

# DÉPARTEMENT DE LA CHARENTE

---

## COMMUNE de CHALAIS

---

### ENQUÊTE PUBLIQUE

**Relative à la demande de Révision du Plan d'occupation  
des sols en plan local d'Urbanisme de la commune**

---

### CONCLUSIONS et AVIS

**Du commissaire Enquêteur**

***Historique du projet de révision du plan d'occupation des sols en PLU sur la commune de CHALAIS (pour mémoire)***

L'enquête publique, objet du présent rapport, porte sur la demande de révision du Plan d'occupation des sols en PLU sur la commune de CHALAIS. Le projet présenté à l'enquête publique se substitue au Plan d'occupation des sols approuvé en 1989 et qui est devenu caduc le 27 mars 2017.

Cette demande de révision du POS en PLU a été prescrite par la délibération municipale du 8 décembre 2015.

Cette procédure s'est avérée urgente et nécessaire pour que la commune détienne enfin un document d'urbanisme solide et puisse de facto tenir compte, des derniers aménagements urbains, des nouvelles lois sans négliger les nouveaux enjeux importants sur la commune, notamment dans le domaine de la maîtrise du développement communal.

---

Pour diriger cette enquête publique, J'ai été désigné par décision N° E19000174/86 en date du 20/09/2019, de monsieur François LAMONTAGNE, Président du Tribunal administratif de POITIERS.

---

L'enquête publique s'est déroulée conformément :

- Aux articles L123-1 à L123-19-8 à L123-19-8 et R 123-1 à R 123-27 du code de l'environnement.
- La loi SRU de décembre 2000.
- La Loi ALUR du 24 mars 2014.
- Le dossier de la révision du POS en PLU est plus particulièrement soumis aux articles L153-19 et L 153-33 et 153-8 e R 153-11 du code de l'urbanisme.
- L'arrêté N° 2019/20 du 29 octobre 2019 de monsieur Joël PAPILLAUD, Président de la communauté de communes de Lavalette-Tude-Dronne.

---

J'ai tenu 5 permanences à la mairie de CHALAIS, selon le calendrier fixé par l'arrêté de monsieur Joël PAPILLAUD, Président de la communauté de communes.

- Le mercredi 20 novembre de 9h00 à 12h00 à la mairie de CHALAIS.
- Le samedi 30 novembre de 09h00 à 12h00 à la mairie de CHALAIS.
- Le mardi 3 décembre de 15h00 à 18h00 à la mairie de CHALAIS.
- Le jeudi 12 décembre de 09h00 à 12h00 à la mairie de CHALAIS.
- Le vendredi 20 décembre de 14h00 à 17h00 à la mairie de CHALAIS.

Ces permanences se sont déroulées dans une grande salle adaptée pour la circonstance. J'ai reçu de nombreuses personnes durant cette enquête publique et j'ai pu échanger avec les habitants dans une ambiance emprunte de confiance et de sérénité, en particulier avec les propriétaires directement concernés par le projet.

La révision du plan d'occupation des sols de CHALAIS en PLU a été bien comprise dans la commune par la population. J'ai constaté que la définition des objectifs poursuivis par cette procédure est en effet très claire et cohérente pour faire aboutir un nouveau document d'urbanisme très attendu.

Les administrés de la commune, reçus durant l'enquête publique ont demandé, pour la plupart, des aménagements du zonage sur leurs parcelles. J'ai pu constater à cet égard, que la collectivité dans son mémoire en réponse s'est tout particulièrement attachée à répondre au mieux aux préoccupations des habitants en respectant la règle de droit et les obligations imposées par le PADD.

L'enquête publique a permis aussi de mettre en avant les grandes orientations du projet de PLU de la commune. A cet égard, j'ai constaté que la commune de CHALAIS disposait d'un plan particulier des risques d'inondation depuis 2018. Ce document indispensable à l'élaboration du PLU a été complété par un dossier d'enquête préalable (*réalisé par le cabinet d'études « SCAMBIO URBANISME »*), en tous points complet et précis, parfaitement pédagogique sur la forme avec notamment un rapport de présentation particulièrement riche en images et très détaillé.

J'ai constaté aussi que ce document, porte également, un intérêt tout particulier à la situation des exploitants agricoles dans ce paysage rural. Le travail réalisé en amont de l'enquête publique avec le bureau d'étude et les services de l'état, montre bien la volonté de rechercher tous les compromis nécessaires à l'équité et à l'équilibre des espaces.

Le commissaire enquêteur constatant :

**Sur la forme et le fond de l'enquête publique :**

- Que la procédure légale et réglementaire des enquêtes publiques relatives aux enquêtes publiques a été bien respectée sur la forme comme sur le fond à CHALAIS.
- Que la population concernée par la dite enquête publique a été largement informée par tous les moyens légaux, (panneaux, presse) y compris dans le bulletin municipal de CHALAIS ». (*Cf. annexe du rapport.*) Un seul retour défavorable (*et non justifié*) dans ce domaine m'a été signalé.
- Que les quelques avis défavorables au projet à CHALAIS, en particulier contre le projet de l'aérovillage, s'inscrivent dans une normalité tout à fait acceptable dans le débat démocratique de l'enquête publique. Les habitants, dans la majorité, ont bien compris l'intérêt de dynamiser ce secteur porteur sur le plan économique.
- Que le public a pu effectivement s'exprimer librement lors des permanences et que tous les documents ont été mis à sa disposition pour lui permettre toute la compréhension du contenu du dossier technique.

- Qu'aucun signalement, ni observation sur des lettres ou sur le registre d'enquête publique, de nature à mettre en cause ou à compromettre gravement le projet de révision du plan d'occupation des sols en PLU, ne m'est parvenu durant l'enquête.

---

En conséquence de quoi, après avoir étudié le dossier de révision du plan d'occupation des sols en PLU, après avoir écouté d'une part, la population de la commune lors de mes cinq permanences et d'autre part, avoir analysé toutes les observations portées sur le registre d'enquête publique.

**J'émet un « Avis favorable » au projet de révision du Plan d'occupation des sols en Plan Local d'Urbanisme sur la commune de CHALAIS.**

Cet avis favorable s'accompagne d'une recommandation à insérer dans le règlement et qui pourrait se décliner de la manière suivante : Modifier l'article UX 6 paragraphe 2/7 page 36 du règlement, afin de permettre la division de lot de la zone d'activités de « Labeaurie. »

Fait à Garat le 10 Janvier 2020  
Jacques LACOTTE  
Commissaire Enquêteur

