

ENQUÊTE PUBLIQUE
CONCERNANT LE PROJET DE RÉVISION
DU PLAN LOCAL D'URBANISME SUR LA COMMUNE DE
CHÂTILLON

RAPPORT DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR

Sommaire

1.	Généralités.....	4
1.1	Objet de l'enquête.....	4
1.2	Cadre réglementaire et documents de référence.....	4
1.3	Objectifs de la révision du Plan Local d'Urbanisme.....	4
1.4	Élaboration du projet de révision du PLU.....	5
1.5	Ouverture de l'enquête publique.....	6
1.6	Composition du dossier.....	7
2.	Organisation et déroulement de l'enquête.....	9
2.1	Désignation du Commissaire Enquêteur.....	9
2.2	Déroulement de l'enquête.....	9
2.2.1	Rencontre avec les représentants du pétitionnaire.....	9
2.2.2	Documents complémentaires demandés et/ou mis à la disposition du Commissaire Enquêteur.....	10
2.3	Examen du dossier d'enquête.....	10
2.4	Avis des PPA.....	13
2.5	Paraphe du dossier.....	15
2.6	Information effective du Public.....	15
2.7	Permanences.....	16
2.8	Recueil des registres et des documents annexes.....	16
2.9	Examen de la procédure.....	16
2.10	Climat de l'enquête.....	17
2.10.1	Salle des permanences.....	17
2.10.2	Dossiers en ligne.....	17
2.10.3	Pétitions.....	17
2.10.4	Demande d'informations.....	17
3.	Analyse des Observations et Conclusions.....	18
3.1	Synthèse des Observations et Procès Verbal.....	18
3.2	Procès Verbal des Observations.....	19
3.3	Synthèse des Observations émises par le Public.....	20
3.4	Tableau de Synthèse des Observations émises par le Public.....	21
3.5	Mémoire en réponse du M.O.....	25
4.	Avis et Conclusions motivées du Commissaire Enquêteur sur le projet de Révision du Plan Local d'Urbanisme sur la commune de Châtillon.....	2

Annexes
Voir Volume "Annexes"

1. Arrêté Municipal N ° UR 2015-131 en date du 7 septembre 2015 de Monsieur le Maire de Châtillon définissant les modalités de l'enquête publique.
2. Copies des Avis de l'enquête publique publiés dans la presse.
3. Copie de l'annonce faite dans le bulletin municipal de Châtillon.
4. Copie de l'affiche annonçant l'enquête publique.
5. Copies d'écran du site de la Mairie de Châtillon.
6. Certificat d'affichage signé par M. le Maire
7. Observations du Public

1. Généralités

1.1 Objet de l'enquête

Cette enquête concerne le projet de révision du Plan local d'Urbanisme de la commune de Châtillon, décidé lors du Conseil Municipal du 25 juin 2014.

Le Plan local d'Urbanisme présentement en vigueur sur la Commune de Châtillon a été approuvé par délibération le 4 juillet 2007.

Il a au cours de ces dernières années subi quelques modifications :

- 1er juin 2010 : requalification d'un site situé en secteur UB et évolutions réglementaires pour la zone UAa.
- 22 septembre 2010 : Inscription d'une partie du secteur UAc le long de l'Avenue de la République en zone à vocation économique.
- 20 décembre 2011 : révision simplifiée portant sur des modifications et sur l'aménagement possible du site de l'ONERA.
- 9 avril 2013 : Modification simplifiée pour clarifier la règle de hauteur dans le secteur UAd.
- 29 janvier 2014 : Modification d'un emplacement réservé.
- 17 décembre 2014: Modification en vue de favoriser la transition urbaine entre les zones urbaines pavillonnaires et les zones plus denses.(Ilot Paroiseaux/Brossolette)

1.2 Cadre réglementaire et documents de référence

Cette enquête est régie entre autres par les documents suivants :

Code de l'Urbanisme, notamment les articles L123-13, L123-19, R123-24 et R123-25.

Code de l'Environnement, notamment les articles L123-1 et suivants et R123-1 et suivants.

Par ailleurs trois délibérations ont été prises par le Conseil Municipal, dans le cadre de cette enquête :

- Délibération N° 2014/132 du conseil municipal en date du 25 juin 2014 : décision de prescrire la révision du PLU de Châtillon et modalités d'ouverture de la concertation publique.
- Délibération N° 2015/34 du Conseil Municipal en date du 6 mai 2015 : présentation du PADD et débat au sein du Conseil Municipal sur PADD et Orientations générales du projet de révision du PLU
- Délibération N° 2015/69 du Conseil Municipal en date du 8 juillet 2015 : Bilan de la concertation et arrêté du projet de Révision du PLU de Châtillon.

1.3 Objectifs de la révision du Plan Local d'Urbanisme

Les objectifs assignés par le Conseil Municipal de Châtillon lors de sa délibération du 25 juin 2014 pour l'élaboration de cette révision du PLU de Châtillon sont notamment les suivants :

- pérenniser la zone pavillonnaire par l'édition de prescriptions de nature à encadrer les types de construction qui peuvent y être admis.
- densifier certains quartiers en cours de restructuration le long des axes majeurs.
- prendre en compte des possibilités de mutation de quartiers, en particulier sur les zones suivantes :
 - UB : recherche d'une dominante de logements
 - UBa : recherche d'une dominante d'activités
 - UF : recherche d'une mutation partielle vers le logement;
- réintégrer la ZAC aérospatiale dans son environnement bâti.
- procéder au toilettage de certaines dispositions réglementaires.

1.4 Élaboration du projet de révision du PLU

Par délibération en date du 25 juin 2014, le Conseil Municipal a prescrit l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme.

Conformément à l'article L. 300-2 du code de l'Urbanisme, les modalités de la concertation avec le Public en vue de l'élaboration du PLU ont été définies à savoir :

- Mise en place d'expositions publiques qui seront annoncées par tous les moyens en usage dans la commune (affichage public, bulletin Municipal, site Internet, etc. ..)
- Présentation évolutive du projet sur le site Internet de la commune et possibilité pour les habitants de s'exprimer sur ce site.
- Organisation d'une réunion publique de présentation lorsque le projet aura été suffisamment élaboré.
- Mise à disposition du Public d'un cahier de concertation pendant toute la durée de l'exposition.

Après consultation du dossier d'enquête ainsi que des documents complémentaires mis à la disposition du Commissaire Enquêteur, ces dispositions ont été respectées, en particulier :

- Le journal municipal a largement diffusé des informations concernant la procédure de révision du PLU de Châtillon.
- Le site Internet de la Ville a aussi informé régulièrement les Châtillonnais sur les évolutions envisagées pour le PLU de Châtillon.
- Une réunion publique a été organisée le 23 juin 2015.

Au cours de cette réunion le Public a posé des questions que l'on retrouve dans le dossier "Bilan de la concertation" et pour lesquelles la Ville a donné une réponse. (Voir même dossier)

Les Châtillonnais ont pu faire part de leurs remarques par mail adressé au service de l'Urbanisme. **Cinq mails** ont ainsi été envoyés au service de l'Urbanisme, chacun d'entre

eux ayant reçu une réponse de la Ville, comme le Commissaire Enquêteur a pu le constater.

Par ailleurs un cahier des Observations a aussi été mis à disposition du Public.

