



ENQUÊTE PUBLIQUE

PLUi du GRAND CHAMBORD



**Du mardi 12 novembre 2019 - 9h00
au lundi 16 décembre 2019 - 17h00**

CONCLUSIONS ET AVIS DE LA COMMISSION D'ENQUÊTE

Commission d'enquête
Président : Alain VAN KEYMEULEN
Membres : Claude PITARD
Jean-Jacques ROUSSEAU



Autorité organisatrice
Communauté de Communes
Grand Chambord
22 avenue de la Sablière
41250 BRACIEUX

Siège de l'enquête publique
Communauté de Communes
Grand Chambord
22 avenue de la Sablière
41250 BRACIEUX

SOMMAIRE

CONCLUSIONS

	PAGES
1 – GENERALITES	3
1-1 Rappel de l'objet de l'enquête	3
1-2 Mise en oeuvre et déroulement de l'enquête	4
1-3 Fondement des conclusions motivées	5
2 – BILAN DE L'ENQUÊTE	7
2-1 Bilan des observations recueillies pendant l'enquête	7
2-2 Bilan des observations formulées par le public	8
2-3 Mémoire en réponse de l'autorité compétente	9
3 – LA COMMISSION D'ENQUÊTE CONSTATE	10
31- SUR LE FOND	10
31-1 Sur la prise en compte des contraintes supra communales	10
31-2 Sur le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD)	11
31-3 Sur les orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)	11
31-4 Sur les avis des Personnes Publiques Associées (PPA) et autres personnes consultées	11
31-5 Sur l'avis de la Mission Régionale d'Autorité Environnementale (MRAE) et de la Commission Départementale pour la Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (CDPENAF)	14
31-6 Sur les observations du public, les questions de la commission d'enquête et le mémoire en réponse de l'autorité compétente	14
32- SUR LA FORME	15

4 – LA COMMISSION D’ENQUÊTE ESTIME	17
41 – SUR LE FOND	17
41-1 Sur l’avis du préfet	17
41-2 Sur l’avis de la CDPENAF	17
41-3 Sur l’avis de l’Institut National de l’Origine et de la qualité (INAO)	17
41-4 Sur l’avis de la Chambre d’Agriculture	17
41-5 Sur l’avis du Syndicat Intercommunal de l’Agglomération Blésoise (SIAB)	18
41-6 Sur l’avis du Service Départemental d’Incendie et de Secours (SDIS)	18
41-7 Sur l’avis de la MRAE	18
42 – SUR LA FORME	18
5 – CONCLUSIONS ET AVIS	20

CHAPITRE 1 : GENERALITES SUR L'ENQUETE

1-1 Rappel de l'objet de l'enquête

Par délibération en date du 14 décembre 2015, le conseil communautaire de la Communauté de Communes du Grand Chambord a prescrit l'élaboration de son Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi) sur l'ensemble de son territoire.

Le Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi) est un document d'urbanisme qui établit un projet global d'urbanisme et d'aménagement et fixe en conséquence les règles générales d'utilisation du sol sur le territoire. Ainsi, il définit les règles indiquant quelle forme doivent prendre les constructions, quelles zones doivent rester naturelles ou agricoles, quelles zones sont réservées pour les constructions futures, etc...

A travers la loi portant engagement national pour l'environnement du 12 juillet 2010, l'Etat encourage l'élaboration de PLUi car l'intercommunalité apparaît comme l'échelle la plus pertinente pour coordonner les politiques d'urbanisme.

Partant de ce constat, la communauté de communes du Grand Chambord a décidé de prescrire un PLUi sur l'ensemble de son territoire, afin d'harmoniser la gestion de l'urbanisme. En effet, la situation est très disparate d'une commune à l'autre. Deux communes ont une carte communale pour l'application du règlement national d'urbanisme, trois communes disposent d'un plan d'occupation des sols (POS), sept communes ont plan local d'urbanisme (PLU) « non grenellisé » et trois communes ont un plan local d'urbanisme (PLU) « grenellisé ». La plupart de ces documents d'urbanisme sont menacés de caducité à brève échéance.

Le PLUi du Grand Chambord a été prescrit par délibération du conseil communautaire du 14 décembre 2015.

L'élaboration du PLUi du Grand Chambord est encadré, entre autre, par les dispositions du schéma de cohérence territoriale (SCoT) du Blaisois arrêté le 22 octobre 2015.

L'enjeu majeur de ce PLUi concerne sa capacité à traduire dans un document réglementaire les objectifs de réduction de la consommation des espaces agricoles définis par le SCoT du Blaisois et l'optimisation des espaces déjà urbanisés, au moment où l'Etat réaffirme sa volonté de lutter contre l'artificialisation des sols (cf instruction du 29 juillet 2019 relative à l'engagement de l'État en faveur d'une gestion économe de l'espace).

La zone d'étude compte 16 communes, dont la commune de Chambord qui bénéficie d'un statut particulier en matière de gestion de l'urbanisme. En effet, le domaine national de Chambord, à l'intérieur du mur de clôture (y compris le mur lui-même), relève d'une double protection (monument historique et site

classé) et la gestion patrimoniale de Chambord, incluant le village, relève de l'établissement public « domaine national de Chambord » créé en 2005.

