DEPARTEMENT DU CHER

Communauté de communes ARNON BOISCHAUT CHER (ABC)

ENQUETE PUBLIQUE UNIQUE

Pour l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal (PLUI), la modification et l'abrogation des plans d'alignement des routes départementales et l'abrogation de la carte communale de Lapan

CONCLUSIONS DE LA COMMISSION D'ENQUÊTE

ELABORATION DU PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL (PLUi)

Enquête du 16 novembre au 17 décembre 2020

CONCLUSIONS SUR LA PROCEDURE

Considérant la bonne concertation préalable à l'enquête publique entre la commission d'enquête et les élus ainsi qu'avec les services administratifs de la Communauté de Communes,

Considérant qu'à l'issue de cette concertation, le président de la CDC ABC, monsieur BURLAUD a pris un arrêté le 13 octobre 2020 régissant la présente enquête publique,

Considérant que la commission d'enquête a rencontré une représentante du bureau d'études en charge du dossier, ce qui a permis de recueillir des renseignements et des explications nécessaires à la compréhension du dossier,

Considérant l'affichage de l'avis de l'enquête au siège de la Communauté de Communes ABC ainsi que dans l'ensemble des mairies du territoire,

Considérant que cet affichage a été maintenu et vérifié tout au long de l'enquête,

Considérant les avis relatifs à la publicité de l'enquête insérés dans deux journaux locaux, cette publication respectant strictement la réglementation tant en ce qui concerne le contenu que la fréquence de ces insertions,

Considérant que le registre dématérialisé, mis à disposition du public, a suscité un certain intérêt auprès des administrés,

Considérant que l'ensemble des documents composant le dossier d'enquête étaient également disponibles sur le site de la CDC ABC,

Considérant la diffusion de la lettre du PLUi, venue renforcer la publicité légale réalisée pour cette enquête publique,

Considérant que les 14 permanences se sont déroulées telles que prévues et qu'aucun incident n'est venu troubler le déroulement de celles-ci,

Considérant que durant l'enquête et postérieurement, il n'a pas été constaté de problèmes liés à l'information du public, à son accès aux dossiers ou à la possibilité de formuler ses observations ou encore de s'entretenir avec les commissaires enquêteurs, et qu'enfin, il n'a pas été relevé de doléances sur les modalités de déroulement de la consultation,

Considérant que quiconque l'a souhaité ou voulu, aurait pu s'exprimer et communiquer ses observations sous une forme ou une autre et nous les faire parvenir dans les conditions habituelles et qu'ainsi chacun aura été à même, tout au long de l'enquête, de prendre connaissance des dossiers et de faire connaître ses observations ou ses propositions.

Considérant ainsi que les formalités valant procédure d'enquête publique se sont

déroulées conformément aux articles de l'arrêté communautaire du 13 octobre 2020,

Considérant que la commission d'enquête n'a pas constaté d'anomalies, tant dans les formalités de publicité que dans le déroulement de l'enquête.

En ce qui concerne la commission d'enquête, elle donne un avis favorable sur les phases de la susdite procédure.

CONCLUSIONS SUR L'ENQUÊTE PUBLIQUE RELATIVE A L'ELABORATION DU PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL (PLUi) :

Vu le code de l'urbanisme et le code de l'environnement,

Vu l'instruction ministérielle du 29 juillet 2019 relative à l'engagement de l'État en faveur d'une gestion économe de l'espace, dans laquelle le gouvernement « appelle au renforcement de la mobilisation de l'État local pour porter les enjeux de lutte contre l'artificialisation des sols, appliquer les dernières mesures législatives en la matière et mobiliser les acteurs locaux »,

Vu la demande présentée par la communauté de communes Arnon Boischaut Cher (ABC), sollicitant l'ouverture d'une enquête publique unique relative à l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal (PLUI), la modification et l'abrogation des plans d'alignement des routes départementales et l'abrogation de la carte communale de Lapan,