Le Commissaire Enquêteur a pris connaissance de ce registre ouvert le 23 mars 2015 et fermé le 8 juillet 2015.

Ce registre comprend **4 Observations**. Lors de la réunion publique du 23 juin, des éclaircissements ont été apportés sur différents points.

Lors de sa séance du 8 juillet 2015, le conseil Municipal a tiré le bilan de la concertation et arrêté le projet de révision du Plan Local d'Urbanisme de Châtillon

Remarque générale :

Le nombre d'Observations déposées par le Public soit dans le cahier prévu à cet effet soit par Internet est très limité (total 9 observations).

L'abondance des informations publiées soit dans le journal local, soit sur le site Internet ont sans doute largement répondu aux interrogations du Public.

Ceci signifie aussi sans doute que le Public considère que les modifications proposées dans le cadre de cette révision du PLU sont raisonnables.

1.5 Ouverture de l'enquête publique

Monsieur le Maire de Châtillon a publié le 7 septembre 2015 un arrêté prescrivant l'ouverture d'une enquête publique concernant le projet de révision du Plan Local d'Urbanisme.

Cet arrêté indique les modalités de l'enquête publique dont les caractéristiques principales sont les suivantes :

- la durée du lundi 12 octobre 2015 à partir de 9 h au vendredi 13 novembre 2015 inclus, jusqu'à 17 heures, soit 33 jours consécutifs.
- un exemplaire du dossier soumis à enquête sera déposé à la Mairie de Châtillon, Direction de l'Urbanisme, 2 bis Place de l'Église, où il sera consultable par le Public du lundi au jeudi de 9 h à 12 h et de 14 h à 18 h, à l'exception des jours fériés, le vendredi de 9 h à 12 h et de 14 h à 17 h à l'exception des jours fériés et les samedis 17, 24 et 31 octobre 2015 de 9h à 12 h et le samedi 7 novembre de 9 h à 12 h pendant la durée de l'enquête,
- un registre d'enquête sera déposé à la Mairie de Châtillon, Direction de l'Urbanisme, siège de l'enquête, afin de recevoir les observations du Public, pendant la durée de l'enquête.

Le Commissaire Enquêteur se tiendra à la disposition du Public, à la Mairie de Châtillon, Direction de l'Urbanisme, 2 bis Place de l'Église selon le planning ci-dessous :

Le lundi 12 octobre de 9 h à 12 h.

Le samedi 24 octobre de 9 h à 12 h.

Le mercredi 28 octobre de 17 h à 20 h.
Le samedi 7 novembre de 9 h à 12 h.
le vendredi 13 novembre de 14 h à 17 h.

Le Public sera informé de l'ouverture de l'enquête par un avis publié en caractères apparents, 15 jours au moins avant le début de l'enquête et rappelé dans les 8 premiers jours de celle-ci, dans les journaux suivants :

- le Parisien (édition 92)
- La Croix (édition nationale unique)

L'arrêté municipal figure en annexe.

1.6 Composition du dossier

Les documents suivants ont été mis à la disposition du Public, pendant toute la durée de l'enquête, aux lieux, jours et heures indiqués ci-dessus :

- Des registres d'enquête à feuillets non mobiles, cotés et paraphés pour l'enquête concernant le projet de révision du Plan Local d'Urbanisme sur la commune de Châtillon.

Un dossier comprenant les éléments suivants :

1. L'arrêté N° **UR 2015-131** de Monsieur le Maire, en date du 7 septembre 2015, pour la mise à enquête publique du projet de Révision du PLU de la commune de Châtillon.
2. Délibération N° 2014/132 du conseil municipal en date du 25 juin 2014 :
Décision de prescrire la révision du PLU de Châtillon et modalités d'ouverture de la concertation publique.
3. Délibération N° 2015/34 du Conseil Municipal en date du 6 mai 2015 :
Présentation du PADD et débat au sein du Conseil Municipal sur PADD et Orientations générales du projet de révision du PLU
4. Délibération N° 2015/69 du Conseil Municipal en date du 8 juillet 2015 : Bilan de la concertation et arrêté du projet de Révision du PLU de Châtillon.
5. Rapport de présentation:
Pièce N° 1.1
Pièce N° 1.2
6. Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD). pièce N° 2.0
7. Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP). pièce N° 3.0
8. Bilan de la concertation.
9. Règlement Prescriptions écrites- pièce N° 4.1
10. Règlement document graphique, pièce N° 4.2.(1 document graphique représentant l'ensemble de la commune et deux autres plans scindés en Châtillon Nord et Châtillon Sud pour assurer une meilleure lisibilité des zones)
11. Annexes.
 1. Annexes sanitaires.
 2. Cartes : - classement acoustique des infrastructures terrestres.

- assainissement communal.
- servitude d'utilité publique.

Autres pièces :

- Avis des collectivités ou organismes associés ou consultés – PPA
- Décision N° 92-010-2015 en date du 7 juillet 2015 par laquelle les Services de l'État précise que la révision du PLU de Châtillon est dispensée d'évaluation environnementale.
- Note de présentation de la révision du Plan Local d'Urbanisme.

Note : Afin de faciliter la lecture du dossier d'enquête et de comprendre les évolutions proposées, le règlement du PLU actuellement en vigueur ainsi que son annexe graphique ont été mis à la disposition du Public pendant toute la durée de l'enquête.

2. Organisation et déroulement de l'enquête

2.1 Désignation du Commissaire Enquêteur

Par décision du 31 juillet 2015, Monsieur le Vice Président du Tribunal Administratif de Cergy Pontoise a désigné en qualité de Commissaire Enquêteur :

Jean-François BRIEND

domicilié pour les besoins de l'enquête à la Mairie de Châtillon.

Monsieur Denis CAGET est désigné en qualité de Commissaire Enquêteur suppléant.

2.2 Déroulement de l'enquête

2.2.1 Rencontre avec les représentants du pétitionnaire

En qualité de Commissaire Enquêteur, j'ai rencontré le **13 aout 2015** à la Mairie de Châtillon, Service de l'Urbanisme, Monsieur Olivier ZYZAK, Responsable du service de l'Urbanisme.

Au cours de cette première rencontre, les grandes lignes du projet de révision du PLU de Châtillon ont été exposées par M. ZYZAK.

A la fin de l'entretien, j'ai demandé à pouvoir disposer de la copie des documents suivants :

- Délibération faisant état du bilan de la concertation.
- Liste et adresses des PPA ayant reçu communication du dossier d'enquête.
- Avis des ABF qui ont formulé une première remarque.
- Dispense d'évaluation environnementale accordée par les Services de l'État.
- PADD actuellement en vigueur.
- Observations déposées par le Public lors de la phase de concertation.

Le dossier d'enquête n'étant pas disponible sous forme papier lors de cette première réunion, une version numérique (clé USB) a été remise au Commissaire Enquêteur. Une nouvelle rencontre a été prévue le **26 aout 2015** pour la remise du dossier complet sous forme papier.

Au cours de cette seconde réunion du **26 aout 2015**, les copies des documents mentionnés ci-dessus m'ont été remis ainsi que le dossier d'enquête, version "papier".

Par ailleurs, conformément à l'article R 123-9 du code de l'environnement, et en concertation avec le Commissaire Enquêteur les termes de l'arrêté et de l'Avis d'enquête ont été établis.

