

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

RAPPORT D'ENQUÊTE PUBLIQUE

Enquête du 16 août 2017 au 15 septembre 2017

Sommaire

1 GÉNÉRALITES	3
1.1 Objet de l'enquête.....	3
1.2 Cadre juridique de l'enquête.....	4
1.3 Nature et caractéristiques du projet.....	5
1.4 Composition du dossier.....	7
1.4.1 Dossier technique.....	7
1.4.2 Dossier administratif.....	8
1.5 Analyse du contenu du projet du PLU.....	9
1.5.1 Les objectifs.....	9
1.5.2 Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable.....	10
1.5.3 Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP).....	10
1.5.4 Le règlement.....	11
2 Organisation et déroulement de l'enquête.....	12
2.1 Désignation du commissaire enquêteur.....	12
2.2 Modalités de l'enquête.....	13
2.2.1 Préparation et organisation de l'enquête.....	13
2.2.2 Autres prises contacts.....	14
2.2.3 Durée de l'enquête.....	14
2.2.4 Permanences.....	15
2.2.5 Registres.....	15
2.3 Concertation préalable et examen par les Personnes Publiques Associées.....	15
2.4 Information du public.....	17
2.4.1 Affichage.....	17
2.4.2 Publicité de l'enquête.....	17
2.5 Evénements survenus au cours de l'enquête.....	17
2.6 Climat de l'enquête.....	17
2.7 Clôture de l'enquête et modalités de diffusion du rapport et des conclusions.....	17
2.8 Notification du procès-verbal de synthèse des observations et mémoire en réponse.....	18
2.9 Relation avec le maître d'ouvrage.....	18
2.10 Relation comptable des observations et visites du public.....	18
3 Examen, analyse des observations.....	21

1 GÉNÉRALITES

1.1 Objet de l'enquête

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

Le 1er mars 2010, le conseil municipal a délibéré sur la révision du POS et par voie de conséquence sur l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme (PLU).

L'enquête publique porte sur le projet d'élaboration du PLU, arrêté par délibération du Conseil Municipal en date du 30 novembre 2015.

Il s'agit d'une enquête environnementale dont le responsable de projet est la Communauté de Communes Vierzon-Sologne-Berry et l'autorité organisatrice son Président.

Le PLU a été institué par la loi relative à la Solidarité et au Renouveau Urbain (loi SRU du 13 décembre 2000), il remplace le POS.

Le PLU définit un cadre général en réglementant l'usage des sols sur l'ensemble de la ville. Il détermine pour chaque parcelle des droits à construire. Il fixe les références utilisées ensuite pour les diverses demandes d'occupation et d'utilisation des sols (permis de construire, déclaration préalable de travaux, etc.)

Le PLU comprend trois parties principales:

-Le rapport de présentation expose le diagnostic sur la situation de la ville en matière de développement urbain et de transport. Il explique les choix retenus par la commune et évalue leurs incidences sur l'environnement.

-Le projet d'aménagement et de développement durable (PADD) définit les orientations d'urbanisme à long terme et les aménagements retenus par la commune.

-Le règlement applique concrètement les orientations du projet par des règles générales déclinées localement.

Il est complété par des annexes, pièces écrites et graphiques.

Le PLU a la particularité d'être un document évolutif. Il prend en compte les retours d'expérience et l'évolution du territoire pour améliorer et préciser certains éléments.

1.2 Cadre juridique de l'enquête

- le Code de l'urbanisme et notamment ses articles L.153-19 et R.153-8 à R.153-10,
- le Code de l'environnement et notamment ses articles L.123-1 à L.123-19, ainsi que ses articles R.123-1 à R.123-27.
- le Code Général des collectivités territoriales,
- la délibération du conseil municipal de la commune de Graçay, en date du 1er mars 2010 prescrivant la révision générale du POS, valant élaboration du PLU,
- la présentation et le débat sur les orientations générales du Projet d'Aménagement et de Développement Durable en conseil municipal en date du 7 octobre 2013,
- l'arrêté n°2015-1-0982 de la Direction Départementale des Territoires en date du 29 septembre 2015 portant mise à jour du classement sonore des infrastructures de transports terrestres dans le département du Cher,
- la délibération du conseil municipal en date du 30 novembre 2015, arrêtant le projet du PLU de la commune et tirant le bilan de la concertation,
- la délibération du conseil municipal en date du 29 mars 2016 demandant la dérogation à l'urbanisation limitée,
- l'arrêté n°2016-1-0345 du 13 avril 2016 de Madame la Préfète du Cher portant décision dispensant de réalisation d'une évaluation environnementale dans le cadre de la demande d'examen au cas par cas,
- l'arrêté n°2017-1-0103 de la Direction Départementale du Territoire en date du 20 février 2017 accordant une dérogation à l'urbanisation limitée pour le PLU de la commune de Graçay,
- la lettre de Monsieur le Sous-Préfet de Vierzon demandant le retrait de l'arrêté d'ouverture d'enquête du 27 mars 2017 pris par Monsieur le maire de Graçay,
- l'arrêté de la mairie de Graçay portant retrait de l'arrêté du 27 mars 2017,
- la délibération du conseil municipal en date du 2 mai 2017 donnant son accord à la Communauté de Communes Vierzon-Sologne-Berry pour poursuivre la révision du POS en PLU,
- l'ordonnance en date du 30 mai 2017 de monsieur le Président du Tribunal Administratif d'Orléans désignant le commissaire enquêteur,
- l'arrêté intercommunal n° A17/13 du 20 juin 2017 prescrivant l'ouverture d'une enquête publique préalable à l'approbation du PLU de la commune de Graçay,

- les avis émis par les personnes publiques associées,
- les pièces du dossier d'enquête.

