

**SCHNOERING Guy**  
*Commissaire enquêteur*



# VILLE DE SALBRIS



## **REVISION GENERALE DU PLAN LOCAL D'URBANISME**

**Arrêté de Monsieur le Maire n° DU1 en date du 8 décembre 2012  
prescrivant l'ouverture d'une enquête publique  
préalable à la révision du Plan Local d'Urbanisme  
de la commune de SALBRIS**

**ORDONNANCE N° E12000360/ 45  
de Madame le Président du Tribunal Administratif d'Orléans  
en date du 11 décembre 2012**

## **RAPPORT DU COMMISSAIRE ENQUETEUR**

Enquête conduite du 11 février 2013 au 13 mars 2013 inclus en mairie de Salbris

**Le présent rapport, rédigé par le commissaire enquêteur, conformément à la mission qui lui a été confiée, sera développé suivant le plan ci-dessous.**

## **SOMMAIRE**

1 – PREAMBULE

2 – ORGANISATION ET DEROULEMENT DE L'ENQUÊTE

3 – PROCES VERBAL DES OPERATIONS D'ENQUETE

4 – ANALYSE DU DOSSIER ET DES OBSERVATIONS RECUEUILLIES

### **1 PREAMBULE**

Le Plan Local d'Urbanisme (PLU) est un document de planification urbaine qui organise le territoire communal et régleme notamment l'instruction et la délivrance des autorisations d'urbanisme.

Il est élaboré à l'initiative et sous la responsabilité de la commune.

Le Plan Local d'Urbanisme a été introduit par la loi Solidarité et Renouveau Urbain dite « SRU » du 13 décembre 2000. Il se substitue au POS. La différence essentielle tient au fait que le PLU doit comporter un Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) qui présente le projet communal.

La loi Urbanisme et Habitat du 2 juillet 2003 a clarifié le contenu du PLU en général et la fonction du PADD en particulier. Le projet de PLU est ainsi composé, en plus du rapport de présentation, d'un PADD, des orientations d'aménagement facultatives, d'un règlement et de plans zonant les différentes parties du territoire communal.

Le PLU repose sur trois principes se rapportant au développement durable d'un territoire communal :

- Principe d'équilibre entre aménagement urbain et préservation du milieu naturel,
- Principe de diversité des fonctions urbaines et de mixité sociale, logements, commerces, équipements,
- Principe de respect de l'environnement, utilisation économe de l'espace, sauvegarde du patrimoine, notamment du paysage, risques naturels,...

La démarche d'élaboration d'un projet communal avant la définition des règles techniques est une garantie de qualité. Le débat en Conseil Municipal est une garantie de démocratie. La concertation avec les habitants dès le début de la procédure est la règle de base de l'élaboration et/ou de la révision. Elle est conduite à l'initiative et sous l'autorité de la commune en association avec l'Etat et les personnes publiques concernées.

Le PLU est un document stratégique et opérationnel pour le Conseil Municipal, il exprime le projet urbain de la commune et définit le droit des sols.

La procédure d'élaboration ou de révision du PLU fait l'objet d'une délibération du Conseil Municipal qui fixe les modalités de la concertation.

Des personnes publiques sont associées (Etat et ses services, Région, Département, Communauté de communes, chambres consulaires ...).

Le décret n°2011-2018 du 29 décembre 2011 a réformé le cadre législatif et réglementaire régissant les enquêtes publiques, il n'existe désormais que deux enquêtes publiques :

- Celles dites « environnementales » dès lors que l'opération est de nature à affecter l'environnement au sens large ; ces enquêtes sont conduites par le maire (ou le Président de l'EPCI compétent). Les documents d'urbanisme (SCOT – PLU – cartes communales) sont soumis à ce type d'enquête.
- 
- Celles préalables à la déclaration d'utilité publique lorsque l'opération affecte le droit de propriété. Ces enquêtes sont conduites par le Préfet.

L'enquête publique environnementale, applicable aux PLU et à leur révision, est ouverte et organisée par l'autorité compétente pour prendre la décision en vue de laquelle l'enquête est requise (le maire ou le président de l'EPCI compétent).

### **1. Première phase**

- Le maire saisit le président du tribunal administratif pour la nomination d'un commissaire enquêteur et de son suppléant qui a vocation à remplacer le titulaire en cas d'empêchement de ce dernier. Il exerce alors ses fonctions jusqu'au terme de la procédure.
- Le maire prend un arrêté de mise à l'enquête publique précisant l'objet et les modalités d'enquête.
- La commune fait paraître un avis, résumant les indications de l'arrêté, dans deux journaux diffusés dans le département : 15 jours avant le début de l'enquête et rappelé dans les 8 jours suivant son commencement.
- Dès la première parution dans la presse, l'avis est affiché en mairie pendant toute la durée de l'enquête (l'affiche sur fond jaune mesure au moins 42 x 59,4 cm. Elle comporte le titre « avis d'enquête publique » en caractères gras majuscules d'au moins 2 cm de hauteur, et les informations qu'elle contient).
- Dans les mêmes conditions de délai et de durée, l'avis d'enquête est également publié sur le site Internet de la commune lorsque celle-ci en dispose.

## **2. Seconde phase : déroulement de l'enquête publique**

- La durée de l'enquête publique ne peut être inférieure à trente jours.  
Le commissaire enquêteur peut, par décision motivée, prolonger la durée de l'enquête sans qu'elle puisse excéder 2 mois.
- Le dossier d'enquête est mis à la disposition du public durant toute la durée de l'enquête. Doivent être annexés au dossier soumis à enquête publique :
  - Les avis des personnes publiques associées ou consultées.
  - Les réponses apportées par la commune aux avis émis par les personnes publiques consultées.
  - L'avis de l'autorité environnementale sur l'évaluation environnementale si celle-ci est requise.
- Toute personne peut, sur sa demande et à ses frais, obtenir communication du dossier d'enquête publique auprès de l'autorité compétente, dès la publication de l'arrêté d'ouverture de l'enquête.
- Pendant la durée de l'enquête, le public peut consigner ses observations sur le registre d'enquête établi sur feuillets non mobiles, côté et paraphé par le commissaire enquêteur et tenu à la disposition du public à la mairie. Le public peut également envoyer ses observations, par courrier, au commissaire enquêteur en mairie, et, le cas échéant, selon les moyens de communication électronique indiqués dans l'arrêté d'enquête publique.
- A l'expiration du délai d'enquête, le registre d'enquête est mis à disposition du commissaire enquêteur **et** clos par lui. Dès qu'il reçoit le registre et les documents annexés, le commissaire enquêteur rencontre, dans la huitaine, le maire, et lui communique les observations écrites et orales consignées dans un procès-verbal de synthèse. Le maire dispose alors d'un délai de 15 jours pour produire ses observations éventuelles.
- Le commissaire enquêteur établit un rapport et un document consignnant ses conclusions motivées en précisant si elles sont favorables, favorables sous réserve ou défavorables au projet
- Dans le délai fixé par l'arrêté prescrivant l'enquête, le commissaire enquêteur retourne au maire le dossier de l'enquête, le registre d'enquête et ses pièces annexées, son rapport et ses conclusions motivées. Il transmet une copie du rapport et des conclusions au président du tribunal administratif.
- Le rapport et les conclusions sont rendus publics

## **3. Les suites de l'enquête publique**

- La phase d'enquête publique achevée, le projet de PLU peut être modifié pour tenir compte des avis des personnes publiques consultées et des résultats de l'enquête publique (conclusions du commissaire enquêteur et observations émises sur le registre d'enquête publique). Les modifications apportées doivent toutefois être conformes à l'intérêt général et ne pas porter atteinte à l'économie générale du projet.
- Le registre d'enquête, le rapport et les conclusions du commissaire enquêteur devront être insérés dans le dossier définitif de PLU.

## **2 ORGANISATION ET DEROULEMENT DE L'ENQUÊTE**

### **2.1 ORGANISATION DE L'ENQUETE**

Par lettre enregistrée le 6 décembre 2012, Monsieur le Maire de Salbris a sollicité de Madame le Président du Tribunal Administratif d'Orléans la désignation d'un commissaire enquêteur pour conduire cette enquête.

Par ordonnance en date du 11 décembre 2012, Madame le Président du Tribunal Administratif d'Orléans a bien voulu me désigner en cette qualité de commissaire enquêteur.

