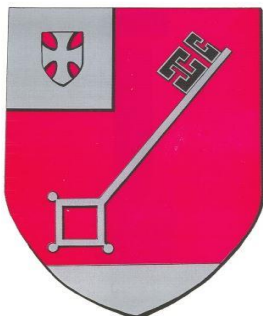


**VILLEFRANCHE**  
SUR CHER



PIECE n° I

Département de Loir-et-Cher

**COMMUNE DE VILLEFRANCHE sur CHER**

# **ENQUÊTE PUBLIQUE**

*RELATIVE À*  
**L'ÉLABORATION DU PLAN LOCAL  
D'URBANISME**

**(PLU)**

*EN VERTU DE*  
**L'ARRÊTÉ MUNICIPAL N° 150/2017 du 8 septembre 2017**

*PAR*  
**ORDONNANCE N° E17000155 / 45 DU PRÉSIDENT DU TRIBUNAL ADMINISTRATIF  
D'ORLÉANS  
EN DATE DU 30 AOÛT 2017**

*DILIGENTÉE*  
**INCLUSIVEMENT DU LUNDI 2 octobre 2017 au MARDI 31 octobre 2017**

**RAPPORT D'ENQUÊTE DU COMMISSAIRE-ENQUÊTEUR**

*Commissaire-enquêteur :*  
**Stanislas MOREAU**

# SOMMAIRE

## I. PRÉSENTATION DE L'ENQUÊTE PUBLIQUE

I.1. PRÉAMBULE .....Page 4

I.2. OBJET DE L'ENQUÊTE .....Page 4

I.3. CADRE ADMINISTRATIF DE L'ENQUÊTE .....Page 4

- Aspect réglementaire
- Démarche d'approche de l'urbanisme
- Lancement du Plan local d'urbanisme
- Bilan de la concertation
- PPA -Personnes publiques Associées ayant formulé un avis
- **Fortes contraintes légales (lois SRU et ALUR)**
- Cas particulier du Plan local d'urbanisme
- Décision de lancement de l'enquête publique

I.4. ENQUÊTE PUBLIQUE DANS LA PROCEDURE ADMINISTRATIVE DU PLU  
.....Page 9

- Aspect réglementaire - Cadre général
- Lancement du Projet de PLU
- Contexte territorial de la commune
- Démarche d'approche de l'urbanisme

II. ENQUÊTE PUBLIQUE DANS LA PROCEDURE ADMINISTRATIVE DU PLU  
.....Page 9

III. Le DOSSIER D'ENQUÊTE PUBLIQUE .....Page 11

Le SADD (Schéma d'Aménagement et de Développement Durable)

Le PADD (Projet d'Aménagement et de Développement Durable)

L'OAP (sans objet)

IV. DEROULEMENT DE L'ENQUÊTE PUBLIQUE .....Page 15

- a/ Publicité légale réglementaire
- b/ Contenu du dossier d'arrêt du Plan Local d'Urbanisme
- c/ Phase de l'enquête
- d/ Visiteurs reçus pendant l'enquête et observations

**V. EXAMEN DES OBSERVATIONS DU PUBLIC ET DU MEMOIRE EN REPONSE**  
.....Page 20

- a/ Examen des observations du public
- b/ Mémoire de réponse de l'autorité compétente aux questions du commissaire-enquêteur

**VI. CONCLUSION GÉNÉRALE** .....Page 42

# CHAPITRE 1 - PRÉAMBULE

## I.1. PRÉAMBULE

La **Pièce n° I** du présent rapport d'enquête publique est établi pour l'enquête publique relative à l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme de la commune de VILLEFRANCHE sur CHER. Celui-ci traite de l'organisation de la procédure de l'enquête, des informations sur le déroulement de celle-ci et de l'analyse des observations correspondantes.

La **pièce n° II** est une « *Pièce annexée au rapport d'enquête* » qui comprend le « *Procès-verbal de synthèse des observations recueillies pendant l'enquête et le mémoire en réponse de l'autorité compétente* » et fait partie intégrante du présent rapport.

La **Pièce n° III** présente les conclusions motivées du Commissaire-Enquêteur, elle fait réglementairement l'objet d'un document séparé, les « *Conclusions motivées du commissaire-enquêteur* ».

Les communes de VILLEFRANCHE sur CHER, PRUNIERS en SOLOGNE et MENNETOU sur CHER ont décidé de procéder à leurs révisions générales de POS, valant élaboration de Plans locaux d'urbanisme (P.L.U) en mutualisant leurs réflexions, afin de bâtir des orientations d'avenir cohérentes et partagées. Le développement de ces territoires nécessite aujourd'hui la prise en compte des notions de développement durable, relayées par l'application des lois « grenelle de l'environnement ». Les communes ont souhaité mettre en place une réflexion intercommunale permettant :

- d'analyser les territoires de manière élargie,
- de faire émerger des projets communs ou complémentaires, dans une perspective à horizon 15 ans,
- de préserver durablement les milieux agricoles et forestiers,
- de permettre un développement cohérent de l'urbanisation tout en promouvant le développement économique et touristique local.

Ces trois communes ont confié cette étude au cours de l'été 2010 à la Société ISOCELE (10, rue OBERKAMPF – PARIS 75011). L'étude a débuté le 24 septembre 2010.

## I.2. OBJET DE L'ENQUÊTE

L'enquête publique sur le territoire et au profit de la commune de VILLEFRANCHE sur CHER a eu pour objet une enquête publique portant sur le dossier d'arrêt du projet de Plan Local d'Urbanisme qui est en fait la révision du Plan d'Occupation des Sols (POS).

La commune de VILLEFRANCHE sur CHER est à la fois autorité compétente pour prendre la décision d'approbation à la fin de l'enquête et autorité organisatrice de l'enquête.

## I.3. CADRE ADMINISTRATIF DE L'ENQUÊTE

- **Aspect réglementaire - Cadre général**

- le Code de l'environnement, notamment : Partie Législative – Livre Ier – Titre II – Chapitre III : Enquêtes publiques relatives aux opérations susceptibles d'affecter l'environnement – Section 1 : Champ d'application et objet de l'enquête publique - Articles L123-1 à L123-2 et Section 2 : Procédures et déroulement de l'enquête publique – Article L123-3 à L123-19 ; et Partie réglementaire - Livre Ier – Titre II – Chapitre III : Enquêtes publiques relatives aux opérations susceptibles d'affecter l'environnement - Articles R123-1 à R123-33 ;
- la loi n° 83-630 du 12 juillet 1983 relative à la démocratisation des enquêtes publiques et à la protection de l'environnement,
- la loi n° 2000-1208 du 13 décembre 2000, dite SRU, relative à la solidarité et au renouvellement urbain (loi SRU) ;
- la loi n° 2002-276 du 27 février 2002 relative à la démocratie de proximité, notamment ses articles 139 et 140 ;
- la loi n° 2003-590 du 2 juillet 2003 Urbanisme et Habitat ;
- la loi n° 2009-967 du 3 août 2009 de programmation relative à la mise en œuvre du Grenelle de l'environnement, dite « loi Grenelle 1 » ;
- la loi n° 2010-788 du 12 juillet 2010 portant Engagement National pour l'Environnement (Loi ENE), dite aussi « loi Grenelle 2 » ;

- **La loi ALUR** n° 2014-366 du 24 mars 2014 pour l'Accès au Logement et un Urbanisme Rénové

Cette loi renforce l'encadrement de l'ouverture à l'urbanisation des zones ZAU en prévoyant que le PLU devra faire l'objet pour ouverture à urbanisation d'une zone :

- o D'une modification avec délibération motivée
- o D'une révision pour les zones de plus de neuf ans

**Son article 129** encourage les collectivités locales à élaborer un SCoT (Schéma de Cohérence Territoriale) en réduisant leur possibilité d'urbanisation nouvelle pour celle qui ne sont pas couvertes par un tel document.

**L'article L.142-4** du code de l'urbanisme pose le principe d'une urbanisation limitée dans toutes les communes non couvertes par un SCoT applicable.

Ne peuvent être ouvertes à l'urbanisation, à l'occasion de l'ouverture d'un PLU ou d'une procédure d'évolution du PLU :

- o Les zones agricoles naturelles ou forestières (**zones A et N**)
- o Les zones à urbaniser **AU créées après le 1er juillet 2002** (zones 2AU dites « strictes » ou « fermées »).

- **Démarche d'approche de l'urbanisme**

Le Plan Local d'Urbanisme (PLU), créé par la loi Solidarité et Renouvellement Urbains de 2000, est l'outil privilégié de mise en cohérence à l'échelle communale des politiques publiques (intercommunales, départementales, nationales...) en matière d'habitat, d'urbanisme, de déplacements, d'activités économiques et d'environnement.

L'élaboration du Plan Local d'Urbanisme impose une approche de l'urbanisme qui permet de réfléchir de façon globale au devenir d'un territoire, en inscrivant la réflexion dans le cadre d'un projet d'aménagement et de développement de la commune. Ce projet de territoire reflète la volonté d'orienter le développement futur

selon les principes de développement durable, respectant ses trois dimensions : la viabilité économique, la solidarité sociale et le respect de l'environnement. Ce document constituera le cadre de référence pour le développement de la commune pour les dix prochaines années.

- **Lancement du Plan local d'urbanisme**

Le Code de l'urbanisme, notamment : Partie Législative - Livre 1er : Règles générales d'aménagement et d'urbanisme – Article L110 ; Articles L 121-1 à L 121-15 et Articles L 123-1 à L 123-20 ; et Partie réglementaire - Livre 1er - Règles générales d'aménagement et d'urbanisme – Article R123-1 à R123-25 ;

Le Plan d'occupation des Sols de Villefranche-sur-Cher a été approuvé le 19 mai 2003. **Les enjeux qui ont nécessité la mise en révision du POS en 2003 sont liés d'une part aux nouvelles réglementations et d'autre part aux données nouvelles**

- Mise en application de la loi sur l'eau, et les retombées qu'elle implique en matière d'assainissement,
- Mise en application du Plan de Prévention des Risques naturels (risque inondation),
- Application de la loi sur les entrées de ville,
- Ouverture d'un échangeur autoroutier sur le territoire communal,
- Création d'une zone d'activités intercommunale aux abords immédiats de cette sortie d'autoroute.

**Bilan de la concertation et déroulement de la concertation publique préalable**

- Délibération du conseil municipal du 15 décembre 2009
- Débat au sein du conseil municipal dans ses séances des 13 décembre 2012 et du 5 novembre 2015 sur les Orientations Générales du PADD (Projet d'Aménagement et de Développement Durable), les orientations et règles que contient le PLU.
- Réunions avec les personnes publiques associées les 28 mars 2012 et 26 novembre 2015.
- Réunion d'information (rapport d'information, documents graphiques, règlement et annexes) du Conseil Municipal du 29 juin 2016, animée par Monsieur Jean-Louis FLAMENT, cabinet ISOCELE.
- Phase de concertation en mairie du 24 septembre 2010 au 8 juillet 2016 (réunion publique du 4 juillet 2012, informations régulières dans les bulletins municipaux et dans le « Petit Francvillois » de l'avancement des travaux, diverses publications reprises sur le site internet de la commune.
- Mise à disposition en mairie d'un cahier d'observations et de doléances depuis le 13 juin 2016
- Demande d'avis transmise aux personnes publiques associées, aux communes limitrophes et établissement de coopération intercommunales

**Les personnes publiques associées suivantes ont formulé un avis sur le dossier d'arrêt du projet :**

- CDDEPNAF (Commission Départementale DE Préservation des espaces Naturels, Agricoles et Forestiers) – Réunion du 27 septembre 2016)
- Chambre d'agriculture (Avis du 22 décembre 2016)
- Mission Régionale de l'Autorité Environnementale Centre Val de Loire (17 février 2017)
- Préfecture - Direction Départementale des Territoires (lettre du 15 mars 2017)

Ces organismes souhaitent une étude d'impact sur la mise en place de la ZAC des Grandes Bruyères, située en zone « Natura 2000 » et comprenant des zones humides.