Situé au nord-est de Blois, le Grand Chambord est la rencontre entre la Sologne fortement forestière et la vallée de la Loire dominée par l'espace agricole. 55,4 % de la surface du territoire est occupée de forêts et milieux semi-naturels.

Le territoire communautaire est réparti en trois secteurs :

- un secteur Sud organisé à partir du bi-pôle Bracieux/Mont-Près-Chambord qui polarise près de 40% de la population communautaire,
- un secteur Nord inscrit principalement dans le bassin de vie de Beaugency et dans une moindre mesure de Mer mais qui trouve un premier niveau de services à partir de Saint-Laurent-Nouan,
- un secteur Ouest inscrit dans le bassin de vie de Blois et qui ne dispose pas d'un pôle de services en tant que tel, du fait notamment des fortes influences des offres présentes sur l'agglomération.

La commission d'enquête s'est alignée sur le découpage, proposé par la Communauté de Communes, pour mener sa mission.

1-2 Mise en oeuvre et déroulement de l'enquête

Nous avons été désignés par le Tribunal Administratif d'ORLEANS par la décision du 26 juillet 2019 (dossier n° E19000121/45).

Les permanences ont été tenues respectivement au siège de la Communauté Communes ainsi que dans les quinze mairies, conformément aux directives de l'arrêté d'ouverture de cette enquête.

Les seize dossiers ainsi que les seize registres d'enquête publique ont été tenus à la disposition du public du mardi 12 novembre 2019 jusqu'au lundi 16 décembre 2019 inclusivement, pendant les heures habituelles d'ouverture de chacun des seize lieux de consultation.

Le dossier d'enquête a aussi été mis en ligne sur le site internet de la Communauté de Communes avec une adresse spécifique : <http://www.grandchambord.fr/le-grand-chambord/les-grands-projets/grand-chambord-ensemble-imaginons-2030>. Cette adresse a été mentionnée sur tous les supports d'annonces légales et d'affichage.

Outre les registres d'enquête, le public disposait d'autres moyens pour faire part de ses remarques et formuler d'éventuelles propositions :

- ✓ sur le registre électronique : <https://www.registre-numerique.fr/plui-cc-grand-chambord>,
- ✓ sur un poste informatique en accès libre et gratuit à la médiathèque de Mont-près-Chambord, à l'accueil de la mairie de Saint-Laurent-Nouan

- et à l'accueil de la Communauté de Communes, aux jours et horaires d'ouverture habituels,
- ✓ par courrier à l'attention du président de la commission d'enquête au siège de la Communauté de Communes du Grand Chambord.

L'enquête publique s'est déroulée dans d'excellentes conditions et sans aucun incident. L'intérêt du public a été très important puisque :

- ✓ 221 consultations du dossier relevées au cours de l'enquête dans les seize mairies, en dehors des permanences des commissaires enquêteurs,
- ✓ 293 observations signifiées aux commissaires,
- ✓ 839 consultations du dossier dématérialisé ayant occasionné 1408 téléchargements et débouchant sur 78 observations sur le seul registre électronique.

Au total, ce sont donc 371 observations qui ont été formulées sur le projet de PLUi.

1-3 Fondement des conclusions motivées

Les conclusions motivées ci-après des commissaires-enquêteurs s'appuient notamment sur :

- ◆ les dispositions du code de l'urbanisme,
- ◆ l'instruction du 29 juillet 2019 relative à l'engagement de l'État en faveur d'une gestion économe de l'espace, par laquelle le Gouvernement « *appelle au renforcement de la mobilisation de l'Etat 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* »,
- ◆ les dispositions de l'arrêté n°2019-38 du 7 octobre 2019 du Président de la Communauté de Communes du Grand Chambord prescrivant l'ouverture d'une enquête publique,
- ◆ l'analyse du dossier d'enquête relatif à l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme intercommunal,
- ◆ les termes de l'entretien avec le bureau communautaire (le 16 septembre 2019),
- ◆ les termes de l'entretien préalable avec les maires des communes (entre le 23 septembre et le 28 octobre 2019),
- ◆ les informations données par les services de la Direction Départementale des Territoires, rencontrée le 25 octobre 2019,
- ◆ les informations recueillies auprès du bureau d'études (Atopia) le 25 octobre 2019),
- ◆ les observations formulées par le public présent à l'enquête publique,

- ◆ les avis des Personnes Publiques Associées et les personnes consultées,

- ◆ l'avis de la Commission Départementale de Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (CDPENAF),

- ◆ l'avis de la Mission Régionale d'Autorité Environnementale (MRAE),

- ◆ les réunions de concertation avec le maître d'ouvrage,

- ◆ le mémoire en réponse du Président de la Communauté de Communes en réaction au procès-verbal des observations du public pendant l'enquête, mais également aux questions de la commission d'enquête.