L'arrêté municipal de Monsieur le Maire de Salbris en date du 8 janvier 2013 a défini, en concertation avec le commissaire enquêteur les modalités de l'enquête publique préalable à l'approbation du projet de Plan Local d'Urbanisme de la commune de Salbris.

### **2.2 DEROULEMENT DE L'ENQUETE**

J'ai d'abord pris contact avec Monsieur le Maire de Salbris et ses services le 21 décembre 2012 en vue de prendre connaissance du dossier et de définir, en concertation, les modalités pratiques matérielles de l'organisation et du déroulement de l'enquête.

Je me suis rendu sur place, à plusieurs reprises pour reconnaître les lieux et leur configuration en liaison avec les différentes zones constitutives du projet de révision du Plan Local d'Urbanisme ainsi qu'avec l'environnement naturel et urbain de la commune.

J'ai également consulté différents services et organismes concernés par le projet de Plan Local d'Urbanisme de la commune de Salbris.

L'enquête s'est déroulée en mairie de Salbris pendant 31 jours consécutifs du lundi 11 février 2013 au mercredi 13 mars 2013 inclus pendant les heures habituelles d'ouverture de la mairie dimanches et jours fériés exceptés.

### **3.3 PUBLICITE ET INFORMATION DU PUBLIC**

L'arrêté municipal de Monsieur le Maire de Salbris en date du 8 janvier 2013 a été affiché en mairie de SALBRIS, dans les délais réglementaires, en la forme habituelle sur les panneaux d'affichage de la commune.

L'avis d'enquête publique a également été publié dans deux journaux diffusés dans le département de Loir et Cher, quinze jours avant son ouverture et rappelé dans les huit premiers jours de celle-ci, à savoir :

- "La Nouvelle République du Centre - Ouest", éditions des jeudi 17 janvier et 13 février 2013,

Cet avis a également été publié dans l'édition du 10 février de "La Nouvelle République du Centre - Ouest Dimanche".

- "La Renaissance du Loir et Cher", éditions des 18 janvier et 14 février 2013.
- Conformément aux termes de l'arrêté municipal du 8 janvier 2013 :
  - Cet avis a également été mis en ligne à compter du 17 janvier sur le site Internet de la ville de Salbris.
  - L'ensemble du dossier d'enquête a figuré sur ce même site depuis le 11 février, date du début de l'enquête publique.

Au delà de cette information réglementaire, le projet de PLU a été présenté à la population dans le cadre de la concertation afin de permettre au plus grand nombre de prendre connaissance du projet et d'exprimer son avis.

La concertation a fait l'objet d'une campagne d'affichage au sein de la commune. Elle s'est organisée autour de l'affichage :

- De la délibération du 24 mai 2012.
- D'affiches pour la convocation à la réunion publique :
- Sur les panneaux communaux et à la porte de la Mairie et de différentes salles municipales.

Une série de panneaux informatifs ont été présentés en mairie à partir du 19 juillet 2012. Des publications ont été régulièrement présentées sur le site Internet (mise en ligne le 27 juillet 2012) et dans le bulletin municipal.

Parution d'un article et d'un avis administratif sur la révision du PLU, le 16 août 2012 dans la « Nouvelle République » :

Par ailleurs, 2 articles ont été publiés dans le flash info (qui paraît une fois par an) en février 2009 et en janvier 2011 et dans le bulletin municipal de juin 2012.

Les documents relatifs à l'étude ont été mis à disposition du public au fur et à mesure de leur rédaction.

Un registre de concertation a été ouvert en Mairie de Salbris à compter du 7 juin.

Une remarque y a été portée et la réponse a été donnée par la commune lors d'un rendez-vous en mairie.

Après une publicité dans les annonces officielles de la Nouvelle République (16 août 2012), une réunion publique ouverte à tous s'est tenue le 6 septembre 2012.

Elle a été suivie par une vingtaine de personnes. Une présentation du projet de PLU a été effectuée à l'aide de supports visuels (procédure de révision du PLU, présentation du PADD et du zonage, incidences du PLU sur l'environnement).

Ces présentations par le bureau d'études ont été suivies d'un débat en présence de représentants de la commune de Salbris.

En conclusion, les modalités de la concertation inscrites dans la délibération du 24 mai 2012 ont bien été respectées.

*Compte tenu de tous ces éléments, le commissaire enquêteur considère que l'information du public a, ainsi, été très correctement assurée, au delà des prescriptions réglementaires.*

## **2.4 INFORMATION DU COMMISSAIRE-ENQUETEUR**

Préalablement à l'ouverture de l'enquête, j'ai pris connaissance du dossier de Révision du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune de Salbris soumis à la présente enquête publique.

J'ai également pris connaissance du dossier de Plan Local d'Urbanisme, actuellement en vigueur. Ce document, qui faisait suite à un Plan d'Occupation des Sols a été approuvé le 22 décembre 2010. Il a été révisé le 20 septembre 2012 pour permettre l'implantation de la ferme photovoltaïque au sud du bourg entre la RD 2020 (ex RN 20) et la voie ferrée Paris-Toulouse.

Je me suis rendu sur place à plusieurs reprises pour visiter les lieux.

Je n'ai pu assister à la réunion de concertation de la commission Urbanisme organisée le 17 janvier 2013 avec les Personnes Publiques Associées pour examiner leurs remarques et en particulier celles formulées le 18 décembre 2012 par Monsieur le Sous Préfet de Romorantin-Lanthenay en synthèse des avis des services de l'Etat. Je m'en suis tenu informé en détail.

J'ai également consulté Monsieur le Maire de Salbris ainsi que le bureau d'études ECMO Sarl chargé de l'étude du projet d'élaboration de la révision du Plan Local d'Urbanisme de la commune afin d'obtenir des renseignements complémentaires nécessaires à une bonne compréhension du dossier.

Je me suis entretenu et/ou j'ai rencontré :

- Les services de la Direction Départementale des Territoires afin de préciser des points de réglementation, notamment pour l'application du décret du 29 décembre 2011 relatif à la réforme de l'enquête publique.
- Les services du Conseil Général de Loir et Cher pour connaître l'état de la circulation et de la sécurité sur les routes départementales N° 2020 et 764 mais surtout sur le devenir des deux anciens sites du GIAT situés à l'ouest de la commune qui sont sa propriété et dont il envisage la réaffectation économique pour favoriser l'essor de cette région très affectée par le déclin des industries d'armement et la fermeture du site MATRA Automobiles à Romorantin-Lanthenay.
- Les services de la Chambre d'Agriculture de Loir et Cher afin de connaître l'état de l'agriculture sur la commune.
- Une personne qui avait déposé une observation afin de me faire mieux expliciter les problèmes sur les lieux.
- Monsieur le Sous-préfet de Romorantin-Lanthenay afin de mieux appréhender la position de l'Etat tant sur le PLU de Salbris que sur la situation économique de cette région.
- Le commissaire enquêteur chargé de conduire l'enquête sur le Plan de Prévention des Risques Technologiques du site NEXTER à La Ferté Imbault. Celle-ci venait de s'achever.

## **2.5 PERMANENCES DU COMMISSAIRE ENQUETEUR**

Afin de recevoir les observations de toute personne physique ou morale concernée ou intéressée je me suis tenu, en mairie de Salbris, à la disposition de toutes les personnes intéressées, afin de recueillir leurs observations ou réclamations éventuelles les :

- Lundi 11 février 2013 de 8 heures 30 à 12 heures
- Mercredi 27 février 2013 de 8 heures 30 à 12 heures
- Samedi 2 mars 2013 de 9 heures à 12 heures
- Samedi 9 mars 2013 de 9 heures à 12 heures
- Mercredi 13 mars 2013 de 14 heures à 17 heures 30

## **2.6 REGISTRE D'ENQUETE PUBLIQUE**

J'ai ouvert, coté et paraphé le registre d'enquête à feuillets non mobiles spécialement ouvert pour recevoir les observations concernant l'enquête publique préalable à l'approbation du projet de Révision du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Salbris.

