

DÉPARTEMENT DU CHER

COMMUNAUTÉ DE COMMUNES VIERZON-SOLOGNE-BERRY

COMMUNE DE GRAÇAY

ENQUÊTE PUBLIQUE

concernant la révision générale du Plan d'Occupation des Sols

valant élaboration du Plan Local d'Urbanisme

CONCLUSIONS ET AVIS

Enquête du 16 août 2017 au 15 septembre 2017

## Table des matières

1 GENERALITÉS .....	3
1.1 Rappel .....	3
1.2 Objet de l'enquête .....	3
1.3 Déroulement de l'enquête publique .....	4
2 CONCLUSIONS MOTIVÉES .....	4
2.1 Sur la procédure .....	4
2.2 Sur la participation du public.....	5
2.3 Sur le projet .....	5
3 AVIS DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR .....	7

## **1 GENERALITÉS**

### **1.1 Rappel**

En réponse à la demande de Monsieur le Président de la Communauté de Communes Vierzon-Sologne-Berry, Monsieur le Président du Tribunal Administratif d'Orléans m'a désigné par décision n° E17000089/45 du 30 mai 2017 en qualité de commissaire enquêteur pour conduire l'enquête ayant trait à l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune de Graçay.

Il s'agit d'une enquête environnementale dont le maître d'ouvrage est la Communauté de Communes Vierzon-Sologne-Berry.

Monsieur François DUMON, Président de la Communauté de Communes Vierzon-Sologne-Berry a pris l'arrêté prescrivant l'enquête en date du 20 juin 2017.

Cette enquête a duré 31 jours consécutifs, du mercredi 16 août 2017 au vendredi 15 septembre 2017.

### **1.2 Objet de l'enquête**

Le territoire de la commune de Graçay est géré par un Plan d'Occupation des Sols (POS) approuvé le 20 avril 1988.

Il a fait l'objet d'une révision prescrite le 25 novembre 1992 et approuvée le 11 mars 2002.

Une modification a été apportée et approuvée le 8 mars 2004.

Par délibération en date du 1<sup>er</sup> mars 2010, le conseil municipal a prescrit la révision du POS valant transformation en Plan Local d'Urbanisme (PLU).

Une concertation publique afin de préparer le document a eu lieu et le conseil municipal du 30 novembre 2015 a arrêté le projet du PLU en tirant les conclusions de la concertation.

Dans ces conditions, Monsieur le Président de la Communauté de Communes Vierzon-Sologne-Berry a demandé au Tribunal Administratif d'Orléans la désignation d'un commissaire enquêteur pour procéder à l'enquête publique portant sur l'élaboration de PLU de la commune de Graçay.

La présente procédure est soumise aux dispositions des articles L.123-1 et R.123-1 et suivants du Code de l'urbanisme, l'enquête publique est réalisée dans les formes énoncées aux articles L.123-1 à L.123-19 pour la partie législative et les articles R.123-1 à R.123-46 du Code de l'environnement.

L'élaboration du PLU a fait l'objet d'un examen au cas par cas en application des articles R.104-28 à R.104-33 du Code de l'urbanisme qui a conclu que le projet était dispensé d'évaluation environnementale.

### 1.3 Déroulement de l'enquête publique

L'enquête a été conduite conformément à la réglementation en vigueur citée supra, notamment en ce qui concerne la composition du dossier, l'organisation de l'enquête, la diffusion de l'information au public et son accès au dossier.

J'ai procédé à la visite des lieux les 23 mars et 13 avril 2017.

J'ai rencontré le responsable de projet à la Communauté de Communes les 19 juin, 26 juillet 2017, 19 septembre et 12 octobre 2017.

J'ai rencontré six fois le 1<sup>er</sup> adjoint au maire délégué à l'urbanisme et responsable du projet à la mairie de Graçay.

J'ai contacté le bureau d'études à l'origine du dossier à deux reprises ainsi que la DREAL Centre-Val de la Loire et la DDT du Cher au cours de l'enquête.

Le procès verbal de synthèse des observations a été remis en main propre au responsable du projet le 19 septembre 2017 conformément à l'article R.123-18 du Code de l'environnement, une copie a été remise dans le même temps à la mairie de Graçay.

## 2 CONCLUSIONS MOTIVÉES

J'ai mené cette enquête en toute indépendance, dans les conditions légales de procédure **après**:

- une étude attentive et approfondie du dossier mis à la disposition du public, suivi de plusieurs réunions avec le maître d'ouvrage et le responsable du projet à la mairie de Graçay,
- plusieurs visites de la commune et des environs avant et pendant l'enquête,
- des recherches complémentaires,
- l'analyse des observations reçues,
- avoir rencontré le responsable de projet, une fois l'enquête terminée.

### 2.1 Sur la procédure

A l'issue de l'enquête qui a duré 31 jours consécutifs **il apparait**:

- que la composition générale du dossier porté à l'enquête publique est respectée, à savoir qu'il compte bien l'ensemble des pièces réglementaires permettant d'apporter au public les informations utiles à la compréhension du dossier,
- que le bilan de concertation fait état d'un effort important de la commune pour susciter la participation du public aux différentes étapes de l'élaboration du projet de PLU,

- que le dossier établi par le bureau d'études est complet et permet une vision complète du projet,
- que les personnes publiques et le public qui le souhaitent se sont exprimés avant ou pendant l'enquête,
- qu'il a été tenu quatre permanences de trois heures chacune dans les locaux de la mairie de Graçay, permettant au public de s'informer sur ce projet,
- que le dossier et les registres relatifs à l'enquête ont été mis à la disposition du public pendant toute la durée de l'enquête,
- que tous les termes de l'arrêté prescrivant l'enquête ont été respectés,
- qu'aucun incident n'a été constaté au cours de l'enquête.