CHAPITRE 2 : BILAN DE L'ENQUÊTE

2-1 Bilan des observations recueillies pendant l'enquête (différents thèmes)

25 permanences, 293 observations sur les registres papier et 78 sur le registre numérique, tel est le bilan final. Certaines observations ont été formulées plusieurs fois, de différentes manières (courrier, mail, registres papier, registre numérique, adresse mail de la Communauté de Communes).

Nous comptabilisons, en dehors des permanences réglementaires des commissaires enquêteurs, 221 visites enregistrées dans les mairies durant l'enquête.

Le seul registre numérique a engendré 839 consultations du dossier dématérialisé, ayant occasionné en plus 1408 téléchargements.

La consultation du public fait ressortir, sur la forme du dossier, les remarques suivantes :

- de nombreuses erreurs matérielles doivent être corrigées sur les plans de zonage (cartouches mal positionnés, différence d'appellation de zones entre les plans d'une même commune...),
- sur les cartes proposées, aucune indication n'est mentionnée sur les points cardinaux,
- aucune route, qu'elle soit RD ou VC, n'est identifiée,
- aucune commune limitrophe n'est spécifiée. Si elles existent sur les plans de zonage, les limites de commune ne sont pas visibles,
- les nuances entre certaines zones sont indétectables (ex : zone A et zone Ap),
- les zones inondables sont reportées sur les plans intitulés « vues communales à grande échelle ». Par contre, elles ne sont pas reportées sur les plans « vues urbaines à petite échelle ». C'est un problème car ces reports ne sont pas officialisés par une servitude type PPRI comme le stipulent les articles L 562-8 et R 566-6 du code de l'environnement sur le secteur sud. Des citoyens de Tour-en-Sologne se sont légitimement indignés à la vue du passage de leur(s) parcelle(s), précédemment en zone constructible sur les plans « vue urbaine de la commune », reclassée(s) en A, sans qu'apparaissent les limites de la zone inondable PLUi du Grand Chambord figurant sur l'atlas des zones inondables, bien dissimulé en pièces 5-4 e. L'atlas de ces zones n'est pas une servitude d'utilité publique opposable,
- les servitudes d'utilité publique figurent bien sur une carte intercommunale, devant être annexée, comme le précise l'article L 151-43 du code de l'urbanisme. Les PLU comportent, en annexe, les servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation du sol et figurant sur une liste dressée par décret pris en Conseil d'Etat. Cela est bien le cas dans les annexes 5 du dossier, mais la carte récapitulative ne

mentionne pas le nom des communes et sa lecture est rendue vraiment très difficile,

- enfin, il nous a été signalé quelques difficultés à accéder au dossier dématérialisé.

De même, sur le fond, les principales préoccupations sont :

- la demande de classement en zone constructible,
- le constat du déclassement de parcelles reconnues comme constructibles dans les documents d'urbanisme en vigueur ou ayant fait l'objet d'une autorisation,
- le manque d'analyses claires sur les orientations générales concernant les transports et les déplacements,
- les conséquences du golf de la Ferté Saint-Cyr,
- la zone inondable du Beuvron à Tour-en-Sologne,
- les orientations d'aménagement et d'orientation (OAP).

L'analyse du règlement fait plutôt penser à un règlement « passe-partout » (copier coller) d'où ne ressort aucune spécificité des différentes communes, situées dans des contextes environnementaux pourtant très hétérogènes seulement détaillées dans le rapport de présentation mais occultées dans ce document : citons Bauzy qui se situe en Sologne par rapport à Montlivault, proche de la Loire

Dans ce dossier, les problèmes d'OAP sont abordés avec des plans d'aménagement mais les flux de circulation induits par la construction de lotissements ne sont jamais traités. Cela pourrait se faire ressentir à court terme dans des communes proches de Blois comme Saint-Claude-de-Diray ou Huisseau-sur-Cosson par exemple mais d'autres également. Nous rappelons que le PADD devrait comporter un volet « mobilité ».

2-2 Bilan des observations formulées par le public

Cas des zones constructibles :

La majorité des remarques enregistrées porte sur la réduction des surfaces constructibles. En effet, ces dernières ont été précédemment autorisées par les documents d'urbanisme en vigueur, opposables aux tiers.

L'évaluation de la superficie des zones était obligatoire il y a encore quelques années. Ce calcul n'est plus aussi rigoureux car la méthode semble plus empirique (voir pièce jointe issue des services de la Communauté de Communes) et on peut donc penser raisonnablement que ce calcul est devenu totalement subjectif. Donc, est-ce qu'un tableau de surfaces par commune ne permettrait pas de répondre aux préoccupations légitimes des citoyens ou d'apporter des réponses plus crédibles à ces mêmes citoyens confrontés à la règle de limitation de la consommation d'espace ?

Cas particulier du golf des Pommereaux à la Ferté-Saint-Cyr :

La commission d'enquête a constaté une vague de protestations contre ce projet consommateur d'espace en zone Natura 2000, alors que dans le même temps, dans certaines communes, des terrains jusqu'ici constructibles, avec parfois un certificat d'urbanisme positif récemment délivré, sont reclassés en zones agricole ou naturelle.

