

Département de Loir-et-Cher

**Communauté de communes
VAL DE CHER CONTROIS**



VAL DE CHER
CONTROIS
Territoire de progrès

**ENQUETE PUBLIQUE UNIQUE
RELATIVE A L'ELABORATION DU PLAN LOCAL D'URBANISME
INTERCOMMUNAL DU TERRITOIRE
DE L'EX-VAL-DE-CHER CONTROIS**

en vertu de

L'arrêté de Monsieur le Président de la Communauté de communes Val-de-Cher Controis
n° ST6-2020 du 8 décembre 2020

par

Décision N° E20000092 / 45 de Madame la Présidente déléguée du Tribunal Administratif
d'Orléans en date du 6 octobre 2020

**CONCLUSIONS MOTIVEES
SUR LE PROJET DE PLUi**

Commission d'enquête

Yves Corbel, Bernard Ménudier, Pascal Havard

Enquête publique unique conduite du jeudi 7 janvier 2021 à 9 h au lundi 15 février 2021 à 12h à
la Communauté de communes Val de Cher Controis, et dans les mairies de Chémery, Gy-en-
Sologne, Saint-Aignan, Selles-sur-Cher et Thésée

SOMMAIRE DES CONCLUSIONS MOTIVEES SUR LE PLUi

1. Généralités sur l'enquête.....	2
1.1. Rappel de la demande.....	2
1.2. Le projet de Plan Local d'Urbanisme intercommunal.....	3
1.3. L'enquête publique unique.....	6
2. Bilan de l'enquête publique unique.....	9
2.1. Nombre d'observations.....	9
2.2. Les observations formulées par le public.....	11
3. Avis de la commission d'enquête.....	13
3.1. Avis sur la forme de l'enquête.....	13
3.1.1. Composition et mise à disposition du dossier d'enquête publique	13
3.1.2. Déroulement de l'enquête.....	14
3.1.3. Conclusions sur la forme et la procédure de l'enquête.....	15
3.2. Avis sur le fond de l'enquête.....	16
3.2.1. Avis sur le dossier d'enquête.....	16
3.2.2. Appréciation des avis des services et des personnes publiques associée consultées par la CC VAL2C.....	20
3.2.2.1. Le préfet de Loir-et-Cher.....	20
3.2.2.2. L'Agence Régionale de Santé.....	22
3.2.2.3. L'Institut National de l'Origine et de la Qualité.....	23
3.2.2.4. La Chambre d'Agriculture.....	23
3.2.2.5. La Chambre de Commerce et d'Industrie de Loir et Cher.....	23
3.2.2.6. Le Centre Régional de la Propriété Forestière.....	24

3.2.2.7. Le Conseil Régional du Centre-Val de Loire.....	24
3.2.2.8. Le Conseil Départemental de Loir-et-Cher.....	25
3.2.2.9. Les EPCI sur le dossier d'arrêt du PLUi.....	25
3.2.2.10. Les communes sur le dossier d'arrêt du PLUi (première version d'octobre 2019).....	26
3.2.3. Appréciations sur l'avis de la Commission Départementale de Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (CDPENAF) 26	
3.2.4. Appréciation sur l'avis de l'autorité environnementale.....	29
3.2.5. Conclusion générale de la commission d'enquête sur les avis des PPA.....	31
3.2.6. Avis sur les observations du public.....	32
3.2.7. Avis sur le mémoire en réponse de la CC VAL 2C au procès-verbal de synthèse de la commission d'enquête.....	34
4. Conclusions de la commission d'enquête.....	35

CONCLUSIONS MOTIVEES SUR LE PROJET DE PLUi

1. Généralités sur l'enquête

1.1. Rappel de la demande

Le projet de Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi) de la Communauté de Communes de l'ex-Val de Cher Controis (CC VAL2C) fait suite aux cartes communales, Plan d'occupation des sols, Plans Locaux d'Urbanisme communaux approuvés à différentes époques et actuellement en vigueur.

La délibération du Conseil Communautaire en date **du 30 novembre 2015** a prescrit l'élaboration d'un Plan local d'Urbanisme Intercommunal (PLUi) sur le territoire de l'ex-CC VAL2C.

Cette même délibération a défini les modalités de collaboration entre l'ex-Communauté de communes du Val de Cher Controis et les communes membres pour l'élaboration du PLUi.

Le PADD finalisé, suite aux réunions publiques et à la réunion avec les PPA, a été présenté au Comité de pilotage élargi à la Conférence intercommunale des Maires. Il a été approuvé à l'unanimité lors de la séance **du 11 avril 2017**. Entre cette date et **le 2 Mai 2017**, le PADD a été débattu dans les différentes communes.

Lors de la réunion **du 7 juin 2017**, le Comité de pilotage a travaillé sur les besoins en logements. Suite aux débats précédents et aux remarques des PPA, le PADD a été modifié.

La délibération **du 28 octobre 2019** du Conseil Communautaire était relative au bilan de la concertation et à l'arrêt de projet du Plan Local d'Urbanisme intercommunal.

La délibération du Conseil Communautaire en date **du 24 février 2020** a promulgué le deuxième arrêt de projet du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal suite à l'opposition d'une commune lors du vote **le 28 octobre 2020**.

Le projet arrêté a été transmis pour avis aux services de l'Etat et aux Personnes Publiques Associées ainsi qu'à la Mission Régionale d'Autorité environnementale **le 11 mars 2020**.

Par courrier en date du 11 mars 2021 le projet arrêté a été transmis pour information aux communes membres de l'ex-CC VAL2C accompagné d'un accusé de réception et d'une clé USB.

Par lettre enregistrée **le 4 septembre 2020**, complétée **le 7 septembre 2020**, le président de la Communauté de communes du Val de Cher Controis a demandé à la présidente du Tribunal Administratif d'Orléans la désignation d'une commission d'enquête en vue de procéder à une enquête publique ayant pour objet le projet de Plan Local d'Urbanisme intercommunal sur le territoire de l'ex-CC VAL2C ainsi que l'abrogation des cartes communales.

Les décisions de la présidente du Tribunal Administratif d'Orléans des **8 septembre 2020 et 6 octobre 2020** portaient désignation de la commission d'enquête pour conduire l'enquête publique.

1.2. Le projet de Plan Local d'Urbanisme intercommunal

Le projet de Plan Local d'Urbanisme intercommunal de l'ex-CC VAL2C, concerne 29 communes déléguées.

Le PADD exprime et expose les objectifs et le projet politique adapté au développement du territoire de l'ex-Communauté de communes du Val de Cher Controis répondant aux besoins et enjeux du territoire intercommunal.

C'est un document stratégique simple et concis qui est la clé de voûte du PLUi. Il comporte les orientations générales que les élus souhaitent affirmer au fil des ans et qui se traduiront dans le règlement écrit du PLUi.

Le plan du PADD est thématique, il comprend quatre axes déclinés en objectifs.

- **Développer l'attractivité du territoire en valorisant ses différents atouts et sa position stratégique**
- **Aménager le territoire pour être support de cette attractivité renforcée**
- **Affirmer l'identité rurale du territoire Val de Cher Controis**
- **Préserver et mettre en valeur la qualité environnementale et les ressources du territoire**

Ces objectifs sont compatibles avec les spécificités du territoire intercommunal, de son environnement et sont conformes aux objectifs de développement durable énoncés dans l'article L101-2 du Code de l'Urbanisme.

L'approche poursuivie, par les élus, pour définir le projet de PLUi et organiser un développement cohérent du territoire, repose notamment sur un maillage défini ci-dessous.

- **Les centralités majeures à fort potentiel de développement**
- **Les centralités secondaires à développer**
- **Les centralités locales à conforter**
- **Les communes rurales à maintenir**

Les éléments essentiels de ce projet concernent :

La démographie et le logement

Depuis **1993**, une réduction modérée mais continue de la croissance démographique moyenne annuelle est constatée et s'établit actuellement à + 0,3 %.

L'ex-CC VAL2C a validé le scénario 3 pour une projection retenue de la croissance démographique moyenne annuelle de **+ 0,76 %** , soit un gain moyen annuel de population de **280 habitants** sur la période courant jusqu'en 2029.

La projection démographique retenue de + 0,76 % en moyenne annuelle prend en compte une diminution de la taille moyenne des ménages de 2,15 (contre 2,29 actuellement), un taux de vacance des logements de 8,63 % (contre 10,67 % actuellement) et un taux de résidences secondaires de 7,81 % (contre 9,27 % actuellement) et conduit à la création de 2854 logements supplémentaires entre 2013 et 2029.

La consommation d'espace

Les résultats ci-dessous résultent d'une analyse des permis de construire et des permis d'aménager accordés entre 2006 et 2015.

La consommation totale d'espace est d'environ 370 ha.

L'espace ouvert à l'urbanisation destiné à l'habitat a couvert environ une contenance de plus de 400 ha.

N'est pas pris en considération la commune de Meusnes qui ne dispose pas actuellement de document d'urbanisme.