1.3 Nature et caractéristiques du projet

Le contexte

La commune de Graçay est située dans le département du Cher et la région Centre-Val de Loire.

La commune s'étend sur 31,8 km² et compte 1480 habitants, avec une densité de 46,5 habitants par km².

Entourée par les communes de Nohant-en Graçay, Saint-Outrille et Reboursin, Graçay est située à 19 km de Vierzon.

La commune est traversée par les rivières du Fouzon et du Pozon.

Elle comprend à son extrémité Sud-Est une courte section de l'autoroute A20, avec un échangeur au lieu-dit La Plaisance.

La commune de Graçay fait partie de la Communauté de Communes Vierzon-Sologne-Berry.

Démographie

En 2013 le nombre d'habitants sur la commune de Graçay était de 1480 habitants soit une diminution de 5,25 % depuis 1999.

Logements

Le parc de logements est dominé par les résidences principales. On recense 917 logements sur la commune dont 681 principales, 155 résidences secondaires et 81 logements vacants.

Les logements vacants sont majoritairement des maisons de bourg vétustes et des logements au-dessus des commerces qui ont fermé.

De 2001 à 2012, il y a eu 19 constructions neuves en individuel et un lotissement de 13 maisons. Tous les permis de construire sont situés dans le bourg.

Le parc social est constitué de 96 logements collectifs.

Il y a également des logements locatifs privés et 6 logements communaux dont 2 sociaux.

Les perspectives en matière d'habitat sont de l'ordre de 5 nouveaux logements par an.

Agriculture

La commune de Graçay présente sur son territoire 16 exploitations agricoles, elle est située dans les aires d'Appellation d'Origine Contrôlée de Selles-sur-Cher et de Valençay.

Les zones naturelles et agricoles composent plus de 94% du territoire de la commune.

Les équipements

La commune de Graçay recense une école maternelle et primaire et de nombreux équipements sportifs et de loisirs.

On dénombre un cabinet médical à Graçay, et un à Genouilly, deux infirmières, un kinésithérapeute et un pharmacien.

Sur les communes périphériques, on trouve un dentiste, un centre d'imagerie médicale et un centre hospitalier.

La commune est desservie par les transports collectifs "lignes18".

La compétence déchet a été déléguée à la Communauté de Communes.

Eau potable

La ressource principale en eau potable de la commune est constituée par un captage localisé sur la commune de Nohant-en Graçay. Les mesures concernant le périmètre de captage sont en voie de finalisation.

L'assainissement

Seule la moitié des habitations du bourg est raccordée à un réseau d'assainissement collectif. Ce réseau est séparatif, il ne collecte donc pas les eaux pluviales.

Le réseau est de type gravitaire, deux postes de relèvement existent: rue basse et rue Saint Phaillier.

La station d'épuration des eaux usées sur laquelle est raccordé le réseau de collecte des eaux usées de Graçay est de type biologique. Elle est localisée sur la commune voisine de Saint Otrille. Cette station est en surcharge hydraulique depuis 2003, l'administration demande qu'un diagnostic réseau et qu'une mise en conformité soient réalisés.

Le reste des habitations du bourg ainsi que l'ensemble des villages sont traités en assainissement individuel. Le Service Public d'Assainissement Non Collectif (SPANC) est assuré par la Communauté de Communes de Vierzon-Sologne-Berry. Sur les 381 dispositifs existants, 346 ont été visités et le résultat du diagnostic est plutôt positif avec 53,8% des équipements ayant un fonctionnement bon ou acceptable.

Eaux pluviales

La collecte des eaux pluviales est une compétence communale, le réseau est principalement souterrain et le rejet des eaux se fait dans le Fouzon.

L'électricité

Le réseau d'électricité est géré par le Syndicat d'Energie du Cher.

Afin d'améliorer le paysage urbain, les réseaux électriques et téléphoniques seront enfouis sur les entrées principales de l'agglomération.

Défense incendie

23 poteaux ou bornes incendie sont répartis sur l'ensemble de la commune.