**La CDDEPNAF a émis** au cours de la réunion tenue le 27 septembre 2016 :

- **Un avis favorable** sur le règlement des zones A et N, notamment sur la possibilité de création d'extension ou d'annexes aux habitations existantes sous conditions particulières, **sous réserve de porter la distance maximale** d'implantation par rapport à l'habitation à **30 mètres**.
- **Une interrogation** d'une part sur le maintien dans la **zone d'activité de la BEZARDIERE**, de terres actuellement exploitées en agriculture et d'autre part sur les possibilités de phasage de l'ouverture à l'urbanisation des terrains de la ZAC en privilégiant dans un premier temps les terres non cultivées.

**La Mission Régionale de l'Autorité Environnementale Centre Val de Loire (MARE) conclut à l'insuffisance du dossier d'études d'impact** qui ne permet pas d'attester d'une bonne prise en compte de l'environnement. Notamment, elle précise que **l'extension de la ZAC des « Grandes Bruyères »**, située en zone Natura 2000 », est impactante en termes d'artificialisation des sols au regard des objectifs de consommation raisonnable des espaces.

**Dans sa séance du 17 février 2017**, elle a adopté le principe de **maintien de l'activité agricole dans la zone 5 de la GAILLARDIERE II**. Elle a demandé une étude d'impact sur le secteur (l'inventaire des zones humides a été publié en septembre 2017).

L'insuffisance de l'analyse et des justifications présentées dans le PLU ne permettent pas d'attester d'une bonne prise en compte de l'environnement. D'une manière générale, elle recommande de retravailler le rapport de présentation dans son ensemble. Plus particulièrement, de manière générale, elle recommande d'approfondir substantiellement l'analyse des incidences du Pla Local d'Urbanisme sur l'environnement, en particulier sur les zones humides.

« **nca Environnement** » a dressé, en réponse à ces demandes, un bilan de son expertise qui a été publié en septembre 2017. Celui-ci rappelle que la classification en zone humide est basée sur l'accumulation des critères « végétation hydrophile et pédologie. Sur les 40 ha prospectés, il a été identifié 1,39 ha de zones humides, soit environ 3,4 % L'arrêté du 24 juin 2008. La zone des « Grandes Bruyères » présente des surfaces à urbaniser dont les besoins chiffrés ne sont pas justifiés :

**La chambre d'agriculture demande le maintien de l'activité agricole dans la zone 5 de la GAILLARDIERE II.**

**La DDT, pour ne pas émettre d'avis défavorable**, demande dans son courrier daté du 15 mars 2017

- Un phasage de l'ensemble des îlots de la zone d'activité des « Grandes Bruyères et le lancement d'une étude d'impact sur le premier secteur qui serait défini comme à urbaniser en priorité
- Le reclassement de l'îlot 5 de la GAILLARDIERE, classé en zone AUyz, classement à transformer en 2AU.
- La modification du zonage U du PLU, en supprimant l'ensemble des classements de secteurs ND de l'ancien POS, et en les remplaçant par N, en vertu du respect du principe d'urbanisation limitée en l'absence de S.Co.T.
- La réalisation d'une OAP sectorielle pour définir le « niveau qualitatif » souhaité par les élus pour l'aménagement des zones 1AU et leur phasage.

Le cabinet ISOCELE a été chargé de lance la concertation nécessaire pour ne pas remettre en cause l'organisation et le lancement de l'enquête publique.

### **Les fortes contraintes légales imposée à l'élaboration du premier PLU**

La **loi SRU** (Solidarité et Renouvellement Urbain) 13 décembre 2000 a institué la règle dite « d'urbanisation limitée » pour inciter les communes à élaborer un SCoT (Schéma de Cohérence Territorial Intercommunal).

Cette **loi SRU** a successivement été modifiée par la **loi « Urbanisme Habitat »** du 2 juillet 2003 et la **loi ENE** portant Engagement National pour l'Environnement du 12 juillet 2010.

Le dispositif a été renforcé par la loi ALUR du 24 mars 2014 pour l'**Accès au Logement et un Urbanisme Rénové** (dite loi ALUR ou loi Duflot II). Cette loi vise à accroître la maîtrise de l'étalement urbain et à inciter plus fortement les communes à élaborer un **SCoT**, moyen privilégié de modération de la consommation d'espace grâce à la mise en cohérence des politiques sectorielles qu'elle implique.

Depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2017, **toutes les communes non couvertes par un SCoT**, comme VILLEFRANCHE sur CHER, **sont obligées de respecter l'article L142.4 du code de l'urbanisme**. Cet article pose le principe d'urbanisation limitée.

La loi ALUR a étendu, concernant VILLEFRANCHE sur CHER, le champ d'application du « **principe d'urbanisation limitée en espace** » à la **construction du premier PLU**.

### **Décision de lancement de l'enquête publique**

Le lancement de l'enquête publique a été pris en vertu des décisions suivantes :

- Délibération du conseil municipal n° 86/2016 du 6 septembre 2016
- Ordonnance N° E17000155 / 45 du président du Tribunal Administratif d'ORLÉANS en date du 30 août 2017



**Décision désignation commissaire**

Vu enregistré le 23/08/2017, complétée le 25/08/2017, la lettre par laquelle le maire de VILLEFRANCHE-SUR-CHER demande la désignation d'un commissaire enquêteur en vue de procéder à une enquête publique ayant pour objet :

*le projet d'élaboration du plan local d'urbanisme de la commune de VILLEFRANCHE-SUR-CHER (Lois-et-Cher) ;*

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 2017 ;

**DECIDE**

**ARTICLE 1 :** Monsieur Stanislas MOREAU est désigné en qualité de commissaire enquêteur pour l'enquête publique mentionnée ci-dessus.

**ARTICLE 2 :** 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 3 :** La présente décision sera notifiée au maire de la commune de VILLEFRANCHE-SUR-CHER et à Monsieur Stanislas MOREAU.

Le Président, par intérim,

Jean-Michel DELANDRE

Pour copie conforme,  
L'inspecteur de contentieux.

- Arrêté municipal n° 150/2017 du 8 septembre 2017 de VILLEFRANCHE sur CHER

**EXTRAIT  
DU REGISTRE DES ARRETES DU MAIRE**

N° 150/2017

**OBJET :** COMMUNE DE VILLEFRANCHE-SUR-CHER  
ARRETE DE MISE A L'ENQUETE PUBLIQUE  
DU PLU EN COURS DE REVISION

Le Maire de la commune de Villefranche-sur-Cher,  
Vu le code de l'urbanisme et notamment les articles L 123-10, L 123-11, L 123-13 et R 123-19 ;  
Vu la loi n° 83-630 du 12 juillet 1983 relative à la démocratisation des enquêtes publiques et à la protection de l'environnement ;  
Vu la délibération du conseil municipal en date du 15 décembre 2009 prescrivant la révision du plan local d'urbanisme ;  
Vu la délibération du conseil municipal en date du 26 août 2016 arrêtant le projet de plan local d'urbanisme en cours de révision ;  
Vu les pièces du dossier de plan local d'urbanisme en cours de révision soumis à l'enquête publique ;  
Vu les avis des différentes personnes publiques consultées ;  
Vu l'ordonnance en date du 30/08/2017 de Monsieur le Président du Tribunal Administratif d'Orléans désignant Monsieur MOREAU Stanislas, commissaire enquêteur.

**- ARRÊTÉ -**

**Article 1** - Il sera procédé à une enquête publique sur les dispositions du plan local d'urbanisme en cours de révision et arrêté de la commune de Villefranche-sur-Cher, pour une durée de 30 jours à compter du 02 octobre 2017.

**Article 2** - Monsieur MOREAU Stanislas domicilié à Vineuil (41350) Le Moulin, chemin du Moulin, cadre diligent EDF en retraite, a été désigné en qualité de commissaire enquêteur par le Président du Tribunal Administratif d'Orléans.

**Article 3** - Les pièces du dossier, ainsi qu'un registre d'enquête à feuillets non mobiles, sont et seront par le commissaire enquêteur, seront déposés à la Mairie de Villefranche-sur-Cher, aux jours et heures habituels d'ouverture de la Mairie. Chacun pourra prendre connaissance du dossier et consigner éventuellement ses observations sur le registre d'enquête.

**Article 4** - Le public pourra adresser ses observations écrites au commissaire enquêteur à la Mairie.

**Article 5** - Le commissaire enquêteur recevra à la Mairie les :  
Lundi 02 octobre 2017 de 14 h 00 à 17 h 00  
Samedi 07 octobre 2017 de 9 h 00 à 12 h 00  
Jeudi 19 octobre 2017 de 14 h 00 à 17 h 00  
Mardi 31 octobre 2017 de 14 h 00 à 17 h 00

**Article 6** - A l'expiration du délai de l'enquête prévu à l'article 3, le registre sera clos et signé par le commissaire enquêteur qui disposera d'un délai de trente jours pour transmettre au Maire de la Commune de Villefranche-sur-Cher, le dossier avec son rapport dans lequel figurent ses conclusions motivées.

**Article 7** - A l'issue de l'enquête, le public pourra consulter le rapport et les conclusions du commissaire enquêteur à la Mairie.

**Article 8** - Une copie du rapport du commissaire enquêteur sera adressée à Monsieur le Préfet de Loir-et-Cher.

**Article 9** - Quinze jours au moins avant l'ouverture de l'enquête et durant celle-ci, la Commune portera à la connaissance du public, par tous moyens appropriés d'affichage, notamment de communication audiovisuelle, l'objet de l'enquête, les noms et qualités du commissaire enquêteur ou des membres de la commission d'enquête, le date d'ouverture, le lieu de l'enquête et la durée de celle-ci.

**Article 10** - Copie du présent arrêté sera adressée à :  
- Monsieur le Préfet de Loir-et-Cher,  
- Madame la Sous-Préfète de Romorantin-Lanthenay,  
- Monsieur le directeur départemental des territoires à Blois,  
Villefranche-sur-Cher, le 08 septembre 2017

P.S. le Maire,  
L'Adjoint délégué  
Bruno MARÉCHAL

## I.4. ENQUÊTE PUBLIQUE DANS LA PROCEDURE ADMINISTRATIVE DU PLU

Les PLU sont régis par le Code de l'urbanisme aux articles L123-1 et suivants et R 123-1 et suivants. L'enquête publique spécifique au PLU s'inscrit dans le cadre de la procédure d'élaboration du PLU qui s'est déroulée ainsi :

La commune de VILLEFRANCHE sur CHER dispose d'un Plan d'Occupation des Sols qui a été approuvé le 19 mai 2003.

Par délibération du 15 décembre 2010 prescrivant la révision du plan local d'urbanisme, le conseil municipal a prescrit l'élaboration d'un plan local d'urbanisme sur l'ensemble du territoire communal.

Par délibération du 26 août 2016, le conseil municipal a arrêté le projet de plan local d'urbanisme en cours de révision.

Le SDAGE Loire-Bretagne 2010-2015 a été adopté par le comité de Bassin par arrêté du préfet coordonnateur de Bassin le 18 novembre 2009 (J.O. du 18 novembre 2009) Ce SAGE Sauldre est en cours d'élaboration, son diagnostic a été validé en mai 2010.

**Les périmètres d'application des futurs SAGE** (Schéma d'Aménagement de Gestion des Eaux) incluent la commune de VILLEFRANCHE sur CHER :

- **Le futur SAGE Sauldre** (Schéma d'Aménagement de Gestion des Eaux du Bassin Versant de la Sauldre - Arrêté préfectoral n° 02-3534 daté du 23 août 2002).
- **Le futur SAGE Cher aval** dont l'enquête publique a été close. Elle s'est tenue du 20 février au 22 mars 2017.

### **Le périmètre du réseau Natura 2000**

Le Nord de la commune de VILLEFRANCHE sur CHER en est parti. Le réseau Natura 2000. Ce réseau rassemble des sites naturels ou semi-naturels de l'Union européenne ayant une grande valeur patrimoniale, par la faune et la flore exceptionnelles qu'ils contiennent. L'objectif de ce réseau vise à maintenir la diversité biologique des milieux, tout en tenant compte des exigences économiques, sociales, culturelles et régionales dans une logique de développement durable, et sachant que la conservation d'aires protégées et de la biodiversité présente également un intérêt économique à long terme.

### **Compatibilité du Plan Local d'Urbanisme avec les autres documents de planification**

En vertu de l'article L.123-1 du Code de l'urbanisme alinéa 13 portant obligation de compatibilité entre les documents d'urbanisme, à l'avenir le PLU de la commune de VILLEFRANCHE sur CHER devra être rendu compatible avec les grandes orientations portées par les documents cadres.