Le **3 septembre 2015** le Commissaire Enquêteur ainsi que son suppléant ont visité les principaux quartiers de la Ville accompagnés par M. Zyzak.

A l'issue de la visite nous avons également rencontré M. Jean-Luc Illouz, adjoint au Maire de la Ville.

Le 13 octobre 2015, le Commissaire Enquêteur a rencontré Monsieur le Maire de Châtillon afin de faire un premier bilan sur la préparation de l'enquête.

Le 26 octobre 2015, le Commissaire Enquêteur s'est rendu dans le quartier Savoie afin de mieux comprendre la forte opposition de la part des habitants de ce quartier suite au changement de zonage des parcelles AG 42 & 207.

Le 17 novembre 2015, le Commissaire Enquêteur s'est rendu devant deux pavillons objets d'un possible référencement dans le cadre des éléments bâtis à préserver. Ces pavillons se situent respectivement au 25 Av. de Paris et au 21 Bd de Vanves et ont fait l'objet d'Observations au cours de l'enquête.

Le 17 novembre 2015, le Commissaire Enquêteur a rencontré Monsieur Jean-Pierre SCHOSTECK, Maire de Châtillon ainsi que M. Zyzak, Directeur du Service de l'Urbanisme afin de présenter le Procès Verbal des observations.

Le 26 novembre 2015, le Commissaire Enquêteur a rencontré M. Zyzak ainsi que Mme Marie Lebeau (Société EREA), chargée du suivi du dossier d'enquête, afin de vérifier la prise en compte de l'ensemble des Observations déposées dans le registre d'enquête.

2.2.2 Documents complémentaires demandés et/ou mis à la disposition du Commissaire Enquêteur

Le Commissaire Enquêteur, s'est fait communiquer ou a pu examiner, à sa demande, les documents suivants :

- PLU en vigueur dans la commune.
- Porter à connaissance du Préfet
- Registre des Observations déposées par le Public lors de la phase de concertation.

2.3 Examen du dossier d'enquête

Le contenu du dossier a été décrit au § 1.6.

La lecture de ce dossier fait apparaître les principaux éléments suivants

2.3.1 PADD

Le PADD (Projet d'Aménagement et de Développement Durables) a été modifié selon ces enjeux

Trois enjeux ont été mis en avant :

1. Préservation du cadre de vie.
2. Volonté de privilégier un urbanisme harmonieux, s'appuyant sur un bâti de qualité et une diversité des fonctions urbaines.

3. Mise en œuvre d'une transition énergétique garantissant le développement durable de la commune.

Le PADD contenu dans le PLU actuellement en vigueur ayant été modifié dans le cadre de ce projet de révision du plan Local d'Urbanisme, une procédure de Modification du PLU n'est plus possible et il est donc nécessaire d'utiliser la procédure de "Révision" du PLU.

Les enjeux ont été structurés selon 3 axes majeurs :

Axe 1 : Châtillon, un esprit village

Axe 2 : Châtillon, une dynamique, un urbanisme cohérent et harmonieux

Axe 3 : Châtillon, le développement durable au cœur du projet

Ces trois axes sont détaillés dans le document "Rapport de présentation" pièce N° 1.2

2.3.2 Orientations d'Aménagement et de Programmation (pièce 3.0)

Les Orientations d'Aménagement et de programmation (OAP) sont décrites dans le même document et classés en deux axes

Axe 1 - Orientation d'Aménagement et de Programmation spatiale : Ilot des Arues





Ce périmètre ne contient pas l'îlot situé entre le Boulevard de la Liberté, l'Avenue de la République, la coulée Verte et la rue Perrotin. Cet îlot comporte actuellement les bâtiments "Orange" en cours de construction et il n'était donc pas nécessaire de l'inclure dans le périmètre OAP.

Ce périmètre OAP est classé en zone UFc dans le projet de Révision du PLU (Voir pièce 4.2)

Axe 2- Orientation d'Aménagement et de Programmation thématique : préservation du tissu commercial.



La zone concernée est mentionnée en bleu sur cette carte jointe au dossier d'enquête.(pièce 3.0)

2.3.3 Zonage et règlement (pièce N° 1.2)

Les justifications du règlement et du zonage sont décrites dans ce chapitre.

Les évolutions règlementaires sont très nombreuses et mentionnées dans ce même document (Rapport de Présentation, pièce N° 1.2) .

Elles sont résumées à partir de la page 124 dans un tableau de synthèse très complet.

2.3.4 Règlement (pièce N° 4.1)

Les dispositions applicables aux zones urbaines sont décrites dans ce document.

Ce document contient aussi :

- 1- la liste des emplacements réservés
- 2- la liste des éléments bâtis à conserver (64 bâtiments à préserver)
- 3- la liste des éléments du patrimoine nature à préserver (42 éléments à préserver)

2.3.5 Évolutions graphiques

Le document graphique (pièce N° 4.2) proposé dans le cadre de cette enquête comporte un certain nombre de modifications par rapport au document graphique actuellement en vigueur, principalement :

- Suppression des Espaces Boisés Classés
- Protection du patrimoine bâti et naturel
- Préservation des linéaires commerciaux
- Mise à jour des emplacements réservés.

Afin de faciliter la compréhension des modifications projetées dans le cadre de cette enquête, j'ai demandé que soit affiché le document graphique appartenant au PLU actuel afin de faciliter les comparaisons.

2.4 Avis des PPA

Les PPA disposent d'un délai de trois mois à réception du courrier pour faire connaître leur avis. A défaut de réponse celui-ci sera réputé favorable.

Après vérification auprès du service de l'Urbanisme, les PPA ont reçu copie du dossier d'enquête au plus tard le 10 juillet 2015.

Ci-dessous, un tableau de synthèse des PPA ayant été destinataires du dossier d'enquête publique avec mention des Avis et Observation reçus.

PPA	Observations
REGIE AUTONOME DES TRANSPORTS PARISIENS (Établissement Philidor)	Sans
PREFECTURE DES HAUTS-DE-SEINE	Oui
CONSEIL REGIONAL D'ILE-DE-FRANCE	
DRIEA - DIRECTION REGIONALE ET INTERDEPARTEMENTALE DE L'EQUIPEMENT ET DE L'AMENAGEMENT D'ILE-DE-FRANCE	Oui
SYNDICAT DES TRANSPORTS D'ILE-DE-FRANCE	Oui
CHAMBRE DE COMMERCE ET DE L'INDUSTRIE DES HAUTS-DE-SEINE	Oui
CHAMBRE DE METIERS DES HAUTS-DE-SEINE	
ARCHITECTE DES BATIMENTS DE FRANCE	Oui
CHAMBRE INTERDEPARTEMENTALE D'AGRICULTURE D'ILE-DE-FRANCE	
RESEAU FERRE DE FRANCE	
INSPECTION GENERALE DES CARRIERES	Oui
ELECTRICITE RESEAU DE FRANCE	
SYNDICAT DES EAUX D'ILE-DE-FRANCE	Oui
ASSOCIATION SUD ENVIRONNEMENT	Oui
COMMUNAUTE DE COMMUNES	
MAIRIE DE CLAMART	
MAIRIE DE MALAKOFF	
MAIRIE DE MONTROUGE	Oui
MAIRIE DE FONTENAY-AUX-ROSES	
MAIRIE DE BAGNEUX	
CONSEIL D'ARCHITECTURE D'URBANISME ET DE L'ENVIRONNEMENT	Oui
CONSEIL GENERAL DIT (Direction Infrastructure et Transport)	
CONSEIL GENERAL DES HAUTS-DE-SEINE	Oui
SNCF (Valorisation des transactions immobilières)	Oui

L'ensemble des PPA qui se sont exprimés ont émis un **Avis favorable**. Certains Avis sont complétés par des Observations ou Recommandations.

