

PIÈCE n° III

VILLEFRANCHE
SUR CHER



Département de Loir-et-Cher

COMMUNE DE VILLEFRANCHE sur CHER

ENQUÊTE PUBLIQUE

RELATIVE À
L'ÉLABORATION DU PLAN LOCAL D'URBANISME
(PLU)

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

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

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

CONCLUSIONS MOTIVÉES DU COMMISSAIRE-ENQUÊTEUR

Commissaire-enquêteur :
Stanislas MOREAU

SOMMAIRE

1. – GÉNÉRALITÉS	Page 2
1.1.- Rappels de l'objet de l'enquête	
1.2.- Rappel d la procédure	
1.3.- Principe de fondement des conclusions motivées	
2. - BILAN DE L'ENQUÊTE	Page 4
3. – AVIS DU COMMISSAIRE-ENQUÊTEUR.....	Page 6
3.1 – Sur le projet d'aménagement et de développement durable (PADD)	
3.2. – Sur la compatibilité du PLU avec les autres documents de planification	
3.3 – Sur les observations des personnes publiques associées et personnes consultées	
3.4 – Sur les observations du public	
3.5 – Sur le mémoire en réponse de l'autorité compétente	
4 - INTÉRÊT GÉNÉRAL DU PROJET DE PLU	Page 9
4.1. Observations du commissaire-enquêteur	
4.2. Avantages et inconvénients du PLU	
5. CONCLUSIONS MOTIVÉES	Page 13

1 - GÉNÉRALITÉS

1.1 - Rappel de l'objet de l'enquête

L'enquête publique sur le territoire et au profit de la commune de VILLEFRANCHE SUR CHER dans le département de Loir-et-Cher a eu pour objet l'élaboration du plan local d'urbanisme (PLU) qui est en fait la révision du Plan d'Occupation des Sols (POS).

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

1.2 - Rappel de la procédure

La procédure de l'enquête publique a été conduite en application des textes législatifs ci-après, en vigueur à ce jour, soit :

- Le Code de l'environnement, notamment les Articles R123-1 à R123-33
- Le Code de l'urbanisme, notamment les Articles R123-1 à R123-25.

Par ordonnance n° E17000075 / 45 en date du 30 août 2017, le président du tribunal administratif d'ORLÉANS a nommé Stanislas MOREAU, en tant que commissaire-enquêteur pour conduire l'enquête publique. Celui-ci a déclaré sur l'honneur n'être aucunement intéressé à titre personnel, sous quelque forme que ce soit à l'opération et a accepté cette mission pour la remplir en toute impartialité et indépendance.

Le maire de la commune VILLEFRANCHE sur CHER a pris un arrêté n° 150/2017 en date du 8 septembre 2017, prescrivant l'ouverture d'une enquête publique portant sur l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme.

L'enquête publique s'est déroulée conformément aux termes de l'arrêté du maire de VILLEFRANCHE SUR CHER, pendant plus un mois, soit sur 30 jours consécutifs, pendant la période comprise entre le 2 octobre 2017 et le 31 octobre 2017 inclus. L'enquête s'est déroulée en mairie de la commune de VILLEFRANCHE SUR CHER, pendant les heures habituelles d'ouverture de la mairie.

1.3 – Principe du fondement des conclusions motivées

Les conclusions motivées ci-après du commissaire-enquêteur, s'appuient notamment sur :

- L'analyse du dossier d'enquête relatif à l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme
- Les termes de l'entretien préalable avec le maire de la commune de VILLEFRANCHE SUR CHER ;
- Les informations données par les services de la Direction Départementale des Territoires ;
- Les visites sur place du commissaire-enquêteur ;
- Les observations formulées par le public présent à l'enquête publique ;
- Les avis des Personnes Publiques Associées ou personnes publiques consultées ;
- Le mémoire en réponse du maire de VILLEFRANCHE SUR CHER en réponse au procès-verbal des observations du public pendant l'enquête, mais également aux questions du commissaire-enquêteur.