A compter du lundi 11 février 2013 à 8 heures 30 et pendant toute la durée de l'enquête publique, les pièces du dossier et le registre d'enquête ont été mis à la disposition du public en cette mairie aux jours et heures habituels d'ouverture, soit les :

Lundi, mardi, mercredi, jeudi et vendredi de 8 h 30 à 12 H 30 et de 13 h 30 à 17 h 30  
Et samedi de 9h à 12h

A l'expiration du délai d'enquête, soit le mercredi 13 mars à 17 heures 30, j'ai clos et signé ledit registre d'enquête.

Je l'ai conservé avec le dossier afin de pouvoir rédiger mon rapport, formuler mes conclusions motivées et donner mon avis.

## **2.7 CADRE JURIDIQUE**

Le Plan Local d'Urbanisme de la commune de Salbris actuellement en cours faisait suite à un Plan d'Occupation des Sols. Il a été approuvé le 22 décembre 2010 et révisé le 20 septembre 2012.

Les gestionnaires de la commune ont estimé que ce document n'était plus adapté et qu'il fallait tenir compte du nouveau contexte tant environnemental que législatif et de nouveaux projets d'implantation d'activités.

Aussi, par délibération du Conseil Municipal du 12 juillet 2012, le Conseil Municipal de Salbris a prescrit la révision du PLU.

Dans le cadre du Code de l'Urbanisme modifié par la loi SRU puis par la loi Urbanisme et Habitat du 2 juillet 2003, cette délibération a défini les modalités de concertation tant au plan local qu'avec les personnes publiques associées.



Sous l'autorité du Conseil Municipal de Salbris, la révision générale du Plan Local d'Urbanisme de la commune a été élaborée par le bureau d'études ECMO Sarl, 1 rue Nicéphore Niepce 45700 VILLEMANDEUR.

La délibération du Conseil Municipal du 20 septembre 2012 a tiré le bilan de la concertation, a arrêté le projet de Plan Local d'Urbanisme de la commune et a décidé de le transmettre pour avis aux personnes publiques associées.

La prise en compte des observations des Personnes Publiques Associées a, notamment, été étudiée par la Commission PLU le 17 janvier 2013 en présence de représentants de l'Etat.

Invité, le commissaire enquêteur n'a pu y assister mais en a été informé en détail.

L'arrêté municipal de Monsieur le Maire de Salbris en date du 8 janvier 2013 a prescrit le lancement de l'enquête publique.

Celle ci s'est déroulée du lundi 11 février au mercredi 13 mars 2013 inclus en mairie de Salbris.

Cet arrêté vise :

- Le Code de l'Urbanisme en vigueur, et notamment les articles L123-10 et R 123-19
- La loi n° 83.630 DU 12 juillet 1983 relative à la démocratisation des enquêtes publiques et à la protection de l'environnement.
- La loi n° 83-630 du 12 juillet 2010 portant Engagement National pour l'Environnement.
- Le code de l'environnement en vigueur et notamment ses articles L 123-1 à L 123-16 et R 123-7 à R 123-23,
- Le décret n° 2011-2018 du 29 décembre 2011 relatif à la réforme des enquêtes publiques,
- Les pièces du dossier soumis à l'enquête publique,
- L'ordonnance N° E12000360/ 45 en date du 11 décembre 2012 de Madame le Président du Tribunal Administratif d'Orléans désignant Monsieur Guy SCHNOERING en qualité de commissaire enquêteur pour conduire l'enquête relative à la révision du Plan Local d'Urbanisme,

## **2.8 COMPOSITION DU DOSSIER SOUMIS A L'ENQUETE PUBLIQUE**

### **Pièce n° 1 : Délibérations**

- L'arrêté municipal n° DU1 de Monsieur le Maire de Salbris en date du 8 janvier 2013.

- La délibération du 24 mai 2012 du Conseil Municipal de Salbris décidant d'engager la révision générale du PLU de la commune.

**Pièce n° 2 : Le dossier de base soumis à l'enquête préalable à la révision du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Salbris qui comprend :**

1. Rapport de présentation
2. Projet d'Aménagement et de Développement Durables
3. Orientations d'Aménagement et de Programmation
  - 4.1. Plan de zonage – Nord – 1/5.000°
  - 4.2. Plan de zonage – Bourg – 1/5.000°
  - 4.3. Plan de zonage – Sud 1 – 1/5.000°
  - 4.4. Plan de zonage – Sud 2 – 1/5.000°
5. Règlement
6. Liste des servitudes d'utilité publique
  - 7.1 Plan des servitudes d'utilité publique – Nord – 1/10.000°
  - 7.2 Plan des servitudes d'utilité publique – Centre – 1/10.000°
  - 7.3 Plan des servitudes d'utilité publique – Sud – 1/10.000°
  - 7.4 Plan des servitudes d'utilité publique – Bourg – 1/5.000°
8. Annexes sanitaires - Note technique
  - 8.1 Annexes sanitaires - Plan d'ensemble du réseau d'eau potable – 1/10.000°
  - 8.2 Annexes sanitaires - Plan du réseau d'eau potable – Bourg – 1/5.000°
  - 8.3 Annexes sanitaires – Plan des réseaux d'assainissement – Nord – 1/2.500°
  - 8.4 Annexes sanitaires – Plan des réseaux d'assainissement – Sud – 1/2.500°
- 9.1 Avis de l'autorité environnementale
  - 9.2.1. Sous-préfecture de Romorantin synthétisant et reprenant les avis de :
    - l'Agence Régionale de Santé (ARS),
    - la Direction Départementale des Territoires (DDT),
    - le Service Territorial de l'Architecture et du Patrimoine (STAP),
    - la Direction Régionale de l'Environnement de l'Aménagement et du Logement (DREAL)
  - 9.2.2 Mise à jour des servitudes
    - 1 Liste des servitudes (reportées sur 4 plans de 9.2.2 .1. à 9.1.2.4
    - 2 Plan de repérage des servitudes Nord 1/10.000°
    - 3 Plan de repérage des servitudes Centre 1/10.000°
    - 4 Plan de repérage des servitudes Sud 1/10.000°
    - 5 Plan de repérage des servitudes Bourg 1/5000°
  - 9.3 : Avis du Conseil Régional Centre
  - 9.4 : Avis du Conseil Général de Loir-et-Cher
  - 9.5 : Avis de la Chambre d'Agriculture de Loir-et-Cher
  - 9.6 : Compléments apportés par la Commune suite aux avis des PPA

*Le commissaire enquêteur considère que ce dossier est conforme à la réglementation en vigueur.*

### **3 PROCES VERBAL DES OPERATIONS D'ENQUETE**

Je soussigné, SCHNOERING Guy,

*Commissaire enquêteur*

Chargé par ordonnance N° 12000360/ 45 en date du 11 décembre 2012 de Madame le Président du Tribunal Administratif d'Orléans de conduire l'enquête préalable à la révision générale du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Salbris, suite à la demande de Monsieur le Maire enregistrée le 6 décembre 2012.

Cette enquête a été prescrite par arrêté n° DU1 de Monsieur le Maire de Salbris en date du 8 janvier 2012.

Elle a été ouverte pendant 31 jours consécutifs du 11 février 2013 au 13 mars 2013 inclus à la mairie de Salbris.

#### **CERTIFIE**

1° Que, préalablement à l'ouverture de l'enquête publique, Monsieur le Maire de Salbris lui a adressé l'ensemble du dossier d'enquête.

2° Qu'il a ouvert, coté et paraphé ledit dossier, dont le registre d'enquête publique ainsi que l'ensemble des pièces composant ce dossier.

Tous ces documents ont été tenus à la disposition du public, en mairie de Salbris, pendant 31 jours consécutifs du lundi 11 février 2013 au mercredi 13 mars 2013 inclus pendant les heures habituelles d'ouverture de la mairie.

3° Qu'il s'est tenu lui-même, en mairie de Salbris, à la disposition de toutes les personnes intéressées, afin de recueillir leurs observations ou réclamations éventuelles les :

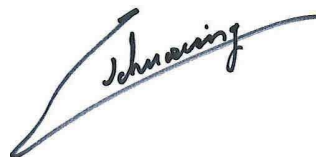
- Lundi 11 février 2013 de 8 heures 30 à 12 heures
- Mercredi 27 février 2013 de 8 heures 30 à 12 heures
- Samedi 2 mars 2013 de 9 heures à 12 heures
- Samedi 9 mars 2013 de 9 heures à 12 heures
- Mercredi 13 mars 2013 de 14 heures à 17 heures 30

4° Que la publicité réglementaire a bien été assurée tant par affichage, que par publication dans la presse et par insertion sur le site Internet de la mairie de Salbris.