Cas des zones inondables :

L'enquête publique, sur ce projet de PLUi, a également déclenché une vague de protestations à Tour-en-Sologne en raison du déclassement des zones constructibles en zones naturelles (au nord de la route de Tour-en-Sologne à Bracieux).

Cas des OAP :

L'enquête publique a mis en évidence que certaines OAP n'ont pas fait l'objet d'une réflexion suffisante. C'est par exemple le cas à Montlivault où l'OAP dite «des Champs Troussats » est remise en cause à la fois par la quasi totalité des propriétaires et par les élus locaux, qui ne sont pas demandeurs.

Cas de la zone AOC viticole :

La position très restrictive de l'INAO vis-à-vis des terrains classés AOC, situés dans ou à proximité du bâti, est incomprise, alors que cette zone s'étend sur 1866 hectares dont seulement 250 hectares sont plantés en vignes et que la cohabitation entre viticulteurs et habitants riverains est de plus en plus difficile.

2.3 Mémoire en réponse de l'autorité compétente

Le Président de la Communauté de Communes du Grand Chambord a transmis un mémoire en réponse, en date du 10 janvier 2020, aux observations et questions posées par la commission d'enquête, après avoir obtenu un report en raison du nombre important d'observations déposées par le public. Il a complété ce document par des tableaux par secteurs où il a répondu à chaque demande individuelle.

Le mémoire en réponse ainsi que les tableaux figurent en pièces annexées au rapport d'enquête.

La commission d'enquête estime que les réponses apportées par la Communauté de Communes aux observations du public mais également à ses différentes questions, sont globalement pertinentes et satisfaisantes et valent engagement de sa part.



CHAPITRE 3 : LA COMMISSION CONSTATE

31 -SUR LE FOND

31 – 1 Sur la prise en compte des contraintes supra communales

Le PLUi du Grand Chambord doit être compatible avec les documents de rang supérieur suivants :

- le Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) du Blésois : le PLUi est compatible avec l'ensemble des prescriptions et les recommandations déclinées dans le SCoT à travers ces 40 orientations, ce que confirme le Syndicat Intercommunal de l'Agglomération Blésoise (SIAB),

- le Plan Local d'Habitat (PLH) : le PLUi de Grand Chambord intègre les enjeux et les stratégies du Plan local d'Habitat en limitant la consommation foncière et en ouvrant des zones à urbaniser en continuité des enveloppes urbaines,

- le Plan Local des Déplacements (PLD) : le PLUi de Grand Chambord souhaite intégrer les enjeux et les stratégies de mobilité présentés dans le plan local de déplacement, actuellement en cours d'étude. Il développerait et encouragerait la mobilité douce dans les activités de loisir et de tourisme, en maintenant les services de proximité et en encourageant une agriculture locale,

- le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion de l'Eau (SDAGE) Loire Bretagne : le PLUi du Grand Chambord intègre les orientations fondamentales permettant d'atteindre les objectifs du SDAGE Loire-Bretagne,

- le Plan de Gestion des Risques d'Inondation (PGRI) Loire Bretagne : le territoire du Pays du Grand Chambord n'est pas identifié par le PGRI comme un Territoire à Risque Important d'Inondation (TRI). Cependant, les événements de juin 2016 ont incité les collectivités à intégrer ce risque dans l'élaboration du zonage (ex à Tour-en-Sologne, des zones U ont été classées en N). L'Etat a élaboré un atlas des zones inondables pour le Beuvron et le Cosson. Ce document n'est pas opposable aux tiers mais a été pris en compte pour l'élaboration du zonage,

- le Plan de Prévention des Risques Inondation (PPRI) de la Loire : les communes riveraines de la Loire sont identifiées dans le PPRI de la Loire par le risque inondation.

Les zones à risque d'inondation ont été prises en compte dans le PLUi du Grand Chambord.

31 – 2 Sur le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD)

Le PADD est la clé de voûte du PLUi ; il expose un projet politique répondant aux besoins et aux enjeux du territoire intercommunal.

Les orientations du PADD doivent être déclinées dans le règlement et les orientations d'aménagement et de programmation (OAP), et réciproquement, le règlement et les OAP doivent être établis en cohérence avec le PADD.

Le PADD du Grand Chambord est construit autour de 3 axes déclinés en 8 orientations stratégiques et 18 objectifs. De ces 18 objectifs découlent 51 actions principales.

31 – 3 Sur les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation concernent des secteurs à projet et des zones ouvertes à l'urbanisation. Ces orientations sont opposables, dans un rapport de compatibilité, aux projets qui s'inscrivent dans les périmètres. Elles sont complétées par le règlement du PLUi.

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation visent à structurer les éléments stratégiques d'aménagement contenus dans le PADD.

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation font l'objet d'un repérage spécifique sur les documents graphiques du règlement (plans de zonage du PLUi).

Le projet de PLUi du Grand Chambord comporte 39 OAP dont :

- 35 OAP de projet à vocation d'habitat, économique ou touristique, réparties sur l'ensemble du territoire communautaire,
- 3 OAP patrimoniales relatives au patrimoine du Grand Chambord,
- 1 OAP « UNESCO Val de Loire ».