Conclusions motivées du commissaire-enquêteur

2 - BILAN DE L'ENQUÊTE

2.1 - Bilan des observations recueillies pendant l'enquête

Le bilan des observations recueillies pendant l'enquête a été le suivant :

a) Observations orales :

Pendant les quatre permanences, le commissaire-enquêteur a reçu au total 73 personnes (y compris les personnes en couple ou avec leurs parents) qui sont surtout venues se renseigner sur le PLU et notamment connaître la situation de leurs propriétés foncières au regard des zones constructibles du projet de PLU. Certaines personnes ont manifesté leur désaccord sur le classement de leurs terrains au projet de PLU, par rapport au classement prévu dans le POS.

b) Observations écrites :

- Soixante-trois observations rédigées sur le registre d'enquête ;
- Dix courriers adressés en mairie.
- 3 courriels adressés à la mairie

En outre, le commissaire-enquêteur a reçu en main propre une pétition de dix-sept signatures qui ont été annexés au registre d'enquête. Certains courriers étaient accompagnés de divers documents (Photos, études, documents administratifs, etc.).

2.2 - Déroulement de l'enquête

Le déroulement de l'enquête a été conforme et les aspects réglementaires respectés ainsi qu'il est démontré dans le rapport du commissaire-enquêteur faisant l'objet de la pièce n° 1 : « Rapport d'enquête du commissaire-enquêteur », ci-avant.

Conclusions motivées du commissaire-enquêteur

Le commissaire-enquêteur estime :

- Qu'une bonne concertation préalable à l'enquête publique a eu lieu entre le maire de la commune de VILLEFRANCHE SUR CHER et le commissaire-enquêteur, et que les renseignements et explications recueillis lors des entretiens ont été satisfaisants ;
- Que les conditions de l'enquête publique ont respecté la législation et la réglementation en vigueur, notamment pour l'affichage en mairie de l'avis d'enquête et que cet affichage a été maintenu et vérifié tout au long de l'enquête et que de plus, une information des habitants de VILLEFRANCHE SUR CHER sur l'enquête a été faite dans les boîtes aux lettres ;
- Que les avis relatifs à la publicité de l'enquête insérés dans la presse locale, dans deux journaux locaux, respectaient strictement la réglementation tant en ce qui concerne le contenu que la fréquence de ces insertions ;
- Que le dossier d'enquête publique contenait les pièces exigées par la réglementation en vigueur ;
- Que le public a eu l'opportunité de rencontrer le commissaire-enquêteur et a été en mesure de présenter des observations à différents moments, pendant les permanences, en nombre suffisant, et qui se sont déroulées dans d'excellentes conditions d'organisation ;
- Que durant l'enquête et postérieurement, aucun incident n'a été porté à la connaissance du commissaire-enquêteur et qu'il n'a pas été constaté ou rapporté d'anomalie, carence ou défaillance quant à la publicité de l'enquête, à l'information du public, à son accès aux dossiers ou à la possibilité de formuler ses observations ou encore de s'entretenir avec le commissaire-enquêteur, et qu'enfin, il n'a pas été relevé de doléances sur les modalités de déroulement de la consultation ;
- Que quiconque l'a souhaité ou voulu, a pu s'exprimer et communiquer ses observations sous une forme ou une autre et les faire parvenir dans les conditions habituelles au commissaire-enquêteur et qu'ainsi chacun a été à même, tout au long de l'enquête, de prendre connaissance des dossiers et de faire connaître ses observations ou ses propositions ;
- Que plusieurs visites sur place ont permis, notamment d'apprécier, d'une part, la topographie de la commune, le patrimoine communal, les paysages, les espaces agricoles et boisés, les emplacements réservés, les zones à urbaniser, etc. et d'autre part, de vérifier la véracité de certaines observations recueillies pendant l'enquête ;

