commune	échanges verbaux		Echanges verbaux concernant : 1-il y a très peu de maisons à vendre à St Christophe sur le Nais 4 au maximum 2-en 2023 il ya eu 5 constructions/agrandissement de maisons;il ya un besoin de construction de logement du fait de l'attractivité de la commune avec une gare SNCF à proximité à 30mn en train de la gare de Tours stationnement à l'espace Beau Soulage 3-La commune renforce cette attraction par ses équipements collectifs,son regroupement des services administratifs de santé et bibliothèque, son maintien de commerces de proximité (boucher épicerie, café à réinstaller...),l'espace Beau Soulage en projet de rénovation 4-Rappel descriptifs de l'OAP: circulation/mobilité : avec le grand parking partagé à proximité; la qualité urbaine et architecturale : avec des bâtiments ne dépassant pas 3 niveaux (rez de chaussée, étage,combles),implantés en déblai ;y compris pour un éventuel petit immeuble à loyer modéré La qualité environnementale et paysagère : haies pour limiter l'impact visuel et aménagement de l'espace vert au nord et maintien à l'ouest d'une bande de 5m en protection des traitements agricoles 5 Selon le SCoT Nord Touraine de 2021,la commune est « pôle d'équilibre associé » de la vallée de l'Escotsais associé à Saint Paterne et Neuillé-Port-Pierre ;avec des objectifs de population nécessitant des constructions de logement
5	SC	04/10	Mairie SC		Saint Christophe sur le Nais	impressi on d'écran	1	Présentation des logements et appartement à vendre à Saint Christophe sur le Nais sur site internet « le Bon Coin.fr »

Les échanges avec Madame Catherine LEMAIRE, maire de la commune, référencés -n°1 et n°4 -ont été utilisés par le commissaire enquêteur pour son information et son approfondissement du projet ;

Les observations n° 3-1 à 3-5, concernent le mail adressé par **Mr Philippe GILOT** ; elles sont reproduites en l'état, en vue d'une réponse officielle point par point par le porteur de projet : le Président de la CCGR ou son représentant.

Observation 3.1 : « *Mon premier commentaire concerne la questionnement de la nécessité de créer de nouvelles zones constructibles à Saint-Christophe alors qu'actuellement plusieurs maisons sont inoccupées dans le centre bourg. Il me semble qu'il serait plus adéquat d'adopter une politique de développement durable en revitalisant celui-ci. Si ces nouvelles zones constructibles sont inévitables, les remarques qui suivent s'appliquent.* »

Réponse apportée : La révision allégée du PLU ne crée pas de nouvelle surface à urbaniser. En conformité avec les remarques de l'Etat, la surface réinscrite en zone urbaine desservie par les réseaux publics a été compensée par la réduction de surface en zone 1AUh sur le secteur « Eugène Hilarion », sur un espace en extension urbaine où l'urbanisation ne pouvait pas être optimisée.

Observation3.2 « L'urbanisation de l'OAP Avenue Eugène Hilarion devrait être conçue suivant le principe de l'écoquartier, conçu et organisé suivant une démarche de développement durable afin de pouvoir répondre aux multiples enjeux environnementaux auxquels nous sommes actuellement soumis. ».

Réponse apportée : Ce projet d'écoquartier est toujours souhaité par la commune.

Observation3.3 « Les zones constructibles prévues dans l'OAP Avenue Eugène Hilarion étant accessibles par la rue Daphné du Maurier, la partie du chemin rural n°27 du Carroi (entourée en magenta sur le document joint) doit absolument rester un chemin de terre pour préserver autant que se peut le caractère rural du village, préserver la trame verte et éviter un trafic difficilement gérable dans le quartier du Te Deum. » .

Réponse apportée : L'OAP prévoit le maintien de ce chemin en espace piétonnier. Il n'y est pas prévu de circulation automobile.