1.4 Composition du dossier

1.4.1 Dossier technique

-Un rapport de présentation, composé de 7 parties:

- *présentation générale de la commune,
- *bilan du POS,
- *diagnostic communal,
- *justification des orientations du PADD,
- *explication des choix retenus,
- *analyse des incidences notables du PLU,
- *la prise en compte des risques et nuisances,

-le projet d'aménagement et de développement durable,

-le plan de zonage secteur Ouest, échelle 1/5000ème,

-le plan de zonage secteur Est, échelle 1/5000ème,

-le plan de zonage du centre bourg, échelle 1/2500ème,

-le règlement,

-les orientations d'aménagement et de programmation,

-la notice du zonage d'assainissement,

-le plan du zonage d'assainissement, échelle 1/2500ème,

-le plan du réseau d'eau potable, échelle 1/2500ème,

-le plan des périmètres de protection autour des monuments historiques, échelle 1/2500ème,

- les plans de servitudes, échelle 1/2500ème,
- l'arrêté préfectoral sur saisine de l'autorité environnementale et demande au cas par cas,
- l'arrêté n°2015-1-0982 portant mise à jour du classement sonore des infrastructures de transport terrestre dans le Cher.
- l'arrêté n°2017-1-0103 de la Direction Départementale du Territoire du Cher en date du 20 février 2017 accordant une dérogation à l'urbanisation limitée pour le PLU de la commune de Graçay,
- l'avis de la Commission Départementale de Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers concernant les Secteurs de Taille et de Capacité d'Accueil Limitées (STECAL)
- le porter à connaissance pour la commune de Graçay.

1.4.2 Dossier administratif

- l'ordonnance en date du 30 mai 2017 de monsieur le Président du Tribunal Administratif d'Orléans désignant le commissaire enquêteur,
- la délibération du conseil municipal en date du 30 novembre 2015, arrêtant le projet du PLU de la commune et tirant le bilan de la concertation,
- la délibération du conseil municipal en date du 29 mars 2016 demandant la dérogation à l'urbanisation limitée,
- l'arrêté n°2016-1-0345 du 13 avril 2016 de Madame la Préfète du Cher portant décision dispensant de réalisation d'une évaluation environnementale dans le cadre de la demande d'examen au cas par cas,
- la délibération du conseil municipal en date du 2 mai 2017 donnant son accord à la Communauté de Communes Vierzon-Sologne-Berry pour poursuivre la révision du POS en PLU,
- l'arrêté intercommunal n° A17/13 du 20 juin 2017 prescrivant l'ouverture d'une enquête publique préalable à l'approbation du PLU de la commune de Graçay,
- les avis émis par les personnes publiques associées,
- les registres d'enquête,
- La liste des PPA consultées pour avis et la copie des AR
- 4 exemplaires des journaux dans lesquels ont été publiés les avis de publicité d'enquête,
- le certificat d'affichage public de l'avis relatif à l'enquête publique (en fin d'enquête).

Le contenu des dossiers est conforme à la réglementation en vigueur, le dossier technique établi par le bureau d'étude J2DAO (7, rue Louis Bouffault 18310 GRACAY) est complet et détaille bien toutes les mesures.

La contrepartie en est une lecture assez longue qui demande beaucoup d'attention.

1.5 Analyse du contenu du projet du PLU

1.5.1 Les objectifs

Le PLU doit traduire à la fois le respect de contraintes réglementaires (document supra communaux, servitudes diverses, aléas...) et des choix de la municipalité non contraires aux contraintes réglementaires.

Les orientations retenues par la municipalité sont:

- la prise en compte des sensibilités paysagères locales par une volonté de préservation des espaces naturels,
- la protection des exploitations agricoles en préservant les terres nécessaires à cette activité,
- la préservation du patrimoine, et comblement des dents creuses du centre bourg,
- le respect des principes fondamentaux de l'urbanisme durable (gestion des transports et déplacements, développement économique, préservation de l'environnement...)
- le principe d'équilibre dans l'aménagement, en limitant l'ouverture des terrains à l'urbanisation au centre bourg en excluant toute nouvelle construction dans les hameaux alentours,
- le principe de mixité urbaine et sociale,
- le respect de l'environnement en modérant la consommation d'espaces en limitant le nombre de constructions neuves à 5 par an et ainsi encourager la réhabilitation du bâti existant. 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 PLU classe ainsi les 3182 ha de la commune:

-126,27 ha en **zones urbaines**, contre 179,975 ha au POS soit un différentiel **de moins 53,705 ha**,

-42,74 ha en **zones à urbaniser**, contre 13,22 au POS **soit plus 29,52 ha**,

-3012,99 ha en **zones naturelles protégées**, contre 2988,805 au POS soit **plus 24,185 ha**.

1.5.2 Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable

Il exprime une vision de l'avenir de la commune et définit les orientations d'urbanisme à long terme et les aménagements retenus par la commune :

-préserver le patrimoine (bâti et naturel), source d'identité et d'attractivité de la commune,

-préserver le patrimoine naturel (la vallée du Fouzon, les marais...)

-organiser l'espace pour permettre un développement harmonieux de la commune et maintenir la qualité de vie,

-instaurer un développement économique et urbain maîtrisé et raisonné,

-poursuivre la dynamique de développement communal sans nouvelle consommation d'espace naturel agricole,

-préserver l'activité agricole importante sur le territoire et préserver les ressources en eau.

Ces orientations sont traduites dans le plan de zonage et le règlement qui lui est associé.

1.5.3 Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)

Les orientations d'aménagement et de programmation comprennent, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durable, des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports et les déplacements. Elles permettent, pour chaque secteur, l'orientation et la maîtrise de l'urbanisme et complètent les dispositions d'urbanisme définies dans les règlements.