Note 1: L'Avis de la DRIEA a été joint au dossier d'enquête dès le 12 octobre 2015. Il précise que le projet de PLU a bien pris en compte l'ensemble des enjeux de l'État indiqués dans son porter à connaissance

Note 2 : L'Avis de la Mairie de Montrouge a été reçu le 14 octobre 2015 et joint ce même jour au dossier d'enquête.

2.5 Paraphe du dossier

Le dossier d'enquête a été paraphé par le Commissaire Enquêteur le 12 octobre, avant le début de la première permanence.

2.6 Information effective du Public

Publicité de l'enquête

Les avis de publicité de l'enquête ont été publiés par les Services de Monsieur le Maire de Châtillon dans les journaux suivants:

- Le Parisien (édition 92) du 21 septembre 2015
- La Croix du 21 septembre 2015

Ces avis de publicité ont été rappelés :

- Le Parisien (édition 92) du 16 octobre 2015.
- La Croix du 16 octobre 2015.

Une copie de ces différentes publications est annexée à ce rapport.

- Par ailleurs un affichage a été effectué dès le 14 septembre 2015 jusqu'au 13 novembre inclus aux emplacements habituels d'affichage, (panneaux administratifs). Le certificat d'affichage signé de Monsieur le Maire de Châtillon est joint en annexe au présent rapport.
- Une annonce a été effectuée dans le Magazine Municipal de Septembre/Octobre 2015 N° 295 "ChâtillonInfos". (Voir copie de ce document en annexe.).
- Cette information a aussi été communiquée pendant la durée de l'enquête sur le site WEB de la Ville comme j'ai pu le constater personnellement.

Le **dossier d'enquête publique**, pour ses principaux éléments, était disponible sur le **site WEB de la Ville** dès le 17 août 2015 à l'adresse suivante, comme stipulé dans l'arrêté de Monsieur le Maire : <http://plu.92320.fr>

Le dossier d'enquête étant assez volumineux, ceci devait permettre aux Châtillonnais de le consulter de chez eux, à toute heure et de préparer ainsi les questions ou observations à l'attention du Commissaire Enquêteur.

2.7 Permanences

Les permanences du Commissaire Enquêteur, ont été effectuées aux lieux, dates et heures prévus par l'arrêté municipal, à savoir :

Date	Jour	Lieu	heure
12/10/2015	lundi	Mairie de Châtillon Service Urbanisme	9 h à 12 h
24/10/2015	samedi	Mairie de Châtillon Service Urbanisme	9 h à 12 h
28/10/2015	mercredi	Mairie de Châtillon Service Urbanisme	17 h à 20 h
07/11/2015	samedi	Mairie de Châtillon Service Urbanisme	9 h à 12 h
13/11/2015	vendredi	Mairie de Châtillon Service Urbanisme	14 h à 17 h

2.8 Recueil des registres et des documents annexes

L'enquête s'est terminée le 13 novembre 2015 à 17 h.

Les deux registres déposés à la Mairie de Châtillon, Service de l'Urbanisme ont été clos par le Commissaire Enquêteur à l'issue de l'enquête.

Ces deux registres ont été remis à M. Zyzak le 17 novembre.

2.9 Examen de la procédure

L'ensemble de ce dossier semble correctement traité du point de vue du respect de la législation en vigueur.

Il n'est bien entendu pas de la responsabilité du Commissaire Enquêteur de se prononcer sur la légalité de l'environnement administratif. Cela est et reste du ressort du Tribunal Administratif compétent.

A la lumière des différents paragraphes ci-dessus, et par comparaison avec les dispositions prévues par l'Arrêté Municipal du 7 septembre 2015, il semble que la procédure ait été bien respectée.

2.10 Climat de l'enquête

2.10.1 Salle des permanences

Le Commissaire Enquêteur était installé dans une salle de réunion située au sous sol dans le bâtiment du Service de l'Urbanisme. Il était possible de recevoir, en cas de besoin, les PMR au rez de chaussée.

Hors des périodes de permanence, le dossier complet était disponible dans le hall d'accueil du Service de l'Urbanisme.

2.10.2 Dossiers en ligne

Lors de l'ouverture de l'enquête, j'ai constaté que le dossier concernant le projet de Révision du PLU de Châtillon était bien en ligne comme précisé dans l'arrêté de monsieur le Maire en date du 7 septembre 2015. Ceci constitue une aide importante pour les Châtillonnais qui souhaitent approfondir l'examen du dossier depuis leur domicile.

2.10.3 Pétitions

Deux pétitions ont été reçues au cours de l'enquête, l'une comportant 101 signatures et l'autre 34. Ces deux pétitions s'opposent au changement de zonage de deux parcelles (AG 42 & 207) situées dans le quartier Savoie.

2.10.4 Demande d'informations

2.10.4.1 Pendant l'Enquête

Mes demandes d'informations complémentaires, tout au long du déroulement de l'enquête, ont toujours reçu une réponse rapide de la part du Service de l'Urbanisme de la Mairie.

2.10.4.2 Après l'Enquête.

Le 17 novembre le Commissaire Enquêteur faisait parvenir à Monsieur Zyzak la liste des Observations et Courriers reçus pour lesquels il souhaitait obtenir des commentaires ou un Avis Technique de la part du Maître d'Ouvrage.

3 . Analyse des Observations et Conclusions

3.1 Synthèse des Observations et Procès Verbal.

Le 17 novembre 2015, le Commissaire Enquêteur a rencontré Monsieur Jean-Pierre SCHOSTECK, Maire de Châtillon ainsi que M. Zyzak, Directeur du Service de l'Urbanisme.

Une synthèse des Observations a été oralement portée à la connaissance des Présents pendant cette réunion.

Un procès verbal a été envoyé au pétitionnaire le 18 novembre 2015 et un mémoire en réponse a été reçu le 1er décembre 2015 par courrier électronique.

3.2 Procès Verbal des Observations

Établi en application de l'article R123-18 du code de l'environnement.

Ce jour, M. Jean-François BRIEND, Commissaire enquêteur désigné par décision en date du 31 juillet 2015 (Réf : E15000081/95) du Vice Président du Tribunal Administratif de Cergy Pontoise pour conduire l'enquête publique relative au projet de Révision du plan Local d'Urbanisme de la Ville de Châtillon, a établi le présent procès verbal en application de l'article R123-18 du code de l'Environnement aux termes duquel : " ... Dès réception du registre et des documents annexés, le commissaire enquêteur ou le président de la commission d'enquête rencontre, dans la huitaine, le responsable du projet, plan ou programme et lui communique les observations écrites et orales consignées dans un procès-verbal de synthèse. Le responsable du projet, plan ou programme dispose d'un délai de quinze jours pour produire ses observations éventuelles."