Suite à la loi ALUR (pour l'Accès au Logement et un Urbanisme Rénové), à partir du 27 Mars 2017, VILLEFRANCHE sur CHER, encore sous le régime d'un Plan d'Occupation des Sols (POS), l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme (PLU) n'étant pas achevée, est automatiquement passée sous le régime du Règlement National d'Urbanisme (RNU). **La caducité du POS ne retire pas la compétence de la commune en matière de délivrance des autorisations d'urbanisme mais celles-ci devront recueillir l'avis conforme du préfet.**

**La commune n'est pas couverte par :**

- Un Schéma de cohérence territoriale (S.Co.T.)
- Un Programme local de l'habitat (P.L.H.)
- Un Plan de Déplacements Urbains (P.D.U.)
- Une Charte du Parc Naturel Régional (P.N.R.)
- Les Dispositions Particulières aux zones de bruit des aéroports

**Elle est couverte partiellement par :**

- Une ZNIEFF de type 1
- Une ZNIEFF de type 2
- Un Schéma Régional de Cohérence écologique
- Un SDAGE et deux SAGE SDAGE (*Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux*) du Bassin de Loire-Bretagne et par deux SAGE (*Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux*) : le SAGE « CHER Aval » et du SAGE « SAULDRE »
- Un plan de prévention de risque de mouvement de terrain par retrait et gonflement d'argile
- Un PPRI (plan de prévention des risques inondation) par remontée des nappes souterraines
- Un PPRI par inondation et coulées de boue
- Un PPR de mouvement de terrain par la présence de cavités souterraines

### **Lectures des plans d'urbanisme**

- Les zones urbaines s'organisant en plusieurs secteurs
  - U et Ua : vocation principale d'habitat et d'activités complémentaires compatibles
  - Ue : vocation principale de développement des équipements publics
  - Uy : vocation principale de développement économique
- Les zones à urbaniser comprennent un secteur
  - AUyz : vocation à accueillir les développements économiques au sein de la ZAC intercommunale
- La zone agricole A ne décline pas de secteur
- Les zones naturelles et forestières s'organisent en deux secteurs
  - N : prise en compte de l'intérêt écologique et paysager
  - Nj : zone de jardins
- Pour les zones urbaines, le potentiel constructible est estimé à environ 10 ha pour répondre à un accroissement de population de 310 habitants sur 10 ans
- Le petit patrimoine bâti à forte valeur historique est préservé.
- Neufs emplacements réservés ont été créés. Ces emplacements réservés sont soumis à un statut particulier pour ne pas faire l'objet d'une situation incompatible avec la destination prévue par la collectivité après acquisitions des terrains.

### **Évolution des surfaces entre le POS et le projet de PLU**

La comparaison des surfaces des zones du POS opposable et du PLU montre une diminution de 200 ha environ de surfaces de zones constructibles. Elle met en évidence les grandes évolutions suivantes :

- L'ensemble des zones urbaines se réduit significativement traduisant le travail de délimitation des zones urbaines, au plus près des espaces

effectivement urbanisés, ainsi que la prise en compte des risques et des enjeux environnementaux et paysagers, qui ont conduit ponctuellement à une réduction de l'enveloppe urbaine,

- 
- La réduction de moitié des zones d'urbanisation future dans la mesure où le PLU est établi pour une durée d'environ 10 à 15 ans et qu'un effort a été fait en matière de réduction de l'étalement urbain, à la fois, grâce à un travail sur la densification et le renouvellement urbain au sein de l'enveloppe urbaine existante, et grâce à une augmentation de la densité en logements dans les nouvelles opérations.
- 
- Les zones agricoles et paysagères voient leur emprise augmenter de manière significative traduisant l'effort fait en matière de réduction de la consommation des espaces agricoles et naturels.

## **VII. COMPOSITION DU DOSSIER D'ENQUÊTE PUBLIQUE**

Le SADD (Schéma d'Aménagement et de Développement Durable)

### ***Accueil et maintien de la population :***

Le territoire d'étude connaît une augmentation globale de sa population, depuis 2007.

Comme chaque commune française, Villefranche-sur-Cher désire garantir à la fois l'équilibre dans la répartition démographique par tranches d'âges, un maintien des équipements et des commerces en place, ainsi qu'une mixité sociale des populations.

Afin d'assurer cet équilibre, la commune s'engage à travailler sur la qualité de l'accueil des nouveaux arrivants autant que sur la qualité générale du cadre de vie des habitants, et souhaite :

- Continuer le renouvellement de leur population, en :
- Poursuivre des objectifs d'enrichissement de la mixité sociale, en :
- Optimiser les équipements publics tout en leur garantissant une qualité de fonctionnement
- Engager des réflexions sur le développement d'énergies renouvelables, propres, et l'amélioration des dessertes locales en communications numériques.

Afin de maintenir, voire développer l'activité économique et le nombre d'emplois la commune s'engage à :

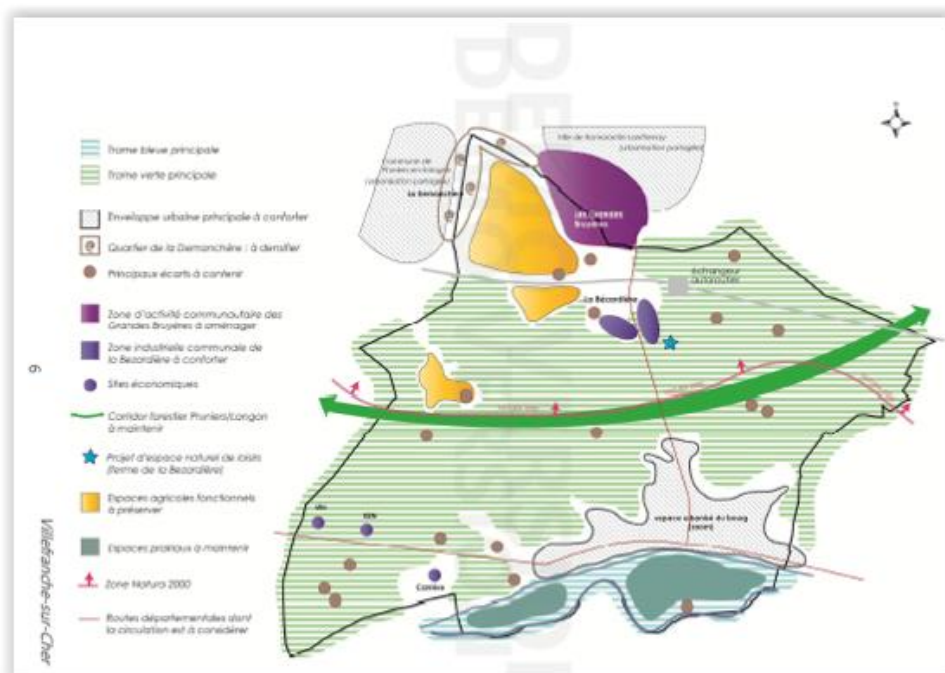
- Permettre l'implantation d'entreprises
- Faciliter le développement des activités économiques agricoles,
- Encourager un développement adapté de l'activité touristique,

Le PADD (Projet d'Aménagement et de Développement Durable)

Villefranche-sur-Cher est une commune située au sud du Loir-et-Cher, qui s'étend sur 2723 ha, entre la Sologne et la Vallée du Cher. Le territoire est majoritairement occupé par un espace forestier, mais également par une vallée et des paysages urbanisés mixtes.

### **Objectifs de développement durable**

## 1. Maintenir les trames verte et bleue (Cf. plan ci-après)



2. Valoriser les espaces naturels en préservant les espaces forestiers et les zones humides.
3. Favoriser le maintien d'espaces de projets agricoles.
4. Protéger le petit patrimoine végétal et bâti.

## Actions

1. Utiliser durablement l'espace boisé et en le dédiant à l'économie forestière.
2. Maintenir un corridor forestier entre Pruniers-en-Sologne et Langon.
3. Permettre la régulation des eaux de pluie, notamment grâce à l'entretien ou à la création de zones humides (mares).
4. Protéger et aménager de manière adaptée les abords de la Vallée du Cher et du canal pour favoriser l'implantation d'activités spécifiques (jardins, maraîchage, surfaces fourragères, ...).
5. Tenir compte des îlots de culture déclarés à la Politique Agricole Commune.
6. Gérer durablement les eaux rejetées dans le milieu naturel.
7. Identifier le patrimoine local paysager et bâti, et en affichant des prescriptions pour le protéger (fontaines, fours à pain, puits, calvaires, boisements, mares, ...).

## Objectifs :

Il fait suite à l'analyse élargie qui a précédé la mise en place du PADD communal. Il contient les engagements communs des collectivités de Villefranche-sur-Cher, Pruniers-en-Sologne et Mennetou-sur-Cher définis à l'échelle de l'ensemble de leurs territoires.

## Portée :

Réalisé dans le cadre d'une réflexion globale de territoire, il ne suit pas spécifiquement les thématiques réglementaires du futur PADD. Il n'affiche aucune valeur d'opposabilité et ne conditionnera pas l'évolution du document d'urbanisme. Il constitue un élément de cohérence du dossier PLU.

**OAP** (Orientation d'Aménagement et de Programmation – sans objet dans la version actuelle du PLU)

**Le dossier de PLU n'a pas fait l'objet d'un.** Cependant, si les modifications qui seront apportées après sont jugées substantielles, il pourrait être rendu nécessaire de réaliser une OAP partielle

- Sur les zones d'activités économiques l'enquête pourraient nécessiter
- Pour justifier de la cohérence entre elles des zones fermées à l'urbanisation

### **Servitudes publiques**

Les servitudes d'utilité publique sont des dispositions issues de législations particulières ayant une incidence restrictive sur les possibilités d'utilisation des sols. Ces servitudes figurent sur une liste fixée par le Code de l'urbanisme et concernent les catégories suivantes : servitudes relatives à la conservation du patrimoine, à l'utilisation de certaines ressources et de certains équipements, à la défense nationale, à la salubrité publique et à la sécurité publique.

### **Règlement - Emplacements réservés**

Le règlement du Plan Local d'Urbanisme fixe les règles d'utilisation et d'occupation du sol pour chaque type de zone délimitée au plan cartographique. Pour chaque typologie de zone existe un règlement fixant les interdictions et autorisations de construire et les conditions d'occupation du sol (gabarits, emprise, densité...). Le règlement est opposable aux tiers.

### **Règlement d'urbanisme**

Ce règlement du Plan Local d'Urbanisme s'applique à la totalité du territoire de la commune.

Le territoire couvert par le Plan Local d'Urbanisme est divisé en :

- zones dites « urbaines », dénommées U au plan d'Urbanisme ;
- zones dites « à urbaniser », dénommées AU au plan d'Urbanisme ;
- zones dites « agricoles », dénommées A au plan d'Urbanisme ;
- zones dites « naturelles et forestières », dénommées N au plan d'Urbanisme.

La commune a mis en place plusieurs emplacements réservés. Il n'existe pas de zone AU dans le PLU de VILLEFRANCHE SUR CHER en dehors de la ZAC

### **Plans de zonage annexés au règlement d'urbanisme**

Le Plan Local d'Urbanisme est défini sur le périmètre de la commune et comprend deux plans de zonage à l'échelle du 1/2500ème, et un plan à l'échelle du 1/5000ème.

## VIII. DEROULEMENT DE L'ENQUÊTE PUBLIQUE

### a/ Publicité légale réglementaire

L'enquête publique a été réalisée par le maire de la commune de VILLEFRANCHE sur CHER, conformément aux dispositions des articles L123-3 à L123-19 relatifs à la « *Procédure et déroulement de l'enquête publique* » du Chapitre III du Titre II du Livre Ier du Code de l'Environnement

#### a.1 - Avis dans les journaux

L'avis d'enquête publique a été publié par le maire dans deux journaux locaux diffusés dans le département de LOIR-ET-CHER, quinze jours avant l'ouverture de l'enquête et rappelé dans les huit premiers jours de celle-ci, soit dans : Les **Annonces officielles** informant de l'organisation de l'enquête sont parues le 15 septembre 2017 et le 6 septembre 2017 sur deux journaux à diffusion départementale :

1. Le quotidien **La Nouvelle République du Centre-Ouest**.
2. L'hebdomadaire **La Renaissance du Loir-Et-Cher**

#### a.2 - Affichage en mairie

L'avis d'enquête publique a été affiché sur le site internet de la mairie, sur les panneaux de la mairie, dans quatre autres lieux de la commune (*PV du maire daté du 13 septembre 2017 et photos des panneaux d'affichage*).