Le projet de PLU comprend deux OAP :

-OAP n° 1 zone 1AU chemin Trompe Souris

Composée de deux zones qui se situent au Sud Est du bourg. Elles comprennent la parcelle AN 668 pour une superficie de 0,755 ha et les parcelles AN 683, 684, 767, 768, 769, 770 et 771 pour une superficie de 1,206 ha.

Ces parcelles appartiennent à des propriétaires privés.

Les accès principaux (véhicules) se feront côté chemin de Trompe Souris via une voie d'accès paysager. Un cheminement piéton permettra d'accéder à la route d'Issoudun.

Les nouveaux réseaux pourront être raccordés soit route d'Issoudun, soit chemin de Trompe Souris.

-OAP n° 2 zone 1AU lotissement George Sand

Cette zone se situe au Sud Est du bourg, derrière le lotissement réalisé en 2007 par l'Office Public de l'Habitat du Cher (13 logements). Elle comprend une partie de la parcelle AN 787 d'une superficie de 0,80 ha.

Elles permettent de répondre, de manière plus précise, aux objectifs fixés dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durable. Elles visent à exposer la manière dont la collectivité souhaite mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager des quartiers de son territoire. Elles doivent permettre le renouvellement urbain, assurer le développement de la commune et concourir à la mise en valeur de l'environnement, des paysages, des entrées de ville et du patrimoine.

1.5.4 Le règlement

Ce document a été rédigé par le bureau d'architecture ATEL en partenariat avec le bureau d'étude ECO SAVE et modifié par le bureau d'études J2DAO à trois reprises.

Les dispositions du règlement se substituent aux règles générales d'utilisation du sol du Code de l'urbanisme. Elles s'appliquent sans préjudice des prescriptions prises au titre de la législation générale et des législations spécifiques de ce même code.

Ce règlement précise les conditions d'aménagement et autres contraintes imposées et à respecter dans:

-les différentes zones urbaines:

UA (centre ancien de Graçay)

UB (extension aux abords du noyau ancien de l'agglomération)

UJ (secteurs urbains exploités comme jardin)

UI (zone d'activités industrielles, artisanales ou commerciales)

UL (zone réservée liée au tourisme et aux loisirs).

-les zones à urbaniser:

1AU (secteurs à caractère naturel de la commune destinés à être ouverts à l'urbanisation à court terme)

2AUI (secteurs à caractère naturel de la commune destinés à être ouvert à l'urbanisation à long terme).

- les zones agricoles: A (zone supportant une activité agricole qu'il convient de protéger pour garantir l'avenir des exploitations agricoles en raison de leur potentiel agronomique, biologique et économique). Elle comprend un sous secteur ACA (zone de stationnement autorisé des caravanes).

-les zones naturelles: N (à protéger en raison de la qualité des sites, des paysages, des forêts ou comprenant des éléments historiques ou écologiques majeurs).

Elle comprend deux sous-secteurs :

NI (zone de loisirs et milieu naturel)

Nco (zone de protection du Fouzon et du Pozon).

2 Organisation et déroulement de l'enquête

2.1 Désignation du commissaire enquêteur

Cette enquête a fait l'objet de deux désignations:

Une première désignation par décision n°E1700041/45 en date du 17 mars 2017 à la demande de Monsieur le maire de Graçay.

Suite à cette décision, Monsieur le maire de Graçay a publié le **27 mars 2017** un arrêté prescrivant l'ouverture de l'enquête relative à la révision du POS en PLU. Après examen au titre du contrôle de légalité et en application de l'article 136 de la loi Alur qui dispose qu'à partir **du 27 mars 2017**, la Communauté de Communes Vierzon-Sologne-Berry était seule compétente en la matière et se substituait de plein droit dans tous les actes et délibérations afférents aux procédures engagées avant le transfert de compétence. Monsieur le Sous-Préfet de Vierzon a donc estimé que l'arrêté d'ouverture d'enquête publique pris le **27 mars 2017** par la mairie de Graçay et déposé le 30 mars 2017 n'était pas conforme à la réglementation, celui-ci ayant été pris sur le fondement d'une autorité incompétente et en a demandé le retrait le 18 avril 2017.

Le 24 avril 2017, monsieur le Maire de Graçay a publié un arrêté de retrait concernant l'arrêté pris 27 mars 2017.

Le 2 mai 2017, après délibération, le conseil municipal de Graçay a, à l'unanimité, donné son accord à la Communauté de Communes Vierzon-Sologne-Berry pour la poursuite de la procédure de révision du POS en PLU engagée par la commune avant le transfert automatique de compétence.

A la demande de la Communauté de Communes Vierzon-Sologne-Berry, Monsieur le Président du Tribunal Administratif d'Orléans m'a désigné par décision n° E17000089/45 en date du 30 mai 2017 en qualité de commissaire enquêteur.