Observations écrites :

Soixante quatre observations écrites ont été déposées dans le registre des observations.

Voir pièce jointe.

Observations orales :

Douze visiteurs ont commenté le dossier, sans laisser d'observations écrites.

Courriers reçus :

Un courrier a été reçu et joint au registre des observations.

Fait à Châtillon

Le 18 novembre 2015

Jean-François BRIEND

Commissaire Enquêteur



3.3 Synthèse des Observations émises par le Public

Les 65 observations et lettre portées sur le Registre des Observations se répartissent comme suit

- Onze Avis favorables.
- Trois Avis défavorables.

Principaux thèmes abordés par le Public

1. Quartier Savoie
24 observations avec **deux pétitions comportant 135 signatures**
2. Quartier Félix Faure /Gay Lussac/Jean Jaurès (Hauteur autorisée)
11 Observations
3. Emprise au sol, zone UD
5 observations
4. Zone des Arues (Constructibilité)
2 observations

Après analyse des Observations émises par le Public, le Commissaire Enquêteur demande au M.O. (Ville de Châtillon) d'apporter ses commentaires sur les quatre thèmes mentionnés ci-dessus.

Par ailleurs, le M.O. apportera ses commentaires à l'ensemble des Observations déposées par le Public, suivant le tableau joint. Il prendra soin, lorsqu'une Observation comporte plusieurs interrogations de répondre à chacune d'elles.

3.4 Tableau de Synthèse des Observations émises par le Public

Observations	AVIS	favorable	défavorable	Quartier Savoie	Félix Faure Gay Lussac	Emprise au sol	zone des Arues	Commentaire Service Urbanisme souhaité	Objet
OBS 1	FAV	1						non	
OBS 2	FAV	1						non	
OBS 3	OBS			1				non	Quartier Savoie
OBS 4	OBS			1				non	Quartier Savoie
OBS 5	FAV	1						non	
OBS 6	OBS			1				non	Quartier Savoie
OBS 7	OBS			1				non	Quartier Savoie
OBS 8	OBS			1				non	Quartier Savoie
OBS 9	FAV	1						non	
OBS 10	OBS			1				non	Quartier Savoie
OBS 11	OBS			1				non	Quartier Savoie
OBS 12	OBS			1				non	Quartier Savoie
OBS 13	FAV	1						non	
OBS 14	FAV	1						non	
OBS 15	OBS			1				non	Quartier Savoie
OBS 16	OBS							oui	Nuisance sonore Vallandon
OBS 17	FAV	1						non	
OBS 18	OBS			1				non	Quartier Savoie
OBS 19	OBS			1				non	Quartier Savoie
OBS 20	FAV	1						non	Rue Blanchard

Observations	AVIS	favorable	défavorable	Quartier Savoie	Félix Faure Gay Lussac	Emprise au sol	zone des Arues	Commentaire Service Urbanisme souhaité	Objet
OBS 21	FAV	1						non	
OBS 22	FAV	1						non	
OBS 23	OBS				1			oui	Félix Faure Gay Lussac
OBS 24	OBS			1				non	Pétition quartier Savoie- 101 signatures
OBS 25	OBS						1	oui	Zone des Arues
OBS 26	OBS			1				non	Quartier Savoie
OBS 27	OBS			1				non	Quartier Savoie
OBS 28	OBS			1				non	Quartier Savoie
OBS 29	OBS			1				non	Quartier Savoie
OBS 30	OBS			1				non	Quartier Savoie
OBS 31	OBS			1				non	Quartier Savoie
OBS 32	OBS			1				non	Quartier Savoie
OBS 33	OBS			1				non	Quartier Savoie
OBS 34	OBS							oui	Secteur 3
OBS 35	OBS							non	
OBS 36	FAV	1						non	Zone des Arues
OBS 37	OBS				1			oui	Félix Faure Gay Lussac
OBS 38	OBS				1			oui	Félix Faure Gay Lussac
OBS 39	OBS			1				non	Quartier Savoie
OBS 40	OBS			1				non	Quartier Savoie
OBS 41	OBS							oui	Av. Paris et Ilot Liberté

Observations	OBS	favorable	défavorable	Quartier Savoie	Félix Faure Gay Lussac	Emprise au sol	zone des Arues	Commentaire Service Urbanisme souhaité	Objet
OBS 42	OBS					1		oui	Emprise au sol UD +
OBS 43	OBS						1	oui	Zone des Arues
OBS 44	OBS			1				non	Quartier Savoie
OBS 45	OBS				1			oui	Félix Faure Gay Lussac
OBS 46	DEF		1		1			oui	Félix Faure Gay Lussac +++
OBS 47	OBS				1			oui	Félix Faure Gay Lussac
OBS 48	OBS							non	Référencement parcelle 254
OBS 49	DEF		1			1		non	Emprise au sol UD +++
OBS 50	OBS				1			oui	Félix Faure Gay Lussac
OBS 51	OBS				1			oui	Félix Faure Gay Lussac
OBS 52	DEF		1					non	7 points
OBS 53	OBS							oui	Entreprise Caron
OBS 54	OBS							oui	Changement zonage
OBS 55	OBS					1		oui	Points divers
OBS 56	OBS							non	Référencement maison
OBS 57	OBS					1		oui	Emprise sol UD
OBS 58	OBS							non	chg zone sur parcelle
OBS 59	OBS					1		oui	Emprise sol UD + stationnement +Zone UA secteur 1+ espace verts
OBS 60	OBS							non	Référencement maison
OBS 61	OBS				1			oui	Félix Faure Gay Lussac

Observations	OBS	favorable	défavorable	Quartier Savoie	Félix Faure Gay Lussac	Emprise au sol	zone des Arues	Commentaire Service Urbanisme souhaité	Objet
OBS 62	OBS				1			oui	Félix Faure Gay Lussac
OBS 63	OBS				1			oui	Félix Faure Gay Lussac
OBS 64	OBS			1				non	Quartier Savoie- Pétition 34 signatures
LET 1	OBS							oui	Hauteur constructions
Total	65	11	3	24	11	5	2		

Légende :