Observation 3.4 « Le stationnement étant une préoccupation majeure à Saint-Christophe. Il est nécessaire que le stationnement aux habitations prévu dans l'OAP Avenue Eugène Hilarion soit de deux places au minimum par logement **et cela même pour les logements aidés par l'Etat et de taille inférieure au T3 (OAP Eugène Hilarion)** »

Réponse apportée : L'article L151-34 et L151-35 du Code de l'urbanisme ne permettent pas d'exiger plus de places de stationnement pour certaines catégories de logements, dont les logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat. De plus, il est nécessaire de composer entre la densité d'habitat demandée, les objectifs de perméabilité des sols et la pente.

Observation 3.5 « Les clôtures autour des habitations nouvelles de l'OAP Eugène Hilarion doivent permettre le passage de la petite faune ».

Réponse apportée : Cette disposition pourra être ajoutée à l'OAP du secteur Eugène Hilarion en prévoyant des clôtures de type haie, grillage ou murs avec prévision d'un passage à petite faune.

3 - Observations émises par le commissaire enquêteur

Préalablement à l'enquête, la concertation préalable a donné lieu à des observations des administrations concernées; (DDT Services Urbanisme et Démarche de Territoires, Conseil Départemental-Pôle Ingénierie et Partenariat, Pays Loire Nature -responsable de la mise en œuvre des orientations du Schéma de Cohérence Territoriale Nord Touraine, dont fait partie la CCGR) pour prendre en compte les recommandations émises et corriger ses propres documents en conséquence.

A noter que l'autorité environnementale -MRAe Centre Val de Loire -a donné un Avis Conforme après examen au cas par cas « ad hoc » ; point remarquable qui simplifie la révision du PLU de SAINT-CHRISTOPHE-SUR-LE-NAIS.

Pendant l'enquête, le commissaire enquêteur a observé que le porteur de projet CCGR et ses représentants répondaient clairement et de façon crédible aux questions qu'il posait : Dans son mémorandum de réponse le porteur de projet est invité à répondre aux 5 points ci-après :

Point 1 : Intérêt du projet Je m'interroge sur la raison principale de cette révision de PLU, même si elle est dite « allégée » ; elle suppose en effet des dossiers ,et une procédure longue et couteuse face à un intérêt qui semblerait assez modeste si ce n'était que corriger une erreur du PLU 2017 : oubli d'une dent creuse classée à tort en zone naturelle (N) ?

Réponse apportée : La procédure a l'intérêt de :

- Permettre la densification en continuité urbaine de la rue de la Fraisotière et préserver un espace naturel aujourd'hui inscrit en extension urbaine rue Eugène Hilarion ;
- Rebasculer une surface non mobilisable pour la construction d'habitat en raison de la nature du terrain, vers des parcelles équipées en réseaux plus favorable à l'accueil d'habitations en respectant la loi Climat et Résilience.

Point 2 : Tableau Bilan des Surfaces entre le PLU de 2017 et le PLU suite à la révision allégée n°1:(page 8 de la notice du dossier d'enquête) les chiffres dans la colonne « différentiel » ne correspondent pas exactement aux écarts de superficie avant et après révision

Figure 8. Bilan des surfaces entre le PLU de 2017 et le PLU suite à la révision allégée n°1

Nomenclature des zones	Superficie en ha avant révision allégée	Superficie en ha après révision allégée	Différentiel
Zones urbaines	63,3	63,5	0,1
UA	21,3	21,3	0
UB	39,0	39,1	0,1
UE	2,1	2,1	0
UY	0,9	0,9	0
Zones à urbaniser	4,0	3,8	0,1
1AUh	2,9	2,8	-0,1
2AUh	1,0	1,0	0
Zones agricoles	1325,6	1325,6	0
A	1270,3	1270,3	0
Av	55,3	55,3	0
Zone naturelles	427,2	427,3	0,1
N	419,0	419,1	0,1
Ne	0,9	0,9	0,0
NI	2,6	2,5	0,0
Nlc	0,8	0,8	0,0
Np	3,3	3,3	0,0
Ny	0,7	0,7	0,0
TOTAL		1820,2	

Réponse apportée : Le tableau sera vérifié et corrigé avant approbation.