Les OAP patrimoniales portent sur la conservation ou la requalification d'éléments repérés pour des motifs culturels, historiques, architecturaux ou écologiques.

L'OAP UNESCO concerne 6 communes «Val-de-Loire» : Saint-Claude-de-Diray, Montlivault, Maslives, Saint-Dyé-sur-Loire, Chambord et Saint-Laurent-Nouan.

31 – 4 Sur les avis des Personnes Publiques Associées et Personnes consultées

- *Avis du Préfet de Loir-et-Cher* : dans cet avis, le représentant de l'Etat met en avant un certain nombre d'insuffisances du dossier de PLUi et rappelle l'avis émis par la commission départementale pour la

préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers (CDPENAF), qui comporte également de nombreuses réserves.

Dans l'avis du préfet, nous avons relevé les observations suivantes :

- ❖ les OAP de secteurs ne sont pas aussi abouties que les OAP thématiques. Le règlement écrit est difficile à appréhender. Le dossier de PLUi dans ses différentes pièces fait apparaître des incohérences et les justifications apportées sont insuffisantes.
 - ❖ la consommation de terres classées en AOP n'est pas compatible avec le SCoT en vigueur, qui prescrit une préservation stricte de ces terres. Une quarantaine d'hectares de terres classées en AOP est impactée par le projet de PLUi,, dont une vingtaine en extension des tissus existants.
 - ❖ le PADD ne fixe pas d'objectif de modération de la consommation d'espace, comme demandé par l'article L151-5 du code l'urbanisme.
- *Avis de l'INAO* : cet organisme a émis un avis défavorable en faisant valoir que le SCoT du Blésois prescrit une protection stricte des terrains classés en appellation viticole et que cette règle n'est pas respectée dans le territoire du Grand Chambord.

L'INAO a examiné la situation des quatre principales communes concernées par les appellations viticoles, à savoir Huisseau-sur-Cosson, Montlivault, Mont-Près-Chambord et Saint-Dyé-sur-Loire et remet en cause certaines OAP et des extensions de zone constructible sur des terrains classés dans une AOC viticole.

- *Avis de la Chambre d'Agriculture* : cet avis au projet de PLUi est favorable sous condition. Il porte notamment sur les points suivants :
- ❖ elle demande des adaptations du règlement pour faciliter l'activité agricole dans certaines zones,
 - ❖ elle critique le classement en zone Ap (protection paysagère) de plus de 1500 hectares sans prendre en considération les sièges d'exploitation agricole, alors que le règlement y interdit toute construction ;
 - ❖ elle émet des réserves sur certaines zones d'extension urbaines ou de zones AU dont elle dresse l'inventaire, commune par commune,
 - ❖ elle renouvelle son opposition au projet de golf de la Ferté Saint-Cyr, en raison de la présence d'une exploitation agricole à fort potentiel.

- *Avis de la Chambre de Commerce et d'Industrie* : cet organisme donne son accord au projet de PLUi tout en regrettant la part limitée dévolue aux zones à vocation économique pour la partie à urbaniser.
- *Avis du Syndicat Intercommunal de l'Agglomération Blésoise* : le syndicat émet un avis favorable au projet de PLUi, soulignant l'effort consenti par la Communauté de Communes pour limiter la consommation d'espace. Il constate que :
 - ❖ l'analyse de la consommation d'espace en extension répond aux objectifs du SCoT, sur la période 2010-2030, en se basant sur ce qui a déjà été consommé de 2010 à l'arrêt du PLUi, et par unité géographique,
 - ❖ l'effort de modération de la consommation d'espace se traduit par :
 - la réduction d'environ 170 hectares des zones AU par rapport aux anciens documents d'urbanisme,
 - la limitation du nombre de STECAL,
 - la définition d'enveloppes urbaines resserrées au plus près du bâti,
 - la définition de 207 bâtiments pouvant changer de destination, offrant des possibilités de réhabilitation plutôt que d'extension en neuf.

Le SIAB a également formulé plusieurs remarques visant à améliorer le projet, notamment en ce qui concerne les OAP de secteurs et le règlement d'urbanisme.

- *la Mission Val de Loire* : elle a rendu un avis favorable au projet de PLUi, assorti de réserves en ce qui concerne certaines orientations d'aménagement et de programmation de secteurs, en particulier celles de la Ferté Saint-Cyr et Thoury, qui apparaissent difficilement compatibles avec les perspectives de densification des tissus urbains des centres-bourgs ou le maintien des structures paysagères. Par ailleurs, la Mission s'interroge sur le projet de ZAC de Huisseau-sur-Cosson au regard de l'échelle du bourg actuel.
- *le Service Départemental d'Incendie et de Secours* : le SDIS a rendu un avis favorable en rappelant la nécessité de prendre en compte les conditions d'accès des engins de secours contre l'incendie.
- *5 collectivités territoriales* (la Région Centre Val-de-Loire, le département de Loir-et-Cher, la communauté d'agglomération Agglopolys, la communauté de communes Beauce Val de Loire et la communauté de communes Val de Cher Controis) ont émis un avis favorable sans réserve.