- 5° Que seize personnes sont venues consulter et/ou se renseigner au cours des permanences.  
Que seize observations ont été portées sur le registre d'enquête, elles ont été écrites directement, remises ou, pour huit d'entre elles, adressées au commissaire enquêteur sur une adresse de messagerie spécialement ouverte pour ce faire.
- 6° Qu'il a clos le registre d'enquête et qu'il l'a conservé afin de rédiger son rapport, son avis et ses conclusions motivées.
- 7° Que, conformément à l'arrêté municipal prescrivant l'enquête publique, il a rencontré Monsieur le Maire de Salbris pour lui communiquer les observations formulées sur le registre d'enquête et ses propres observations et il l'a invité à produire ses observations éventuelles dans le délai de quinze jours.  
Un procès verbal de synthèse lui a été remis.
- 8° Qu'après examen et étude approfondie du dossier d'enquête, de la réponse du Monsieur le Maire de Salbris au procès verbal de synthèse qui lui a été remis, des conséquences du projet notamment sur l'environnement et sur l'emploi, des entretiens qu'il a eu tant avec le Maître d'Ouvrage, qu'avec le bureau d'études chargé de l'établissement du dossier, ainsi qu'avec les organismes et personnes ayant eu à connaître le dossier ou participé à son élaboration, le commissaire enquêteur soussigné a émis un **AVIS FAVORABLE** aux buts de l'enquête tels qu'ils ont été définis par l'arrêté municipal du 8 janvier 2013.  
Cet avis est assorti de réserves.
- 9° Que, conformément à l'arrêté municipal susvisé, il a transmis le présent rapport et ses conclusions motivées le xx avril 2013 à Monsieur le Maire de Salbris avec copie à Madame le Président du Tribunal Administratif d'Orléans.

Fait à Blois le 13 avril 2013

Le commissaire enquêteur



Guy SCHNOERING

## **4 ANALYSE DU DOSSIER ET DES OBSERVATIONS RECUEILLIES**

Pour faciliter la lecture de cette partie du rapport :

*Les remarques ou observations du commissaire enquêteur sont formulées en italique.*

***Les précisions ou réponses de la collectivité ou de Monsieur le Maire de Salbris sont reportées sous la présente forme.***

### **4.1 ANALYSE DU DOSSIER**

#### **4.1.1 Le rapport de présentation**

Cinquième entité urbaine du département de Loir et Cher, la commune de Salbris (5.682 habitants en 2009 d'après le recensement INSEE) est située au Sud Est du département de Loir et Cher en plein cœur de la très agréable Sologne.

Après une période de forte croissance entre 1968 et 1975, les années 1990 marquent le début d'une baisse de la population qui se poursuit. Cette évolution s'explique par le déclin de l'activité industrielle que connaît la région (fermeture de GIAT Industrie et MBDA mais aussi fermeture de MATRA Automobiles à Romorantin).

L'évolution de la population est reportée dans le tableau ci-dessous :

Année	1968	1975	1982	1990	1999	2009
Population	5451	6095	6079	6083	6029	5682

La commune est plus proche de Bourges à 49 km au sud-est, ou d'Orléans à 55 km au nord que de Blois, préfecture du département de Loir et Cher, à 65 km au nord-ouest.

Par sa localisation à proximité d'infrastructures importantes et la présence sur son territoire de services, de commerces et d'équipements mais aussi d'emplois, la commune de Salbris constitue un pôle d'attractivité important.

Le territoire communal est bien desservi par les infrastructures de transport dont il constitue un important nœud de communication :

- L'autoroute A71 qui traverse la commune, permet de relier Paris à Clermont-Ferrand mais également à Toulouse permet de rallier Tours et l'ouest de la France par l'autoroute A85 à 10 km au sud.
- La RD 2020 (ex RN 20), prolongée par l'autoroute A20 relie Orléans à Châteauroux.
- La RD 944 en direction de Bourges.
- La RD 724 relie Romorantin-Lanthenay à Aubigny sur Nère.
- D'autres routes départementales ou voies communales permettent des liaisons faciles tant vers l'extérieur que vers l'intérieur du territoire de la commune.

- L'importante voie ferrée SNCF reliant Paris à Toulouse permet de se rendre à Orléans en 40 minutes depuis la gare de Salbris.
- La voie ferrée métrique du Blanc-Argent (en réalité de Salbris à Valençay) assure une desserte de proximité en particulier vers Romorantin.

La commune de Salbris est rattachée administrativement à l'arrondissement de Romorantin-Lanthenay.

Elle est le chef-lieu du canton éponyme.

Elle est intégrée dans le Pays de Grande Sologne qui regroupe 28 communes avec une population de 30.000 habitants environ.

Salbris fait partie de la Communauté de Communes de la Sologne des Rivières créée en novembre 2003 qui compte 9 communes avec une population de 12.350 habitants sur un territoire d'une superficie de 58.000 hectares.

La commune de Salbris a une superficie de 10.661hectares.

L'agriculture y est quasiment absente, le territoire communal est essentiellement couvert de bois et forêts.

C'est le domaine de la chasse très présente à Salbris.

La commune de Salbris se situe dans le bassin versant du Cher d'une superficie d'environ 13 900 km<sup>2</sup>.

La rivière « la Sauldre » traverse Salbris du nord-est à l'ouest-nord-ouest, est un des nombreux affluents du Cher.

Hormis la Sauldre, la commune comporte de multiples points d'eau (étangs, zones humides, etc.) ainsi qu'un chevelu dense de petits cours d'eau tels le Naon et les Coussin...

Un Plan de Prévention des Risques d'Inondation (PPRI) est en cours d'étude.

La population de Salbris est en quasi-totalité regroupée dans le bourg et ses extensions récentes. Les écarts sont essentiellement des propriétés de chasse ou des résidences secondaires.

Le parc de logements se répartit de la manière suivante :

- 83% en résidences principales,
- 6% en résidences secondaires
- 11% de logements vacants

Le taux de logements en location y est très important : 40% environ dont 23% de logements sociaux.

Le taux moyen d'occupation qui était de 3 personnes par foyer en 1968 est maintenant de 2,2.

La commune de Salbris a connu une profonde transformation de son tissu économique depuis la fin des années 90 et la fermeture de grands sites industriels (Giat et MBDA). En 1999, 33% des emplois présents sur le territoire étaient liés au secteur industriel, proportion est tombée à 19% au profit du secteur tertiaire (57% en 1999 contre 72% en 2009).

L'arrêt du Giat a entraîné la suppression d'environ 780 emplois directs et 350 emplois indirects (fournisseurs et sous-traitants) et celle de MBDA environ 450 emplois.

De 1999 à 2002, Salbris a ainsi perdu 380 habitants.

Salbris comptait 413 établissements actifs à fin 2009. Il s'agissait principalement d'entreprises liées au secteur tertiaire (70,2%), en majorité de très petite taille, 89,6% comptaient moins de 9 salariés et 50,1% n'avait aucun salarié.

Son tissu économique est ainsi composé essentiellement de PME avec une majorité d'entreprises individuelles.

Le code de l'urbanisme dispose que lorsque le plan local d'urbanisme doit faire l'objet d'une évaluation environnementale, le rapport de présentation doit décrire l'articulation du plan avec les autres documents d'urbanisme et les plans ou programmes mentionnés dans le code de l'environnement avec lesquels il doit être compatible ou qu'il devra prendre en considération.

Le rapport de compatibilité exige que les dispositions d'un document d'urbanisme ne doivent pas faire obstacle à l'application des dispositions du document d'un rang supérieur.

Le Plan Local d'Urbanisme (PLU) de Salbris décline et affine à l'échelle communale, les orientations données par les documents cadres applicables en Loir et Cher.

Après une synthèse de l'état actuel de la commune, le rapport de présentation décrit les choix retenus pour établir le projet d'aménagement et de développement durable et la délimitation des zones, l'incidence des orientations du PLU sur l'environnement, la prise en compte de sa préservation et de sa mise en valeur, enfin, les mesures propres à réduire les nuisances de toutes sortes qui affectent le territoire communal de Salbris.