Les surfaces destinées à l'habitat et non consommées sont relativement importantes dans l'ex-CC VAL2C car de nombreuses communes rurales n'ont consommé aucune surface. (Châteauvieux, Couffy, Gy en Sologne, Soings en Sologne, Thenay).

Un constat identique a été fait lors des études préalables pour l'urbanisation destinée aux zones d'activités (Fresnes, Gy en Sologne, Mehers, Seigy, Selles sur Cher).

Des évolutions récentes corrigent cette liste.

La modération de la consommation d'espace à vocation habitat résulte des décisions suivantes :

- **136 logements vacants à remobiliser**
- **51 logements nouveaux par changement de destination vers l'habitat**
- **1339 logements à produire par la densification des enveloppes bâties**
- **69 logements à produire au sein des projets en cours de densification**

64 % des logements seront réalisés en densification et 617 logements seront réalisés en extension.

En définitive et en tenant compte des projets en extension actuelle ce sont 86,5 ha qui devraient être consommés.

La modération de la consommation d'espace à vocation économique résulte des décisions suivantes :

- **40,40 ha ont été identifiés au sein des zones économiques existantes ce qui conduit avec un pourcentage de réalisation de 25 % à un potentiel de densification de 10,1 ha**
- **Le PLUi prévoit 84 ha en extension pour le développement de l'ex-CC VAL2C**

Cela conduit à une surface de 94,1 ha à comparer aux 104 ha déjà consommés entre 2006 et 2015

La modération d'espaces à vocation d'équipements et de loisirs résulte des décisions suivantes :

- **16,5 en extension pour la vocation équipement**
- **13,8 ha en extension pour la vocation loisir**

Ce total est comparable à la consommation enregistrée entre 2006 et 2015

1.3. L'enquête publique unique

Par décision N° E20000092/45 en date **du 8 septembre 2020** modifiée le **6 octobre 2020**, la présidente du Tribunal Administratif d'Orléans a désigné une commission d'enquête chargée de conduire l'enquête qui comprenait :

- Yves Corbel, président de la commission d'enquête
- Bernard Ménudier, membre de la commission d'enquête qui assurera la présidence en cas de carence du président nommé
- Pascal Havard, membre de la commission d'enquête

Par arrêté n°ST6-2020 **du 8 décembre 2020** la Vice-présidente de la CC VAL2C par délégation du président a prescrit l'ouverture de l'enquête publique unique préalable à l'approbation du Plan Local d'Urbanisme intercommunal de l'ex-CC VAL2C et à l'abrogation de 16 cartes communales et en a défini les modalités pratiques de réalisation.

La publicité réglementaire a bien été assurée par affichage, par publication dans la presse et par insertion sur les sites Internet de la CC VAL2C et de certaines communes membres.

Le site Internet de la CC VAL2C permettait à tous les visiteurs d'obtenir et de télécharger la totalité des éléments constitutifs du dossier d'enquête publique unique.

Certaines mairies ont également informé leurs habitants par publication dans leur journal d'information municipal et/ou distribution dans les boîtes aux lettres de feuillets d'information rappelant la tenue de l'enquête publique, d'informations sur leur page Facebook ainsi que des parutions dans l'application Panneau Pocket.

Des articles de presse ont également rendu compte du projet et de l'enquête publique.

La publicité de cette enquête a ainsi été assurée au-delà des modalités prévues par les prescriptions réglementaires.

Préalablement à l'ouverture de l'enquête publique, les services de la CC VAL2C ont remis un exemplaire papier de l'ensemble du dossier d'arrêt à chaque membre de la commission d'enquête (à l'exception des plans de zonage et des annexes avec leur accord).

Il avait été convenu que les plans de zonage papier ne seraient pas distribués compte tenu de leur nombre (87 plans de zonage).

Les annexes au dossier d'enquête publique unique étaient disponibles sur le site Internet de la CC VAL2C.

Le président de la commission d'enquête et Bernard Ménudier ont coté et paraphé tous les dossiers qui ont été déposés dans les mairies des communes membres de la CC VAL2C choisies comme lieux de permanences.

Tous ces documents ont été tenus à la disposition du public, dans la salle de réunion du conseil communautaire de la CC VAL2C ainsi que dans les mairies des communes membres de la CC VAL2C choisies comme lieux de permanences (Chémery, Gy en Sologne, Saint-Aignan, Selle sur Cher et Thésée).

Le dossier était également consultable depuis les postes informatiques mis à disposition du public aux jours et heures habituels d'ouverture au public dans les autres mairies non lieux de permanences.
Des informations complémentaires pouvaient également être obtenues auprès du Service urbanisme de la CC VAL2C sur le projet soumis à enquête publique unique.

Afin de recueillir les contributions et observations éventuelles de toutes les personnes intéressées, un membre de la commission d'enquête s'est tenu à la disposition du public au siège de la CC VAL2C et en mairies des communes de Chémery, Gy en Sologne, Saint-Aignan, Selle sur Cher et Thésée selon le calendrier ci-dessous.

Tableau des permanences

DATES	HORAIRES	LIEUX
07/01/21	9h00-12h00	Val de Cher Controis
07/01/21	14h00-17h00	Saint-Aignan
08/01/21	9h00-12h00	Selles-sur-Cher
08/01/21	14h00-17h00	Thésée
09/01/21	9h00-12h00	Gy-en-Sologne
12/01/21	9h00-12h00	Chémery

12/01/21	14h00-17h00	Saint-Aignan
13/01/21	14h00-17h00	Val de Cher Controis
20/01/21	9h00-12h00	Val de Cher Controis
20/01/21	14h00-17h00	Saint-Aignan
21/01/21	9h00-12h00	Selles-sur-Cher
22/01/21	14h00-17h00	Thésée
23/01/21	9h00-12h00	Chémery
25/01/21	14h00-17h00	Saint-Aignan
28/01/21	14h00-17h00	Thésée
29/01/21	9h00-12h00	Gy-en-Sologne
29/01/21	14h00-17h00	Selles-sur-Cher
30/01/21	9h00-12h00	Chémery
02/02/21	9h00-12h00	Val de Cher Controis
04/02/21	9h00-12h00	Selles-sur-Cher
09/02/21	14h00-17h00	Saint-Aignan
10/02/21	9h00-12h00	Selles-sur-Cher
13/02/21	9h00-12h00	Gy-en-Sologne
15/01/21	9h00-12h00	Val de Cher Controis

2. Bilan de l'enquête publique unique

2.1. Nombre d'observations

Après la clôture de l'enquête publique unique **le lundi 15 février 2021 à 12 h**, dans l'après-midi les registres d'enquête ont été portés à la CC VAL2C par les personnels en charge du suivi de cette enquête publique unique dans les mairies des communes lieux de permanences et remis au service urbanisme de la CC VAL2C.

Les 5 registres d'enquête publique ont été remis au président de la commission d'enquête qui les a clos au fur et à mesure de leur arrivée à la CC VAL2C conformément aux textes réglementaires.

Le registre déposé en mairie de Gy en Sologne avait été clos **le samedi 13 février** à la fin de la permanence ; la mairie n'étant pas ouverte au public **le lundi 15 février 2021** en matinée.

Ce registre et le dossier d'enquête publique unique ont été déposés par le président de la commission d'enquête publique avant l'ouverture de la dernière permanence dans la salle du conseil communautaire de la CC VAL2C.

Au cours des 24 permanences tenues à la CC VAL2C dans les mairies lieux de permanence et de dépôt des dossiers d'enquête publique et des registres d'enquête papier, **260 personnes** se sont présentées pour consulter le dossier et s'entretenir avec le commissaire enquêteur présent.

Au total **390 observations** ont été reportées sur les registres d'enquête déposés au siège de la CC VAL2C ou dans les communes lieux de permanences, adressées par courrier en ces mêmes lieux ou au siège de la CC VAL2C par voie électronique à l'adresse : plui-exv2c@registredemat.fr.

Un registre d'enquête dématérialisé (<https://www.registredemat.fr/plui-exv2c>) avait été ouvert permettant au public de déposer directement ses observations accompagnées ou non de pièces jointes.

L'analyse précise de la totalité des **390 observations** nous a conduit à constater la présence de **46 doublons et de 7 observations hors sujet** (qui sont analysées dans le rapport d'enquête Tome1).

En conséquence nous avons retenu **337 observations** susceptibles d'être analysées par la CC VAL2C puis par la commission d'enquête.

- **Registre dématérialisé : 96 observations**
- **Courriels : 47 observations**
- **Courriers : 58 observations**
- **Registres papier : 136 observations**

Nous pouvons noter que plus de la moitié des observations ont fait l'objet d'un document dactylographié et nous a donc permis une analyse plus simple et surtout plus rapide ne nécessitant aucune opération de déchiffrement.

Nous devons également souligner l'importance de l'utilisation du registre dématérialisé qui est un outil particulièrement abouti permettant des synthèses par date, jour, heure de dépôt, qualité du déposant, lieux et thème abordé.