### a.3 - Information dans le bulletin municipal et dans la presse locale

Les différents bulletins municipaux distribués aux habitants font état de l'avancement du Plan Local d'Urbanisme

### a.4 - Réunion publique

Il n'a pas été nécessaire d'organiser une réunion publique pendant l'enquête publique

### a.5 - Ouverture du registre d'enquête

Le commissaire-enquêteur a ouvert et signé le registre d'enquête à feuillets non mobiles, spécialement ouvert pour recevoir les observations du public pendant le déroulement de l'enquête publique. Il a coté et paraphé toutes les pages de ce registre. La page de garde du dossier d'enquête publique a été signée par le maire et par le commissaire-enquêteur. Par ailleurs le commissaire-enquêteur a également coté et paraphé toutes les pages des différentes pièces constituant le dossier d'enquête publique.

## • **Phases précédant immédiatement l'ouverture de l'enquête**

En vertu de l'ordonnance n°E14000075 / 45 du président du tribunal administratif d'ORLÉANS en date du **30 août 2017**, désignant le commissaire-enquêteur (Cf. annexe 1 au présent rapport), le maire de la commune de VILLEFRANCHE sur CHER a pris un arrêté **N° 150/2017 du 8 septembre 2017**, prescrivant « *L'enquête publique relative au projet d'élaboration du Plan Local d'Urbanisme* » (Cf. annexe 2 au présent rapport)

Préalablement au lancement de l'enquête, le maire de la commune de VILLEFRANCHE sur CHER a adressé au commissaire-enquêteur, le 8 septembre 2017, en mai propre un CD-Rom du PLU tel qu'arrêté le 26 août 2016, pour en prendre connaissance.

L'examen global des pièces du dossier n'a pas soulevé de remarques particulières. La composition de celui-ci était conforme aux dispositions du Code de l'urbanisme. Néanmoins, le dossier d'arrêt du PLU ne constituait pas à lui seul le dossier d'enquête publique. À la demande du commissaire-enquêteur, il a été constitué un dossier d'enquête publique proprement dit, comprenant :

- Le dossier d'arrêt du Plan Local d'Urbanisme ;
- Le bilan de la concertation ;
- L'avis de l'Etat sur le PLU de VILLEFRANCHE sur CHER (Lettre du 15 mars 2017)
- Le compte-rendu de la réunion n°39 tenue avec le service de la DDT 41 le 15 mars 2017
- La mention des textes régissant l'enquête.

**Le vendredi 8 septembre**, le commissaire-enquêteur a tenu une réunion avec Monsieur Bruno MARECHAL, 1<sup>er</sup> adjoint au Maire, Madame Christine HYBOUDE, adjointe au Maire et Madame THIBAUT, directrice des services de la mairie **pour finaliser l'organisation de l'enquête publique.**



Pour les besoins de l'enquête, le dossier du Plan d'occupation des Sols de 2003 a été mis à la disposition du public

**Le dossier d'arrêt du Plan Local d'Urbanisme comportait les pièces suivantes :**

- Un **registre de concertation du PLU** ouvert le 13 juin 2016 jusqu'au 17 août 2016
- Un **registre d'enquête** comportant 84 pages paraphées par le commissaire enquêteur et destinées à recueillir les observations du public, paraphé par le commissaire enquêteur.
- Arrêté du maire n°150/2017 daté du 8 septembre 2017 désignant Monsieur Stanislas MOREAU, commissaire enquêteur, vu l'ordonnance en date du 30/08/2017 du Président du Tribunal Administratif d'Orléans.
- Délibération du conseil municipal n° 86/2016 du 06 septembre 2016, reçu et certifié exécutoire en sous-préfecture le 7 septembre 2016, publié et notifié le 8 septembre 2016 et avis d'enquête publique
- **Pièce n°1** - Rapport de présentation du PLU - Arrêt du projet – juillet 2016 – 144 pages – établi par la société ISOCELE – SARL d'architecture 10, rue OBERKAMPF – 75011 – PARIS (Tél 01.48.07.52.22 --- @ : [isoccele.archi@wanadoo.fr](mailto:isoccele.archi@wanadoo.fr))
- **Pièce n°2.1.** Schéma d'aménagement et de développement durable (SADD) 7 pages - Février 2016 établi par la Société ISOCELE
- **Pièce n°2.2.** Projet d'aménagement et de développement durable (PADD) daté d'octobre 2015 / Etudes lancées le 24 novembre 2010 – 6 pages
- **Pièce n°3** – Sans objet
- **Pièce n°4** – Zonages et règlements – préparé par le cabinet ISOCELE et daté du 3 février 2016 – 64 pages
- **Pièces n°4.1. et 4.2.** Plans d'ensemble au 1/5000 – Plans du dossier d'arrêt du PLU
- **Pièce n°4.2.** – Plan du bourg au 1/2500 - Plan du dossier d'arrêt du PLU
- **Pièce n°5** – Sans objet
- **Pièce n°6** - ANNEXES – daté du 3 février 2016
  - **Chemise n° 1** - Extrait du registre des délibérations du conseil municipal
    - ✓ n° 86/2016 pour arrêt du PLU et bilan de la concertation
    - ✓ du 5 février 2010 – Engagement d'une nouvelle réflexion sur l'évolution générale du territoire communal pour les années à venir
  - **Chemise n° 2** - Liste des emplacements réservés
  - **Chemise n° 3** - Règlements de lotissements
  - **Chemise n° 4** - Servitudes d'utilité publiques
  - **Chemise n°5** - Réseaux
  - **Chemise n° 6** - Défense incendie (plans à trouver sur les plans de réseaux inscrits sur les plans de réseaux d'eau potable)

- **Chemise n° 7 - PPRI** (Plan de prévention des risques inondation) – réalisé par NCA Environnement -11, allée Jean MONNET – 86170 – NEUVILLE du POITOU
  - **Chemise n° 8** - Evaluation environnementale réalisée par NCA Environnement dans le cadre de la révision du PLU et datée de décembre 2012
- **Pièce n°7** – Analyse des résultats de l'application du plan
  - **Pièce n°8** – Liste des propriétaires des parcelles concernées
  - **Pièce n°9** - Avis de l'Etat sur le PLU de VILLEFRANCHE sur CHER en date du 15 mars 2017 (Lettre et annexe)

## Examen du dossier d'enquête

Les documents constituant le PLU sont de très bonne qualité tant sur la forme que sur le fond. La cartographie du zonage est claire et concise. Sur chaque plan de zonage, une légende appropriée précise bien la classification et la nature de chaque zone concernée avec leur définition. Les emplacements réservés sont bien définis et bien répertoriés dans une légende claire et précise.

Sur les plans de zonage figurent l'ensemble des parcelles du cadastre avec les numéros parcellaires correspondants, ce qui a facilité rapidement l'identification des propriétaires qui sont venus aux permanences du commissaire-enquêteur. En définitive l'ensemble du dossier d'enquête et notamment le dossier d'arrêt du PLU est très accessible à un public non averti.

### b. - Phase de l'enquête

Toutes les conditions d'accueil du public ont été réunies pour permettre une large expression des citoyens concernés par l'enquête

L'enquête publique relative à l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme de la commune de VILLEFRANCHE sur CHER s'est déroulée du lundi 2 octobre 2017 au mardi 31 octobre 2017 inclus,

Le **dossier d'enquête publique** relatif à l'élaboration du PLU de la commune, ainsi que le registre d'enquête **a été** mis à la consultation du public l'Hôtel de Ville de VILLEFRANCHE-sur Cher, durant 30 jours consécutifs, du lundi 2 octobre à partir de 14 heures au mardi 31 octobre jusqu'à 17 heures :

- Le lundi de 14 heures à 17 heures, les mardi, mercredi, jeudi et vendredi de 9 heures à 12 heures et de 14 heures à 17 heures
- Et enfin le samedi de 9 heures à 12 heures à l'exception des dimanches.

Le commissaire-enquêteur a contrôlé que l'affichage de l'arrêté d'enquête publique en mairie était bien réalisé, et que le lundi 2 octobre et que le 31 octobre, il l'était toujours. Les premières affiches de dimension réglementaires mises en place sur fond plan ont été remplacées 4 jours après l'ouverture de l'enquête par des affiches jaunes beaucoup plus visibles.

Le commissaire-enquêteur n'a pas contrôlé l'affichage sur le territoire de la commune. La commune a effectué l'affichage et a contrôlé que celui-ci était bien en place pendant toute la durée de l'enquête. La copie du certificat d'affichage, signé du maire, figure dans la pièce n° IV, jointe au présent rapport.

Le commissaire-enquêteur a tenu des permanences à l'Hôtel de Ville pour recueillir les déclarations et observations des intéressés aux dates suivantes :

- Lundi 2 octobre 2017 de 14h00 à 17h00
- Samedi 7 octobre 2017 de 9 heures à 12 heures
- Jeudi 19 octobre 2017 de 14 heures à 17h00
- Mardi 31 octobre 2017 de 14h00 à 17h00.

Toutes les observations du public pouvaient être formulées :

- Directement sur le registre d'enquête prévu à cet effet à l'Hôtel de Ville.
- ou par écrit à l'attention de Monsieur le commissaire – enquêteur, Hôtel de Ville
- ou par courriel à la mairie de VILLEFRANCHE-sur CHER

Lors de chacune des quatre permanences le nombre de personnes reçues par le commissaire-enquêteur a été relativement important, de ce fait, chacune de ces permanences s'est prolongée d'une petite heure.

Cette enquête n'a été marquée par aucun incident

Les rapports, notamment, avec le maire, l'adjoint à l'urbanisme et le personnel de la mairie, se sont déroulés dans un climat de parfaite collaboration. À la demande du commissaire-enquêteur, des photocopies de certaines pièces du dossier d'enquête, ont été fournies gracieusement par la mairie au commissaire-enquêteur ou aux pour répondre précisément aux personnes qui posaient des questions diverses.

### **c. - Visiteurs reçus pendant l'enquête et observations**

L'identité des personnes reçues pendant les quatre permanences, le contenu des observations figurant sur le registre ou reçues directement en mairie ainsi que les réponses de l'autorité compétente font l'objet de la pièce n° II - Annexe de ce rapport.

Cette enquête est caractérisée par une très grande fréquentation. Le bilan en est le suivant :

- 76 observations (63 sur le registre + 10 dans la chemise adjointe + 3 courriels)
- Une pétition recueillant 17 signatures dont certaines doublées par des observations sur le registre
- 73 personnes se sont identifiées et présentées pendant les quatre permanences du commissaire enquêteur, dont les horaires ont chaque fois débordés pour répondre aux demandes.

### **Le commissaire-enquêteur a rencontré**

- Le lundi 2 octobre, à la fin de sa première permanence, Monsieur Jean-Claude OTON, maire de VILLEFRANCHE sur CHER. Avec lui, il a fait un tour

de la commune Le samedi 7 octobre, **le commissaire-enquêteur a parcouru rapidement la commune avec Monsieur le Maire**

- Le mardi 31 octobre, **le commissaire-enquêteur a visité les zones arborées de la rue des Grands Murs.**
- Le vendredi 10 novembre, le commissaire-enquêteur a assisté à la réunion de relecture du PV d'observations d'enquête publique, organisée par monsieur le Maire avec le cabinet ISOCELE. Etaient présents :
  - Monsieur Jean Claude OTON, maire
  - Monsieur Jean-Pierre MASSAULT, conseiller municipal
  - Monsieur Jean-François BALLENS, conseiller municipal
  - Madame Christine HYBOUDE, adjointe au Maire
  - Monsieur Yves HUREAU, conseiller municipal
  - Monsieur Bruno MARECHAL, 1<sup>er</sup> adjoint au Maire
  - Monsieur Jean-Claude FLAMENT (Cabinet ISOCELE)

## **Examen des observations du public et du mémoire en réponse**

**Rappel du principe d'absence de droits acquis en matière d'urbanisme** - En préambule, le commissaire-enquêteur précise qu'il n'est pas un spécialiste du droit en urbanisme, et de plus il n'est pas dans sa mission de « faire le droit ». Néanmoins, il doit connaître le Code de l'urbanisme et notamment rappeler le principe d'absence de droits acquis en matière d'urbanisme que certaines personnes ayant déposé à l'enquête, semblent méconnaître ou ignorer. Certaines des observations du public ci-après font état notamment, de « droit à construire prévu dans le POS », de « préjudices financiers », voire de « spoliation » du fait que des terrains qui étaient constructibles au Plan d'Occupation des Sols ne le sont plus au projet du Plan Local d'Urbanisme. Certaines personnes ont même fait part, verbalement, au commissaire-enquêteur qu'elles feraient éventuellement un recours devant le tribunal administratif, si elles n'avaient pas satisfaction.