Point 3 d'après le règlement écrit de l'OAP, les constructions doivent s'adapter à la topographie du terrain, avec trois niveaux maximum : rez-de-chaussée, un étage et des combles, implantées sur déblai et non remblai et ce appliqué à toutes les constructions de l'OAP -même pour un projet de petit immeuble collectif qui serait financé avec l'aide de l'Etat-afin de garder la qualité urbaine et architecturale et assurer la qualité paysagère. Sera-ce bien le cas ?

Réponse apportée : Toute construction devra se conformer au règlement et être compatible avec les orientations d'aménagement et de programmation.

Point 4: Le stationnement, dans l'OAP n°1 secteur de l'avenue Eugène Hilarion, prévoit 2 places par logement (c'est à dire une dans le garage et une devant le garage) sauf pour les logements aidés par l'état et de taille inférieure au T3; le manque de place étant compensé par des possibilités de stationnements à proximité du pôle médical Beau Soulage ou sur le terrain communal réservé aux événements locaux. De façon pratique sur quel type de liaison et sur quelle distance ou temps de cheminement cela se fera-t-il, pour les habitants des 18 logements prévus ?; quelles solutions envisager pour que cela ne soit pas considéré, par les habitants de l'OAP, comme des obstacles pénalisant, conduisant alors à des stationnements déviant créant un risque routier ?

Réponse apportée : L'article L151-34 et L151-35 du Code de l'urbanisme ne permettent pas d'exiger plus de places de stationnement pour certaines catégories de logements, dont les logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat. De plus, il est nécessaire de composer entre la densité d'habitat demandée, les objectifs de perméabilité des sols et la pente. Ces composantes devront être étudiées dans le cadre des études de faisabilité opérationnelle du projet. L'objectif étant de créer un écoquartier, il y a ici l'opportunité de réfléchir à une nouvelle manière de traiter la relation habitat/automobile.

Point 5 l'OAP N°3, rue de la Fraisotière, qui étend la zone Ub sur une zone naturelle N, est, si j'ai bien compris, considérée par la commune comme la réparation de l'oubli d'une « dent creuse » (située sur un bord de route déjà viabilisé) lors de la définition du « tour de bourg » pendant la construction du PLU de 2017. Ne conviendrait-il pas d'argumenter clairement sur son bien-fondé pour ne pas laisser à croire d'une inégalité de traitement dans la mise en œuvre de la loi ALUR (contre le « mitage des terres agricoles »); car s'il est vrai que la balance de consommation foncière est maintenue; ces ajout/retrait ne sont pas équivalents dans leur valeur et leur exposition ?

Réponse apportée : L'erreur de zonage vient d'un ancien projet de création de rond-point en entrée de ville par la rue de la Fraisotière, qui a induit un classement en zone N des parcelles contiguës au carrefour, et l'oubli d'intégrer en zone urbaine les jardins de la rue en continuité des habitations existantes.

La surface réinscrite en zone urbaine, desservie par les réseaux publics, a été compensée par la réduction de surface en zone 1AUh sur le secteur « Eugène Hilarion », où l'urbanisation ne pouvait pas être optimisée en raison de la configuration des terrains. Cet échange a permis de récupérer en zone urbaine de l'espace plus facilement mobilisable pour de la construction d'habitat tout en préservant le paysage arboré en sommet du secteur « Eugène Hilarion ». Les terrains remis en zone naturelle contribuent également à apporter un espace naturel d'agrément pour le futur écoquartier.

Ce document de 6 pages a été remis et commenté le 17 avril 2024 à la mairie de SAINT-CHRISTOPHE-SUR-LE-NAIS, Vice-Présidente de la CCGR

avec remise en complément d'une copie sur flash memory du PV des observations reçues et des tableaux récapitulatifs ; et ce pour faciliter les réponses du porteur de projet lors de la rédaction de son mémorandum .

Le « mémoire en réponse » a été adressé , par voie électronique, avec copie papier, au commissaire enquêteur le 22 avril 2024.

Nota : cette date avancée du retour du « mémoire en réponse » permettra de rapprocher la date de remise du rapport et des conclusions motivées du commissaire enquêteur, au **Président de la CCGR le 3 mai 2024.**

Le représentant de la
Communauté de Communes
GÂTINE RACAN