Conclusions motivées du commissaire-enquêteur

2.3 - Mémoire en réponse de l'autorité compétente

Conformément à l'article R 123-18 du Code de l'environnement, le commissaire-enquêteur a un établi un procès-verbal de synthèse faisant état des observations du public et des questions posées par lui-même au maire, autorité compétente. Le procès-verbal de synthèse a été présenté en mairie, le vendredi 10 novembre 2017, soit onze jours après la fin de l'enquête, devant quatre élus de la municipalité de VILLEFRANCHE SUR CHER, puis le jeudi 16 novembre devant cinq élus de la municipalité de VILLEFRANCHE SUR CHER et monsieur Jean-Louis FLAMENT représentant du cabinet ISOCELE. Voir page 19 du rapport d'enquête (Pièce n° I).

L'autorité compétente a produit en réponse un mémoire qui m'a été transmis le jeudi 24 novembre par courriel, dans un délai de QUINZE (15) jours,

Le procès-verbal du commissaire-enquêteur et celui du mémoire en réponse de l'autorité compétente font l'objet de la pièce n° II, annexée au rapport d'enquête.

3 AVIS DU COMMISSAIRE-ENQUÊTEUR

3.1 Sur le projet d'aménagement et de développement durable (PADD)

L'élaboration du PADD résulte de la volonté de la commune de VILLEFRANCHE SUR CHER d'aboutir à un projet global et cohérent, en mettant en corrélation les enseignements du diagnostic et la volonté politique d'élaborer un projet de ville durable. Sur l'ensemble de son territoire communal, la commune a notamment favorisé le renouvellement urbain et préservé la qualité urbaine, architecturale, paysagère et l'environnement.

Aussi les objectifs des extensions d'urbanisation ont bien pris en compte : l'arrêt de l'urbanisation linéaire au fil des routes, la recherche d'emplacements appropriés en accord avec le site bâti, la mise en place d'opérations favorisant une certaine densité et permettant de conforter les centres, la création de circulations douces reliant les nouveaux quartiers aux centres, la mise en réseau des nouvelles voies de circulation avec celles existantes, la création d'espaces publics appropriables.

Le développement urbain projeté avec l'urbanisation de secteurs enclavés dans le tissu bâti existant limite bien la consommation d'espaces agricoles, forestiers et naturels en périphérie des secteurs urbanisés (évitant ainsi le mitage linéaire le long des axes de circulation).

Ainsi, par rapport au POS, de nombreux espaces en zone périurbaine et des ensembles bâtis constitués, sont repassés en zones agricole A ou naturelle N.

Le commissaire-enquêteur estime, qu'après examen du dossier d'arrêt du PLU, les objectifs du PADD de VILLEFRANCHE SUR CHER sont conformes à l'esprit de la **loi ENE, du « Grenelle de l'environnement »**, de la loi de modernisation de l'agriculture et de la pêche (LMAP) et surtout aux **exigences de la loi ALUR** :

- D'optimiser le potentiel disponible au sein de l'urbanisation existante dans un souci de restreindre l'exposition aux risques, de préserver les espaces naturels et agricoles, et de modérer la consommation foncière ;

Conclusions motivées du commissaire-enquêteur

- De favoriser la diversification du parc immobilier afin de permettre le parcours résidentiel sur la commune et l'accueil de jeunes ménages ;
- De consolider le tissu commercial et économique de la commune, éléments d'attractivité résidentielle ;
- De faciliter l'accès, par les différents modes de transports (voiture, vélo, train...), à la zone industrielle de VILLEFRANCHE SUR CHER et aux pôles d'emplois proches ;
- De protéger les espaces naturels sensibles et les espaces boisés, enjeux économiques et de protection de la biodiversité.

Ainsi, la plupart des orientations du SADD et du PADD témoignent de la volonté forte de la commune de VILLEFRANCHE SUR CHER d'améliorer le cadre de vie des habitants et de restreindre l'extension des zones urbanisées.