### **Examen des observations du public**

Toutes les observations orales et écrites du public ainsi que les questions du commissaire-enquêteur au maire de VILLEFRANCHE sur CHER, sont récapitulées dans un « *procès-verbal de synthèse des observations du public* ». Les réponses du maire sont déclinées dans un « *mémoire en réponse* ».

Le procès-verbal ainsi que le mémoire en réponse font l'objet de la pièce n° II : « Pièce annexe au rapport » qui fait partie intégrante du présent rapport. Nous renvoyons le lecteur à ce document pour prendre connaissance des observations, des lettres (et de la pétition), des personnes ci-après, ayant déposé à l'enquête.

---

Observation n° 1 - Monsieur Gilles et Madame Janine HULOT

**Réponse de l'autorité compétente :** La demande ne remettant pas en cause les objectifs rappelés ci-dessus, la commune répond favorablement à cette demande.

**Avis du commissaire-enquêteur :** La réponse de l'autorité compétente étant satisfaisante, le commissaire enquêteur donne un avis favorable à la demande de Monsieur Gilles et Madame Janine HULOT

Observation n° 2 - Monsieur Jacky RONDET

Aucune demande formulée

Observation n° 3- Monsieur Jean-Philippe GARNIER et de 3 membres de sa famille (Familles SEVRAULT, GAUDESCHOUX et LABBÉ)

**Réponse de l'autorité compétente :** La constructibilité de ces parcelles ne s'inscrit pas dans les objectifs définis ci-dessus. (Surface naturelle importante consommée qui viendrait en contradiction des objectifs de resserrement de l'espace urbain et la volonté d'enrayer l'urbanisation linéaire). La commune n'est donc pas favorable à cette demande

**Avis du commissaire-enquêteur :** La réponse de l'autorité compétente étant satisfaisante, le commissaire enquêteur donne un avis défavorable à la demande de Monsieur Jean-Philippe GARNIER et des trois membres de sa famille.

Observation n°4 - Monsieur Michel AUGER

**Réponse de l'autorité compétente :** Cet emplacement réservé a pour but de préserver un accès pour les terrains enclavés d'une surface importante en cœur d'îlot et répond à l'un des objectifs de l'étude de densifier le bourg par soucis d'une gestion économique des finances communales.

Rappel des dispositions réglementaires de l'Emplacement Réserve :

*L'emplacement Réserve crée une servitude pour permettre la réalisation future d'un projet d'intérêt général. Le propriétaire d'un terrain sur lequel un Emplacement Réserve a été instauré à la demande de la commune, peut mettre la commune en demeure d'acheter le terrain. Si la commune décide de ne pas acheter ce terrain, la servitude tombe.*

**Avis du commissaire-enquêteur :** La réponse de l'autorité compétente est jugée satisfaisante

Observation n° 5 -Monsieur et Madame Régis POTIÉ

**Réponse de l'autorité compétente :** La constructibilité de ces parcelles ne s'inscrit pas dans les objectifs définis ci-dessus. (Surface naturelle importante consommée qui viendrait en contradiction des objectifs de

resserrement de l'espace urbain et la volonté d'enrayer l'urbanisation linéaire). La commune n'est donc pas favorable à cette demande.

**Avis du commissaire-enquêteur :** La réponse de l'autorité compétente est jugée satisfaisante, par conséquent le commissaire enquêteur donne un avis défavorable à la demande de Monsieur et Madame Régis POTIÉ

#### Observation n° 6 -Monsieur Grégory LERICHE

**Réponse de l'autorité compétente :** La constructibilité de ces parcelles ne s'inscrit pas dans les objectifs définis ci-dessus. (Surface naturelle en dehors de l'emprise urbaine qui viendrait en contradiction des objectifs de resserrement de l'espace urbain). La commune n'est donc pas favorable à cette demande.

**Avis du commissaire-enquêteur :** La réponse de l'autorité compétente est jugée satisfaisante, par conséquent le commissaire enquêteur donne un avis défavorable à la demande de Monsieur Grégory LERICHE

#### Observation n° 7 - Monsieur Georges MORELL, son fils et sa sœur

**Réponse de l'autorité compétente :** Cette demande porte sur la parcelle section BI n° 182 en limite de l'espace urbain actuel et jouxte des parcelles bâties. La commune répond favorablement à cette demande en limitant toutefois la surface constructible pour éviter une urbanisation linéaire

**Avis du commissaire-enquêteur :** La réponse de l'autorité compétente étant satisfaisante, la parcelle était en zone AU. Le commissaire enquêteur donne un avis défavorable à la demande de Monsieur Gilles et Madame Janine HULOT

#### Observation n° 8 - Monsieur Jean CHEREL

**Réponse de l'autorité compétente :** La commune répond favorablement mais partiellement à cette demande sur les parcelles 137 et 127 pour les raisons suivantes : parcelles d'une surface limitées, desservies par les réseaux, en limite de l'espace urbanisé de la commune et en face de parcelles déjà bâties.

**Avis du commissaire-enquêteur :** Ces parcelles ayant été classées en zone AU dans le POS, par souci de cohérence avec le principe de reclassement d'ensemble adopté pour le PLU, le commissaire enquêteur donne un avis défavorable à la demande de Monsieur Jean CHEREL

Observation n° 9 - Madame Renée AUGER et Monsieur Christophe AUGER pour la représenter et l'assister

**Réponse de l'autorité compétente :** La constructibilité de cette parcelle ne s'inscrit pas dans les objectifs définis ci-dessus. (Surface naturelle consommée qui viendrait en contradiction des objectifs de resserrement de l'espace urbain et la volonté d'enrayer l'urbanisation linéaire, terrain enclavé non desservi). La commune n'est donc pas favorable à cette demande.

**Avis du commissaire-enquêteur :** La réponse de l'autorité compétente étant satisfaisante, le commissaire enquêteur donne un avis défavorable à la demande de - Madame Renée AUGER et Monsieur Christophe AUGER

Observation n° 10 - Madame Danielle COURCELLES-BERTRAND

**Réponse de l'autorité compétente :** Parcelle 685 : déjà bâtie et se trouve dans l'espace urbain

Parcelle 260 : il s'agit d'un espace naturel enclavé. La constructibilité de cette parcelle ne s'inscrit pas dans les objectifs définis ci-dessus. (Surface naturelle consommée qui viendrait en contradiction des objectifs de resserrement de l'espace urbain et la volonté d'enrayer l'urbanisation linéaire, terrain enclavé non desservi). La commune n'est donc pas favorable à cette demande.

**Avis du commissaire-enquêteur :** La réponse de l'autorité compétente étant satisfaisante, le commissaire enquêteur donne un avis défavorable à la demande de Madame Danielle COURCELLES-BERTRAND

Observation n° 11 - Madame Ginette MICHEL

**Réponse de l'autorité compétente :** La remarque est justifiée. Il s'agit d'une erreur matérielle qui sera rectifiée dans le dossier d'approbation.

**Avis du commissaire-enquêteur :** La réponse de l'autorité compétente étant satisfaisante, le commissaire enquêteur donne un avis favorable à la demande de Madame Ginette MICHEL

Observation n° 12 - Monsieur Daniel et madame Nicole LECLERC

**Réponse de l'autorité compétente :** Il s'agit de fonds de parcelles en contact direct avec l'espace naturel. Cette surface naturelle consommée viendrait en contradiction des objectifs de resserrement de l'espace urbain et la volonté d'enrayer l'urbanisation linéaire. La commune n'est donc pas favorable à cette demande.

**Avis du commissaire-enquêteur :** La réponse de l'autorité compétente étant satisfaisante, le commissaire enquêteur donne un avis défavorable à la demande de Monsieur Daniel et madame Nicole LECLERC

Observation n° 13 - Madame Raymonde LECLERC

**Réponse de l'autorité compétente :** Cette surface naturelle importante consommée viendrait en contradiction des objectifs de resserrement de l'espace urbain et la volonté d'enrayer l'urbanisation linéaire,). La commune n'est donc pas favorable à cette demande.

**Avis du commissaire-enquêteur :** : La réponse de l'autorité compétente étant satisfaisante, le commissaire enquêteur donne un avis défavorable à la demande de Madame Raymonde LECLERC

Observation n° 14 - Madame Sylvie AMELOT et Madame Claudette DESROCHES-AMELOT

**Réponse de l'autorité compétente :** Cette surface naturelle importante consommée viendrait en contradiction des objectifs de resserrement de l'espace urbain et la volonté d'enrayer l'urbanisation linéaire,). De plus cette parcelle est enclavée et hors de l'emprise urbaine. La commune n'est donc pas favorable à cette demande.

**Avis du commissaire-enquêteur :** : La réponse de l'autorité compétente étant satisfaisante, le commissaire enquêteur donne un avis défavorable à la demande de Madame Sylvie AMELOT et Madame Claudette DESROCHES-AMELOT

Observation n° 15 - Monsieur Dominique DESROCHES et madame Micheline DESROCHES

**Réponse de l'autorité compétente :** Cette demande porte sur les parcelles section AZ n° 69 et 70 en limite de l'espace urbain actuel et jouxte des parcelles bâties. La commune répond favorablement à cette demande en limitant toutefois la surface constructible pour éviter une urbanisation linéaire.

**Avis du commissaire-enquêteur :** La réponse de l'autorité compétente étant satisfaisante, le commissaire enquêteur donne un avis favorable à la demande de Monsieur Dominique DESROCHES et madame Micheline DESROCHES



Observation n° 16 - Monsieur Christian FRANCEZ-DUPRAT

**Réponse de l'autorité compétente** Ce terrain était non constructible au POS et reste non constructible au PLU. Cette surface naturelle importante consommée viendrait en contradiction des objectifs de resserrement de l'espace urbain et la volonté d'enrayer l'urbanisation linéaire,). De plus cette parcelle est hors de l'emprise urbaine. La commune n'est donc pas favorable à cette demande.

**Avis du commissaire-enquêteur** La réponse de l'autorité compétente étant satisfaisante, le commissaire enquêteur donne un avis défavorable à la demande de Monsieur Christian FRANCEZ-DUPRAT

Observation n° 17 - Monsieur Joël et madame Fabienne AUGER,

**Réponse de l'autorité compétente** : La commune répond favorablement à cette demande qui est une simple adaptation de la limite de zone, sans incidence sur l'équilibre entre les surfaces urbanisées et les surfaces naturelles pour les parcelles section AN n° 117, 118 et 116. En définitif, la parcelle AN n° 116 devient constructible en totalité, tandis que la parcelle AN n° 118, mute en zone Naturelle.

**Avis du commissaire-enquêteur** : La réponse de l'autorité compétente étant satisfaisante, le commissaire enquêteur donne un avis favorable à la demande de Monsieur et madame Joël AUGER.

Observation n° 18 - Monsieur Raymond et Madame Jacqueline LESTANT

**Réponse de l'autorité compétente** : Cette remarque est non fondée. La parcelle citée est en zone constructible.

**Avis du commissaire-enquêteur** : La réponse de l'autorité compétente étant satisfaisante, le commissaire enquêteur donne un avis favorable à la demande de Monsieur Raymond et Madame Jacqueline LESTANT.

Observation N°19 - Madame Brigitte GUENARD-PACAUD

**Réponse de l'autorité compétente** : Une réponse a déjà été apportée (voir observation N°12). Par ailleurs, la construction d'un garage est possible en zone naturelle. Cette demande est donc non fondée.