Afin de réduire le nombre des doublons pour les enquêtes à venir il est important de restreindre les modes de dépôt des observations aux registres papier, aux courriers et au registre dématérialisé.

L'analyse complète des 6 registres papier et la mise en parallèle avec les modes de recueil des observations nous conduit aux conclusions suivantes

MODE DE RECUEIL	NOMBRE	POURCENTAGE
Registre dématérialisé	96	28,57
Courriel	47	13,69
Courrier	58	17,26
Mairie de Chemery	7	2,08
CC VAL2C	43	12,8
Mairie de Gy en Sologne	10	2,98
Mairie de Saint-Aignan	29	8,63
Mairie de Selles sur Cher	32	9,52
Mairie de Thésée	15	4,46
Total	337	

Ces 337 observations sont réparties par communes et par thèmes comme suit :

COMMUNE	1	2	4	6	7	3	5	Total Résultat
ANGE	4							4
CHATEAUVIEUX	1	2						3
CHATILLON SUR CHER	11	4			3			18
CHEMERY	7	1			1			9
CHOUSSY	6	2			5			13
CONTRES	5	4			2			11
COUDES	2	1						3
COUFFY	5				2			7
FEINGS	1	1					1	3
FOUGERES SUR BIEVRE	2	2		1	1			6
FRESNES	21	2			2			25
GENERAL		1		2	5			8
GY EN SOLOGNE	5	1			1			7
LASSAY SUR CROISNE	3	7			9			19
MAREUIL SUR CHER	16	5	1		1		1	24
MEHERS	2				1			3
MEUSNES	7	3						10
NOYERS SUR CHER	6	3			2			11
OISLY	4	1			4			9
OUCHAMPS	7							7

POUILLE	8	4			1			13
SAINT AIGNAN	2	4		1	1			8
SAINT ROMAIN	21	5						26
SASSAY	9	2			1			12
SEIGY	5	1		1	4		2	13
SELLES SUR CHER	21	2		1	4	1		29
SOINGS EN SOLOGNE	5	4	1		1		1	12
THENAY	7	2						9
THESEE	9	1		1	2			13
(vide)	1				1			2
Total Résultat	203	65	2	7	54	1	5	337

La totalité **des 390** observations du public ont été enregistrées au moyen de fiches dans un document tableur et base de donnée, rassemblant l'identité du demandeur, son domicile, le lieu de dépôt, le thème abordé dans l'observation, la commune, les caractéristique cadastrales des parcelles concernées par l'observation et une synthèse de l'observation.

Des liens permettaient à partir de ce document d'avoir accès à l'observation complète et à la totalité des documents écrits ou graphiques qui avaient été joints par le déposant.

Dans ce tableur regroupant toutes les observations, une colonne avait été réservée pour la réponse qui serait apportée par la CC VAL2C et une autre pour l'avis que donnerait la commission d'enquête.

Ce document complet assurerait ainsi en deux temps par extraction des données la rédaction du procès-verbal de synthèse des observations, le mémoire en réponse de la CC VAL2C ainsi que le Tome 2 du rapport d'enquête.

2.2. Les observations formulées par le public

390 observations ont été recueillies sur la durée de l'enquête.

337 observations seront étudiées après suppression des doublons et des hors sujet.

Certaines observations ont été scindées pour tenir compte de leur composition pouvant concerner plusieurs communes .

Deux observations sont parvenues par courriers hors délais et ne seront pas prises en compte conformément aux directives données par le Tribunal Administratif.

Elles figurent toutes, complétées par la réponse de la CC VAL2C et l'avis de la commission d'enquête, dans le Tome 2 du rapport d'enquête.

Les observations du public portaient à **plus de 60 %** sur la constructibilité des terrains et donc d'une demande de changement de zone comme c'est le cas habituellement pour ce type d'enquête.

La commission d'enquête a procédé à une étude attentive et approfondie du dossier et des observations formulées tant par le public que par les Personnes Publiques Associées.

La commission d'enquête a procédé à une visite de terrain postérieurement à la clôture de l'enquête publique pour parfaire ses connaissances et ainsi prendre les décisions les plus appropriées sur des cas très précis issus des observations en compagnie de Madame Fanny Lebarbier chargée de mission PLUi(s)-environnement.

La commission d'enquête a consulté et s'est entretenue avec :

- Madame Karine Michot Vice-présidente de la CC VAL2C chargée de l'aménagement du territoire communautaire et le service d'urbanisme de la Communauté de communes du Val de Cher Controis qui a élaboré le dossier mis à l'enquête lors de deux réunions de travail **le 27 janvier et le 11 février 2021** dans les locaux de la CC VAL2C.
- Madame Lebarbier, lors des réunions de travail **le 27 janvier 2021, le 11 février 2021, le 15 février 2021, le 17 février 2021, le 18 février 2021, le 24 février 2021, le 4 mars 2021, le 10 mars 2021 et le 16 mars 2021** dans les locaux de la CC VAL2C.

Les membres de la commission d'enquête ont reçu **260 personnes** lors des **24 permanences** dans **les 6 lieux de permanences**, à la CC VAL2C et dans les 5 mairies de Chemery, Gy en Sologne, Saint-Aignan, Selles sur Cher et Thésée.

Ces personnes ont pu inscrire leurs observations sur le registre, les faire parvenir par courriers à l'adresse de la CC VAL2C ou par voie électronique à l'adresse de messagerie dédiée ou directement sur le registre dématérialisé.

Nous avons encouragé la rédaction de courriers dactylographiés pour permettre à tous de parfaire la rédaction de leurs observations et aussi de les rendre plus lisibles.

L'enquête publique unique a été clôturée **le lundi 15 janvier 2021 à 12 h.**

Le président et les membres de la commission d'enquête ont remis **le mercredi 24 février 2021** le procès-verbal de synthèse des observations recueillies à Madame Karine Michot vice-présidente de la CC VAL2C.

Madame Karine Michot vice-présidente de la CC VAL2C a accusé réception de ce document par signature de la lettre de remise du Procès-verbal de synthèse des observations à la personne en séance de travail.

Pour la complète information du pétitionnaire et de son service instructeur, ce procès-verbal comportait la totalité des observations accompagnées ou non de plans, photos et schémas recueillis pendant l'enquête sur une clé USB.

La commission d'enquête a indiqué à Madame la vice-présidente qu'elle disposait d'un délai de quinze jours pour faire parvenir son mémoire en réponse.

En retour, conformément à la demande présentée par la commission, Madame la Vice-présidente de la CC Val de Cher Controis a fait parvenir son mémoire en réponse **le 10 mars 2021** puis la remis aux membres de la commission en séance de travail.

3. Avis de la commission d'enquête

3.1. Avis sur la forme de l'enquête

3.1.1. Composition et mise à disposition du dossier d'enquête publique

Composition du dossier d'enquête publique

La commission d'enquête, estime que le dossier d'enquête publique, contenait bien les pièces exigées par la réglementation en vigueur, conformément notamment à l'article R 123-8 du code de l'environnement.

Nous avons souhaité que le porté à connaissance soit mis dans le dossier administratif A.

La pièce 5 composé des annexes 5.0 à 5.20 du dossier d'enquête publique était uniquement disponible par téléchargement sur le site Internet de la CC VAL2C.

Consultation du dossier d'enquête

La commission d'enquête n'a pas recueilli d'observations faisant état de difficultés d'accès au dossier d'enquête.

Toutefois la consultation du règlement graphique composé de trois plans d'échelle identique :

- **Zonage et prescriptions**

- **Zonage et trame verte et bleue**
- **Zonage et prescriptions complémentaires**

n'a pas été d'une grande facilité et a déconcerté le public ainsi ... que parfois les commissaires-enquêteurs qui ont montré des difficultés à bien cibler les parcelles décrites par les visiteurs.

L'absence de noms des rues et d'une partie des lieux-dits n'ont pas simplifié leur tâche.

La difficulté de faire la différence du seul point de vue visuel entre les zone A et N a compliqué les recherches.

3.1.2. Déroulement de l'enquête

L'enquête a été ouverte pendant 40 jours consécutifs **du jeudi 7 janvier 2021 à 9h au lundi 15 février 2021 à 12 h** inclus dans la salle du conseil communautaire de la CC VAL2C et dans les mairies des communes de Chemery, Gy en Sologne, Saint-Aignan, Selles sur Cher et Thésée membres de la CC VAL2C, pendant les heures habituelles d'ouverture de ces structures au public.

La publicité de l'enquête a été réglementairement assurée

- Par affichage sur les panneaux d'affichage des mairies et par voie de presse.
- En application de la réglementation et de l'arrêté communautaire ST6-2020 **du 8 décembre 2020**
- L'avis d'enquête et le dossier complet d'enquête ont été mis en ligne sur le site Internet de la CC VAL2C et de certaines communes qui la composent (voir la liste des modes d'information dans le rapport d'enquête Tome 1)
- Certaines communes ont en complément donné l'information dans les boîtes à lettres de leurs concitoyens, dans leur bulletins municipaux sur leur page Facebook, sur les panneaux électroniques et sur l'application Panneau Pocket

Le public avait la possibilité d'adresser ses observations par courriels et directement sur le registre d'enquête dématérialisé.