31 – 5 Sur l'avis de la Mission Régionale d'Autorité Environnementale (MRAE) et de la Commission Départementale pour la Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (CDPENAF)

- l'autorité environnementale recommande principalement :
 - pour les projets de complexes touristiques et golfiques des Bordes et des Pommereaux, que les porteurs s'engagent à les **réexaminer** afin d'y réduire l'artificialisation des terres et de limiter la consommation d'espaces naturels et agricoles,
 - de **prendre en compte** les zones humides en privilégiant des mesures d'évitement, de réduction ensuite et, en dernier recours, la compensation des impacts résiduels,
 - de **modifier** les OAP projets de manière à garantir une qualité des futurs aménagements, notamment en respectant les caractéristiques des villages dans lesquels ils s'implantent,
 - qu'une fois l'actualisation des atlas des zones inondables du Cosson et du Beuvron arrêtée, d'**adapter** la trame « inondation » au regard des nouvelles cartographies des zones d'aléa et, le cas échéant, d'adapter les ouvertures à l'urbanisation prévues.
- la CDPENAF émet un avis favorable conforme, sous les réserves suivantes :
 - réduire les surfaces ouvertes à l'urbanisation en secteurs AOP en extension, en particulier sur les parcelles non enclavées,
 - justifier, dans le rapport de présentation, de l'ouverture à l'urbanisation de secteurs en AOP, en extension,
 - envisager le phasage de certaines opérations en classant en 2AU une partie des secteurs ouverts à l'urbanisation,
 - améliorer la qualité des OAP de secteurs,
 - réinterroger le classement des sièges d'exploitations agricoles, actuellement en zones U dans certains hameaux,
 - revoir globalement à la baisse la consommation de terres agricoles et naturelles dans l'esprit du principe de modération de la consommation d'espace.

31 – 6 Sur les observations du public, les questions de la commission d'enquête et le mémoire en réponse de l'autorité compétente

- les observations du public concernent principalement :

- la demande de classement en zone constructible (60 % des observations),
 - le constat du déclassement de parcelles reconnues comme constructibles dans les documents d'urbanisme en vigueur (10 % des observations),
 - les conséquences du golf de la Ferté Saint-Cyr (15 % des observations),
 - la zone inondable du Beuvron à Tour-en-Sologne (5% des observations),
 - les OAP (10 % des observations).
- les questions de la commission d'enquête :
- la qualité des documents graphiques,
 - les difficultés d'évaluer la réduction des surfaces constructibles par commune,
 - la résolution des problèmes liés aux inondations.
- le mémoire en réponse de l'autorité compétente :
- dans un premier temps, le porteur de projet a répondu aux questions et remarques, formulées dans le PV de synthèse,
 - puis, dans un deuxième temps, il s'est prononcé sur chacune des observations du public ;

32 -SUR LA FORME

Nous avons constaté un manque de lisibilité des documents graphiques :

- de nombreuses erreurs matérielles doivent être corrigées sur les plans de zonage (cartouches mal positionnés, différence d'appellation de zones entre les plans d'une même commune...),
- sur les cartes proposées, aucune indication n'est mentionnée sur les points cardinaux,
- aucune route, qu'elle soit route départementale ou voie communale, n'est identifiée,
- aucune commune limitrophe n'est spécifiée. Si elles existent sur les plans de zonage, les limites de commune ne sont pas visibles,
- les nuances entre certaines zones sont indétectables (ex : zone A et zone Ap).

Nous avons également remarqué que :

- les zones inondables sont reportées sur les plans intitulés « vues communales à grande échelle ». Par contre, elles ne sont pas reportées sur les plans « vues urbaines à petite échelle ». C'est un problème car ces reports ne sont pas officialisés par une servitude

type PPRI comme le stipulent les articles L 562-8 et R 566-6 du code de l'environnement sur le secteur sud. Des citoyens de Tour-en-Sologne se sont légitimement indignés à la vue du passage de leur(s) parcelle(s), précédemment en zone constructible sur les plans « vue urbaine de la commune », reclassée(s) en A, sans qu'apparaissent les limites de la zone inondable PLUi du Grand Chambord figurant sur l'atlas des zones inondables, bien dissimulé en pièces 5-4 e. L'atlas de ces zones n'est pas une servitude d'utilité publique opposable,

- les servitudes d'utilité publique figurent bien sur une carte intercommunale, devant être annexée, comme le précise l'article L 151-43 du code de l'urbanisme. Les PLU comportent, en annexe, les servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation du sol et figurant sur une liste dressée par décret pris en Conseil d'Etat. Cela est bien le cas dans les annexes 5 du dossier, mais la carte récapitulative ne mentionne pas le nom des communes et sa lecture est rendue vraiment très difficile.

Enfin, il nous a été signalé quelques difficultés à accéder au dossier dématérialisé.



CHAPITRE 4 : LA COMMISSION ESTIME

41 -SUR LE FOND

41-1 Sur l'avis du préfet

Les principaux griefs du représentant de l'Etat portent sur la consommation d'espaces agricoles et naturels, ainsi que sur les orientations d'aménagement et de programmation (OAP). Il faut souligner que cet avis intervient alors que, dans une instruction du 29 juillet 2019 relative à l'engagement de l'État en faveur d'une gestion économe de l'espace (cf. annexe V), le Gouvernement « appelle au renforcement de la mobilisation de l'Etat 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 ».