**Avis du commissaire-enquêteur** : La réponse de l'autorité compétente étant satisfaisante, le commissaire enquêteur donne un avis favorable à la demande de Madame Brigitte GUENARD-PACAUD

Observation n° 20 - Monsieur Jacques PREVOST

**Réponse de l'autorité compétente** : La parcelle, constructible au POS reste en partie en zone constructible au PLU. Observation non fondée

**Avis du commissaire-enquêteur** : La réponse de l'autorité compétente étant satisfaisante, le commissaire enquêteur donne un avis favorable à la demande de Monsieur Jacques PREVOST

#### Observation n° 21 - Monsieur KARATAS NIYASI

**Réponse de l'autorité compétente** : Cette surface naturelle consommée viendrait en contradiction des objectifs de resserrement de l'espace urbain et la volonté d'enrayer l'urbanisation linéaire. De plus cette parcelle est enclavée et hors de l'emprise urbaine. La commune n'est donc pas favorable à cette demande.

**Avis du commissaire-enquêteur** : La réponse de l'autorité compétente étant satisfaisante, le commissaire enquêteur donne un avis défavorable à la demande de Monsieur KARATAS NIYASI

#### Observation N° 22 – Madame Stéphanie TOYER

**Réponse de l'autorité compétente** : Cette surface naturelle consommée viendrait en contradiction des objectifs de resserrement de l'espace urbain et la volonté d'enrayer l'urbanisation linéaire. De plus cette parcelle est enclavée et hors de l'emprise urbaine. La commune n'est donc pas favorable à cette demande

**Avis du commissaire-enquêteur** : La réponse de l'autorité compétente étant satisfaisante, le commissaire enquêteur donne un avis défavorable à la demande de Madame Stéphanie TOYER

#### Observation n° 23 - Monsieur Mickael RAOULT et mademoiselle Pauline LALLEMAND

**Réponse de l'autorité compétente** : Cette surface naturelle consommée viendrait en contradiction des objectifs de resserrement de l'espace urbain et la volonté d'enrayer l'urbanisation linéaire. De plus cette parcelle est enclavée et hors de l'emprise urbaine. La commune n'est donc pas favorable à cette demande.

**Avis du commissaire-enquêteur** La réponse de l'autorité compétente étant satisfaisante, le commissaire enquêteur donne un avis défavorable à la demande de Monsieur Mickael RAOULT et mademoiselle Pauline LALLEMAND

#### Observation n°24 - Monsieur René RABA

**Réponse de l'autorité compétente** : Cette surface naturelle consommée viendrait en contradiction des objectifs de resserrement de l'espace

urbain. La commune n'est donc pas favorable à cette demande.

**Avis du commissaire-enquêteur :** La réponse de l'autorité compétente étant satisfaisante, le commissaire enquêteur donne un avis défavorable à la demande de Monsieur René RABA

#### Observation n° 25 - Madame Luce VALLES-AVEDISSIAN et monsieur Gérard VALLES

**Réponse de l'autorité compétente :** Cette surface naturelle consommée viendrait en contradiction des objectifs de resserrement de l'espace urbain. La commune n'est donc pas favorable à cette demande.

**Avis du commissaire-enquêteur :** La réponse de l'autorité compétente étant satisfaisante, le commissaire enquêteur donne un avis défavorable à la demande de Madame Luce VALLES-AVEDISSIAN et monsieur Gérard VALLES

#### Observation n° 26 - Monsieur Claude et Madame Patricia BRISSET

**Question à l'autorité compétente :**

Les parcelles BI 92 et BI 93 étaient en zone UB dans le POS, pouvez-vous revenir à ce classement dans le PLU ?

La parcelle BI 95 est entourée de parcelles construites, pouvez-vous leur conférer le même statut que les voisines (BI 623, BI 624 et BI 625) qui sont construites, et au moins rendre la moitié de ce terrain constructible ?

La parcelle AI 24 (environ 2 ha) serait bien placée pour prévoir une extension de la ZAC, pourquoi ne l'envisagez-vous pas ?

Pourquoi ne pas rendre constructible les terrains situés en bordure de la route (D 922) qui relie la FERTE-SAINT-AUBIN et CHATEAUROUX ?

**Réponse de l'autorité compétente : Parcelle BI 95 :** Cette surface naturelle consommée viendrait en contradiction des objectifs de resserrement de l'espace urbain.

**Parcelle AI 24** Cette parcelle classée en zone NAI, mute en zone Naturelle. La Commune n'est donc pas favorable à cette demande.

**Avis du commissaire-enquêteur :** Concernant les parcelles BI 95 et AI 24, la réponse de l'autorité compétente étant satisfaisante, le commissaire enquêteur donne un avis défavorable à la demande de Monsieur Claude et Madame Patricia BRISSET.

Concernant les parcelles **BI 92 et BI 93**, la question est sans objet, le PLU maintenant ces parcelles renommées 623 à 627 comme constructibles.

#### Observation n°27 - Monsieur Yves GAPTEAU

**Réponse de l'autorité compétente :** Cette surface naturelle consommée viendrait en contradiction des objectifs de resserrement de l'espace urbain. De plus cette parcelle est enclavée et hors de

l'emprise urbaine. La commune n'est donc pas favorable à cette demande.

**Avis du commissaire-enquêteur :** La réponse de l'autorité compétente étant satisfaisante, le commissaire enquêteur donne un avis défavorable à la demande de Monsieur Yves GAPTEAU.

#### Observation n°28 - Monsieur Cédric VOSGEOIS

**Réponse de l'autorité compétente :** Cette surface naturelle importante consommée viendrait en contradiction des objectifs de resserrement de l'espace urbain. De plus ces parcelles sont enclavées et hors de l'emprise urbaine. La commune n'est donc pas favorable à cette demande. Demande non argumentée pour la parcelle BI n° 150.

**Avis du commissaire-enquêteur :** La réponse de l'autorité compétente étant satisfaisante, le commissaire enquêteur donne un avis défavorable à la demande de Monsieur Cédric VOSGEOIS

#### Observation n° 29 - Madame Coralie BERCK et monsieur Alexis BERCK

**Réponse de l'autorité compétente :** Cette surface naturelle consommée viendrait en contradiction les objectifs de resserrement de l'espace urbain. De plus ces parcelles sont enclavées, non desservies par les réseaux et hors de l'emprise urbaine. La commune n'est donc pas favorable à cette demande.

**Avis du commissaire-enquêteur :** La réponse de l'autorité compétente étant satisfaisante, le commissaire enquêteur donne un avis défavorable à la demande de Madame Coralie BERCK et monsieur Alexis BERCK

#### Observation n° 30 - Monsieur Serge AUGER et madame Michèle COLS (agissant pour le compte de madame Michèle COLS)

**Réponse de l'autorité compétente :** Cette surface naturelle consommée viendrait en contradiction les objectifs de resserrement de l'espace urbain, la commune ne répond pas favorablement à cette demande.

**Avis du commissaire-enquêteur :** La réponse de l'autorité compétente étant satisfaisante, le commissaire enquêteur donne un avis défavorable à la demande de Madame Coralie BERCK et monsieur Alexis BERCK

#### Observation n° 31 – Madame Florence BIGOT, monsieur Robert et madame Michelle BIGOT

**Réponse de l'autorité compétente :** Parcelle AV 284 : Demande non fondée, la parcelle est en zone constructible.  
Parcelles AK 64, 19 et 268 : Parcelles en zone inondable  
Parcelle AE 79 : Zone Naturelle  
Parcelle 94 et 114 : Cette surface naturelle consommée viendrait en contradiction les objectifs de resserrement de

l'espace urbain. De plus ces parcelles sont non desservies par les réseaux et hors de l'emprise urbaine. La commune n'est donc pas favorable à cette demande.

**Avis du commissaire-enquêteur :** La réponse de l'autorité compétente étant satisfaisante, le commissaire enquêteur donne un avis favorable concernant la parcelle AV 284 et défavorable aux autres demandes de Madame Florence BIGOT, monsieur Robert et madame Michelle BIGOT

#### Observation n° 32 - Monsieur Sandy MECQUESSE

**Réponse de l'autorité compétente :** Cette surface naturelle consommée viendrait en contradiction des objectifs de resserrement de l'espace urbain. De plus cette parcelle est hors de l'emprise urbaine. La commune n'est donc pas favorable à cette demande.

**Avis du commissaire-enquêteur :** La réponse de l'autorité compétente étant satisfaisante, le commissaire enquêteur donne un avis défavorable à la demande de Monsieur Sandy MECQUESSE

#### Observation n° 33- Madame Michèle PINET

**Réponse de l'autorité compétente :** La parcelle 328 se situe dans une zone de protection naturelle (respect des trames verte et bleue définies par les services de l'état et engagement pris dans le cadre du PADD). La commune n'est donc pas favorable à cette demande.

**Avis du commissaire-enquêteur :** La réponse de l'autorité compétente étant satisfaisante, le commissaire enquêteur donne un avis défavorable à la demande de Madame Michèle PINET

#### Observation n° 34 - Monsieur Guy FERRAND

**Réponse de l'autorité compétente :** Un plan de localisation à l'appui de la demande aurait été utile. Ces parcelles non constructibles au POS restent non constructibles au PLU. La commune ne peut prendre aucun engagement sur des décisions à venir ultérieurement.

**Avis du commissaire-enquêteur :** La réponse de l'autorité compétente étant satisfaisante, le commissaire enquêteur donne un avis défavorable à la demande de Monsieur Guy FERRAND

#### Observation n° 35 - Madame Françoise LESIEUR

**Réponse de l'autorité compétente :** La limite de la zone constructible prend en compte la contrainte de la limitation de l'étalement urbain. La commune n'est donc pas favorable à cette demande.

**Avis du commissaire-enquêteur :** La réponse de l'autorité compétente étant satisfaisante, le commissaire enquêteur donne un avis défavorable à la demande de Madame Françoise LESIEUR

Observation n ° 36 – Madame Ginette DIRR épouse CANALIAS

**Réponse de l'autorité compétente :** Cette surface naturelle consommée viendrait en contradiction les objectifs de resserrement de l'espace urbain. De plus cette parcelle hors de l'emprise urbaine. La commune n'est donc pas favorable à cette demande.

**Avis du commissaire-enquêteur :** La réponse de l'autorité compétente étant satisfaisante, le commissaire enquêteur donne un avis défavorable à la demande de Madame Ginette DIRR.

Observation n ° 37 – Monsieur Cyrille REUILLON

**Réponse de l'autorité compétente :** Cette parcelle est située dans le « corridor écologique » défini par l'étude environnementale dans le respect du PADD. La commune n'est donc pas favorable à cette demande.

**Avis du commissaire-enquêteur :** La réponse de l'autorité compétente étant satisfaisante, le commissaire enquêteur donne un avis défavorable à la demande de Monsieur Cyrille REUILLON

Observation n°38 - Monsieur Fernando et madame Carole AZEVEDO

**Réponse de l'autorité compétente :** Cette surface naturelle importante consommée viendrait en contradiction des objectifs de resserrement de l'espace urbain. De plus ces parcelles sont enclavées et hors de l'emprise urbaine. La commune n'est donc pas favorable à cette demande

**Avis du commissaire-enquêteur :** La réponse de l'autorité compétente étant satisfaisante, le commissaire enquêteur donne un avis défavorable à la demande de Monsieur Fernando et madame Carole AZEVEDO

Observation n° 39 – Monsieur Alain MAILLET

**Réponse de l'autorité compétente :** Ces parcelles sont situées dans une zone de protection naturelle défini par l'étude environnementale dans le respect du PADD. La commune n'est donc pas favorable à cette demande

**Avis du commissaire-enquêteur :** La réponse de l'autorité compétente étant satisfaisante, le commissaire enquêteur donne un avis défavorable à la demande de Monsieur Alain MAILLET

Observation n° 40 – Madame Sylvie BROUSSIER

**Réponse de l'autorité compétente :** La parcelle AK2 est située en zone inondable. Le certificat d'urbanisme n'est plus valide. En conséquence, la commune n'est pas favorable à cette demande.