OBS : Observations

LET : lettre

FAV : Favorable

DEF : Défavorable

3.5 Mémoire en réponse du M.O.

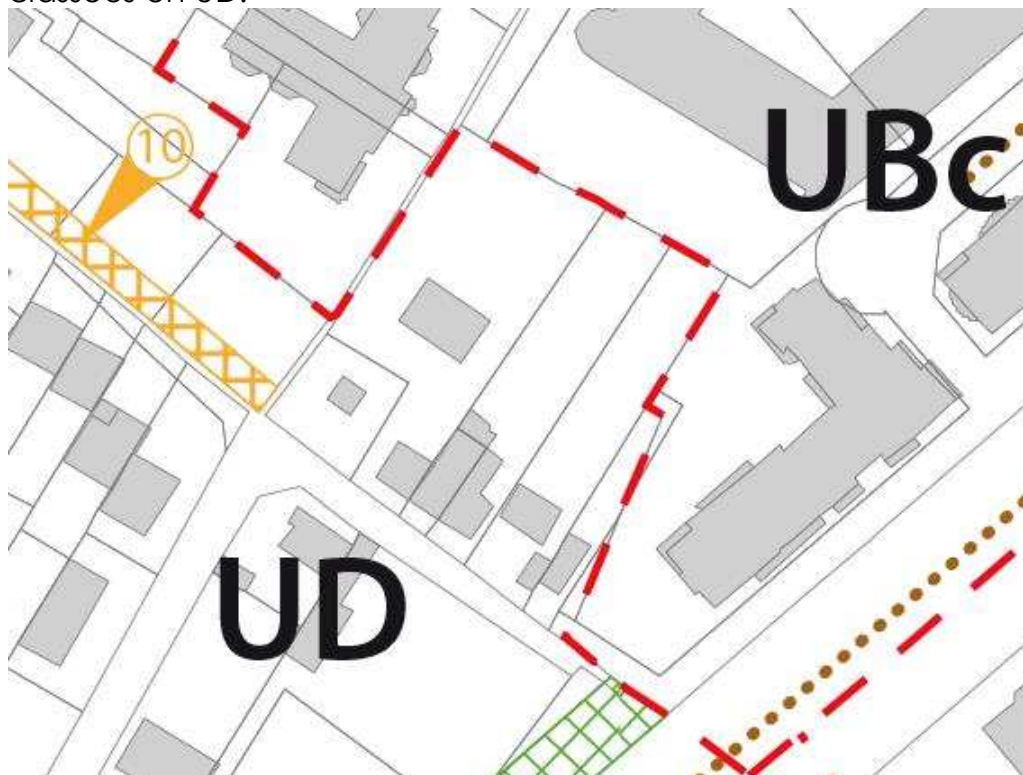
Le mémoire en réponse du M.O. a été reçu par courrier électronique le 1^{er} décembre 2015. Il répond aux questions posées par le Commissaire Enquêteur dans son procès Verbal des Observations.

Les différents éléments de réponses du M.O. ont été intégrés à la suite des observations et courriers reçus, puis le Commissaire Enquêteur a donné son avis sur ces réponses et éclaircissements obtenus.

Par ailleurs et conformément à la demande du Commissaire Enquêteur une réponse spécifique a été apportée par le M.O. aux quatre thèmes principalement abordés par le public.

1. Quartier Savoie

La ville prend note des remarques émises dans le registre d'enquête publique sur l'hypothèse d'un changement de délimitation de la zone UD sur les parcelles AG 42 et 207. Ces observations ont été prises en compte, il n'y aura pas de changement sur le classement des parcelles concernées qui resteront en zone pavillonnaire. Ces deux parcelles, en UBc dans le PLU arrêté, seront donc classées en UD.



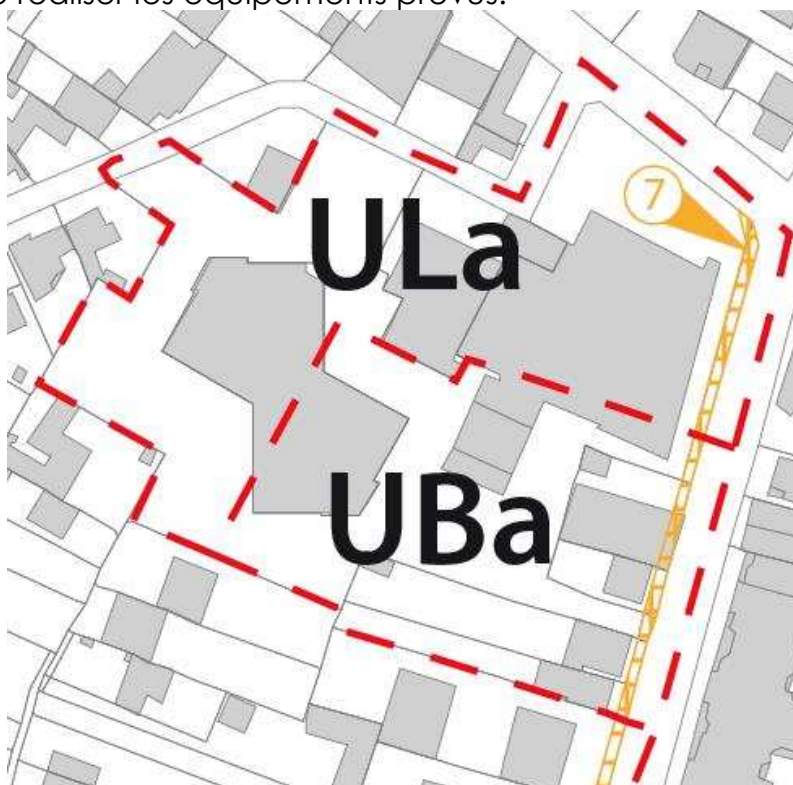
Avis du Commissaire Enquêteur

Le Commissaire Enquêteur prend bonne note de ce changement de zonage des parcelles AG 42 & AG 207 qui resteront en zone UD. Dans le chapitre 4 (Avis et conclusions motivées), ce changement de zonage souhaité par le Commissaire Enquêteur sera motivé et fera l'objet d'une réserve.

2. Quartier Félix Faure /Gay Lussac/Jean Jaurès (Hauteur autorisée)

Dans son projet de révision de PLU la commune prévoit un changement de zonage sur l'ilôt situé entre la rue Jean Jaurès, le boulevard Félix Faure et la rue Gay-Lussac. En effet, pour répondre aux nouveaux besoins en matière d'équipement elle envisage notamment, sur ce secteur, la construction d'un établissement scolaire ainsi que l'extension de l'école Jules Verne. Dans cet objectif la zone UF à vocation d'industrie a été remplacée par la zone UL, à vocation d'équipement collectif. Le règlement associé aux zones UL (équipement collectif) est volontairement souple d'une part pour laisser une souplesse à l'implantation d'équipements très exigeants en matière d'accessibilité et de sécurité, d'autre part afin de tenir compte de la multiplicité des projets d'équipements sur la ville ayant des contraintes diverses (gymnase, école...).

La commune comprend cependant les craintes des habitants concernant la hauteur maximale de 22 mètres fixée dans cette zone et propose la création d'un secteur spécifique, ULa, qui sera créé avec une hauteur limitée à 13m, permettant de réaliser les équipements prévus.



Avis du Commissaire Enquêteur

Le Commissaire Enquêteur prend bonne note de la création d'un secteur spécifique ULa limitant dans ce secteur la hauteur des constructions à 13 m, tout en permettant la construction des édifices prévus (école).

Le Commissaire Enquêteur est favorable à cette proposition qui fera l'objet d'une recommandation. (Chapitre 4)

3. Emprise au sol, zone UD

Conformément aux objectifs définis dans la délibération N° 2014-132 de lancement de la procédure de révision du PLU, la commune de Châtillon a fait le choix de pérenniser sa zone pavillonnaire. Cet objectif s'est notamment traduit par une rédaction nouvelle de l'article 9 concernant l'emprise au sol des constructions. La règle a aussi été affinée afin de constituer un outil essentiel pour maîtriser le développement des tissus bâtis en zone UD, conformément aux orientations définies par le PADD. Exprimée sous la forme d'un coefficient, l'emprise au sol maximale autorisée pour chaque terrain est proportionnelle à la densité bâtie recherchée afin de préserver les caractéristiques architecturales et paysagères de la zone UD.