2.2 Modalités de l'enquête

2.2.1 Préparation et organisation de l'enquête

Le 23 mars 2017, j'ai rencontré mon interlocuteur à la mairie de Graçay, Monsieur Jean-Pierre DELOINCE 1er Adjoint au Maire délégué à l'urbanisme assisté de Madame Josette JACQUET. Nous avons échangé sur le contexte et les enjeux du projet et sa réglementation, l'historique de la commune et l'évolution de son urbanisme. Nous avons également fait le point sur l'état du dossier soumis à l'enquête. Monsieur DELOINCE a pris acte des documents complémentaires à apporter au dossier. J'ai pu obtenir toutes les réponses à mes interrogations.

Lors de cet entretien, j'ai précisé à mon interlocuteur le déroulement de la procédure d'enquête, les modalités d'affichage de l'avis au public, les conditions de détention et de mise à disposition du registre. J'ai également rappelé les nouvelles dispositions du Code de l'environnement relatives à l'organisation des enquêtes publiques dématérialisées.

A l'issue de cet entretien, j'ai pris possession des éléments disponibles du dossier.

J'ai mis à profit ma présence à Graçay pour effectuer une première visite de la commune.

J'ai pu prendre concrètement connaissance de la configuration de la commune et de ses hameaux et appréhender avec une idée plus précise le projet d'élaboration du PLU.

Le 13 avril 2017, après avoir étudié le dossier, accompagné de Monsieur DELOINCE, j'ai procédé à une visite approfondie du territoire de la commune. Cette visite m'a permis de mieux cerner les enjeux du PLU et leur transcription dans les documents proposés aux administrés et d'entendre les préoccupations des élus. J'ai porté une attention toute particulière aux zones ouvertes à l'urbanisation, ainsi qu'aux Secteurs de Taille et de Capacité d'Accueil Limitées.

J'ai profité de cette visite pour rappeler à nouveau les obligations légales en matière de publicité.

Le 19 juin 2017, j'ai rencontré mon interlocutrice à la Communauté de Communes Vierzon-Sologne-Berry, Madame Floriane TRIENTZ chargée de mission PLUiH afin de mettre au point les modalités de l'enquête (dates et tenue des permanences, publicité dans les journaux, durée de l'enquête...).

Monsieur le président de la Communauté de Communes Vierzon-Sologne-Berry a pris, en date du 20 juin 2017, l'arrêté prescrivant l'ouverture et l'organisation de l'enquête.

Le 17 juillet 2017, j'ai rencontré Monsieur DELOINCE. Nous avons étudié les réponses et les réserves émises par les PPA et la réponse et les réserves de la Commission Départementale de Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers. Nous avons vérifié la complétude du dossier présenté au public et j'ai coté et paraphé le registre destiné à recueillir les observations du public, détenu à la mairie. J'ai également demandé à visiter les locaux dans lesquels se tiendront les permanences.

Le 28 juillet 2017, j'ai rencontré Madame TRIENTZ, nous avons évoqué la mise en œuvre de l'enquête dématérialisée, telle que prévue par l'ordonnance n° 2016-1060 du 3 août 2016.

Nous avons vérifié la complétude du dossier, j'ai constaté que l'arrêté et l'avis concernant l'enquête avaient été mis en ligne sur le site de la Communauté de Communes et j'ai coté et paraphé le registre destiné à recueillir les observations du public, détenu à la Communauté de Communes.

Nous avons convenu de nous rencontrer le 15 septembre à Graçay à l'issue de la dernière permanence, afin qu'elle me remette le registre détenu à la Communauté de Communes.

L'ensemble des informations recueillies m'a permis de débiter mes permanences dans des conditions satisfaisantes.

2.2.2 Autres prises contacts

En complément des contacts et visites supra et afin de compléter mon information, je me suis rapproché du bureau d'études à l'origine du dossier, de la DREAL Centre-Val de Loire et de la DDT du Cher.

2.2.3 Durée de l'enquête

L'enquête a duré 31 jours consécutifs du 16 août au 15 septembre 2017 inclus.

Pendant toute la durée de l'enquête, les personnes intéressées ont pu consulter le dossier et éventuellement formuler des observations sur les registres spécialement ouverts à cet effet à la mairie de Graçay et au service urbanisme de la Communauté de Communes Vierzon-Sologne-Berry aux heures d'ouverture au public.

Pendant la durée de l'enquête, le public avait également la possibilité d'adresser ses observations et propositions éventuelles:

-par correspondance au siège de l'enquête à la mairie de Graçay et au service urbanisme communautaire,

-par courrier électronique: mairiedegraçay-enquetepubliqueplu@orange.fr

Un ordinateur a été mis à disposition du public, à la mairie de Graçay aux jours et heures d'ouverture au public.

Le dossier d'enquête a également été disponible sur les sites internet de la mairie et de la Communauté de Communes.

2.2.4 Permanences

Je me suis tenu à la disposition du public à la mairie de Graçay, siège de l'enquête, pour le renseigner et recevoir ses observations aux dates et heures suivantes:

- le mercredi 16 août 2017 de 9h00 à 12h00
- le vendredi 25 août 2017 de 9h00 à 12h00
- le lundi 4 septembre 2017 de 9h00 à 12h00
- le vendredi 15 septembre 2017 de 14h00 à 17h00

Une salle a été mise à ma disposition lors des permanences. Les conditions d'accueil à la mairie étaient satisfaisantes.