Vu les plans et documents inclus dans le dossier présenté,

Vu l'arrêté de monsieur le président de la CDC ABC en date du 13 octobre 2020 relatif à la tenue de la présente enquête publique,

Vu l'ordonnance de Madame la Présidente du Tribunal Administratif d'Orléans du 24 septembre 2020 désignant la commission d'enquête,

Au vu de l'ensemble de ces éléments et notamment du dossier présenté et dans un souci de motiver l'avis présenté ci-après, il y a lieu de s'attacher aux considérations suivantes :

Considérant que la commission d'enquête doit rendre des conclusions motivées pour chacun des dossiers concernant l'enquête publique unique,

Considérant que la CDC ABC a demandé l'ouverture d'une enquête publique relative à l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi),

Considérant que cette demande a généré la présente enquête publique unique qui s'est déroulée sur les communes du territoire de la CDC ABC,

Considérant que cette enquête a été ouverte le lundi 16 novembre 2020 dans les mairies de Châteauneuf-sur-Cher, Levet, Lignières, Vallenay, Saint-Baudel, Uzay-le-Venon, ainsi qu'au siège de la communauté de communes ABC, sis à Châteauneuf-sur-Cher, et clôturée par le président de la commission d'enquête le jeudi 17 décembre 2020, soit durant 32 jours consécutifs,

Considérant que durant ce délai, quatorze permanences ont été assurées par un membre de la commission d'enquête dans les lieux susnommés,

Considérant que trente observations ont été formulées sur les registres tenus à la disposition du public,

Considérant que seize correspondances ont été adressées ou remises à la commission au cours de l'enquête,

Considérant que dix-neuf observations ont été adressées par l'intermédiaire du registre dématérialisé mis en place pour cette enquête,

Considérant les onze observations orales portées à la connaissance de la commission au cours de l'enquête,

Considérant donc que la participation du public a été réelle, malgré les circonstances sanitaires du moment,

Considérant le procès-verbal de synthèse en date du 24 décembre 2020 remis par la commission d'enquête à monsieur le Président de la communauté de communes ABC,

Considérant le mémoire en réponse en date du 6 janvier 2021 du Président de la Communauté de Communes en réaction au procès-verbal de synthèse des observations du public pendant l'enquête,

Considérant les termes de l'entretien avec le président de la communauté de communes les 13 octobre et 22 décembre 2020,

Considérant les termes de l'entretien avec les services du Conseil Départemental du Cher le 21 décembre 2020,

Considérant les informations recueillies auprès du bureau d'études Atopia le 13 octobre 2020,

Considérant les 76 observations formulées au cours de l'enquête, dont 67

concernent l'élaboration du PLUi,

Considérant que la commission d'enquête estime que le projet de plan local d'urbanisme intercommunal de la Communauté de Communes Arnon Boischaut Cher est en adéquation avec les lois et règlements applicables en l'espèce,

Considérant que le projet de PLUi favorise une gestion économe de l'espace et la lutte contre l'artificialisation des sols,

Considérant que le document présente, dans ce contexte, un intérêt général pour la collectivité,

Considérant que le projet de PLUi permet une harmonisation d'instruction des demandes d'urbanisme à l'échelle de la communauté de communes,

Considérant que le projet de PLUi s'inscrit dans une démarche de développement durable,

Considérant les avis des personnes publiques associées,

Considérant l'avis de la Mission Régionale d'Autorité Environnementale (MRAE), en date du 21 août 2020,

Considérant l'avis de la Commission Départementale de Préservation des Espaces Naturels et Forestiers rendu le 15 septembre 2020,

Considérant l'avis de monsieur le Préfet du Cher formulé par arrêté n°2020-1245 en date du 20 octobre 2020, relatif à la demande de dérogation au principe d'urbanisation limitée,