L'avis de l'autorité environnementale, analysé au paragraphe 4.2.1 ci-dessous, conclut que le dossier prend bien en compte l'environnement même si le dimensionnement des zones d'activités économiques aurait mérité d'être plus explicite.

*Le rapport de présentation a fait l'objet de nombre d'observations de la part des Personnes Publiques Associées. Elles sont analysées dans la suite du rapport.*

*Il n'est pas nécessaire d'y revenir.*

*Le commissaire enquêteur se permet cependant de noter que, même si le rapport signale l'importance de la revitalisation des sites de l'ex GIAT, il n'insiste pas suffisamment sur l'importance de leur aspect stratégique pour la région du sud-est du département de Loir et Cher voire même du nord du département du Cher.*

*Ce point, soulevé par le commissaire enquêteur, a été conforté par les entretiens qu'il a eu avec Monsieur le Maire de Salbris, Monsieur le Sous Préfet de Romorantin-Lanthenay et les services du Conseil Général de Loir et Cher (comme l'atteste la lettre du 27 mars de cette collectivité, elle est jointe en annexe 3).*

#### **4.1.2 Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD)**

Partie essentielle du PLU, le PADD expose les actions que les auteurs du projet ont décidé de rendre possibles ou d'empêcher par le biais du Plan Local d'Urbanisme, dans l'optique d'un développement durable.

La loi Grenelle<sup>1</sup> énumère les mesures visant à mettre en œuvre les engagements du Grenelle de l'environnement dont un certain nombre influencent directement la conception du PLU et donc son Projet d'Aménagement et de Développement Durables.

La loi Grenelle 2 du 12 juillet 2010 remanie profondément le code de l'urbanisme et les principes à mettre en œuvre au profit d'un développement durable et respectueux des générations futures.

Les diagnostics ont permis de faire ressortir les atouts et faiblesses du territoire afin de construire un projet de ville pour l'avenir.

Dans le cadre d'un aménagement harmonieux et durable du territoire, Salbris doit se positionner comme un pôle central laissant une large place au développement d'activités, afin de permettre aux populations de vivre et de travailler au pays.

Les évolutions des dernières années se traduisent par les grandes tendances suivantes : une démographie qui décline et vieillit, une population active en recul, une commune située aux abords d'axes de communication de premier plan qui constituent un nœud routier et ferroviaire, un niveau d'équipements culturels et sportifs important débordant son territoire, une nature et une architecture de qualité, un tissu économique convalescent, qui reste le pôle moteur de la Communauté de Communes de la Sologne des Rivières.

Par la révision du Plan Local d'Urbanisme, la commune de Salbris souhaite atteindre les objectifs suivants : maintenir et accueillir de nouveaux habitants sur les secteurs les mieux localisés pour un développement harmonieux du centre urbain, conforter l'offre d'équipements publics, consolider le potentiel de développement économique intercommunal, permettant la reconversion des grands sites industriels, permettre un développement urbain préservant les espaces naturels dans une perspective de développement durable, préserver et mettre en valeur la qualité remarquable du patrimoine naturel, urbain, architectural et historique de la commune, assurer un développement plus solidaire (renouvellement urbain, habitat et mixité sociale, diversité des fonctions urbaines, transports et déplacements), ...

### **Objectif 1 : Assurer un apport progressif de population et d'habitations**

1.1 Dynamiser la démographie de la commune en la rajeunissant.

1.2 Aménagement urbain et construction

Dans les opérations programmées, la commune souhaite une mixité sociale dans les quartiers et de nouvelles formes bâties s'intégrant à l'existant dans un cadre de vie urbain attrayant et pluriel en proposant une offre de logements diversifiée.

La notion de développement durable sera intégrée afin de favoriser notamment la réduction de la consommation d'énergie.

La mixité sociale sera poursuivie avec réhabilitation des logements sociaux.

1.3 Inciter la mise en place une étude d'urbanisme afin de réhabiliter les logements sociaux vétustes existants.

De manière à répondre aux enjeux et au projet général évoqué précédemment, il apparaît nécessaire de mettre en place une stratégie de développement s'articulant autour des objectifs qui suivent.

### **Objectif 2 : Avancer vers un développement urbain maîtrisé et cohérent**

2.1 Densifier les espaces urbains existants



La ville de Salbris désire densifier son tissu urbain pour endiguer l'urbanisation diffuse et réduire la consommation de foncier en comblement des dents creuses et plus largement par la reconstruction de la ville dans la ville.

2.2 Intégrer les opérations futures à l'intérieur ou en continuité du tissu existant

2.3 Permettre une meilleure lisibilité de l'espace et une meilleure continuité des itinéraires tous modes confondus vers les équipements et services publics.

2.4 Préserver les écarts de toute urbanisation nouvelle.

2.5 Diriger l'urbanisation autour des réseaux existants.

2.6 Mettre en valeur les entrées de ville (notamment la RD 2020).

2.7 Traiter les abords de la déviation Est/Ouest et le long de la RD 2020

Il s'agit à terme de créer une véritable «vitrine» attractive de la ville de Salbris.

2.8 Prendre en compte les nuisances et risques existants.

2.9 Développer et encourager le recours aux énergies renouvelables.

2.10 Veiller à assurer la collecte des déchets (porte à porte ou point d'apport volontaire) au sein des nouvelles opérations d'aménagement».

### **Objectif 3 : Aménager et améliorer les déplacements dans la commune**

Le diagnostic a soulevé plusieurs questions de mobilité. De grandes pénétrantes (A71, RD 2020) Nord-Sud en drainant la circulation par la vallée de la Sauldre d'orientation Est-Ouest qui divise l'urbanisation entre le Nord et le Sud.

3.1 Gérer les déplacements au sein de la commune

Hiérarchiser les déplacements, entre les différentes échelles, aménager la RD 2020 pour requalifier l'image de la ville, et lui donner une fonction de boulevard urbain pénétrant au sein du centre historique tout en requalifiant les entrées de ville.

Créer un nouvel axe de contournement Est/Ouest en lien avec la RD 944.

Relier les futures zones résidentielles à celles existantes.

Améliorer et relier l'ensemble des quartiers d'habitation, du centre-ville historique et des espaces périphériques avec la vallée de la Sauldre par des liaisons douces, ainsi que de part et d'autre de la voie ferrée.

3.2 Améliorer et aménager les zones piétonnes et cyclables en liaison avec la vallée de la Sauldre

Dynamiser le centre-ville de Salbris par la réappropriation, par les piétons et les vélos, des espaces publics et naturels.

L'objectif est d'ouvrir le centre-ville historique et les quartiers d'habitation sur la vallée de la Sauldre.

3.3 Renforcer la présence d'itinéraires de promenade sur les chemins ruraux

### **Objectif 4 : Renforcer la dynamique économique de la commune**

4.1 Permettre et conforter la reconversion d'anciens sites économiques

La commune de Salbris dispose d'anciens sites militaires qui peuvent bénéficier aujourd'hui d'une reconversion et apporter une plus value pour la commune, mais aussi pour tout le territoire solonot.

4.2 Conforter les zones d'activité existantes

Poursuivre la dynamique économique sur l'entrée Sud de la commune en le dotant d'un secteur intercommunal à vocation économique le long des RD 724 et 944 et pour la Ville sur le secteur situé entre la ligne SNCF et la RD 2020.

4.2 Promouvoir des aménagements de qualité pour les nouvelles zones d'activités notamment en termes d'aménagement et de développement durable.

Il s'agira pour la zone d'activité située le long de la RD 944 à «Bois Lurette» de créer des espaces publics de qualité, d'utiliser pour les locaux d'activités une architecture respectueuse de l'image de la ville, mais aussi de l'environnement en conservant au maximum la trame végétale existante.

4.4 Encourager les activités de mise en valeur des richesses du sous-sol au lieu-dit «Le Boulay»

4.5 Pérenniser l'activité cynégétique en protégeant les espaces naturels et paysagers (espaces boisés, zones humides)

4.6 Préserver et développer le potentiel touristique

4.7 Favoriser le commerce de centre-ville en complémentarité de celui situé en périphérie et en favorisant l'accessibilité aux commerces

La redynamisation du commerce en centre-ville passe par des actions sur le bâti par l'intermédiaire d'opérations de reconstruction de l'artisanat et du commerce (ORAC), des opérations de restructuration des espaces publics, une réorganisation du stationnement et des accès piétons au centre-ville.