3.2 Sur la compatibilité du PLU avec les autres documents de planification

L'examen du dossier d'enquête montre que le projet de PLU arrêté de VILLEFRANCHE SUR CHER semble raisonnable, dans un contexte où la commune n'est pas couverte par les documents d'urbanismes suivants :

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

La validation POS datant de 2003, la commune a la lourde contrainte d'introduire dans son plan d'urbanisation les très nombreuses évolutions législatives introduites depuis 14 ans en France et tout spécialement celles concernant d'une part la protection de l'environnement et d'autre celle sur l'urbanisation limitée régie par la loi ALUR.

VILLEFRANCHE sur CHER étant encore sous le régime d'un Plan d'Occupation des Sols (POS), la loi ALUR (pour l'Accès au Logement et un Urbanisme Rénové) s'impose aux communes depuis début 2017.

Par ailleurs, le Plan Local d'Urbanisme (PLU) n'étant pas encore adopté, la commune est passée sous le régime du Règlement National d'Urbanisme (RNU) qui impose un accord du préfet en matière d'urbanisation.

La caducité du POS ne retire pas la compétence de la commune en matière de délivrance des autorisations d'urbanisme mais celles-ci devront recueillir l'avis conforme du préfet et de ses services.

Conclusions motivées du commissaire-enquêteur

3.3 – Sur les observations des Personnes Publiques Associées et Personnes consultées

Elles sont listées et recensées dans la pièce n° 1 (Cf. page 6, 7 et 8) du dossier d'enquête. Ces observations ont le mérite d'être claires, précises et réalistes compte tenu du terroir et de la situation géographique de VILLEFRANCHE sur CHER.

Le commissaire-enquêteur a rencontré les services de la DDT (Service « Urbanisme et Aménagement ») pour améliorer sa compréhension de ses remarques transmises par le courrier daté du 15 mars 2017 et synthétisant l'ensemble des remarques formulées par les **personnes Publiques Associées et les personnes consultées**.

3.4 – Sur les observations du public

Sur la totalité des observations du public, aucune personne ne remet en cause le projet de Plan Local d'Urbanisme arrêté, tel qu'il a été mis à l'enquête. L'enquête a permis de constater qu'en appliquant les dispositions de

Des lois ENE « Grenelle de l'environnement » et ALUR

Très contraignante en matière de protection de l'environnement et de lutte contre l'étalement urbain

- Qui contribuent à la protection des surfaces agricoles et naturelles,
- Qui réduisent drastiquement la diminution des zones constructibles en passant du Plan d'Occupation des Sols au Plan Local d'Urbanisme,

Les propriétaires fonciers ne comprennent pas facilement ces évolutions législatives votées par le parlement et mises en œuvre par les pouvoirs publics.

Il est nécessaire de rappeler que la rétention foncière, en vue de réaliser d'éventuelles plus-values immobilières, si louables soient-elles, doit tenir compte du fait qu'en matière d'urbanisme, il n'existe pas de droits acquis.

La réduction des surfaces des zones à urbaniser entre le POS et le projet de PLU, est voisine de 200 hectares ; d'où un vaste mécontentement d'incompréhension exprimé lors de l'enquête. Certaines personnes ayant déposé à l'enquête avaient déjà émis des observations lors de la concertation préalable sur l'élaboration du PLU. Celles-ci ont estimé qu'elles n'avaient pas eu satisfaction notamment sur le fait que leurs terrains qui étaient constructibles au POS, ne l'étaient plus dans le PLU. On peut comprendre que les propriétaires fonciers concernés n'apprécient pas la réduction, voire la suppression des surfaces constructibles. Ils estiment, en toute bonne foi, en l'exprimant parfois très ouvertement, que leurs intérêts particuliers sont touchés. Par ailleurs, quelques personnes ont indiqué qu'elles n'avaient pas été informées sur la procédure de concertation pendant l'élaboration du projet de PLU.