2.2.5 Registres

Deux registres d'enquête ont été mis à la disposition du public à la mairie de Graçay et au service urbanisme de la Communauté de Communes Vierzon- Sologne- Berry, situé dans les locaux de la mairie de Vierzon.

Ces registres sont restés toute la durée de l'enquête à la disposition du public pour l'enregistrement des observations.

A l'issue de l'enquête, les registres ont été clos par mes soins.

2.3 Concertation préalable et examen par les Personnes Publiques Associées

Conformément aux dispositions de l'article L.300-2 du Code de l'urbanisme *"le plan local d'urbanisme fait l'objet d'une concertation associant, pendant toute la durée de l'élaboration du projet, les habitants, les associations locales et les autres personnes concernées."*

Les actions entreprises par la commune de Graçay dans le cadre de la concertation résultant de l'élaboration du PLU sont les suivantes:

- l'organisation de deux réunions de concertation:
 - *le 3 octobre 2013 sur le PADD et le diagnostic,
 - *le 18 novembre 2013 sur le projet réglementaire et le zonage avant arrêt.
- la mise à disposition sur le site internet de la commune:
 - *présentation des réunions publiques,

*des documents d'études du PLU.

- la réalisation de permanences d'élus le jeudi matin et sur rendez-vous,
- la mise à disposition d'un registre d'observations au secrétariat de la mairie (aucune observation consignée dans ce registre).
- l'analyse des courriers reçus,
- la publication des informations dans le bulletin d'information communal,
- la parution dans la presse locale de publications relatives au PLU.

Le bilan de cette concertation a été établi lors de la réunion du conseil municipal le 20 novembre 2015.

En application des dispositions de l'article L.123-13 du Code de l'urbanisme, le projet a été soumis à un examen conjoint des personnes publiques mentionnées à l'article L.123-9 du même ouvrage.

Après avoir arrêté le projet de PLU lors du conseil municipal du 30 novembre 2015, Monsieur le Maire de Graçay a sollicité l'avis des Personnes Publiques Associées, 20 courriers ont été adressés le 23 décembre 2015 aux PPA.

Elles disposent de 3 mois pour répondre, à défaut leur avis est réputé favorable.

Sur les 20 destinataires, seulement cinq ont répondu:

- l'Agence Régionale de Santé,
- la Chambre d'Agriculture du Cher,
- la Commune de Saint Oustrille,
- le Conseil Départemental,
- le Conseil Régional,

Les PPA ont tous données un avis favorable ou favorable avec réserves, observations ou corrections.

Lors de notre entretien du 17 juillet 2017, Monsieur DELOINCE 1er Adjoint au Maire délégué à l'urbanisme m'a confirmé que toutes les réserves et observations seraient prises en compte par la municipalité et intégrées au futur PLU ainsi que celles émises concernant les Secteurs de Taille et de Capacité d'Accueil Limitées "STECAL" par la Commission Départementale de Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers.

2.4 Information du public

2.4.1 Affichage

Les affichages légaux ont été effectués par les soins de la mairie de Graçay.

Je me suis assuré que l'affichage de l'arrêté d'ouverture d'enquête et de l'avis de publicité a été effectué préalablement puis tout au long de l'enquête.

Ces documents étaient exposés sur le panneau d'affichage officiel de la mairie situé à l'entrée du bâtiment ainsi qu'au tableau d'affichage de la Communauté de Communes Vierzon-Sologne-Berry.

Un certificat d'affichage m'a été remis par la mairie à l'issue de l'enquête.

2.4.2 Publicité de l'enquête

L'avis d'ouverture d'enquête reprenant les indications contenues dans l'arrêté a été publié dans deux journaux locaux agréés 15 jours avant le début de l'enquête et rappelé dans les huit jours après le début de celle-ci.

-dans le *Berry Républicain* les vendredi 28 juillet 2017 et 18 août 2017,

-dans *l'Information Agricole du Cher* les vendredi 28 juillet 2017 et 18 août 2017.

Par ailleurs, l'arrêté d'ouverture de l'enquête ainsi que l'avis d'enquête ont été mis en ligne sur les sites de la commune et de la Communauté de Communes.

L'information a été aussi effectuée par l'intermédiaire des panneaux lumineux situés dans la ville.

2.5 Evénements survenus au cours de l'enquête

Aucun fait marquant ou de difficulté particulière n'ont été relevés au cours de cette enquête.

2.6 Climat de l'enquête

L'enquête et les permanences se sont déroulées dans des conditions satisfaisantes.

2.7 Clôture de l'enquête et modalités de diffusion du rapport et des conclusions

Les registres ont été clos par mes soins à l'issue de l'enquête le 15 septembre 2017 conformément à l'article 5 de l'arrêté du 20 juin 2017.

A l'issue de l'entretien avec Monsieur DELOINCE, j'ai emporté les registres ainsi que les différentes pièces du dossier afin de rédiger et remettre sous huit jours conformément aux dispositions de l'article R.123-18 du Code de l'Environnement, le procès-verbal de synthèse des observations recueillies.