41-2 Sur l'avis de la CDEPNAF

La commission d'enquête comprend cette volonté de préservation de l'espace, mais constate que son application soulève de nombreuses difficultés sur le terrain et peut être source d'injustice vis-à-vis de certains administrés ayant obtenu récemment des autorisations d'urbanisme ou ayant subi un préjudice fiscal, sur la base de documents d'urbanisme opposables aux tiers.

Sauf erreur de notre part, l'avis conforme de la CDPENAF ne porte que sur les secteurs couverts par le zonage AOP.

41-3 Sur l'avis de l'Institut National de l'Origine et de la qualité (INAO)

Là encore l'application rigoureuse de la règle entraîne des difficultés pour ces communes, où la zone viticole avoisine, voire pénètre, les zones urbanisées. Il convient de rappeler que cette zone AOC viticole s'étend, selon les informations fournies dans le dossier, sur 1866 hectares dont seulement 250 hectares sont plantés en vignes (soit environ 13%) et que la cohabitation entre viticulteurs et habitants riverains est de plus en plus difficile, en raison notamment des traitements phytosanitaires.

41-4 Sur l'avis de la Chambre d'Agriculture

La Chambre Consulaire est dans son rôle quand elle défend les intérêts de l'agriculture, qui demeure une activité économique forte sur le territoire communautaire. Certaines remarques méritent d'être prises en compte pour ne pas compromettre l'avenir des exploitations concernées. Cependant, l'enjeu paysager est tel sur ce territoire qu'il apparaît difficile de satisfaire toutes les demandes en zones Ap. Il importe également, en secteur bâti, de ne pas pénaliser les autres habitants en cas de restriction du droit à construire.

41-5 Sur l'avis du Syndicat Intercommunal de l'Agglomération Blésoise (SIAB)

L'avis du SIAB, en charge du SCoT, contrebalance les avis émanant des services de l'Etat en ce qui concerne la consommation d'espace et montre bien toute la difficulté à mettre en application des dispositions destinées à tenter de remédier aux erreurs du passé en matière d'urbanisme.

41-6 Sur l'avis du Service Départemental d'Incendie et de Secours (SDIS)

La demande de ce service qui vise à porter la largeur de l'accès aux parcelles bâties à quatre mètres au lieu des trois prévus dans le projet de règlement mérite d'être prise en compte.

41-7 Sur l'avis de la MRAE

La commission d'enquête prend note, avec intérêt, de l'ensemble des recommandations de la MRAE, qui reprennent pour l'essentiel les grands enjeux du territoire du Grand Chambord, apparus au fil du déroulement de l'enquête publique, en particulier :

- la consommation des espaces agricoles, forestiers et naturels,
- l'impact des deux projets de golfs immobiliers,
- la nécessité de prendre en compte le risque de débordement du Beuvron et du Cosson, le souvenir des inondations survenues au printemps 2016 étant encore bien vivace dans la mémoire des acteurs locaux.

42 -SUR LA FORME

Le déroulement de l'enquête a été conforme à l'application du décret n° 2017-626 du 25 avril 2017 et les aspects réglementaires respectés ainsi qu'il est démontré dans le rapport de la commission d'enquête faisant l'objet de la pièce : « Rapport d'enquête de la commission d'enquête », ci-avant.

Nous estimons que :

- une bonne concertation préalable à l'enquête publique a eu lieu tant avec les élus qu'avec les services administratifs de la Communauté de Communes et également avec le bureau d'études chargé du dossier. Les renseignements et explications recueillis lors des entretiens ont été satisfaisants,
- les conditions de l'enquête publique ont respecté la législation et la réglementation en vigueur, notamment pour l'affichage au siège de la Communauté de Communes

ainsi que dans les mairies de l'avis de l'enquête et que cet affichage a été maintenu et vérifié tout au long de l'enquête,

- les avis relatifs à la publicité de l'enquête insérés dans la presse locale, dans deux journaux, respectaient strictement la réglementation tant en ce qui concerne le contenu que la fréquence de ces insertions. Ces informations ont été relayées sur le site internet de la Communauté de Communes ainsi que sur les panneaux à messages variables de certaines communes,
- le registre dématérialisé, mis à disposition du public, a suscité un grand intérêt auprès des administrés,
- le dossier d'enquête publique contenait les pièces exigées par la réglementation en vigueur, soumises à priori à l'examen des services à consulter ayant émis des avis favorables,
- le public nombreux a eu l'opportunité de nous rencontrer lors de nos 25 permanences,
- durant l'enquête et postérieurement, aucun incident n'a été porté à notre connaissance 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 les commissaires enquêteurs, et qu'enfin, il n'a pas été relevé de doléances sur les modalités de déroulement de la consultation,
- 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.