**Avis du commissaire-enquêteur :** La réponse de l'autorité compétente étant satisfaisante, le commissaire enquêteur donne un avis défavorable à la demande de Madame Sylvie BROUSSIER

Observation n°41 – Monsieur Michel et madame Claude AUGER

**Réponse de l'autorité compétente** : Sans objet. La correction a été faite au cadastre le 17 Janvier 2017.

**Avis du commissaire-enquêteur** : La demande est déjà satisfaite.

Observation n°42 – Monsieur Claude FORTIER

**Réponse de l'autorité compétente** : Réclamations formulées dans la cadre d'une pétition.  
Cf. Réponse de l'autorité compétente au paragraphe 3 .3.

**Avis du commissaire-enquêteur** : La réponse de l'autorité compétente étant satisfaisante, le commissaire enquêteur donne un avis défavorable à la demande de Monsieur Claude FORTIER

Observation n°43- Monsieur Dominique DUCHENE

**Réponse de l'autorité compétente** : Réclamations formulées dans la cadre d'une pétition.  
Cf. Réponse de l'autorité compétente au paragraphe 3 .3.

**Avis du commissaire-enquêteur** : La réponse de l'autorité compétente étant satisfaisante, le commissaire enquêteur donne un avis défavorable à la demande de Monsieur Dominique DUCHENE

Observation n°44- Monsieur Jacques LAHAIE

**Réponse de l'autorité compétente** : Réclamations formulées dans la cadre d'une pétition.  
Cf. Réponse de l'autorité compétente au paragraphe 3 .3.

**Avis du commissaire-enquêteur** : La réponse de l'autorité compétente étant satisfaisante, le commissaire enquêteur donne un avis défavorable à la demande de Monsieur Jacques LAHAIE

Observation n°45 - Monsieur Claude VACHER, Madame Agnès VACHER, monsieur Marc VACHER,

**Réponse de l'autorité compétente** : l'autorité compétente n'a pas répondu à la question de Monsieur Claude VACHER, Madame Agnès VACHER, monsieur Marc VACHER,

**Avis du commissaire-enquêteur** : Ces parcelles ayant été classées en zone UB dans le POS, par souci de cohérence avec le principe de reclassement d'ensemble adopté pour le PLU, le commissaire enquêteur donne un avis défavorable à la demande de de Monsieur Claude VACHER, Madame Agnès VACHER, monsieur Marc VACHER,

Observation n°46 – Madame Agnès VACHER

**Réponse de l'autorité compétente :** Réclamations formulées dans la cadre d'une pétition.

Cf. Réponse de l'autorité compétente au paragraphe 3 .3.

**Avis du commissaire-enquêteur :** La réponse de l'autorité compétente étant satisfaisante, le commissaire enquêteur donne un avis défavorable à la demande de Monsieur Claude VACHER, Madame Agnès VACHER, monsieur Marc VACHER,

Observation n°47 – Monsieur Christian SAUTIERE

**Réponse de l'autorité compétente :** Les parcelles objet de cette demande sont situées en dehors des limites urbaines définies dans la cadre de l'étude. En conséquence, la commune n'est pas favorable à cette demande.

**Avis du commissaire-enquêteur :** La réponse de l'autorité compétente étant satisfaisante, le commissaire enquêteur donne un avis défavorable à la demande de Monsieur Christian SAUTIERE

Observation n°48 – Madame COURCELLES-BERTRAND

**Réponse de l'autorité compétente :** Réclamations formulées dans la cadre d'une pétition.

Cf. Réponse de l'autorité compétente au paragraphe 3 .3.

**Avis du commissaire-enquêteur :** La réponse de l'autorité compétente étant satisfaisante, le commissaire enquêteur donne un avis défavorable à la demande de Madame COURCELLES-BERTRAND

Observation n°49 – Madame Ginette MICHEL

**Réponse de l'autorité compétente :** La remarque est justifiée. Il s'agit d'une erreur matérielle qui sera rectifiée dans le dossier d'approbation.

**Avis du commissaire-enquêteur :** La réponse de l'autorité compétente règle le problème posé par Madame Ginette MICHEL.

Observation n°50 -Monsieur Jacques MERY

**Réponse de l'autorité compétente :** Les parcelles AK n° 318 et 321 objet de cette demande sont situées en dehors des limites urbaines définies dans la cadre de l'étude. Leur constructibilité serait incompatible avec la volonté de la commune de lutter contre l'étalement urbain et l'urbanisation linéaire. En conséquence, la



commune n'est pas favorable à cette demande. En revanche, la parcelle AK n°4 est située en Zone U (constructible).

**Avis du commissaire-enquêteur :** La réponse de l'autorité compétente étant satisfaisante, le commissaire enquêteur donne un avis défavorable à la demande de Monsieur Jacques MERY concernant les parcelles AK n° 318 et 321, mais favorable concernant la parcelle AK n°4.

Observation n°51-- Monsieur Cyrille REUILLON

**Réponse de l'autorité compétente :** Réclamations formulées dans la cadre d'une pétition.  
Cf. Réponse de l'autorité compétente au paragraphe 3 .3.

**Avis du commissaire-enquêteur :** La réponse de l'autorité compétente étant satisfaisante, le commissaire enquêteur donne un avis défavorable à la demande de Monsieur Cyrille REUILLON

Observation n°52 - Monsieur Fernando et madame Carole AZEVEDO

**Réponse de l'autorité compétente :** La parcelle AK 132 n'est pas desservie par les réseaux et se trouve en dehors des zones urbanisées de la commune. En conséquence, la commune n'est pas favorable à cette demande.

**Avis du commissaire-enquêteur :** La réponse de l'autorité compétente étant satisfaisante, le commissaire enquêteur donne un avis défavorable à la demande de Monsieur et Madame Fernando AZEVEDO

Observation n° 53 - Madame Nicole LANGLOIS pour le compte de ses enfants Monsieur et Madame Patrick LANGLOIS

**Réponse de l'autorité compétente :** L'observation est sans fondement. Les terrains sont en zone constructible.

**Avis du commissaire-enquêteur :** La réponse de l'autorité compétente est satisfaisante et répond à la demande de Madame Nicole LANGLOIS, de Monsieur et Madame Patrick LANGLOIS.

Observation n° 54 Madame Agnès VACHER, monsieur Marc VACHER, et monsieur Claude VACHER,

**Réponse de l'autorité compétente :** Réclamations formulées dans la cadre d'une pétition.  
Cf. Réponse de l'autorité compétente au paragraphe 3 .3.

**Avis du commissaire-enquêteur :** La réponse de l'autorité compétente étant satisfaisante, le commissaire enquêteur donne un avis défavorable à la demande de Madame Agnès VACHER, monsieur Marc VACHER, et monsieur Claude VACHER,

Observation n° 55 - Monsieur Joseph GOMEZ

**Réponse de l'autorité compétente :** Les parcelles AB 121 et 126 sont situées dans une zone agricole. En conséquence, la commune n'est pas favorable à cette demande.

**Avis du commissaire-enquêteur :** La réponse de l'autorité compétente étant satisfaisante, le commissaire enquêteur donne un avis défavorable à la demande de Monsieur Joseph GOMEZ

Observation n° 56 - Monsieur Jean-Pierre MASSAULT

**Réponse de l'autorité compétente :** La parcelle AI 568 n'est pas une « dent creuse » et n'est pas dans les limites urbanisées de la commune. En conséquence, la commune n'est pas favorable à cette demande.

**Avis du commissaire-enquêteur :** La réponse de l'autorité compétente étant satisfaisante, le commissaire enquêteur donne un avis défavorable à la demande de Monsieur Jean-Pierre MASSAULT

Observation n° 57 - Monsieur Philippe PAIMBEUF

**Réponse de l'autorité compétente :** La parcelle BI 153 est en dehors des limites urbanisées de la commune dans une zone naturelle. En conséquence, la commune n'est pas favorable à cette demande.

**Avis du commissaire-enquêteur :** La réponse de l'autorité compétente étant satisfaisante, le commissaire enquêteur donne un avis défavorable à la demande de Monsieur Philippe PAIMBEUF

Observation n° 58- Monsieur Michel GAUTHIER et madame Christiane BROSSILLON

**Réponse de l'autorité compétente :** La parcelle AC107 est en dehors des limites urbanisées de la commune dans une zone naturelle. En conséquence, la commune n'est pas favorable à cette demande.

**Avis du commissaire-enquêteur :** La réponse de l'autorité compétente étant satisfaisante, le commissaire enquêteur donne un avis défavorable à la demande de Monsieur Michel GAUTHIER et madame Christiane BROSSILLON.

Observation n°59 – Monsieur Mario et madame Viviane CHAUSSET

**Réponse de l'autorité compétente :** La limite de la zone N est en limite du fossé.

**Avis du commissaire-enquêteur :** La réponse de l'autorité compétente est satisfaisante,

Observation N° 60 - Monsieur Christian et madame Marie France BERLU

**Réponse de l'autorité compétente :** La parcelle AI 811 est en dehors des limites urbanisées de la commune dans une zone naturelle. En conséquence, la commune n'est pas favorable à cette demande.

**Avis du commissaire-enquêteur :** La réponse de l'autorité compétente étant satisfaisante, le commissaire enquêteur donne un avis défavorable à la demande de Monsieur et madame Christian BERLU

#### Observation n°61 - Monsieur Gérard et madame Blandine MAGNAIN

**Réponse de l'autorité compétente :** Le fond de parcelle AK7 est classé en zone naturelle pour limiter la surface totale des zones constructibles de la commune sachant que le fond de parcelle n'est pas desservi par une voie publique. Il est cependant possible d'y construire des annexes à l'habitation existante. Les autres parcelles pourront devenir constructibles lors de la prochaine révision du PLU s'il n'y a plus de terrains disponibles au sein de l'emprise urbaine actuelle.

**Avis du commissaire-enquêteur :** La réponse de l'autorité compétente étant satisfaisante, le commissaire enquêteur donne, à la demande de Monsieur Gérard et madame Blandine MAGNAIN, un avis favorable concernant le fond de parcelle AK7 et défavorable concernant la possibilité de construire sur les autres parcelles.

#### Observation n° 62 - Madame Isabelle AUGER

Le détail de la demande et des questionnements de madame Isabelle AUGER est fourni dans un courrier remis directement en mairie (courrier de 3 pages complété de 9 planches et photos).

**En résumé, question à l'autorité compétente :**

Pourquoi aucune étude environnementale n'est fournie dans le PADD du PLU dans les zones 7 et 8 non bâties, alors que ces zones contiennent un arboretum exceptionnel d'espèces arboricoles en provenance du monde entier ?

**Réponse de l'autorité compétente :** La commune peut prendre en compte cette demande sur le principe de la préservation des arbres majeurs sous réserve qu'elle soit étayée. Deux solutions sont possibles :

1. Repérages précis des arbres avec leur nom et caractéristique sur un plan parcellaire ou de géomètre. Dans ce cas les arbres peuvent être classés selon la réglementation des EBC
2. Définition des limites cadastrales de cet « arboretum » et protection dans le cadre du petit patrimoine à protéger au titre de l'article L123-1-7 du code de l'urbanisme.

**Avis du commissaire-enquêteur** : L'article L151-19 du code de l'urbanisme modifié par l'article 81 de la loi n°2016-1087 du 8 août 2016 permet au commissaire-enquêteur de recommander à minima la solution d'identification dans le zonage du PLU des arbres remarquables à protéger.

Observation n° 63 - Monsieur Michel et madame Viviane VIVIER

**Réponse de l'autorité compétente** : Le fond de parcelle est en limite de la zone naturelle et est classé en zone naturelle pour limiter la surface totale des zones constructibles de la commune sachant que le fond de parcelle n'est pas desservi par une voie publique. Il est cependant possible d'y construire des annexes à l'habitation existante. En conséquence, la commune n'est pas favorable à cette demande.

**Avis du commissaire-enquêteur** : La réponse de l'autorité compétente étant satisfaisante, le commissaire enquêteur donne un avis favorable à la demande de Monsieur Michel et madame Viviane VIVIER concernant la possibilité de construction d'annexes à l'habitation existante, mais un avis défavorable pour d'autres constructions

Lettre n°1 - Madame Nicole LE GUERN

**Réponse de l'autorité compétente** : Les parcelles citées sont en zone naturelle, situées en dehors des limites urbaines définie dans la cadre de l'étude. Leur constructibilité serait incompatible avec la volonté de la commune de lutter contre l'étalement urbain et l'urbanisation linéaire. En conséquence, la commune n'est pas favorable à cette demande

**Avis du commissaire-enquêteur** : La réponse de l'autorité compétente étant satisfaisante, le commissaire enquêteur donne un avis défavorable à la demande de Madame Nicole LE GUERN

Lettre n° 2 - Monsieur Georges MOREL

**Réponse de l'autorité compétente :** Cette demande porte sur les parcelles section BI n° 181 et 182 en limite de l'espace urbain actuel et jouxte des parcelles bâties. La commune répond favorablement à cette demande en limitant toutefois la surface constructible pour éviter une urbanisation linéaire.