Nous avons comptabilisé **143 observations** adressées sous ces deux formes ce qui correspond à plus **de 40 %** du nombre des observations.

La commission considère que le dossier d'enquête publique préalable à l'approbation du PLUi de l'ex-CC VAL2C a été mis à la disposition du public dans de bonnes conditions de consultation, sa composition et son contenu étaient conformes aux textes en vigueur.

Dans ces conditions, nous estimons que cette enquête s'est déroulée de manière satisfaisante et dans les conditions prévues par la réglementation et par l'arrêté communautaire prescrivant cette enquête publique unique.

3.1.3. Conclusions sur la forme et la procédure de l'enquête

- L'analyse du dossier soumis à l'enquête publique unique
- Le déroulement régulier de celle-ci
- L'analyse des observations enregistrées
- Les renseignements d'enquête recueillis auprès du service urbanisme de la CC VAL2C
- Les reconnaissances de terrain effectuées par la commission d'enquête lors d'une seule sortie
- 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, les modalités de sa mise en œuvre étaient nécessaires et suffisantes sans qu'il ait été indispensable de prolonger son délai ou d'organiser des réunions d'information et d'échange avec le public.

Il n'a pas paru nécessaire à la commission d'enquête de faire modifier le dossier d'enquête initial ou de faire joindre des pièces complémentaires au dossier.

Il apparaît encore que

- Les règles de forme
- Les publications de l'avis d'enquête
- La tenue à la disposition du public du dossier et du registre d'enquête

- La présence d'un commissaire enquêteur en permanence aux heures et jours prescrits a permis au public d'obtenir les compléments d'explication souhaitée
- Les dates et heures d'ouverture et de clôture du registre d'enquête
- Le recueil des remarques du public et d'aide à la rédaction des observations

ont été scrupuleusement respectés.

Dans ces conditions, la commission d'enquête estime pouvoir émettre sur le projet présenté, les avis fondés ci- dessous.

3.2. Avis sur le fond de l'enquête

3.2.1. Avis sur le dossier d'enquête

Avis sur le rapport de présentation

Le rapport de présentation est constitué de 4 documents distincts:

- Le diagnostic du territoire et l'état initial de l'environnement (pièce1.1)
- La justification du projet (pièce 1.2) qui est une pièce essentielle pour la compréhension de la démonstration des orientations choisies
- L'évaluation environnementale (1.3)
- Les annexes au rapport de présentation (pièce 1.4)

La commission d'enquête constate que cet ensemble représente un travail de qualité, richement documenté et illustré.

Avis sur le PADD

Le projet d'aménagement et de développement durable (PADD) soumis à l'enquête publique résulte des phases de concertation et de décisions suivantes

- **Le 11 avril 2017** le PADD finalisé, suite aux réunions publiques et à la réunion avec les PPA, a été présenté au COPIL élargie à la conférence intercommunale des maires
- **Entre le 11 avril 2017 et le 2 mai 2017**, le PADD a été débattu dans les différentes communes

- **Le 2 mai 2017** le débat est organisé en conseil communautaire

Le PADD du PLUi se traduit en 4 grand axes retenus par le Conseil communautaire.

La commission d'enquête a jugé le PADD équilibré et transversal pour tout le territoire en se basant sur les points suivants

- Il propose une approche globale et transversale de l'aménagement du territoire couvrant toutes les composantes précisées dans l'article L101-2 du Code de l'Urbanisme
 - Le développement économique
 - La participation à la transition énergétique
 - La préservation des espaces agricoles, naturels et forestiers
 - La protection du patrimoine paysager et bâti,
 - La Protection de la ressource en eau, de la biodiversité, de l'habitat
- Il crée les conditions d'un développement équilibré du territoire du Val de Cher Controis en tenant compte
 - De l'importante richesse que constitue le patrimoine naturel et historique local
 - De la demande de production de logements liés à l'attractivité de ce territoire tout en limitant l'étalement urbain
 - Des besoins du développement économique et touristique, en favorisant l'attractivité du territoire et les équipements nécessaires à sa croissance économique.

Cet équilibre n'omet pas les enjeux environnementaux, qui sont traduits dans l'axe 4 et dans certains objectifs de l'axe 3.

Dans sa forme « utilement » limitée à 4 axes stratégiques, le PADD est présenté de façon claire, bien structurée et facilement accessible à tous.

Chacun des 4 axes stratégiques se décline en différents objectifs qui sont agrémentés de photos.

A la fin de l'exposé des objectifs de chaque axe stratégique, une carte synthétise les orientations étudiées.

Avis sur les OAP

Le PLUi de la CC VAL2C comprend 2 types d'OAP

- Des OAP sectorielles organisant l'aménagement des zones et des constructions sur des secteurs déterminés.
A ces OAP s'ajoutent les dispositions du règlement écrit.
- Des OAP thématiques répondant à des thèmes liés au développement commercial et artisanal, à la qualité urbaine des secteurs commerciaux et artisanaux et aux franges urbaines .

Afin de répondre aux orientations définies dans le PADD, les secteurs de développement de l'habitat et des activités économiques identifiés ont fait l'objet de **60 Orientations d'Aménagement et de Programmation qui concernent**

- Des opérations à vocation principale d'habitat
- Des opérations à vocation mixte
- Des opérations à vocation principale d'activités économiques.

La commission d'enquête observe qu'il n'est pas prévu d'échéancier d'ouverture à l'urbanisation pour les opérations à vocation principale d'habitat.

La commission d'enquête souligne l'importance des OAP thématiques et la qualité d'étude des orientations données

- Dans l'équilibre territorial retenu pour les développements des zones d'activités.
- Dans la prise en compte de la qualité urbaine, environnementale, architecturale et paysagère des secteurs d'activités (implantation et qualité des bâtiments, traitement paysager des espaces non bâtis y compris des aires de stationnement) .
- Dans la prise en compte des espaces de transition entre bâtis, agricole et naturel par la conception de franges végétalisées garanties d'une faune et d'une flore diversifiée.

La commission d'enquête prend acte des décisions de la préfecture de Loir-et-Cher de rejet de 15 OAP sectorielles concernant 9 communes pour des typologie de secteur UB, AU, AUE et UI.

La commission d'enquête souligne la qualité de la forme utilisée pour la présentation des différentes OAP sectorielles, le tableau récapitulatif des quatre secteurs retenus (51 sites à vocation d'habitat, 5 sites à vocation mixte ; 3 sites à vocation économique et 1 site à vocation de loisirs) et la présentation par communes.

Les vues aériennes annotées et complétées par une localisation graphique, un état des lieux et une définition des enjeux des sites concernés permettent une bonne lecture et compréhension de chaque OAP.

La commission d'enquête souligne que la description géographique et réglementaire des OAP aurait pu être complétée par un tableau des parcelles cadastrales composant l'OAP.

En effet une observation a mentionné une liste de parcelles présentes dans une OAP mais non mentionnées sur les plans mis à la disposition du public.

Avis sur le règlement écrit

Ainsi, l'article L.152-1 du code de l'Urbanisme dispose que
« L'exécution par toute personne publique ou privée de tous travaux, constructions, aménagements, plantations, affouillements ou exhaussements des sols, et ouverture d'installations classées appartenant aux catégories déterminées dans le plan sont conformes au règlement et à ses documents graphiques ».

La commission d'enquête constate que, conformément à l'article L.153-1 du code de l'Urbanisme, le projet de PLUi de l'ex-CC VAL2C couvre l'intégralité du territoire intercommunal, lequel a été découpé en 4 zones en conformité avec l'article R151-17 du code de l'Urbanisme

- **Les zones urbaines U**
- **Les zones à urbaniser AU**
- **Les zones agricoles A**
- **Les zones naturelles N**

Avis sur le règlement graphique ou plan de zonage

La commission d'enquête précise que le règlement graphique est une pièce opposable aux personnes publiques ou privées dans le cadre des autorisations d'urbanisme.

La commission d'enquête reconnaît la qualité et la complémentarité des trois plans de zonage, qui forment le règlement graphique.

L'utilisation de leur écran d'ordinateur lors des permanences a amélioré sensiblement la relation avec le public et la recherche des parcelles concernées par les observations.

D'ailleurs, cette solution a assez souvent été mise en œuvre lors des permanences des commissaires enquêteurs, car offrant une meilleure lisibilité des références cadastrales des parcelles.

Pour autant, la commission d'enquête a regretté l'absence des dénominations des rues, tout au moins des plus importantes, et des cours d'eau.

Cette absence n'a pas facilité le repérage au sein de territoires communaux où les habitants se situent souvent et en premier lieu, par le nom des rues.

La commission d'enquête estime que les cadres des légendes situées à la gauche des plans et l'illisibilité des définitions et des couleurs ne les ont pas aidés à répondre à de nombreuses questions sur le classement et les prescriptions qui accompagnaient certaines parcelles désignées par les visiteurs.