CHAPITRE 5 : CONCLUSIONS

La Communauté de Communes du Grand Chambord souhaite mener à son terme un Plan Local d'Urbanisme Intercommunal sur le territoire des 16 communes qui la composent (hormis le territoire national de Chambord propriété exclusive de l'Etat ayant transmis la gestion à un Etablissement Public à caractère Industriel et Commercial - EPCI).

Cette mission de management, dont le but est de définir collectivement des orientations de planification territoriale, est l'aboutissement d'années de longues réflexions préliminaires, d'études approfondies pour mettre en œuvre les futures actions d'urbanisme dans chaque commune en respectant un équilibre de répartition mais aussi l'intérêt général qui, dans ce cas précis, peut être perçu comme ambivalent.

Au sens de la conception française, l'intérêt général n'est pas la somme d'intérêt particulier comme dans la conception anglo-saxonne.

Cet aspect contradictoire a été ressenti lors de nos permanences. L'intérêt particulier prédomine sur l'intérêt collectif à vocation réglementaire, dans les motifs essentiels des observations recueillies de la part des citoyens.

L'aspect intérêt général (conception française) a été mené depuis plusieurs années conjointement par différents bureaux d'études managés par les élus locaux et leur président. Leurs buts sont de mettre en évidence, à partir des lois environnementales de planification, les atouts de ce territoire sans occulter les difficultés spécifiques rencontrées, en respectant les textes supra communaux comme le SCoT, le PLH et évoluant actuellement avec la prise en compte d'un constat : le dérèglement climatique.

La retranscription s'établira dans un document synthétique : le PLUI qui contiendra, outre les analyses techniques environnementales de cadrage, un règlement unique intercommunal opposable aux tiers qui fixera les règles et possibilités de constructibilité pour chaque citoyen sur les communes de ce territoire. Il y sera inclus le découpage par zones dédiées en maintenant les périmètres communaux. L'ensemble sera consultable sur des documents cartographiques.

Ce dossier devra donc permettre une évolution raisonnable de la planification, une urbanisation cohérente partagée sur les quinze communes pour les dix prochaines années.

Ces analyses, ces projets d'action souhaités par les élus, ressortent au travers de documents synthétiques pour fixer les orientations comme le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) mais aussi les actions pour atteindre ces orientations plus localement : les orientations d'aménagement et de programmation (OAP).

Nous avons constaté que celles-ci ont été cadrées d'après la réglementation initialement en vigueur ces dernières années et notamment la loi Solidarité et Renouvellement Urbain (SRU). Elle a évolué récemment vers une application encore plus coercitive du foncier constructible : instruction du gouvernement en date du 29

juillet 2019 relative à l'engagement de l'Etat en faveur d'une gestion économe de l'espace (cf annexe IV).

Il apparaît que les réflexions ont été menées à la hâte pour respecter les délais incompressibles de mise en place de ce document. Il s'agissait aussi d'agir vite pour éviter le retour au règlement national d'urbanisme (RNU) imposé par la législation sur certaines communes disposant toujours d'un Plan d'Occupation des Sols (POS). A noter qu'une loi récente a reporté d'un an la caducité de ces documents d'urbanisme.

La consultation du public nous a fait ressortir au contraire l'importance des intérêts particuliers ressentis par les citoyens qui se sentent lésés à la lecture du dossier de PLUi.

C'est pourquoi notre mission s'avère délicate, dans ce contexte, pour formuler des propositions équilibrées répondant à l'intérêt général.

En conclusion, la commission d'enquête estime que le projet de plan local d'urbanisme intercommunal de la Communauté de Communes du Grand Chambord :

- est en adéquation avec les lois et règlements applicables en l'espèce,
- présente, dans ce contexte, un intérêt général pour la collectivité,
- permet pour la population une harmonisation d'instruction des demandes d'urbanisme,
- s'inscrit dans une démarche de développement durable.

En conséquence :

La commission d'enquête émet, à l'unanimité, un

AVIS FAVORABLE

**au projet de plan local d'urbanisme intercommunal (PLUi) du Grand Chambord,
assorti des réserves suivantes :**

Réserve n°1 : Améliorer la lisibilité des documents graphiques.

- ❖ Les limites communales doivent être plus lisibles.
- ❖ Les couleurs des différentes zones ne doivent pas être confondues.
- ❖ L'échelle des plans de zonage doit être précisée.
- ❖ La légende des plans doit être plus lisible.
- ❖ Les différentes erreurs matérielles doivent être corrigées (dénomination des zones, espaces boisés classés, report des zones inondables...).
- ❖ Le Nord doit être indiqué sur les plans de zonage.

Réserve n°2 : Apporter une réponse appropriée aux demandes des personnes publiques associées.

Réserve n°3 : Satisfaire les demandes justifiées des administrés, ainsi que s'y est engagée la Communauté de Communes dans son mémoire en réponse, en prenant le temps de rencontrer les élus des communes concernées.

La commission d'enquête attire l'attention sur le fait que, si les réserves formulées n'étaient pas levées, son avis devait être considéré comme défavorable.

Fait à Bracieux, le 30 janvier 2020

Alain VAN KEYMEULEN
Président

Claude PITARD
Membre

Jean-Jacques ROUSSEAU
Membre