Considérant que la demande de requalification des parcelles BC 116 et 118, lieu-dit « Bouflou » sur la commune de Levet en zone Nc, dans la perspective d'une cession de son exploitation n'est pas envisageable car le zonage Nc correspond au secteur spécifique du Pôle du cheval et de l'âne ; que cette activité ne doit pas être développée à cet endroit et que cette situation est susceptible de générer des conflits,

Considérant que la demande de requalification des parcelles 161, 162, 163, 166, 168, 169 et 481, sur la commune de Lignières en zone A., est envisageable sous certaines conditions définies au rapport par la CDC ABC ; que ces conditions n'apparaissent pas réunies à ce jour ; que cette demande risque de favoriser un habitat dispersé dans des zones répertoriées comme naturelles ; que l'activité de maraîchage peut néanmoins être maintenue sur ces parcelles,

Considérant que le STECAL Ae n°1 à Châteauneuf-sur-Cher pour une superficie de 3,87 ha est situé sur un secteur agricole à protéger et à dominante agricole ; que la Communauté de communes envisage de réduire le périmètre du secteur Ae défini au PLUi arrêté ; qu'afin de préserver l'avenir il y a lieu de clarifier cette situation tout

situation tout en apportant des solutions au porteur de projet mais aussi aux riverains de cette activité,

Considérant que l'activité de la SARL LEDOUX (circuit loisirs) fait l'objet d'un secteur Nl au projet de PLUi arrêté, permettant la pérennité des équipements de loisirs déjà présents, mais que la Communauté de communes envisage d'augmenter le périmètre du secteur Nl au regard du projet de développement de l'activité de la SARL, étayé par des plans fournis lors de l'enquête publique ; que cet augmentation ne saurait excéder le zonage actuellement applicable et qu'un nouveau passage en CDPENAF serait à envisager dans le cas où le périmètre du Nl serait élargi,

Considérant que la liaison entre les RD 65 et RD 219 sur la commune de Lignières améliorerait de façon notable l'accès à la zone artisanale et au pôle de l'âne et du cheval, et renforcerait clairement la sécurité de tous les usagers ; qu'un tel aménagement apparaît judicieux et pertinent pour l'ensemble des acteurs concernés,

Considérant que le classement en A ou N sera examiné par la Communauté de communes en tenant compte des paramètres suivants : présence ou proximité d'espaces naturels sensibles ou de « contrainte » environnementale proximité d'habitations occupées par des tiers, caractère cultivé des terrains (apprécié, notamment, au regard du recensement parcellaire graphique – RPG), conciliation des enjeux agricoles avec les autres objectifs poursuivis par le PLUi, notamment la préservation des continuités écologiques,

Considérant que la Communauté de communes s'engage à renforcer la protection des espaces boisés prévue au projet de PLUi au regard de multiples critères : caractère effectivement boisé, superficie des espaces boisés, position dans la trame verte intercommunal, absence de plan de gestion, absence de culture forestière,

Considérant que la Communauté de communes envisage de classer les ZNIEFF du territoire en zone N,

Considérant que le secteur 2b sur la commune de Saint-Loup-des-Chaumes pour une surface de 0,93 ha se situe dans une commune qui n'a eu que quatre constructions à usage d'habitation sur les dix dernières années, et qui dispose d'un potentiel de 1,4 ha en densification,
Considérant cependant que cette zone est à proximité immédiate du bourg, que l'une des quatre parcelles concernées est déjà construite à l'extrémité de la zone, et donc que les trois autres parcelles peuvent être considérées comme des dents creuses,

Considérant que la zone urbaine 1b d'Uzay-le-Venon pour la parcelle ZK n°36 fait partie de l'extension urbaine et la commune, que celle-ci n'a eu aucune construction à usage d'habitation sur les dix dernières années et que le potentiel de densification s'élève à 1,8 ha,

Considérant néanmoins que la voirie, les réseaux d'eau et d'électricité sont existants, et donc que cette zone peut être urbanisable à plus long terme,