La commission d'enquête a de plus, constaté des écarts entre le bâti représenté sur les plans de zonage et la « réalité » décrite par le public et confirmée par les maires, élus municipaux et personnels des mairies : des habitations ont été construites, parfois depuis plusieurs années, qui ne figurent pas sur les plans.

Cette absence de mise à jour (compréhensible et admissible compte-tenu de la durée des études) était susceptible, dans certains cas, de modifier sensiblement l'analyse pouvant être faite de l'urbanisation d'un hameau ou d'un secteur, et est apparue au public comme des erreurs ou des approximations, entraînant une opinion défavorable sur le travail mené pour l'élaboration du PLUi, ce qui est contre-productif.

3.2.2. Appréciation des avis des services et des personnes publiques associée consultées par la CC VAL2C

3.2.2.1. Le préfet de Loir-et-Cher

La commission d'enquête, note que Monsieur le Préfet du département de Loir et Cher a émis un certain nombre d'observations par courrier **du 20 janvier 2020** sur le projet de PLUi de l'ex-CC VAL2C arrêté **le 29 octobre 2019** sur les sujets suivants et sur l'examen de la CDPENAF en date **du 26 mars 2019**.

Prenant en compte ces remarques, le préfet souligne les améliorations à apporter à ce projet par

- une réduction de la distance entre deux bâtiments dans la définition des enveloppes urbaines de 100 m à 75 m.
- Une augmentation des densités de logement dans les opérations nouvelles.
- La définition d'un phasage dans l'ouverture de l'urbanisation dans les futures zones AU.
- Une réduction du nombre des STECAL représentant une surface cumulée de 470 ha

« ...Les besoins estimés pour le développement économique ne respectent pas le principe de modération de la consommation d'espace inscrit à l'article L.151-5 du code de l'urbanisme malgré l'attention apportée par mes services lors des différents échanges.

L'attention doit être désormais portée sur l'inflexion puis l'arrêt de cette forte consommation d'espace qui compromet l'ambition de votre projet de préserver les ressources... »

Ce projet élaboré en dehors d'un SCOT sera donc soumis au principe de l'urbanisation limitée qui consiste à interdire ou non l'extension de l'urbanisation dans le cadre de l'élaboration ou de l'évolution d'un document d'urbanisme.

D'autre part le SRADDET qui devrait être exécutoire pendant la phase d'élaboration du PLUi s'appliquerait sur les points suivants.

- Les objectifs de diminution par deux de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers.
- De tendre vers zéro artificialisation nette en 2040

« ...Je vous invite à profiter du nouvel arrêt du PLUi,(suite au vote défavorable de la commune de Pouillé) pour faire évoluer le projet de PLUi sur les différents points évoqués dans le courrier afin notamment de réduire les besoins en extension et hiérarchiser l'ouverture de nouvelles zones à urbaniser... »

La commission d'enquête, note que Monsieur le Préfet du département de Loir et Cher a émis un certain nombre d'observations par courrier **du 18 septembre 2020** sur le projet de PLUi de la CC VAL2C arrêté **le 24 février 2020**.

Le document comporte une lettre de transmission de 3 pages accompagnée d'annexes de 11 pages.

Ce document très complet reprend certaines remarques du courrier **du 20 janvier 2020** (préalable au deuxième arrêt) et analyse finement et avec une grande précision tous les documents constituant le dossier technique d'enquête publique.

Cette somme de remarques, de réflexions, de commentaires et de corrections nécessitera un travail conséquent de mise à jour des documents.

Le document annexé au dossier des pièces administratives dénommé « analyse des remarques formulées par les PPA sur le dossier arrêté du PLUi » étudie l'ensemble des remarques exprimés par le préfet de Loir-et-cher et par les les PPA.

Les bureaux d'étude sont très ouverts aux remarques formulées et proposent à la CC VAL2C des modifications conséquentes pour une prise en compte des observations formulées dans le courrier du 18 septembre 2020 et tout particulièrement sur les évolutions a apporter aux limites des STECAL et aux zones AU.

La commission d'enquête prend acte des observations présentées par le préfet du département de Loir-et Cher sur le nouveau projet arrêté.

La commission d'enquête recommande qu'à la suite de l'enquête publique et après la réception du rapport d'enquête publique et des conclusions motivées et avant l'approbation définitive du PLUi, une nouvelle concertation soit envisagée entre les services de l'État (DDT) et la Communauté de Communes du Val de Cher Controis pour finaliser le PLUi.

3.2.2.2. L'Agence Régionale de Santé

Par courrier **du 27 mai 2020**, l'ARS fait connaître à la CC VAL2C son avis favorable sur le projet de PLUi sous réserve d'une analyse des réseaux d'eau potable, de la

sécurisation des approvisionnements par la réalisation d'interconnexions, d'une réflexion préalable au choix des implantations des logements pour seniors et la création de zones tampon entre les zones d'activités et les zones urbanisées.

La commission d'enquête prend acte de l'avis favorable et des observations présentées par l'Agence Régionale de santé qui devraient aisément être prises en compte.

3.2.2.3. L'Institut National de l'Origine et de la Qualité

Par courrier **du 5 Juin 2020** l'INAO fait connaître son avis favorable à la CC VAL2C sur le projet de PLUi sous réserves de la prise en compte de certaines remarques concernant des rédactions dans le rapport de présentation, dans la justification des choix et dans le règlement écrit.

Des remarques plus précises concernent le classement des délimitations parcellaires des AOC viticoles en proposant des changements de choix de zonage et des déclassements afin de respecter les délimitations existantes et à venir pour l'appellation Touraine Chenonceaux et Touraine Oisly.

**La commission d'enquête prend acte de l'avis favorable et des observations présentées par l'Institut National de l'Origine et de la Qualité.
La commission d'enquête recommande la prise en compte systématique des modifications de zonage souhaitées pour les seules parcelles actuellement cultivées en vigne.**

3.2.2.4. La Chambre d'Agriculture

Par courrier en date **du 11 juin 2020**, la Chambre d'Agriculture fait connaître son avis favorable sur le projet de PLUi sous réserves de la prise en compte de certaines remarques qui concernent.

- Des modifications du règlement écrit pour permettre l'évolution des sites d'exploitation quelque soit leur classement dans le plan de zonage.
- Le classement en A de certains sites agricoles classés en N.
- Le classement des installations de champs photovoltaïques exclusivement en espaces agricoles non exploitables.

Dans la suite du courrier des modifications plus conséquentes sont présentées.

La commission d'enquête prend acte de l'avis favorable et de la demande de modification du règlement écrit et des modifications de classement.

La commission d'enquête souscrit à l'orientation donnée par la chambre d'agriculture concernant l'installation des champs photovoltaïques sur les seuls espaces non « exploitables » par l'agriculture.

3.2.2.5. La Chambre de Commerce et d'Industrie de Loir et Cher

Par courrier en date **du 5 juin 2020**, la CCI 41 fait connaître son avis favorable au projet de PLUi et souligne une requalification souhaitée d'une zone actuelle N pour répondre à un projet d'hébergement insolite.

Cette modification de classement est également proposée par les services du Conseil Départemental 41

La commission d'enquête prend acte de l'avis favorable et de la demande de modification du règlement graphique, de la modification de classement proposée. La prise en compte du site d'hébergement insolite avait été validée dans l'arrêt du projet de PLUi soumis à l'enquête publique

3.2.2.6. Le Centre Régional de la Propriété Forestière

Par courrier **du 24 avril 2020**, le CRPF fait connaître son avis favorable sur le projet de PLUi ;

Le CRPF souligne l'importance de la prise en compte des évolutions climatiques et remet en cause l'utilisation systématiques d'espèces forestières locales qui n'apparaîtraient plus totalement adaptées.

Le CRPF rejette également le classement du robinier faux acacia en espèce invasive.

La commission d'enquête prend acte de l'avis favorable, des positions du CRPF et valide ses remarques sur les espèces forestières invasives.

3.2.2.7. Le Conseil Régional du Centre-Val de Loire

Par courrier **du 29 juillet 2020**, le Conseil Régional fait connaître à la CC VAL2C ses réflexions sur un document annexe « au regard des objectifs et des règles générales du SRADDET ».

Ce document annexe de 6 pages aborde la démographie, la coopération territoriale/Armature territoriale, l'artificialisation des sols/Consommation foncière, les offres de logement, le développement économique et touristique, la mobilité, les paysages, la biodiversité et les espaces naturels, l'énergie et la qualité de l'air, les déchets et l'économie circulaire.

Comme cela a été rappelé dans le courrier d'accompagnement, le SRADDET a été approuvé **le 4 février 2020** (soit 20 jours avant la date d'arrêt du PLUi).