**Dans ces conditions, j'estime que la population et les personnes publiques ont été informées et ont pu s'exprimer et qu'ainsi la procédure relative à l'enquête a été respectée.**

## 2.2 Sur la participation du public

### **Prenant en compte:**

- qu'au cours de l'enquête et pendant les permanences du commissaire enquêteur aucune observation n'a été inscrite sur les registres d'enquête,
- qu'aucune observation verbale n'a été formulée,
- que quatre courriers m'ont été adressés,
- que dix personnes se sont présentées lors des permanences pour s'informer sur le contenu du dossier présenté à l'enquête.

**On pourrait penser à un apparent manque d'intérêt du public pour le projet, mais l'excellent travail de concertation, mené en amont de l'enquête par la municipalité explique en grande partie cette situation.**

## 2.3 Sur le projet

La phase d'étude du projet s'est échelonnée sur une durée totale de sept ans, avec des opérations d'aménagement et des modifications dictées par l'évolution des réglementations et des remarques des services de l'Etat.

### *Les orientations du projet:*

La politique d'aménagement et de développement retenue s'appuie sur une prise en compte des sensibilités paysagères locales et une volonté de préservation des espaces naturels (vallée du Fouzon et ses affluents, les boisements hors peupleraies, les zones humides). La commune souhaite également protéger les exploitations agricoles. La collectivité s'engage dans la préservation d'éléments de petit patrimoine (fours à pain, fontaines lavoirs,...). Elle s'engage également à

privilégier une densification (comblement des dents creuses du centre bourg, valorisation de l'architecture existante).

Les orientations d'aménagement retenues par la collectivité s'organisent autour de six thématiques principales que sont:

- \* l'ancrage territorial,
- \* le développement démographique et résidentiel,
- \* le développement économique,
- \* la gestion des transports et déplacements,
- \* la préservation de l'environnement,
- \* la prise en compte des risques et nuisances.

La commune s'est attachée à respecter les principes fondamentaux du cadre réglementaire de l'urbanisme.

***Le principe d'équilibre dans l'aménagement:***

Pour ce faire, la commune a limité l'ouverture des terrains à l'urbanisation au bourg de Graçay. Les terres agricoles seront ainsi préservées.

***Le principe de mixité urbaine et sociale:***

Deux projets de lotissement portés par l'OPH du Cher, au Nord et au Sud-Est de la commune permettront la création de cinq logements, vingt trois parcelles à construire et l'implantation d'une nouvelle gendarmerie avec six logements de fonction permettant d'occuper deux zones "creuses" de l'agglomération avec une mixité de population.

***Le principe de l'environnement:***

La commune souhaite modérer la consommation d'espaces en limitant un objectif de cinq constructions neuves par an et ainsi encourager les réhabilitations des constructions existantes.

La collectivité, avec la mise en place des trames vertes et bleues, s'engage dans la préservation des réservoirs de biodiversité et de leur corridor écologique.

Le règlement et les plans de zonage sont en adéquation avec le PADD, il faudra cependant prendre en compte les réserves et remarques des Personnes Publiques Associées et des services de l'Etat.

### 3 AVIS DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR

En résumé, le dossier présenté est complet avec un diagnostic du territoire précis, les objectifs sont bien définis et les choix cohérents, en privilégiant une urbanisation dans le centre bourg afin de le redynamiser et en préservant le plus possible les espaces naturels:

-La commune de Graçay envisage la création de logements dans les limites du bourg ou en périphérie immédiate, à un rythme de cinq constructions par an, les secteurs ouverts à l'urbanisation à vocation d'habitat ne sont pas concernés par des enjeux environnementaux forts,

-le projet classe quarante hectares en zone à urbaniser à long terme ("zone 2AUi") en vue de l'aménagement d'une zone d'activités lieu-dit "Plaisance", lequel est situé à proximité de l'autoroute A20 à l'extrême Sud du territoire communal, ce projet d'aménagement sera réalisé en trois phases successives soumis à une étude d'impact,

-ce projet prévoit la protection des principaux espaces agricoles et naturels de la commune et n'a pas d'incidence significative sur l'état de conservation du site Natura 2000 le plus proche situé à plus de neuf kilomètres du bourg de Graçay, et n'est pas susceptible d'avoir une incidence notable sur l'environnement ou la santé humaine.

Après étude et analyse du dossier et des avis émis par les Personnes Publiques Associées et les services de l'Etat et les observations émises par le public, **je considère que:**

-le projet de PLU respecte les objectifs fixés par les textes réglementaires et s'inscrit dans la politique nationale de lutte contre l'étalement urbain, de renforcement de la mixité sociale et de préservation du patrimoine environnemental et paysager,

-le projet est réaliste et adapté à la commune de Graçay et correspond dans son ensemble aux enjeux identifiés dans le diagnostic et respecte les axes du projet d'Aménagement et de Développement Durable,

-le projet conduit à établir un équilibre entre les espaces destinés à un habitat diversifié, les espaces destinés aux activités économiques et à la préservation des espaces agricoles et naturels.

-le projet privilégie une densification et une reconquête des espaces internes à l'enveloppe urbaine existante et prévoit de diminuer les zones immédiatement ouvertes à l'urbanisation d'environ soixante hectares par rapport au POS en vigueur.

En conséquence de ce qui précède, ce choix me semble cohérent et justifié, je recommande que les quelques réserves, remarques et demandes de modifications émises par les Personnes Publiques Associées et les services de l'Etat, soient prises en compte dans la version finale du PLU et **j'émet un avis favorable** au projet de Plan Local d'Urbanisme de la commune de Graçay.

Fait à Saint Michel de Volangis, le 12 octobre 2017

Le commissaire enquêteur

Eugène BONNAL