Considérant que les secteurs 2AU n°1 à Venesmes, 2 AU n°2 et 3 à Levet, ne sont pas à ce jour ouverts à l'urbanisation dans le document présenté à l'enquête, et que pour ce faire il sera nécessaire à la CDC ABC d'effectuer les procédures et demandes de dérogation adéquates, et donc qu'à ce jour ces secteurs ne sont pas susceptibles de générer un potentiel de construction,

Considérant que le secteur 1AU n°4 sur la commune de La Celle-Condé pour une surface de 1,54 ha en prévision de la réalisation de 12 logements en extension de hameau est identifié par l'évaluation environnementale comme une zone à enjeux écologiques ; que, de plus, les deux tiers de sa surface sont concernés par une zone humide réglementaire et donc que l'ouverture à l'urbanisation nuirait à la protection des espaces naturels et à la préservation des continuités écologiques,

Considérant que le STECAL Nc n°1 sur la commune de La Celle-Condé, correspondant au pôle de l'âne et du cheval, et situé en zone N pour une superficie de 102,72 ha, est entièrement classé en activités de loisirs existantes; que ce secteur devrait être plus restreint pour l'implantation de nouvelles constructions, d'autant qu'aucun projet n'est avéré à ce jour.,

Considérant que le STECAL Ae n°5 sur la commune de Serruelles, correspondant à l'aérodrome, devrait avoir un périmètre plus restreint pour permettre la seule évolution du secteur bâti.,

Considérant que le STECAL Nh n°1 sur la commune de Villecelin, pour une superficie de 1,33 ha est vierge de construction et situé en zone N; qu'en outre ce secteur est susceptible de générer un potentiel de construction disproportionné au regard de la population de la commune et des besoins en logements de celle-ci,

La commission d'enquête recommande donc à la CDC ABC de :

- clarifier les situations répertoriées sur les communes de Levet, Lignières et Châteauneuf-sur-Cher afin de prévenir les conflits, préserver l'avenir et éviter la reproduction de ce type de situations,
- élargir le zonage Nl dans la limite de l'existant afin de garantir la pérennité de l'activité de loisirs sur la commune de Levet,
- créer un emplacement réservé sur la commune de Lignières afin de relier les RD 65 et RD 219,
- modifier le tracé de l'emplacement réservé n°2 prévu sur le territoire de Châteauneuf-sur-Cher et revoir, le cas échéant, les contours de la zone UB jouxtant la future voie,
- approfondir le diagnostic déjà réalisé sur les ZNIEFF, EBC et autres éléments remarquables du paysage afin d'avoir un inventaire des plus exhaustifs et correspondant au mieux à la réalité du terrain,
- maintenir la zone urbaine 2b de St Loup-des -Chaumes,
- transformer la zone urbaine 1b d'Uzay-le-Venon pour la parcelle ZK n°36 en zone 2AU d'urbanisation à long terme,

La commission d'enquête émet un avis favorable au projet de Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi) présenté par la communauté de communes Arnon Boischaut Cher, tel qu'il a été présenté au dossier mis à la disposition du public, sous réserve de :

- **ne pas ouvrir à l'urbanisation le secteur 1AU n°4 à La Celle-Condé,**
- **restreindre le STECAL Nc n°1 à La Celle-Condé et le STECAL Ae n°5 à Serruelles,**
- **revoir le périmètre du STECAL Ae n°1 à Châteauneuf-sur-Cher,**
- **ne pas ouvrir à l'urbanisation le STECAL Nh n°1 à Villecelin,**

A Châteauneuf-sur-Cher, le 15 janvier 2021
La Commission d'Enquête

Claude BOURDIN
11, rue de Beauce
41600 Lamotte-Beuvron

Jean-Jacques ROUSSEAU
33, route de Romorantin
41700 Cour-Cheverny

Jean-Baptiste GAILLIEGUE
5, route de Lury
18120 Cerbois