Conclusions motivées du commissaire-enquêteur

Enfin, une pétition de 17 signatures a été déposée le dernier jour de l'enquête, ayant pour objet principal l'emplacement de la coulée verte prévue par le PLU et située de part et d'autre de la RD 976. Au sud de cette coulée verte, de nombreuses parcelles situées en bordure du canal du BERRY sont reclassées N.

Dans le rapport faisant l'objet de la pièce n° I sus visée, le commissaire-enquêteur a donné un avis sur chaque observation du public, sur la pétition, au regard des réponses apportées à ces avis par le maire de la commune de VILLEFRANCHE SUR CHER, autorité compétente, dans son mémoire en réponse aux observations du public.

3.5 Sur le mémoire en réponse de l'autorité compétente

Le procès-verbal des observations pendant l'enquête, a été commenté et présenté par le commissaire-enquêteur en mairie de VILLEFRANCHE SUR CHER, au maire, entouré d'adjoints et conseillers le vendredi 10 novembre

Le jeudi 16 novembre 2017, le commissaire-enquêteur était présent en mairie pour une nouvelle réunion de travail. Cette réunion avait pour objectif de préparer, en présence du cabinet d'urbanisme ayant réalisé le projet de Plan Local d'Urbanisme, le mémoire de réponses dues par l'autorité compétente au commissaire-enquêteur.

4 - INTÉRÊT GÉNÉRAL DU PROJET DE PLU

4.1. Observations du commissaire-enquêteur

Le commissaire-enquêteur, en l'état du dossier d'enquête publique soumis au public, et eu égard :

- aux éléments d'appréciations qu'il a pu relever dans le dossier d'enquête publique, mis à l'enquête, portant essentiellement, d'une part, sur l'analyse des aspects environnementaux, démographiques, économiques et d'autre part, sur la justification du choix du zonage résultant d'un projet de territoire qui privilégie un développement de l'urbanisation à proximité de la ville-centre et le comblement des dents creuses, concourant ainsi à la préservation des espaces agricoles et naturels, conformément aux objectifs fixés par la loi ENE « Grenelle de l'Environnement » ;
- à la préservation des corridors écologiques définis par les trames vertes et la trame bleues ;
- aux différents avis des Personnes Publiques Associées, et autres personnes publiques qui ont été consultées et qui ne remettent pas en cause le projet de Plan Local d'Urbanisme présenté à l'enquête publique
- à la forte participation du public qui ne remet pas en cause, dans sa globalité, le projet de PLU arrêté, ni le bien-fondé des éléments ayant conduits à son élaboration ;
- aux réponses apportées par le maire de la commune de VILLEFRANCHE SUR CHER aux questions posées par le commissaire-enquêteur ;

Conclusions motivées du commissaire-enquêteur

Considère :