### **Objectif 5 : Améliorer la gestion et l'accessibilité des espaces publics**

5.1 Assurer la continuité entre la vallée de la Sauldre et les espaces publics urbains

Il s'agit d'assurer une continuité verte, piétonne et cycliste, autour et au sein de la ville car certains lieux de la ville de Salbris sont souvent déconnectés de sa vallée.

5.2 Redonner aux berges et à la vallée de la Sauldre une fonction centrale dans le centre-ville pour permettre aux habitants de se réapproprier le site.

5.3 Mettre en valeur les entrées de ville

L'image de la commune passe par ses entrées de ville dont elle doit soigner l'aménagement, la lisibilité et la continuité des accès vers la ville.

5.4 Prendre en compte et gérer des espaces publics

L'effort de mise en valeur et de gestion des espaces publics de la ville sera poursuivi pour assurer la lisibilité générale de la ville avec une distinction spécifique dans l'aménagement des espaces publics afin de favoriser les identités des quartiers.

5.5 Améliorer l'accessibilité pour tous aux services et équipements dans la ville

La relation de proximité auprès de la population doit être confortée. L'accessibilité depuis l'espace public de la voirie sera renforcée.

5.6 Renforcer l'offre de services et équipements publics

L'adéquation entre offre et demande de services auprès de toutes les composantes de la population devra être améliorée.

5.7 Mener une réflexion sur le développement de la communication numérique

### **Objectif 6 : Poursuivre la conservation et la mise en valeur du paysage et du patrimoine**

La préservation des paysages et du patrimoine permet de pérenniser l'identité communale dans son écrin solognot, elle représente un potentiel de développement économique et touristique de premier plan.

6.1 Préserver et renforcer les espaces de biodiversité, et en particulier ceux s'inscrivant dans la trame verte et bleue.

6.2 Préserver et améliorer qualitativement et quantitativement la ressource en eau.

Il est essentiel de protéger et mettre en valeur la Sauldre et les zones humides

Limiter l'imperméabilisation des sols est également un enjeu important à relever.

Salbris souhaite garantir l'approvisionnement en eau potable sur l'ensemble de la commune.

6.3 Valoriser les édifices communaux, les espaces publics et le patrimoine urbain du centre ancien

- 6.4 Protéger et valoriser les chemins ruraux
- 6.5 Assurer la conservation des ensembles architecturaux de qualité
- 6.6 Favoriser l'intégration des nouvelles architectures.

*Le commissaire enquêteur ne peut que partager les objectifs du PADD. Les orientations générales du PADD sont très classiques, elles s'inscrivent dans le contexte législatif et réglementaire, en préconisant une gestion économe de l'espace en évitant un étalement trop conséquent des zones bâties, en densifiant celles existantes et en assurant une liaison entre des zones bâties disjointes.*

*Au vu des besoins exprimés, la Ville de Salbris veut assurer un développement urbain maîtrisé et raisonnable.*

*La volonté des élus est de densifier l'espace urbanisé en évitant au maximum toutes constructions en périphérie, afin d'éviter le mitage.*

*Pour limiter le « mitage », les possibilités de construction en milieu rural ont été réduites au strict minimum.*

*Il convient ici de souligner le volontarisme de la Municipalité sur ce point.*

*Cette partie du projet de PLU a fait l'objet d'observations de la part des Personnes Publiques Associées et de commentaires du commissaire enquêteur. Elles sont analysées au § 4.2.*

*Si le commissaire enquêteur partager les objectifs du PADD, il se permet cependant de faire remarquer que les déclinaisons des objectifs du PADD :*

- *Sont redondantes et portent très souvent sur les mêmes points comme les entrées de ville, la RD 2020 ... Il aurait été nécessaire de les hiérarchiser.*
- *Concernent des opérations à moyen et long terme qu'il aurait été judicieux de distinguer.*
- *Ressemblent souvent plus à des incantations qu'à de véritables propositions. Il en est ainsi par exemple de la liaison entre la rocade et la RD 724 dont il est permis de douter de l'utilité actuellement.*

#### **4.2.1 Les orientations d'aménagement**

Le P.L.U. peut comporter des orientations d'aménagement relatives à des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager.

Ces orientations peuvent, en cohérence avec le PADD, prévoir les actions et opérations d'aménagement à mettre en œuvre et comporter un échéancier de réalisation.

Ainsi, le présent document expose les orientations d'aménagement retenues dans le cadre du P.L.U. de Salbris.

De ce fait, les opérations de construction ou d'aménagement décidées dans ces secteurs doivent être compatibles avec les orientations d'aménagement, c'est-à-dire qu'elles doivent être respectées dans l'esprit et non à la lettre.

Elles permettent à la commune de préciser les conditions d'aménagement de sept futurs quartiers aux lieux-dits :

- Valaudran
- Les Cousseaux

- Le Pré Coussin
- Les Champs
- La Chênaie
- Rivaulde
- Le Prateau

*Le Conseil Général a demandé que les carrefours de raccordement avec la voirie départementale soient suffisamment dimensionnés.*

*Le commissaire enquêteur partage cette demande en indiquant que ces aménagements devront être proportionnés à la juste appréciation de la circulation et des risques.*

*Il n'a pas d'observations particulières à formuler sur les orientations prévues pour les aménagements des quartiers.*

*Le commissaire enquêteur se permet d'attirer l'attention de la municipalité sur le fait qu'il aurait été utile de préciser les conditions d'aménagement de la future zone d'activités intercommunale de « Bois Lurette » en bordure de la déviation de la RD 944 et de son carrefour d'accès à celle-ci.*

#### **4.2.2 Les plans de zonage**

Comme indiqué plus haut, le dossier comporte quatre plans de zonage du PLU à l'échelle du 1/5.000<sup>e</sup> :

- 4.1. Plan de zonage – Nord
- 4.2. Plan de zonage – Bourg – 1/5.000<sup>e</sup>
- 4.3. Plan de zonage – Sud 1 – 1/5.000<sup>e</sup>
- 4.4. Plan de zonage – Sud 2 – 1/5.000<sup>e</sup>

*A l'examen des plans de zonage du PLU, le commissaire enquêteur constate que ces plans sont très lisibles et que les fonds de plans ont été mis à jour.*

*Le commissaire enquêteur a cependant constaté un certain nombre de points auxquels il estime qu'il conviendra de porter remède.*

*Il en est ainsi des manques de dénomination des voies publiques (A 71, routes départementales ...), manques de dénomination des cours d'eau et plans d'eau, erreurs de dénomination de certains lieux dits (Cf. Valaudran alors qu'il s'agit des Cousseaux ...)*

#### **4.2.3 Le règlement**

Le règlement a fait l'objet d'un examen très attentif de la part des Personnes Publiques Associées, l'analyse de ces observations en est réalisée au paragraphe 4.2..

Le règlement comporte trois titres et cinq chapitres :

**Titre I : Dispositions applicables aux zones urbaines**

**Chapitre 1 Dispositions applicables a la zone UA**

**Chapitre 2 Dispositions applicables a la zone UB**

### **Chapitre 3 Dispositions applicables a la zone UI**

#### **Titre II : Dispositions applicables aux zones à urbaniser**

##### **Chapitre 1 – Dispositions applicables à la zone AU**

##### **Chapitre 2 – Dispositions applicables à la zone AUI**

#### **Titre III : Dispositions applicables à la zone naturelle**

Pour faciliter l’appréhension du règlement toutes les dispositions de chaque zones sont construites de la même manière :

##### Caractère de la zone

Article 1 Occupations et utilisations du sol interdites

Article 2 Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Article 3 Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d’accès aux voies ouvertes au public

Article 4 Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics

Article 5 Superficie minimale des terrains constructibles

Article 6 Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Article 7 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Article 8 Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Article 9 Emprise au sol des constructions

Article 10 Hauteur maximale des constructions

Article 11 Aspect extérieur des constructions

Article 12 Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d’aires de stationnement

Article 13 Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d’espaces libres, d’aires de jeux et de loisirs et de plantations

Article 14 Coefficient d’occupation du sol

Article 15 Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performance énergétique et environnementale

Article 16 Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d’infrastructures et réseaux de communications électroniques

*Les Personnes Publiques Associées ont formulé un certain nombre d’observations sur le règlement.*

*La collectivité y a répondu.*

*Le commissaire enquêteur en prend acte.*

*Le règlement du PLU soumis à la présente enquête publique est très classique, il aurait mérité de comporter un article qui aurait traité des adaptations mineures motivées pour permettre celles qui sont parfois rendues nécessaires pour diverses raisons.*

..