Conformément à l'article 5 de l'arrêté du 20 juin 2017, j'ai remis le 12 octobre 2017 mon rapport et mes conclusions motivées à Monsieur le président de la Communauté de Communes Vierzon-Sologne-Berry et à Monsieur le maire de la commune de Graçay, sous couvert d'une lettre d'accompagnement.

J'ai remis le même jour une copie de mon rapport et de mes conclusions à Monsieur le Sous-Préfet de Vierzon, sous couvert d'une lettre d'accompagnement.

J'ai également transmis le même jour par courrier une copie de mon rapport et de mes conclusions à Madame la Présidente du Tribunal Administratif d'Orléans.

2.8 Notification du procès-verbal de synthèse des observations et mémoire en réponse

Conformément à l'article 5 de l'arrêté du 20 juin 2017, j'ai rencontré la personne chargée du dossier à la Communauté de Communes Vierzon-Sologne et la personne chargée du dossier à la mairie de Graçay et ce dans les huit jours suivants la réception des registres d'enquête soit le 19 septembre 2017, afin de leur remettre ce document et leur relater le déroulement de l'enquête.

J'ai reçu le mémoire en réponse de Monsieur le Président de la Communauté de Communes Vierzon-Sologne-Berry le 28 septembre 2017.

2.9 Relation avec le maitre d'ouvrage

Les entretiens avec le responsable du projet à la Communauté de Communes et à la mairie ont été cordiaux.

2.10 Relation comptable des observations et visites du public

Au cours de l'enquête et pendant les permanences, aucune observation n'a été inscrite sur les registres d'enquête.

J'ai reçu quatre courriers. Aucune observation verbale n'a été formulée.

Lors de la permanence du 16 août 2017, Madame Anne-Marie DUPRE résidant dans la commune est venue consulter le dossier. Elle possède deux parcelles à Graçay (n° 551 et n°

554). Je lui ai exposé les modifications objet de cette révision ainsi que la réglementation en vigueur. Elle n'a pas formulé d'observation.

Lors de la permanence du 25 août 2017, j'ai reçu la visite de Monsieur Michel GUILPAIN, il réside dans la commune, il a consulté le dossier et les plans de zonage et a vérifié que les parcelles 389, 390 et 392 n'étaient pas concernées par cette révision. Il s'est montré satisfait des informations recueillies et en l'absence d'observation n'a rien inscrit sur le registre.

Le même jour Monsieur Edouard DEROCCA possédant une résidence secondaire dans la commune lieu-dit "la Roche" est venu consulter le dossier notamment les plans de zonage et a vérifié que sa propriété n'était pas concernée par le projet de révision.

Je lui ai exposé les modifications prévues au projet soumis à l'enquête et rappelé succinctement la réglementation en vigueur concernant les PLU. Il s'est montré très satisfait de notre entretien et des informations fournies. Il n'a pas formulé d'observation.

Lors de la permanence du 4 septembre 2017, Madame Jacqueline BONNEAU résidant à Romorantin est venue consulter le dossier. Elle possède deux parcelles à Graçay (n° 550 et n° 553). Je lui ai exposé les modifications objet de cette révision ainsi que la réglementation en vigueur. Elle n'a pas formulé d'observation.

Le même jour Madame de la BASSETIERE résidant à Graçay est venue se renseigner sur le projet. Elle avait consulté l'ensemble du dossier sur le site de la mairie et m'a posé de nombreuses questions portant sur la réglementation, le zonage et notamment la zone N qui recouvre la vallée du Fouzon, ses affluents et les milieux boisés. Elle a également consulté le dossier de présentation à la Commission Départementale de Préservation des Espaces Naturels Agricoles et Forestiers concernant les Secteurs de Taille et de Capacité d'Accueil Limitées ainsi que le tableau récapitulatif des superficies affectées aux différentes zones avant et après le PLU.

A l'issue de notre entretien elle m'a indiqué qu'elle me ferait parvenir un courrier avec ses observations.

J'ai ensuite reçu lors de cette permanence Monsieur Michel ARCHAMBAULT, il réside à Graçay et fait partie du conseil municipal.

Il m'a demandé des informations complémentaires concernant le délai de réponse des Personnes Publiques Associées (PPA), je lui ai rappelé que conformément à l'article L.123-9 du Code de l'urbanisme, les PPA disposaient d'un délai de trois mois à compter de la réception du dossier pour émettre un avis et que sans réponse de leur part, l'avis était réputé favorable.

Nous avons également évoqué "le porter à connaissance pour la commune de Graçay" et notamment le paragraphe concernant les canalisations de transport de gaz sur la commune ainsi que la demande d'examen au cas par cas relative au dossier.

A l'issue de cet entretien il m'a indiqué qu'il me ferait parvenir un courrier avec ses observations.

Lors de la permanence du 15 septembre 2017, Madame Solange CALPETARD propriétaire d'un terrain lieu-dit BEAUREGARD est venue se renseigner sur le projet. Elle avait consulté l'ensemble du dossier sur le site de la mairie et avait déjà demandé un complément d'information au responsable du projet. Nous avons principalement évoqué les dispositions réglementaires applicables à la zone N et Nco. Elle n'a pas formulé d'observation.