- Que la commune de VILLEFRANCHE SUR CHER a accordé une place particulière à l'environnement et à ses liens avec le développement du territoire, en engageant une démarche d'approche environnementale de l'urbanisme associée à l'élaboration du PLU qui a conduit à des arbitrages, à chaque étape du projet, dans lesquels l'environnement est intervenu non pas comme une contrainte secondaire mais comme un élément fondateur ;
- Que le projet de Plan Local d'Urbanisme de la commune de VILLEFRANCHE SUR CHER qui a été soumis à enquête publique, permet la maîtrise de l'urbanisation en privilégiant la densification et le développement de la ville-centre, des quartiers périphériques, tout en évitant l'étalement des constructions futures le long des voies de circulation existantes, notamment en sortie d'agglomération ;
- que la plupart des orientations du PADD témoignent de la volonté forte de la commune de VILLEFRANCHE SUR CHER d'améliorer le cadre de vie qui passe également par la satisfaction des besoins de la population en équipements : ainsi, certaines actions du PADD concernent la valorisation des équipements notamment culturels et sportifs à l'échelle de l'intercommunalité, mais également des actions visant à la valorisation de l'image des quartiers (qualités architecturales, urbaines, paysagères...) ou encore de celles qui participent à la recherche d'une réduction des nuisances urbaines (prise en compte des nuisances liées aux déplacements routiers, amélioration de la continuité des liaisons douces entre les quartiers, etc.) ;
- Que le projet de PLU se maintient dans l'esprit et dans l'application du Code de l'urbanisme et du Code de l'environnement et que celui-ci est donc conforme aux documents d'urbanisme opposables et que celui-ci répond bien aux vœux de la municipalité et ne visera que l'intérêt général de la population ;
- Qu'aucune contre-proposition n'a été formulée sur la globalité du projet de PLU arrêté ;
- Que les observations formulées par écrit ou par oral, par des particuliers ou des associations contre certains éléments de ce projet ont été examinées attentivement, point par point, et commentées dans un avis donné par le commissaire-enquêteur pour chaque observation, au regard des termes du mémoire en réponse de l'autorité compétente, dans la pièce n° I « Rapport du commissaire-enquêteur » ci-avant ;
- Que les réponses apportées par l'autorité compétente dans son mémoire en réponse, en pièce n° II, aux questions du public, mais également aux questions du commissaire-enquêteur, valent engagement de sa part, considérant qu'il a consulté son conseil municipal, car elles déterminent l'avis ci-après du commissaire-enquêteur ;

Conclusions motivées du commissaire-enquêteur

Le commissaire-enquêteur,

- Après avoir étudié les pièces du dossier d'enquête publique relatif à l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme arrêté, déposé par la commune :
- Après s'être rendu plusieurs fois sur les lieux,
- Avoir rencontré, préalablement à l'enquête, le maire de la commune de VILLEFRANCHE SUR CHER, qui a bien exposé la finalité de l'enquête publique du projet de Plan Local d'Urbanisme qui a été lancée ;
- Après avoir été à la disposition du public pour l'accueillir, le rencontrer, l'écouter, l'informer et enregistrer ses observations ou propositions ;

Estime :

- qu'après avoir d'une part, concilié la protection et la mise en valeur de l'environnement, le développement économique et le progrès social et d'autre part, comparé les avantages et les inconvénients qui quasiment n'existent pas, du projet d'élaboration de Plan Local d'Urbanisme de la commune de VILLEFRANCHE SUR CHER, tel que retenu et soumis à enquête publique ; celui-ci **présente un intérêt général avéré pour la collectivité**, dans la mesure où la mise en place de ce document d'urbanisme réglementaire va permettre à la commune de maîtriser l'évolution de l'occupation des sols sur l'ensemble de son territoire, dans un objectif de développement économique et démographique, d'amélioration du cadre de vie, de protection de l'environnement et des paysages et ce, dans une perspective de développement durable ;

4.2 AVANTAGES et INCONVENIENTS du PLU

AVANTAGES

Ce PLU permet de déclasser environ 200 ha de zones classées en zones constructibles dans le POS de 2003 en zones non constructibles pour mettre la commune en conformité avec les objectifs du Grenelle de l'Environnement et de la loi ALUR (Cf. Pièce n°1 du rapport d'enquête) :

- 1.- Le maintien du classement de zones classées N dans le POS en zones classées N dans le PLU ne pose aucun problème
- 2.- Le commissaire-enquêteur considère comme normal le principe général de privilégier le basculement de zones non bâties, et classées AU dans le POS, en zone N.
- 3.- Le commissaire-enquêteur considère comme un bon choix, compte-tenu de la pression légale, de basculer des zones classées U, hors enveloppe du périmètre urbain, des zones classées U dans le POS en zones reclassées N dans le PLU.