#### **4.1.6 et 7 Liste et plans des servitudes d'utilité publique**

Cette liste et ces quatre plans décrivent les servitudes d'utilité publique de diverses natures qui affectent le territoire communal de Salbris.

*Cette partie du dossier sera analysée au paragraphe 4.2.2.a sur l'avis de la Direction Départementale des Territoires (DDT).*

*Le commissaire enquêteur n'y reviendra donc pas.*

*Il se permet cependant de demander à la DDT de Loir et Cher de vérifier les plans des servitudes.*

*Ainsi, par exemple, il a constaté que les plans des servitudes de protection des monuments historiques qui concernent La Saulot ou Rivaulde n'ont pas le même rayon ce qui ne devrait pas être le cas.*

*Pour ce qui concerne Rivaulde, il est indiqué que sont inscrits à l'inventaire des Monuments Historiques depuis le 9 janvier 2006, le château et les communs.*

*Or leurs périmètres de protection n'ont pas les mêmes rayons et ne sont pas centrés sur ces monuments.*

*Après la publication de l'arrêté correspondant, la servitude liée à l'application du Plan de Prévention des Risques Technologiques du site NEXTER à La Ferté Imbault devra être reportée sur les plans de servitudes.*

#### **4.1.8 Annexes sanitaires**

Cette pièce du dossier, purement factuelle, est composée d'une note technique et de quatre plans (Plan d'ensemble et plan du Bourg concernant le réseau d'eau potable, plans Nord et Sud des réseaux d'assainissement).

S'agissant de l'eau potable, il est précisé que 230.562 m<sup>3</sup> d'eau ont été distribués en 2011 à 2.892 abonnés par un réseau de 66 km géré par Veolia.

Elle est produite par deux forages :

- Forage dit du « Golf » à Rivaulde à l'est de la commune,
- Forage dit de « l'ETAMAT » au nord de celle-ci.

Ils sont capables d'une production de 50 m<sup>3</sup>/heure, ils sont utilisés en alternance, chacun d'entre eux peut satisfaire l'alimentation de la population communale en pointe.

S'agissant de l'assainissement des eaux usées, les habitations sont desservies par 35 km de réseau collectif avec 2.326 branchements. 185 d'entre elles disposent d'un dispositif d'assainissement individuel autonome.

Le rapprochement de ces chiffres avec ceux de la distribution de l'eau potable fait ressortir que la quasi-totalité des eaux usées est collectée ce qui mérite d'être souligné.

Les eaux usées sont traitées dans une station d'épuration construite dans les années 1990, elle a une capacité de traitement 7.500 habitants équivalent.

Elle est utilisée à 60% de sa capacité.

Son fonctionnement est jugé bon.

*Cette partie du dossier, également purement factuelle, n'appelle pas d'observation particulière de la part du commissaire enquêteur dont elle a nourri sa réflexion pour l'analyse de l'avis de l'Agence Régionale de Santé (Cf. paragraphe 4.2.2d ci-après)*

#### **4.1.9 Avis des Personnes Publiques Associées**

Cette partie du dossier a complété le dossier d'enquête avant le début de celle-ci. Elle est analysée ci-après au chapitre 4.2 ;

*En conséquence, le commissaire enquêteur n'estime pas utile d'y revenir si ce n'est pour signaler à nouveau que les plans de servitudes sont différents entre ceux du dossier de base et ceux du complément figurant dans la présente partie.*

### **4.2 ANALYSE DES AVIS DES PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIEES**

Parmi les services ou organismes associés réglementairement à l'élaboration du PLU, sept d'entre eux ont émis un avis sur le projet.

Une réunion de concertation présidée par Monsieur le Sous-préfet a eu lieu le 17 janvier 2013 avec toutes les personnes publiques associées, à l'exception notable de la DREAL.

Des compléments ont été apportés par la Commune aux avis des Personnes Publiques Associées.

#### **Ils sont reportés sous la présente forme.**

*Elles sont suivies par l'analyse du commissaire enquêteur en caractères italiques.*

Le commissaire enquêteur a posé un certain nombre de questions à Monsieur le Maire sur le contenu du dossier ou les avis des Personnes Publiques Associées.

Monsieur le Maire y a répondu, cette réponse est jointe en annexe.

#### **Ces réponses sont reportées sous la présente forme.**

*Elles sont suivies par l'analyse du commissaire enquêteur en caractères italiques.*

#### **4.2.1 Avis de l'autorité environnementale**

En référence à l'article .121-15 du code de l'urbanisme, Monsieur le Préfet de Loir et Cher a émis le 27 décembre 2012 l'avis de l'autorité environnementale.

Il indique que le Plan Local d'Urbanisme projeté doit faire l'objet d'une évaluation environnementale compte tenu des incidences qu'il est susceptible d'avoir sur l'environnement.

Cet avis analyse d'abord la situation de la commune en rappelant qu'elle comptait 5700 habitants en 2009.

La commune se situe au cœur de la Sologne, le bourg est enchâssé dans un vaste ensemble boisé qui couvre la majeure partie du territoire communal, l'activité agricole y est quasiment inexistante.

Il est rappelé que la commune est historiquement marquée par l'accueil des activités liées à la défense et à l'armement. La restructuration de ce secteur a engendré des mutations dans la population avec une diminution nette de sa démographie.

Pour contrer cette évolution, la municipalité prévoit des possibilités d'accueil des activités économiques sur 196 hectares, un accroissement de la population de 0,5% par an sur les 15 prochaines années sur 43 hectares avec les services et les équipements afférents sur 20 hectares.

Ce développement se fera essentiellement sur les espaces libres de l'urbanisation existante, en prolongement de celle-ci ou sur les friches artificialisées de l'ancien GIAT isolées à l'ouest de la commune.

L'avis analyse ensuite les enjeux environnementaux susceptibles d'être impactés par le projet, ils portent sur :

- Les sites Natura 2000 et la biodiversité.  
Le PLU classe en zone naturelle 89% de la surface communale.  
Il n'a pas d'incidence significative sur l'état de conservation du réseau de sites Natura 2000.
- La préservation de la qualité des eaux.  
Le PLU justifie l'absence d'impact notable sur les masses d'eaux.  
Il privilégie le traitement et l'infiltration des eaux pluviales sur les parcelles.  
Les dispositifs d'alimentation en eau potable et d'assainissement des eaux usées permettent d'accompagner convenablement le développement de la commune.
- Le risque naturel d'inondation.  
Le PLU préserve de toute urbanisation la zone inondable de la Sauldre mais ne signale pas s'il contribue à réduire la vulnérabilité éventuellement constatée.
- Les autres enjeux.  
L'avis estime qu'ils sont globalement abordés de manière adaptée et proportionnée et que l'étude est de bonne qualité et que les éléments contenus dans le dossier attestent d'une bonne prise en compte de l'ensemble de ces enjeux.

Les six objectifs du Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) correspondent bien à une volonté communale de prise en compte de l'environnement, de limiter l'étalement urbain, de préserver les espaces naturels, de valoriser le patrimoine, de promouvoir les déplacements alternatifs ...

Par rapport au PLU existant, les surfaces à urbaniser ont été réduites de 40 à 85 % suivant les zones.

L'avis regrette que le dossier soit peu disert sur la valorisation des anciennes emprises du GIAT considérées comme potentiellement polluées et le secteur du Prateau destiné à accueillir un parc photovoltaïque.



L'avis conclut que le dossier prend bien en compte l'environnement, même si le dimensionnement des zones d'activités économiques aurait mérité d'être plus explicite.