Le même jour j'ai reçu Monsieur et Madame COUDERT. Il résident à Nohant en Graçay, ils n'ont pas consulté le dossier, mais m'ont remis un courrier concernant essentiellement la réglementation de la zone NI.

J'ai ensuite reçu lors de cette permanence Monsieur CABANIEU résidant à Nohant en Graçay qui avait consulté le dossier sur le site de la mairie et qui m'a remis deux courriers, un en son nom et un concernant Madame de la BASSETIERE, les deux courriers sont identiques et concernent la réglementation de la zone NI.

En fin de permanence, Monsieur Serge PERROCHON, maire de la commune de Nohant en Graçay est venu me remettre un extrait du registre des délibérations du conseil municipal daté du 5 septembre 2017. Cet extrait précise que le conseil municipal n'est pas défavorable au projet de PLU, mais s'oppose au classement en zone NI du terrain situé lieu-dit "Les Champs Palais".

Je lui ai indiqué que cette délibération n'était pas recevable. En effet, la Mairie de Graçay dans le cadre de la consultation des Personnes Publiques Associées (PPA) a adressé un courrier recommandé avec AR à la mairie de Nohant en Graçay pour avis sur le projet le 23 décembre 2015, l'avis de réception ayant été signé le 28 décembre 2015. Conformément à l'article L.123-9 du Code de l'urbanisme, les PPA disposent d'un délai de 3 mois à compter de la réception du dossier pour émettre un avis. Sans réponse dans ce délai l'avis est réputé favorable. En l'espèce l'avis de la municipalité de Nohant en Graçay aurait dû parvenir à la mairie de Graçay au plus tard le 28 mars 2016.

J'ai rencontré la personne en charge du dossier à la mairie en début et en fin de chaque permanence.

3 Examen, analyse des observations

Cette enquête a donné lieu à quatre courriers émanant d'habitants de Graçay.

Observation n°1

Monsieur ARCHAMBAULT résidant à Graçay relève des imprécisions dans le document à fournir dans le cadre de la demande d'examen au cas par cas.

Les éléments manquants indiqués dans le courrier sont:

-la présence d'une zone naturelle d'intérêt écologique sur la commune limitrophe de Genouilly : site de l'Etang des Sceps, sentier botanique,

-le plan de Prévention des Risques Technologiques (PPRt), arrêté préfectoral n°2013-1-808 du 9 juillet 2013,

-autres risques présents sur le territoire de la commune de Graçay, risque TMD inscrit dans le DDRM du Cher de 2016,

-le document concernant les installations classées pour la protection de l'environnement sur le territoire ou sur une commune limitrophe. La commune de Genouilly a implanté un établissement stockant des produits phytosanitaires classé SEVESO seuil bas.

Réponse du responsable du projet:

Tous ces éléments seront intégrés dans la "pièce 1 du rapport de présentation" du Plan Local d'Urbanisme. Les éléments seront ainsi repris au sein du rapport de présentation afin de compléter les informations existantes.

Avis du commissaire enquêteur:

Cette réponse me paraît logique et n'appelle pas de commentaire particulier de ma part. Je prends en compte cet avis. Après renseignement pris auprès de la mairie de Graçay, je précise que la commune est située dans le périmètre d'un PPRn et non d'un PPRt (arrêté préfectoral n°2013-1-808 du 9 juillet 2013).

Observation n°2

Concerne les courriers de Madame de la BASSETIERE résidant à Graçay, de Monsieur et Madame CABANIEU résidant à Nohant en Graçay (les deux courriers sont identiques) et un courrier de Monsieur et Madame COUDERT résidant à Nohant en Graçay.

Ils constatent que le zonage de la parcelle des Champs Palais (YA43) se trouve en zone NI où seules sont autorisées les constructions nécessaires à l'exploitation de l'équipement sportif motorisé et non raccordées aux réseaux d'eau potable et d'électricité. Plusieurs interrogations sont alors posées et demandent pourquoi maintenir ce terrain en "zone

sportive motorisée". Ils suggèrent de le classer en zone N ou en zone "sportive non motorisée".

Réponse du responsable du projet:

La parcelle YA43 est située en zone NI du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Graçay. Il s'agit d'une parcelle privée.

Considérant qu'à ce jour l'ancienne activité sportive motorisée (motocross) n'est plus autorisée et a cessé du fait que le terrain n'est plus homologué pour recevoir ce type de manifestation, l'activité ne crée plus de nuisances et ne nécessite plus le besoin de modifier le zonage de la parcelle comme zone "sportive non motorisée".

Avis du commissaire enquêteur:

Je partage l'avis du responsable du projet et après renseignements pris auprès des services de l'état, je confirme que ce terrain privé n'est plus homologué pour recevoir une activité de motocross et donc l'inquiétude des riverains n'a plus raison d'être.

Au terme de l'enquête, à l'issue de l'examen et de l'analyse des observations et avis du maître d'ouvrage, le rapport d'enquête peut être clos.

Fait à Saint Michel de Volangis le 12 octobre 2017

Le commissaire enquêteur

Eugène BONNAL