INCONVENIENTS du PLU

Le déclassement en zone N de terrains classés U dans le POS et situés dans le tissu urbain est un choix difficile. Le commissaire-enquêteur demande à l'autorité compétente d'argumenter et de renforcer la justification de ce type de choix.

Conclusions motivées du commissaire-enquêteur

5 - CONCLUSIONS MOTIVÉES

Le commissaire-enquêteur soussigné,

- Vu le Code de l'urbanisme ;
- Vu le Code de l'environnement ;
- Vu les délibérations du conseil municipal de la commune de VILLEFRANCHE SUR CHER, en date du 23 janvier 2013 approuvant le Projet d'Aménagement et de Développement Durable et en date du 23 janvier 2014, arrêtant le projet de Plan Local d'Urbanisme (Dossier d'arrêt) ;
- Vu les avis des personnes publiques associées consultées, mis à la disposition du public, pendant l'enquête ;

EN CONSÉQUENCE de ce qui précède, émet

Un AVIS FAVORABLE,

Sur le projet de Plan Local d'Urbanisme arrêté de la commune de VILLEFRANCHE SUR CHER, tel qu'il a été présenté à l'enquête publique ;

ASSORTI DES RÉSERVES SUIVANTES

Dont il estime qu'elles ne sont pas de nature à porter atteinte à l'économie générale du projet de PLU arrêté et demande :

1. La prise en compte dans le PLU de l'étude sur la zone humide des Grandes Bruyères, classée « Natura 2000 » et qui vient d'être réalisées et publiée par « nca environnement » (Cf. personnes associées - Mission Régionale de l'Autorité Environnemental - page 17/44)
2. La mise à jour du zonage d'assainissement en regard du zonage constructible du PLU
3. La mise à jour du PLU pour tenir compte du projet d'extension de la centrale photovoltaïque dans le PLU, ainsi que le report d'un EBC de 5 mètres sur le plan de zonage.
- 4. La prise en compte des réserves de la DDT (Cf. lettre du 15 mars 2017 – pièce n°1 – page 7), à savoir**
 - 4.1. Le phasage de l'ensemble des îlots de la zone d'activité des « Grandes Bruyères et le lancement d'une étude d'impact sur le premier secteur qui serait défini comme à urbaniser en priorité ;
 - 4.2. Le reclassement de l'îlot 5 de la GAILLARDIERE, classé en zone AUyz, classement à transformer en 2AU.
 - 4.3. La modification du zonage U du PLU, en supprimant l'ensemble des classements de secteurs ND de l'ancien POS, et en les remplaçant par N, en vertu du respect du principe d'urbanisation limitée en l'absence de S.Co.T.

Conclusions motivées du commissaire-enquêteur

VILLEFRANCHE sur CHER -Enquête Publique d'élaboration du Plan Local d'Urbanisme

Ordonnance du Président du Tribunal Administratif d'Orléans n° E17000155 / 45 datée du 30 août 2017 –
Arrêté municipal n° 150/2017 du 8 septembre 2017

- 4.4. La réalisation d'une OAP sectorielle pour définir le « niveau qualitatif » souhaité par les élus pour l'aménagement des zones 1AU et leur phasage.

Ceci clos les conclusions motivées du commissaire-enquêteur sur l'enquête publique préalable à l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme de la commune de VILLEFRANCHE SUR CHER.

Le rapport d'enquête avec la pièce annexée et la pièce jointe, les présentes conclusions motivées, du commissaire-enquêteur, ainsi que le registre d'enquête publique avec le dossier d'enquête publique seront transmis le 30 novembre 2017, par courrier recommandé, au maire de la commune de VILLEFRANCHE SUR CHER.

Une copie du rapport avec la pièce annexée et la pièce jointe ainsi que des présentes conclusions motivées sera transmise par le commissaire-enquêteur, ce même jour, au président du tribunal administratif d'ORLÉANS.

Fait à Vineuil, le 30 novembre 2017

Le commissaire-enquêteur,



Stanislas MOREAU