«Les objectifs qui détaillent la stratégie régionale doivent être « pris en compte », dans les documents de rang inférieur au SRADDET, ce qui signifie que ces documents doivent s'articuler avec les objectifs du SRADDET et ne pas s'écarter des orientations fondamentales formulées à travers ces objectifs. En dehors des objectifs et des règles générales, aucun autre texte présent dans le SRADDET (recommandations du fascicule en particulier) n'a de valeur prescriptive. De même, aucune illustration (cartes, graphiques) du SRADDET n'est prescriptive. »

Le PLUi a été arrêté **le 20 février 2020** et certains objectifs et règles n'ont pu être pris totalement en compte.

L'évaluation environnementale fait un point exhaustif sur les objectifs pris en compte.

La commission d'enquête prend acte des réponses apportées par la CC VAL2C dans le document « Evaluation environnementale » du rapport de présentation.

3.2.2.8. Le Conseil Départemental de Loir-et-Cher

Par courrier **du 28 juillet 2020**, le Conseil Départemental 41 fait connaître son avis favorable assorti de nouvelles observations à prendre en considération en complément de celles parvenues lors de son premier envoi **du 4 février 2020**.

La commission d'enquête prend acte de l'avis favorable du président du Conseil Départemental de loir-et-Cher. La prise en compte des observations formulées ne devrait pas poser de problème d'acceptation.

3.2.2.9. Les EPCI

Agglopolys

Par courrier en date **du 6 juillet 2020**, suite à une consultation **du 11 mars 2020** Agglopolys fait connaître son avis favorable sur le projet de PLUi.

Agglopolys, qui prépare son projet de PLUi, souligne la similitude des approches sur certains thèmes et ses remarques sur les points suivants.

- La densification de l'habitation
- La gestion de l'eau de pluie au plus près du point de chute
- Les régulations envisagées pour la protection du commerce de proximité.

La commission d'enquête prend acte de l'avis favorable du président d'Agglopolys et estime que la prise en compte des points abordés ci-dessus ne devrait pas poser de problème d'acceptation.

Le Syndicat Intercommunal de l'Agglomération Blésoise

Par courrier en date du **23 juin 2020** suite à une consultation **du 11 mars 2020**, le Syndicat Intercommunal de l'Agglomération Blésoise fait connaître son avis favorable sur le projet de PLUi.

Le syndicat Intercommunal de l'Agglomération Blésoise émet quelques remarques générales sur le diagnostic, le PADD, sur le zonage et les OAP.

La commission d'enquête prend acte de l'avis favorable du président du syndicat Intercommunal de l'Agglomération Blésoise

La Communauté de Communes Bléré-Val de Cher

Par courrier en date **du 19 mai 2020**, la Communauté de Communes Bléré-Val de Cher fait connaître à la CC VAL2C qu'elle n'a pas de remarques à émettre sur le projet.

La commission d'enquête prend acte de la réponse sans objection du président de la communauté de communes Bléré-Val de Cher

3.2.2.10. Les communes sur le dossier d'arrêt du PLUi (première version d'octobre 2019)

La commission d'enquête prend acte de l'avis favorable sans réserve donné par 16 communes, favorable avec réserve donné par 7 commune et l'avis défavorable de la commune de Pouillé sur le premier projet d'arrêt d'octobre 2019.

3.2.3. Appréciation sur l'avis de la Commission Départementale de Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers

La commission d'enquête rappelle que la Commission Départementale de Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (CDPENAF) peut être consultée pour toutes questions relatives à la réduction des surfaces des espaces naturels, forestiers et à vocation ou à usage agricole et sur les moyens de contribuer à la limitation de la consommation de ces espaces.

Elle émet, dans les conditions définies par le code de l'urbanisme, un avis sur l'opportunité, au regard de l'objectif de préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers.

La CDPENAF du Loir-et-Cher a émis un ensemble d'avis simples sur les points suivants par courrier **du 3 septembre 2020**.

- La consommation d'espaces naturels agricoles et forestiers

La CDPENAF émet un avis favorable assorti de réserves sur la définition de l'enveloppe urbaine (par la modification de la distance de 100 m entre 2 bâtis), revoir en hausse les densités minimales pour les OAP habitat, retirer le coefficient de rétention foncière de 75 % en zones d'activité, en phasant les zones à urbaniser et en reclassant une partie en 2AU.

La commission d'enquête prend acte de l'avis favorable donné par la CDPENAF assorti de réserves sur la modification des caractéristiques liée à la rupture d'urbanisation à prendre en compte pour l'enveloppe urbaine, l'augmentation des densités minimales, l'abandon du coefficient de rétention et la demande de phasage pour l'urbanisation des zones AU.

La commission d'enquête précise que la distance de 100 m initialement prévue a été ramenée à 75 m pour la définition des enveloppes urbaines dans le deuxième projet arrêté.

- Les secteurs de taille et de capacité d'accueil limitée

La CDPENAF n' a étudié qu'une liste réduite de STECAL sur proposition de la DDT.

Les STECAL non étudiées ont reçu par défaut un avis favorable.

Le paragraphe 4.2.3. du rapport d'enquête publique (Tome 1) mentionne de manière exhaustive les avis favorables et défavorables émis par la CDPENAF.

**La commission d'enquête prend acte des avis défavorables émis par la CDPENAF pour une très grande majorité des STECAL et recommande qu'une analyse au cas par cas soit envisagée pour une étude complémentaire de tous les STECAL ayant reçu un avis défavorable.
La commission d'enquête recommande la tenue d'une ultime réunion de concertation avec les services de l'état pour trouver les solutions les plus adaptées et les plus pertinentes à l'ensemble des remarques formulées.**

- Les dispositions du règlement des zones A et N

La commission émet un avis favorable sur les dispositions du règlement écrit des zones A et N sous réserve d'inclure les abris pour animaux de 50 m² d'annexes autorisées.

La commission d'enquête prend acte de l'avis favorable sous réserve donné par la CDPENAF sur le règlement écrit des zones A et N

- Les principes de dérogation au principe d'urbanisation limitées

La CDPENAF n' a étudié qu'une liste réduite de secteurs devant faire l'objet d'une dérogation sur proposition de la DDT.

La sélection fournie par la DDT représente **27,6** % des surfaces soumises à dérogation.

Le paragraphe 4.2.3. du rapport d'enquête publique (Tome 1) mentionne de manière exhaustive les avis favorables et défavorables donnés sur les dérogations.

- Les dérogations pour la prise en compte des secteurs urbanisés (8)
La CDPENAF a émis un avis favorable à la majorité des voix exprimées sur les 8 secteurs
- Les dérogations pour la prise en compte des fonds de jardin (2)

La CDPENAF a émis un avis favorable et un avis défavorable à la majorité des voix exprimées. **L'avis défavorable semble justifié.**

- Les dérogations pour la prise en compte d'un équipement public (2)
La CDPENAF a émis un avis favorable et un avis défavorable à la majorité des voix exprimées. **L'avis défavorable semble justifié par la présence d'un corridor écologique.**
- Les dérogations pour les activités ou équipements en extension (9)
La CDPENAF a émis 9 avis défavorables à la majorité des voix exprimées. **Les avis défavorables sont motivés par la présence de corridors écologiques, risque d'inondation et surfaces agricoles utiles.**
- Les dérogations pour les habitats en extension (9)
La CDPENAF a émis 2 avis favorables et 7 avis défavorables à la majorité des voix exprimées. **Les avis défavorables sont motivés par la présence d'espaces boisés, proximité de vignes en AOC, surfaces agricoles utiles et naturelles.**
- Les dérogations pour les habitats en densification (2)
La CDPENAF a émis un avis favorable et un avis défavorable à la majorité des voix exprimées. **L'avis défavorable semble justifié par la présence d'une surface agricole utile.**

**La commission d'enquête prend acte des avis défavorables émis par la CDPENAF pour un certain nombre de dérogations et recommande qu'une analyse au cas par cas soit envisagée pour une étude complémentaire de tous les STECAL ayant reçu un avis défavorable.
La commission d'enquête recommande la tenue d'une ultime réunion de concertation avec les services de l'état pour trouver les solutions les plus pertinentes à l'ensemble des remarques.**

3.2.4. Appréciation sur l'avis de l'autorité environnementale

Il est utile de préciser les points suivants indiquées en préambule de son avis par la MRAE :

**L'avis de la MRAE ne porte pas sur l'opportunité du projet mais sur la qualité de l'étude d'impact présentée par le maître d'ouvrage, et sur la prise en compte de l'environnement par le projet.
Il n'est donc ni favorable, ni défavorable au projet. Il vise à permettre d'améliorer la conception du projet, et la participation du public à l'élaboration des décisions qui portent sur le projet.**

La MRAE a émis de nombreuses recommandations reprises ci-dessous dans un document de 14 pages

Biodiversité, Gestion et protection des eaux, assainissement

« L'autorité environnementale recommande d'actualiser l'état initial de la biodiversité ».

« L'autorité environnementale recommande d'approfondir l'état initial des milieux prairiaux et de joindre une cartographie des zones humides notamment pour les zones qu'il est prévu de faire muter ».

« L'autorité environnementale recommande d'approfondir le diagnostic territorial concernant l'assainissement communal ».