L'instauration d'un coefficient d'emprise au sol échelonné va permettre d'éviter la mutation trop rapide des tissus urbains, en réduisant les constructions d'immeubles collectifs bas sur les grandes unités foncières et en évitant le phénomène de démolition de villas et pavillons en vue de réunir plusieurs unités foncières, tout en renforçant les possibilités d'évolution par la densification douce de la majorité des terrains.

La commune constate les effets de palier mis en avant par plusieurs habitants lors de l'enquête publique et propose une nouvelle formule pour en clarifier la lecture et la compréhension.

La formule retenue pour calculer le coefficient d'emprise au sol échelonné, et donc l'emprise au sol maximale autorisée pour les nouvelles constructions est la suivante :

E est l'emprise maximale sur la parcelle ;

S est la surface de la parcelle sur lequel le projet est envisagé ;

L'emprise au sol maximale "E" des constructions sur la parcelle est fixée par rapport à la surface "S" de l'unité foncière du projet :

- Si S est strictement inférieure à 160 m² : E = 80 m² maximum

- Si S est supérieure ou égale à 160 m² et strictement inférieure à 250 m² :
E = 80 + (S – 160) x 0,4

- Si S est supérieure ou égale à 250 m² et strictement inférieure à 350 m² :
E = 116 + (S – 250) x 0,2

- Si S est supérieure ou égale à 350 m² :
E = 136 + (S – 350) x 0,1

Exemple : Quelle emprise au sol autorisée pour un terrain de 1 000 m² ?

Le règlement fixe une limite pour l'emprise au sol des constructions.

La formule sera la suivante : $E = 136 + (1000 - 350) \times 0,1$

Soit $E = 201 \text{ m}^2$

Le propriétaire d'un terrain bâti de 1 000 m² non bâti pourra donc construire jusqu'à 201 m² d'emprise au sol. Dans le cas où le terrain serait déjà bâti, il faudra soustraire l'emprise au sol du bâti existant pour déduire l'emprise au sol supplémentaire autorisée.

Pour connaître la constructibilité totale du terrain, il faut également prendre en compte les hauteurs autorisées dans la zone UD, et les autres articles du règlement.

Avis du Commissaire Enquêteur

Le Commissaire Enquêteur comprend le souhait du M.O. de limiter la densification des zones pavillonnaires. (Zone UD)

La formule présentée dans le dossier d'enquête était parfois mal comprise et de plus présentait des effets de palier regrettables.

La nouvelle formule proposée réduit cette notion de palier et un exemple d'application permet de mieux l'appréhender. Le Commissaire Enquêteur est donc favorable à cette nouvelle formule.

Cependant, le Commissaire Enquêteur n'est pas un professionnel du droit voire encore moins un juriste. Il n'a pas à dire le droit, car ceci relève essentiellement des juridictions administratives éventuellement saisies d'un recours contentieux, et il n'a pas à se prononcer sur la légalité de l'environnement administratif dont l'appréciation est du ressort du Tribunal Administratif compétent.

4. Zone des Arues (Constructibilité)

La zone d'activités des Arues a été identifiée par la Ville comme une des dernières opportunités foncières d'importance de la commune. Afin de répondre aux objectifs du Schéma Directeur de la Région Île-de-France et de la loi relative au Grand Paris, la Ville de Châtillon se doit de créer de nouveaux logements, mais également de nouveaux emplois afin d'éviter la création de quartiers-dortoirs et l'allongement des temps de déplacement domicile-travail. Compte tenu de la vocation économique de ce secteur, déjà existante, il a été fait le choix de privilégier la densification économique des Arues et non son changement de vocation, afin d'éviter la cohabitation, souvent difficile, entre activités et logements. Le règlement du PLU a pour objectif d'encourager la densification progressive d'un secteur stratégique ce qui ne signifie nullement qu'il sera mis un terme aux activités artisanales déjà implantées.

Avis du Commissaire Enquêteur

Les Observations du Public concernant cette zone des Arues sont très peu nombreuses. (deux observations). Par ailleurs les arguments développés par le M.O justifiant la création de cette zone sont tout à fait recevables. (Création de logements et de zone d'emplois). Le Commissaire Enquêteur émet donc un avis favorable à la création de cette zone.

Fait à Châtillon, le 8 décembre 2015.

Le Commissaire Enquêteur

Jean-François BRIEND

A handwritten signature in black ink, appearing to be 'JF Briend', written in a cursive style.

ENQUÊTE PUBLIQUE
CONCERNANT LE PROJET DE RÉVISION
DU PLAN LOCAL D'URBANISME SUR LA COMMUNE DE CHÂTILLON

AVIS ET CONCLUSIONS MOTIVÉES DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR

4. Avis et Conclusions motivées du Commissaire Enquêteur sur le projet de Révision du Plan Local d'Urbanisme sur la commune de Châtillon.

4.1 Préambule.

Suivant les informations contenues dans un document établi par le Maître d'Ouvrage et communiqué au Public au titre de l'enquête, le projet de Révision du Plan Local d'Urbanisme consiste essentiellement dans les évolutions suivantes :

- pérenniser la zone pavillonnaire par l'édition de prescriptions de nature à encadrer les types de construction qui peuvent y être admis.
- densifier certains quartiers en cours de restructuration le long des axes majeurs.
- prendre en compte des possibilités de mutation de quartiers, en particulier sur les zones suivantes :
 - UB : recherche d'une dominante de logements.
 - UBa : recherche d'une dominante d'activités.
 - UF : recherche d'une mutation partielle vers le logement.
- réintégrer la ZAC aérospatiale dans son environnement bâti.
- procéder au toilettage de certaines dispositions réglementaires.

4.2 Sur le déroulement de l'enquête publique

A l'issue d'une enquête ayant duré 33 jours consécutifs,

Ayant constaté que :

- la publicité par affichage a été faite dans les délais et pendant la durée de l'enquête:
 - sur les panneaux administratifs de la Ville,
 - sur le site Web de la Ville pendant la durée de l'enquête (voir copie d'écran en annexe),
 - dans le Magazine Municipal de Septembre/Octobre 2015 N° 295 "ChâtillonInfos".
(Voir copie de ce document en annexe.).
- les publications dans les journaux ont été faites dans 2 journaux, 15 jours avant le début de l'enquête et répétées dans les mêmes journaux dans les huit premiers jours de l'enquête, (Voir copie en annexe).
- le dossier d'enquête a été mis à la disposition du Public au Service de l'Urbanisme de la Mairie de Châtillon pendant la durée de l'enquête, c'est-à-dire du 12 octobre 2015 à 9 heures au 13 novembre 2015 à 17 heures, suivant les heures d'ouverture du Service de l'Urbanisme et également les samedis 17, 24 et 31 octobre 2015 ainsi que le 7 novembre 2015, conformément à l'arrêté N° UR-2015-131 du 7 septembre 2015.

- le Commissaire Enquêteur a tenu les 5 permanences prévues dans l'arrêté mentionné ci-dessus pour recevoir le Public suivant le tableau ci-après:

Date	Jour	Lieu	heure
12/10/2015	lundi	Mairie de Châtillon Service Urbanisme	9 h à 12 h
24/10/2015	samedi	Mairie de Châtillon Service Urbanisme	9 h à 12 h
28/10/2015	mercredi	Mairie de Châtillon Service Urbanisme	17 h à 20 h
07/11/2015	samedi	Mairie de Châtillon Service Urbanisme	9 h à 12 h
13/11/2015	vendredi	Mairie de Châtillon Service Urbanisme	14 h à 17 h

- les termes de l'Arrêté Municipal semblent avoir été respectés.
- le Commissaire Enquêteur n'a à rapporter aucun incident qui aurait pu perturber le bon déroulement de l'enquête publique.
- le bilan de la concertation a été établi lors du Conseil Municipal du 8 juillet 2015.