**Avis du commissaire-enquêteur :** La réponse de l'autorité compétente étant satisfaisante, le commissaire enquêteur donne un avis favorable à la demande de Monsieur Georges MOREL à la condition de tenir compte des réserves présentées par l'autorité compétentes

Lettre n° 3 - Madame Danielle NADJAR

**Réponse de l'autorité compétente :** La parcelle BH 432 est située en milieu de zone naturelle. Elle est donc inconstructible au regard de la loi. En conséquence, la commune n'est pas favorable à cette demande.

**Avis du commissaire-enquêteur :** La réponse de l'autorité compétente étant satisfaisante, le commissaire enquêteur donne un avis défavorable à la demande de Madame Danielle NADJAR.

Lettre n°4 - Madame Claire-Lise MOTTA épouse NOTTIN

**Réponse de l'autorité compétente :** Les parcelles AI 511 et AI 593 sont situées en milieu de zone naturelle. Elles sont donc inconstructibles au regard de la loi. En conséquence, la commune n'est pas favorable à cette demande.

**Avis du commissaire-enquêteur :** La réponse de l'autorité compétente étant satisfaisante, le commissaire enquêteur donne un avis défavorable à la demande de Madame Claire-Lise MOTTA

Lettre n°5 - Monsieur Pierre COURTAUD

**Réponse de l'autorité compétente :** La parcelle AN 15 est située en milieu de zone naturelle. Elle est donc inconstructible au regard de la loi. En conséquence, la commune n'est pas favorable à cette demande.

**Avis du commissaire-enquêteur :** La réponse de l'autorité compétente étant satisfaisante, le commissaire enquêteur donne un avis défavorable à la demande de Monsieur Pierre COURTAUD

Lettre n°6 - Monsieur et Madame MORIN-CHEREAU

**Réponse de l'autorité compétente** : Localisation du four : il s'agit d'une erreur matérielle qui sera rectifiée dans le dossier d'approbation

**Avis du commissaire-enquêteur** : La réponse de l'autorité compétente étant satisfaisante, le commissaire enquêteur donne un avis favorable à la demande de Monsieur et Madame MORIN-CHEREAU

-----

**Deuxième question / Réponse de l'autorité compétente :**

Extension de la zone constructible : cette parcelle se situe dans une zone de protection naturelle (respect des trames verte et bleue définies par les services de l'état et engagement pris dans le cadre du PADD). La commune n'est donc pas favorable à cette demande.

**Avis du commissaire-enquêteur** : La réponse de l'autorité compétente étant satisfaisante, le commissaire enquêteur donne un avis défavorable à la demande de Monsieur et Madame MORIN-CHEREAU

Lettre n° 7 - Madame Anne GODARD et Monsieur Philippe PAIMBEUF

**Réponse de l'autorité compétente** : La parcelle BI 153 est en dehors des limites urbanisées de la commune dans une zone naturelle. En conséquence, la commune n'est pas favorable à cette demande

**Avis du commissaire-enquêteur** : La réponse de l'autorité compétente étant satisfaisante, le commissaire enquêteur donne un avis défavorable à la demande de Madame Anne GODARD et Monsieur Philippe PAIMBEUF.

Lettre n° 8 - Monsieur Jean-Michel DOUBLET

**Réponse de l'autorité compétente** : Les terrains AS 664 et AS-665 sont enclavés et en zone naturelle. La commune n'est donc pas favorable à cette demande.

**Avis du commissaire-enquêteur** : La réponse de l'autorité compétente étant satisfaisante, le commissaire enquêteur donne un avis défavorable à la demande de Monsieur Jean-Michel DOUBLET

Lettre n° 9 - Madame Isabelle AUGER et monsieur Pierre AUGER

**Réponse de l'autorité compétente** : La commune peut prendre en compte cette demande sur le principe de la préservation des arbres majeurs sous réserve qu'elle soit étayée.

Deux solutions sont possibles :

1. Repérages précis des arbres avec leur nom et caractéristique sur un plan parcellaire ou de géomètre. Dans ce cas les arbres peuvent être classés selon la réglementation des EBC
2. Définition des limites cadastrales de cet « arboretum » et protection dans le cadre du petit patrimoine à protéger au titre de l'article L123-1-7 du code de l'urbanisme.

**Avis du commissaire-enquêteur :** Le commissaire-enquêteur note que l'article L. 123-1-7 est abrogé au profit de l'article L 151-19. La réponse de l'autorité compétente n'est pas donc totalement satisfaisante. Le commissaire-enquêteur regrette que l'arboretum n'ait pas été identifié dans le zonage du PLU et n'y soit donc pas préservé par le PLU. Il émet un avis favorable à la demande de Madame Isabelle AUGER dans la mesure où le principe de la préservation des espèces arboricoles rares sera étayé.

Lettre n° 10 - Monsieur Cyrille REUILLON et de Madame Sandrine MUNGER

**Réponse de l'autorité compétente :** Ces parcelles sont classées en zone naturelle pour respecter les conclusions de l'étude environnementale et les engagements que la commune a pris en termes de protection des espaces naturels et de prises en compte des trames verte et bleue définies par l'état. La commune n'est donc pas favorable à cette demande.

**Avis du commissaire-enquêteur :** La réponse de l'autorité compétente étant satisfaisante, le commissaire enquêteur donne un avis défavorable à la demande de Monsieur Cyrille REUILLON et de Madame Sandrine MUNGER

Lettre n° 11 – Madame Emmanuelle DAVID

**Réponse de l'autorité compétente :** Réclamations formulées dans la cadre d'une pétition.

Cf. Réponse de l'autorité compétente au paragraphe 3 .3.

**Avis du commissaire-enquêteur :** La réponse de l'autorité compétente étant satisfaisante, le commissaire enquêteur donne un avis défavorable à la demande de Madame Emmanuelle DAVID

### 3.3 Pétition incluant 12 feuillets de demandes particulières, et totalisant 17 signatures d'administrés de la ville de VILLEFRANCHE sur CHER.

**Réponse de l'autorité compétente :** Cette pétition est signée par un ensemble de propriétaires de terrains situés le long du canal et du « corridor écologique ». Ces terrains sont pour partie dans la zone ou en limite de la zone de protection paysagère dite « trame bleue », définie par les services de l'état comme une zone sensible au titre des paysages et pour partie dans une zone qui doit permettre la libre circulation des espèces animales vers la zone humide en fond de vallée.

Il est faux de dire que cet espace sera « accessible à tous ». Ces terrains restent la propriété des propriétaires en titre. Seul, l'usage est modifié dans l'intérêt général et suite à l'étude environnementale réalisée dans le cadre du PLU.

C'est ce qui justifie le classement en zone N (zone naturelle) du PLU.

Dans cette zone de protection du paysage, la construction de nouvelles habitations est interdite pour ne pas densifier une zone à forte qualité environnementale et paysagère. L'évolution du bâti existant est bien évidemment possible (Construction d'annexes aux habitations) dans le respect du règlement de la zone N.

**Avis du commissaire-enquêteur :** La réponse de l'Autorité Compétente ne donne pas satisfaction au commissaire-enquêteur.  
Il demande à l'Autorité Compétente, de renforcer sa **justification de la cohérence des choix de classement du zonage du PLU.**  
Le PLU présente une insuffisance de justification du principe qui a conduit d'une part à la mise en zone U de terrains non viabilisés, et d'autre part de terrains anciennement constructibles, maintenant reclassé en zone N.

### 3.4 Courriel adressés au commissaire-enquêteur

Courriel n° 1 – Madame Marilyne LAIGLE

**Réponse de l'autorité compétente :** La parcelle AB 129 est située en zone agricole. La commune n'est donc pas favorable à cette demande.

**Avis du commissaire-enquêteur :** La réponse de l'autorité compétente étant satisfaisante, le commissaire enquêteur donne un avis défavorable à la demande de Monsieur et Madame Marilyne LAIGLE



Courriel n° 2 : Monsieur Éric BOULEY

**Réponse de l'autorité compétente :** La parcelle AN 14 est située en zone agricole. La commune n'est donc pas favorable à cette demande

**Avis du commissaire-enquêteur :** La réponse de l'autorité compétente étant satisfaisante, le commissaire enquêteur donne un avis défavorable à la demande de par Monsieur Éric BOULEY

Courriel n°3 : Monsieur Pascal MASSAU

**Réponse de l'autorité compétente :** Les parcelles AB n° 126 et 127 sont situées en zone Agricole (A). De plus, les parcelles AB n° 311, 312, 314, 315, 66 et 68 sont en zone naturelle (N). La commune n'est donc pas favorable à cette demande.

**Avis du commissaire-enquêteur :** La réponse de l'autorité compétente étant satisfaisante, le commissaire enquêteur donne un avis défavorable à la demande de Monsieur Pascal MASSAU.

## 5. Réponse de l'autorité compétente aux questions du commissaire-enquêteur

Le mémoire en réponse du maire, autorité compétente, qui figure intégralement dans la pièce n° II annexée au présent rapport, a été transmis par courriel au commissaire-enquêteur, le 24 novembre 2017 par courriel. Le commissaire-enquêteur a donné, ci-avant, un avis sur chaque observation du public au regard de la réponse de l'autorité compétente apportée à chaque observation, mais également aux questions posées par celui-ci.

### 5.1. Observations du public

**Réponse de l'autorité compétente :** L'autorité compétente a répondu à toutes les questions

### 5.2 Sécurité juridique

**Réponse de l'autorité compétente :** L'autorité compétente a répondu à cette question

### 5.3. Compatibilité du plan de zonage d'assainissement avec le projet de Plan Local d'Urbanisme

**Réponse de l'autorité compétente :** L'autorité compétente n'a pas répondu à cette question

### 5.4. Compatibilité avec les projets de PLUi et de Scot en cours de préparation

**Réponse de l'autorité compétente :** Ces projets sont trop peu avancés.

-----

Compte tenu de ce qui précède, **le commissaire-enquêteur considère que globalement toutes les réponses apportées aux observations su public par l'autorité compétente**, dans son « *mémoire en réponse* » au « *procès-verbal des observations écrites et orales recueillies pendant l'enquête* », ainsi qu'à ses questions pendant l'enquête publique, **sont fondées et satisfaisantes.**

=====

## CONCLUSION GÉNÉRALE

L'analyse du dossier soumis à l'enquête publique, le déroulement régulier de celle-ci, l'analyse des observations enregistrées, les renseignements d'enquête recueillis, les reconnaissances effectuées par le commissaire-enquêteur, la connaissance de la consultation qu'en avaient le public et les personnes plus directement concernées, mettent en évidence que la durée de la consultation et les modalités de sa mise en œuvre étaient nécessaires et suffisantes sans qu'il ait été besoin de prolonger son délai ou d'organiser des réunions d'information et d'échange avec le public.

Il apparaît encore que les règles de forme, de publication de l'avis d'enquête, de tenue à la disposition du public des dossiers et du registre d'enquête, de présence du commissaire-enquêteur en mairie aux heures et jours prescrits, d'ouverture et de clôture du registre d'enquête, de recueil des remarques du public, d'observation des délais de la période d'enquête ont été scrupuleusement respectées. Ceci est vérifiable.

L'intérêt montré par les habitants de la commune de VILLEFRANCHE sur CHER pour l'enquête publique est à souligner.

Dans ces conditions, le commissaire-enquêteur estime avoir agi dans le respect tant dans l'esprit de la lettre que dans l'esprit de la loi et ainsi pouvoir émettre sur le projet d'élaboration du Plan Local d'Urbanisme de la commune de VILLEFRANCHE sur CHER un avis fondé qui fait l'objet des « Conclusions motivées », présentées dans la pièce n° III, à la suite du présent rapport.

Fait à Vineuil le jeudi 30 novembre 2017

Le commissaire-enquêteur



Stanislas MOREAU