« L'autorité environnementale recommande donc d'approfondir l'évaluation des incidences concernant les secteurs en STECAL sur le site Natura 2000 « Sologne » par la réalisation d'investigations de terrain et de définir les mesures d'évitement ou de réduction à envisager lorsque des incidences significatives sont identifiées sur les espèces animales, végétales ou les habitats d'intérêt communautaire qui ont présidé à la désignation des sites Natura 2000 ».

« L'autorité environnementale recommande de lever les non-conformités constatées sur 25 stations d'épuration avant d'envisager le raccordement de nouvelles habitations aux réseaux d'assainissement des eaux usées ».

La commission d'enquête prend acte des recommandations sur la biodiversité, la gestion, la protection des eaux et l'assainissement et estime que les bureaux d'étude associés à la CC VAL2C dans ce projet de PLUi ont les éléments disponibles pour y répondre .

La consommation d'espaces naturels et agricoles

« L'autorité environnementale recommande de justifier le scénario démographique retenu au regard des tendances plus récentes de variation de la population observées, notamment sur la période 2012 – 2017 ou d'indiquer les outils dont la communauté de communes se dote pour atteindre un objectif aussi ambitieux ».

La commission d'enquête prend acte de la demande formulée par la MRAE et estime que le choix du scénario retenu par la collectivité résulte de la cohérence entre le constat fait des évolutions observée lors des dernières années et d'un choix politique ambitieux de développement du territoire et de soutien de la croissance.

« L'autorité environnementale recommande de distinguer de manière précise dans le rapport de présentation les progressions de l'urbanisation en extension et en densification des centres bourgs en utilisant un critère de distinction plus stricte ».

« L'autorité environnementale recommande de joindre au dossier une carte des secteurs agricoles et sylvicoles pouvant faire l'objet d'une protection renforcée ».

« L'autorité environnementale recommande, à partir de l'analyse menée par les communes sur les logements vacants, de déterminer les logements devant être remobilisés en priorité et de présenter les moyens mis en œuvre pour l'atteinte de l'objectif ».

« L'autorité environnementale rappelle que le recours aux STECAL, par dérogation à l'inconstructibilité de secteurs agricoles, naturels ou forestiers, doit être dans son principe modéré. Elle recommande de limiter le nombre de ces secteurs et d'adapter leurs emprises au strict nécessaire à la réalisation des projets ».

« L'autorité environnementale recommande de :

- revoir sensiblement le découpage du zonage réglementaire en resserrant le contour extérieur des enveloppes urbaines
- revoir les densités retenues afin de favoriser une modération de la consommation de l'espace au moyen de la programmation d'opérations adaptées à chaque contexte local (proportions de maisons individuelles, d'habitat intermédiaire et de petit collectif) ».

**La commission d'enquête prend acte des recommandations sur la consommation d'espaces naturels et agricoles et estime que les bureaux d'étude associés à la CC VAL2C dans ce projet de PLUi ont les éléments disponibles et des propositions pour y répondre.
La réduction et l'adaptation des emprises des STECAL pourrait être envisager lors d'une réunion postérieure à l'enquête publique avec les services de l'État.**

La mobilité, les transports, les déplacements et les nuisances sonores

« L'autorité environnementale recommande d'améliorer le diagnostic territorial des déplacements quotidiens domicile / travail »

« L'autorité environnementale recommande d'actualiser l'état initial de l'environnement concernant les nuisances sonores en s'appuyant sur les données disponibles les plus récentes »

La commission d'enquête prend acte des recommandations sur la mobilité, les transports, les déplacements et les nuisances sonores et estime que les bureaux d'étude associés à la CC VAL2C dans ce projet de PLUi ont les éléments disponibles pour y répondre .

3.2.5. Conclusion générale de la commission d'enquête sur les avis des PPA, CDPENAF et MRAE

La commission d'enquête prend acte de tous les avis, réserves et remarques exprimés par les personnes publiques associées, CDPENAF et MRAE.

Après une analyse complète, attentive et systématique des propositions formulées par les bureaux d'études dans leur mémoire en réponse aux remarques exprimées par les PPA, CDPENAF, MRAE et de leur validité acceptée par la CC VAL2C, la commission d'enquête estime que les éléments contenus dans ce dossier répondent entièrement aux multiples réserves exposées .

3.2.6. Avis sur les observations du public

Au cours de l'enquête publique, la commission d'enquête a collecté et retransmis à la CC VAL2C, **337 observations** accompagnées de ses propres questions dans un procès-verbal de synthèse des observations.

Mode de recueil des 337 observations

Observations du public inscrites dans le registre dématérialisé	96
Observations du public reçues par courriels	47
Observations du public reçues par courriers	58
Observations du public inscrites dans les 6 registres papier	136

Il apparaît que les registres d'enquête papier ont été largement utilisés pour déposer les observations **(40%)**.

Il faut ajouter que la très grande majorité des observations sur les registres d'enquête ont été consignées lors des seules permanences tenues par les commissaires enquêteurs.

Les secrétaires de mairie nous ont fait connaître que les visiteurs souhaitaient la présence de commissaire-enquêteur pour exposer et consigner leurs observations.

Les observations écrites via le registre dématérialisé, les courriels et les courriers représentent **60 %** des observations retenues.

La commission d'enquête constate que les observations recueillies se ventilent en 3 thématiques principales (le détail de la distribution thématique par communes des observations est consultable dans le Tome I du rapport de la commission d'enquête et ci-dessus).

- Les demandes de reclassement de parcelles en zone constructible pour des habitations représentent la plus grande partie des observations recueillies, soit **60%**.
- Les demandes d'autres changements de zonage représentent **20 %** des observations
- Les observations sur le règlement écrit, les zones inondables, les OAP et le caractère environnemental représentent **4 %**
- Les autres observations non ciblées sur un thème défini représentent **16 %**

Cette répartition de 60 % de demande de reclassement en zone constructible n'a rien de spécifique au projet soumis à enquête.

Les anciens documents d'urbanisme : cartes communales essentiellement étaient particulièrement généreuses en zones constructibles et la réduction plus que conséquente des zones à urbaniser a contrarié les propriétaires.

Les réductions des surface destinées à l'habitat découlant des lois d'urbanisme actuelles ont conduit à une limitation stricte des secteurs constructibles sur le territoire de l'ex-CC VAL2C.

Ces réductions ont conduit à des changements mal acceptés par une partie de la population dont les parcelles étaient constructibles auparavant.

Les propriétaires considèrent que ce droit à construire ne doit pas être remis en cause.

La population rencontrée est très attachée au droit de propriété et à toutes les décisions prises antérieurement, à une conception de l'urbanisme qui a régné jusque dans les années 2000, avec les cartes communales et les P.O.S., où tous les terrains pouvaient être construits, dès lors qu'une route, les réseaux de distribution d'eau potable et d'électricité passaient ou pouvaient être étendus à proximité.

Les autres demandes de changements de zonage représentent **20 %** des observations, en regroupant celles relatives à des demandes de classement en zone constructible pour des bâtiments d'activités agricoles, et celles relatives à d'autres demandes de reclassement de A en N ou inversement (zones naturelles, agricole, etc.) sans que les demandes ne remettent en cause la modération des espaces agricoles et naturels.

Les communes de Selles sur Cher, Saint Romain sur Cher, Fresnes, Mareuil sur Cher et Lassay sur Croisne totalisant 25 % de la population de l'ex-CC VAL2C cumulent plus de 36 % des observations dont 90 % sont liés aux thèmes 1 et 2.

Dans le rapport d'enquête (Tome 2), la commission d'enquête a formulé un avis à chaque observation du public (Maires, associations, entreprises, particuliers) à la suite des réponses apportées par la CC VAL2C aux observations du public.

L'enquête publique relative à l'élaboration du PLUi du territoire de l'ex-CC VAL2C a représenté un temps fort à la fois de l'information sur le projet de PLUi, et de la participation du public à l'amendement du projet qui était présenté.

Nous estimons que les modifications demandées par le public ayant recueilli un avis favorable ou partiellement favorable de la CC VAL2C et de la commission d'enquête, ne sont pas de nature à porter atteinte à l'économie générale du projet.

3.2.7. Avis sur le mémoire en réponse de la CC VAL 2C au procès-verbal de synthèse de la commission d'enquête

La Vice-présidente de la CC VAL2C a transmis un mémoire en réponse, en date **du 10 mars 2021**, aux observations du public et aux questions posées par la commission d'enquête.

Le mémoire en réponse figure en pièce annexe au rapport d'enquête (Tomes 1 et 2) et les réponses apportées par la CC VAL2C dans son mémoire en réponses font l'objet d'avis systématiques de la commission d'enquête dans le Tome 2 du rapport d'enquête.

La commission d'enquête souhaite faire part des résultats suivants qui découlent de l'analyse du mémoire en réponse et des **337 observations** enregistrées.