4.3 Sur les objectifs du projet

- Attendu que les objectifs principaux du PADD semblent avoir été respectés à savoir :
 - Le confortement des activités économiques (bureaux et commerces).
 - Le développement des centralités.
 - Préserver et remettre en état les continuités écologiques, en s'appuyant sur la trame verte communale.
 - Préserver et développer le commerce dans le centre-ville et dans les différents pôles commerciaux de la commune.
 - La prise en compte du Grenelle de l'Environnement.

Ayant constaté par ailleurs les éléments suivants :

- L'ensemble des PPA ont émis un avis favorable avec pour certains des Observations/Recommandations. Aucun Avis défavorable n'a été émis.
- La DRIEA a confirmé que le PLU arrêté prenait bien en compte l'ensemble des enjeux de l'État indiqués dans le porter à connaissance transmis le 23 décembre 2014.
- Lors de la phase de concertation, seules 9 Observations ont été émises par le public, alors que j'ai constaté que la publicité avait été suffisante (articles dans le numéro de Châtillon Infos, exposition, réunion publique...).
- Lors de l'enquête publique, seules 65 Observations ont été déposées par le Public, dont 24 concernant le sujet spécifique du "Quartier Savoie", soit un total de 41 Observations hors "Quartier Savoie". Je considère que ces chiffres démontrent que les Châtillonnais ont compris que les modifications proposées dans le cadre du Projet de Révision du PLU de Châtillon sont dans l'ensemble mineures et donc plutôt bien acceptées.

- L'esprit du PADD me semble avoir été respecté, hormis pour le quartier "Savoie" qui a fait l'objet de nombreuses contestations (Voir ci-après).
- Concernant le Quartier Félix Faure/Gay Lussac/Jean Jaurès la zone UL permettait des constructions pouvant élever à 22 m. Cette hauteur est manifestement trop élevée compte tenu des projets en cours dans ce secteur. Pour y remédier, le M.O propose et le Commissaire Enquêteur accepte la création d'un secteur ULa limitant la hauteur des constructions à 13 m (Rec N°1).
- Concernant l'article UD9 - emprise au sol, la rédaction de cet article tel proposé dans le dossier d'enquête a suscité des interrogations de la part du Public et du commissaire Enquêteur.(Compréhension, effet de paliers...). Le M.O. a proposé une nouvelle rédaction de cet article avec un exemple d'application. Le Commissaire Enquêteur est favorable à cette nouvelle rédaction réduisant les effets de palier.(Rec N° 2).
- Concernant les Observations déposées par les Châtillonnais, un certain nombre d'entre elles ont été formellement prises en compte et les modifications suggérées ont été acceptées par le M.O. à l'issue de l'enquête. Celle-ci feront l'objet d'une recommandation. (Rec N° 3)

Recommandation N° 1

Quartier Félix Faure/Gay Lussac/Jean Jaurès (Hauteur autorisée)

Suite à de nombreuses observations émises par le public concernant la hauteur admissible dans le secteur UL (Article UL10), soit 22 m, hauteur jugée excessive, je recommande la création d'un sous secteur ULa, tel proposé par le M.O. (Voir Chapitre 3) limitant à 13 m la hauteur des bâtiments, cette hauteur permettant cependant la construction future d'une école dans cette sous zone.

Recommandation N°2

Emprise au sol, zone UD- article 9

L'enquête a révélé que la rédaction proposée dans le projet de révision du PLU, article 9- Emprise au sol des constructions, conduisait à de mauvaises interprétations. De plus la formule proposée entraînait quelques discontinuités dans l'emprise au sol admissible en fonction de la surface du terrain. Le M.O. a revu cette formule (Voir Chapitre 3) et je recommande dans le projet final du PLU révisé d'utiliser cette nouvelle formule.

Recommandation N° 3

Le M.O. a formellement accepté de modifier certains points du règlement ou du zonage. Il s'agit de corrections matérielles ou de précisions qui sont décrites dans le volume "Observations", annexe 7, (OBS N° 38, 55, 56,58). Le Commissaire Enquêteur est favorable à toutes ces dites corrections/précisions ainsi mentionnées.

D'autre part,

Ayant toutefois constaté personnellement, à l'issue de cette enquête les éléments suivants concernant les parcelles AG 42 et AG 207 et pour lesquelles le projet de révision du PLU prévoit un transfert de la zone UD à la zone UBc.

- dans le PADD, ces dites parcelles sont mentionnées dans le document graphique comme appartenant à la zone UD alors que dans le document graphique pièce 4.2 et le rapport de présentation, page 98 ces parcelles apparaissent en zone UBc. Il est à noter que dans les documents PADD et le rapport de présentation, les échelles des graphiques sont telles dans les deux cas qu'il est difficile de constater cette contradiction. La version numérique du dossier d'enquête met clairement en évidence cette contradiction.
- dans le rapport de présentation (pièce N° 1.2, tome 2) les raisons de ce changement de zonage de ces parcelles AG 42 et AG 207 ne sont pas explicitées.
- les gains de surface constructible pour ces parcelles et compte tenu de leur taille et position, lorsque celles-ci sont transférées d'une zone UD à une zone UBc sont probablement peu significatives.
- le règlement de la zone UBc fait apparaître une hauteur limite de construction de 18 m pour la zone UBc et 10 m pour la zone UD. Ces parcelles AG 42 et AG 207 se trouvant en altitude comparativement à la parcelle voisine AG 205, l'aspect visuel de ces éventuelles nouvelles constructions serait de qualité médiocre.
- ces parcelles AG 42 et AG 207 sont accessibles uniquement par l'Allée de la Savoie, voie étroite se terminant en impasse **sans aire de retournement** et pour laquelle il n'est pas prévu d'élargissement dans le projet de révision du PLU.
- bien que à vol d'oiseau ces parcelles soient assez proches de la RD 906 (environ 30 m), la topologie du terrain à cet endroit oblige à un détour significatif (à pied ou en voiture) pour atteindre cette route départementale. (> 500 m).

En conséquence et pour toutes ces raisons, après avoir visité les différents lieux, objets de cette révision du PLU, après avoir bien examiné ces différents éléments explicités ci-dessus, après avoir analysé l'ensemble des observations, lettres et pétitions reçues ainsi que les avis des PPA, après avoir entendu le Maître d'Ouvrage à plusieurs reprises, j'émet un :

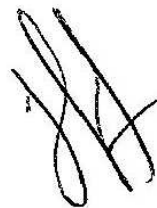
Avis favorable

sur ce projet de Révision du Plan Local d'Urbanisme de la Ville de Châtillon

Avec la réserve suivante :

Réserve N° 1 : Parcelles AG 42 et AG 207

Les parcelles AG 42 et AG 207 seront maintenues dans la zone pavillonnaire dénommée zone UD.



Fait à Châtillon, le 8 décembre 2015
Le Commissaire Enquêteur

Jean-François BRIEND