Tous thèmes confondus (337 observations)

- les réponses défavorables ou partiellement défavorables représentent **60 %** de l'ensemble des observations présentées
- Les réponses favorables ou partiellement favorables **33 %** et les observations présentant des insuffisances de renseignements et/ou d'éléments d'appréciations **7 %**

Sur les thèmes concernant les demandes de classement en zone constructible habitation et autres changements de zonage (267 observations)

- les réponses défavorables représentent **68 %** de l'ensemble des observations présentées
- Les réponses favorables ou partiellement favorables représentent **25 %**
- Les observations présentant des insuffisances de renseignements et/ou d'éléments d'appréciations **7 %**

Le taux de réponses favorables ou partiellement favorables de la CC VAL2C aux observations concernant les thèmes 1 et 2 recueillies au cours de l'enquête indique, que sur l'ensemble du territoire le quart du public qui s'est déplacé a obtenu satisfaction ou partiellement satisfaction.

Pour autant la CC VAL2C n'a aucunement dérogé aux orientations arrêtées dans le projet d'aménagement et de développement durable (PADD) mais au contraire s'est appuyé sur les axes et objectifs de ce document pour justifier et arrêter ses réponses.

La commission d'enquête estime que les réponses apportées par la CC VAL2C aux observations du public mais également à ses différentes questions, sont pertinentes, justifiées, satisfaisantes et valent ainsi engagement.

Les réponses générales argumentées et justifiées suivantes ont été apportées par la CC VAL2C.

- Les observations déposées conduisant à des demandes de constructibilité en extension des enveloppes urbaines fixées dans le règlement graphique n'ont pas été validées compte tenu des règles de modérations de consommation d'espaces agricoles et forestiers

- Les enveloppes urbaines arrêtées dans le projet de PLUi étaient suffisantes pour permettre la construction de logements répondant à l'évolution de la démographie arrêtée dans la scénario 3.
- La présence des réseaux (eaux, électricité et assainissement) n'a pas été un argument ni une justification suffisante pour obtenir une validation de la demande de constructibilité.
- Le maintien des classements en zone A et N ont répondu à une volonté de modération de la consommation d'espaces agricoles et forestiers
- Les services d'urbanisme de la CC VAL2C seront dans l'attente de la réception de projets totalement aboutis et conformes aux axes stratégiques et aux objectifs du PADD pour mettre en œuvre les déclarations de projet (Parcs photovoltaïques, Maison de retraite...) et les demandes de changement de destination de certains bâtiments agricoles permettant d'envisager des modifications du PLUi.
- Les observations déposées pour une demande de constructibilité dans les zones de rupture d'urbanisation de plus de 75 m ont été systématiquement rejetées.
- Les observations déposées pour une demande de constructibilité dans les zones A et N ne constituant pas une zone d'urbanisation reconnu ont été également rejetées ainsi que celles en extension des STECAL

4. Conclusions de la commission d'enquête

La commission d'enquête après étude du dossier d'enquête publique tel qu'il a été soumis au public

tenant compte :

- Des éléments d'appréciation qu'elle a pu relever dans le dossier d'enquête publique (diagnostic, évaluation environnementale, justification des choix **et du mémoire en réponse des bureaux d'études aux avis des PPA**).
- Des avis favorables tous assortis de remarques et de réserves portés sur le projet de PLUi de l'ex-CC VAL2C par la préfecture de Loir-et-Cher, la Direction Départementale des Territoires, la Commission Départementale de Protection des Espaces Naturels Agricoles et Forestiers, la Chambre d'agriculture du département de Loir-et-Cher, la Chambre de Commerce et d'industrie du département de Loir-et-Cher, la Mission Régionale d'autorité environnementale, l'Agence Régionale de Santé, l'INAO et le Centre Régional de la propriété forestière.
- Des différentes réunions et entretiens avec Madame Karine Michot, vice-présidente en charge de l'aménagement du territoire et du développement numérique sur la communauté de communes Val de Cher Controis, et Madame Fanny Lebarbier chargée de mission PLUi(s)-environnement de la communauté de communes du Val de Cher Controis.
- **De la visite de terrain réalisée sur 4 communes (Selles sur Cher, Lassay sur Croisne, Sassay et Fresnes) et des enseignements visuels retenus.**
- De la très nombreuse participation du public, qui ne remet pas en cause, dans sa globalité, le projet mais qui a consigné de très nombreuses observations sur les proposition de zonage et tout particulièrement pour une extension de la surface des zones d'urbanisation au détriment des zones A et N.

Précise :

- Que les observations formulées sur le registre dématérialisé, par courriers et courriels et sur les registres papier par des particuliers, des acteurs économiques et des maires, ont toutes été examinées attentivement, point par point, et commentées dans un avis donné pour chaque observation à la

suite et après étude des réponses apportées par la CC VAL2C à chaque observation.

- Avoir étudié l'ensemble des pièces du dossier d'enquête publique
- Avoir constaté l'affichage de l'avis d'enquête sur les lieux des permanences qui a été suffisant pour l'information locale du public.
- Avoir rencontré, préalablement à l'enquête, madame la vice-présidente de la CC VA L2C ainsi que madame Fanny Lebarbier chargée de mission PLUi(s)-environnement et leur collaboratrice.
- Avoir été à la disposition du public pour l'accueillir, le rencontrer, l'écouter, l'informer et enregistrer ses observations ou propositions dans les conditions prévues dans l'arrêté de la Vice-présidente de la CC VAL2C prescrivant l'enquête publique unique.

Estime :

- **Que les réponses apportées par la CC VAL2C dans le mémoire en réponse, l'engage car elles conditionnent partiellement l'avis de la commission d'enquête.**

Considère qu'elle est en mesure de donner son avis sur le projet de PLUi soumis à l'enquête,

La commission d'enquête conclu que le projet de Plan Local d'Urbanisme intercommunal du territoire de l'ex-Communauté de communes du Val de Cher Controis :

- Répond aux lois et règlements applicables dans ce domaine
- Présente sans contestation un intérêt général avéré pour le territoire de l'ex CC VAL2C.
- Porte des valeurs environnementales, économiques et sociales dans le cadre d'une démarche de développement durable.
- **A pris correctement en compte les orientations de modération de la consommation ds espaces agricoles, forestiers et naturels.**

Recommande aux responsables élus de la Communauté de communes du Val de Cher Controis la mise en œuvre des points suivants :

- En décidant d'appliquer ses engagements pris suite aux questions posées par la commission d'enquête, d'améliorer et de modifier les documents du règlement graphique pour les rendre plus accessibles au public et ainsi faciliter leur application ultérieure.
- D'apporter aux remarques des personnes publiques associées les réponses les plus appropriées et les plus justifiées telles qu'elles ont été proposées par les bureaux d'études.
- De rencontrer si possible les services de l'état en charge de l'application des règles d'urbanisme avant que le conseil communautaire ne se détermine sur le PLUi modifié.
- De rencontrer si possible certains maires et élus communaux pour reconsidérer ensemble et en concertation certaines orientations qui n'ont pas reçu l'aval de la commission d'enquête publique après leur visite de terrain.
- De poursuivre toutes les pistes possibles de reconquête des logements vacants situés dans les enveloppes urbaines afin de poursuivre la réduction de la consommation des espaces agricoles, naturels et forestiers.
- **Ces recommandations ne sont pas susceptibles de porter atteinte à « l'économie générale du projet ».**

En conclusion, la commission d'enquête

- Compte-tenu du code de l'urbanisme
- En fonction des éléments qui ont été développés dans le corps des conclusions
- En raison des observations, remarques et orientations données par le préfet du Loir-et-Cher
- Par rapport à tous les avis des personnes publiques associées
- Etant donné les informations obtenues lors des différents entretiens tant avec les élus que les personnels des services de l'urbanisme de la CC VAL2C

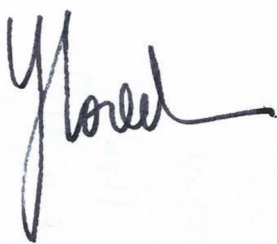
- **En raison des réponses appropriées, justifiées et motivées apportées dans le mémoire en réponse de la CC VAL2C qui s'engage.**

Émet

un AVIS FAVORABLE

Au projet de PLUi du territoire de l'ex-Communauté de communes Val de Cher Controis

Le Controis en Sologne le 22 mars 2021
La commission d'enquête



Yves Corbel
Président



Bernard Ménudier
Membre titulaire



Pascal Havard
Membre titulaire

Le rapport d'enquête (Tome 1 et Tome 2), les annexes au rapport d'enquête et les conclusions motivées de la commission d'enquête (PLUi et abrogation des cartes communales) sont transmis à la Vice-présidente de la Communauté de Communes du Val de Cher Controis .

Une copie du rapport d'enquête (Tome 1 et Tome 2), des annexes au rapport enquête, du procès-verbal de synthèse des observations, du mémoire en réponse de la CC VAL2C et des conclusions motivées de la commission d'enquête (PLUi et abrogation des cartes communales) sont adressés à la présidente du Tribunal Administratif d'Orléans.