***Une carte de synthèse et un tableau comparant l'ancien et le nouveau PLU seront intégrés au rapport de présentation.***

***Il a été convenu que le document de programmation n'a pas d'incidence notable sur le site Natura 2000.***

***Concernant le risque inondation, le PPRI n'étant pas approuvé il ne peut être intégré au PLU, des extraits du zonage des secteurs concernés seront intégrés dans le rapport de présentation.***

*Le commissaire enquêteur prend acte des précisions apportées qui répondent aux demandes formulées.*

*Il n'est pas d'usage que le commissaire enquêteur formule des observations sur l'avis de l'autorité environnementale.*

*Il y sera cependant dérogé ici en faisant remarquer que :*

- *Le parc photovoltaïque situé au Prateau a fait l'objet d'un permis de construire en date du 6 novembre 2012 précédé de 2 enquêtes publiques (défrichement et permis de construire) pour lesquelles il y a également eu des avis de l'autorité environnementale.*

- *Le Conseil Général est propriétaire des anciens terrains du GIAT.*

*Il a précisé que, préalablement à leur cession, ces terrains avaient été dépollués sous les seules emprises des bâtiments et voiries alors prévus pour l'implantation d'un très important site logistique.*

*Une dépollution complémentaire se fera en suivant les implantations qui seront envisagées pour le projet envisagé.*

#### **4.2.2 La Sous-préfecture de Romorantin-Lanthenay**

En s'appuyant sur les avis des services de l'Etat dans le département, Monsieur le Sous-préfet indique que le dossier est relativement en cohérence avec les objectifs du « Grenelle de l'Environnement ».

Elle constate que, par rapport au PLU actuel, le projet lutte contre l'étalement urbain, réduit les surfaces urbanisables et prévoit de diversifier l'offre de logements.

Cependant le « Grenelle de l'Environnement » impose de réaliser une analyse de la consommation de l'espace, le projet ne répond pas aux exigences réglementaires.

Pour lui permettre d'émettre un avis favorable, Monsieur le Sous-préfet invite la municipalité à compléter dans ce sens le rapport de présentation, les orientations d'aménagement et de programmation ainsi que de tenir compte du risque d'inondation dans les plans de zonage et dans le règlement.

Monsieur le Sous-préfet demande qu'il soit tenu compte des observations des services de l'Etat.

***Une réunion de concertation entre la commune et les services consultés a été organisée le 17 janvier, elle était présidée par Monsieur le Sous-préfet.***

***Tous les services de l'Etat qui avaient émis un avis étaient présents à l'exception notable de la DREAL qui était pourtant le seul service à avoir émis un avis défavorable !***

***Cette réunion a permis la rédaction d'une note de réponse de la commune aux observations des personnes publiques associées.***

*Le commissaire enquêteur a bien constaté que cette note de réponse était jointe au dossier et qu'elle comportait l'essentiel des précisions souhaitées par les services.*

*Il regrette que la DREAL n'ait pas jugé bon d'assister à la réunion de concertation. Ce qui lui aurait permis d'explicitier son avis défavorable et de participer à la rédaction de la note de réponse de la commune dans des termes qui lui auraient convenus.*

*Le commissaire enquêteur a rencontré Monsieur le Sous-préfet. Ce dernier lui a précisé que le seul avis à prendre en compte était l'avis de synthèse de l'Etat.*

*L'avis de la DREAL était à sa seule destination, cet avis s'appuyait sur un document de travail et non sur le document définitif soumis à enquête publique.*

Monsieur le Sous-préfet précise enfin que, le projet ne pouvant être modifié avant enquête publique, une note devra être jointe au dossier pour indiquer les modifications qui seront apportées au projet après l'enquête publique.

#### **4.2.2 a Direction Départementale des Territoires (DDT)**

La DDT rappelle la situation dramatique de la commune après la fermeture de sites industriels que le projet de PLU se propose de reconverter. Il vise aussi à permettre la concrétisation du projet de carrière du « Boulay », de la centrale photovoltaïque et de projets touristiques et de loisirs.

Cette direction constate les efforts faits par la commune pour que le PLU prenne en compte les objectifs du « Grenelle de l'Environnement ».

Elle rappelle néanmoins la nécessité de compléter les différentes pièces du dossier sur la limitation de la consommation d'espaces, les volets économique et agricole, les risques sismiques liés à la présence d'argile, le risque d'inondation ainsi que sur divers points du dossier qui devront être précisés.

La DDT demande également d'apporter des précisions sur divers points des orientations d'aménagement et de programmation, du zonage et du règlement.

Sous ces réserves, la DDT émet un avis favorable au projet.

Par ailleurs la DDT a adressé à la commune la liste et les plans des servitudes affectant l'occupation du sol du territoire communal.

*La note jointe constate que certaines remarques sont identiques à celles formulées par la DREAL. Elles trouvent réponse au § 2.2 d. Pour la hiérarchisation de l'ouverture à l'urbanisation des secteurs de développement, le rapport de présentation indiquera que « la commune privilégiera l'urbanisation des secteurs en densification mais que le contexte économique de développement pourra modifier cette priorité ».*

*Pour le volet agricole, il n'a pas été jugé opportun de localiser les activités agricoles d'autant plus qu'elles sont autorisées en zone N. Des compléments demandés seront apportés pour tenir compte des risques dus à la présence d'argile, sismique ou autres.*

*Concernant les Orientations d'Aménagement et de Programmation, il sera ajouté que « toute opération devra faire l'objet d'une mixité sociale » et « qu'une étude de sécurisation devra être réalisée ».*

*Pour les remarques de la DDT touchant au règlement, elles seront prises en compte.*

*Par ailleurs, des précisions sur les clôtures seront apportées dans le cadre de la future Charte Paysagère et Architecturale.*

*Le commissaire enquêteur prend acte des ces précisions qui répondent bien aux attentes formulées par la DDT.*

*S'agissant des servitudes, le commissaire enquêteur :*

- *Note qu'il n'y a pas cohérence entre les servitudes reportées en pièce 6 et 7 et celles figurant en pièces 9 ;*
- *S'interrogeait sur l'incidence de la future servitude « NEXTER » sur la RD 89. Ce point a été éclairci. La circulation sur cette route départementale ne sera pas affectée.*

*L'enquête publique pour le PPRT NEXTER vient de se terminer, il conviendra que la nouvelle servitude qui en résultera soit reportée dans les annexes « Servitudes du PLU.*

- *S'agissant des autres servitudes, le commissaire enquêteur constate que le tracé de l'autoroute A 71 n'est pas reporté sur les plans ce qui en rend la lecture difficile, il souhaitait recommander de pallier ce manque. Il se rangera cependant à la remarque de Monsieur le Maire si ce report n'est pas possible.*
- *Interrogée sur la servitude s'appliquant pour l'« ETAMAT », la DDT a précisé qu'il y avait effectivement eu erreur de report et que ce point serait corrigé dans les documents définitifs annexés au PLU.*

#### **4.2.2 b Service Territorial de l'Architecture et du Patrimoine (STAP)**

Ce service indique que ce projet ne pose pas de problème en termes de qualité urbaine. A sa demande, une réflexion a été lancée autour du château de Rivaulde afin de préserver le caractère champêtre de l'allée menant au château. Les mesures prises dans le nouveau PLU lui conviennent. Cependant, le STAP souhaite que, dans la bande supplémentaire de 20 m au delà de l'espace boisé classé les constructions soient réalisées en bois et laissées à leur vieillissement naturel. Sous cette réserve un avis favorable a été émis.

**La note précise qu'il n'est pas possible d'imposer des matériaux dans un règlement. La notion « d'aspect bois » peut être introduite mais la notion de vieillissement naturel souhaité devrait disparaître. Les élus ne souhaitent pas prendre le risque de cette fragilité juridique.**

*Le commissaire enquêteur ne peut que constater ce point de blocage apparent. Pour des habitations, il estime que les propriétaires n'accepteraient pas de les réaliser en bois laissé à son vieillissement naturel.*

*Cependant, compte tenu de la règle de hauteur applicable dans la bande supplémentaire, il ne pourra s'agir que d'annexes.*

*Dans ses remarques, Monsieur le Maire a indiqué :*

*«..., il n'y a cependant pas d'inquiétude quant aux futurs projets dans la mesure où ils feront naturellement l'objet d'un avis des services de l'architecture et du patrimoine lors de chaque dépôt de permis de construire.»*

*Le commissaire enquêteur précise que cet avis n'est pas un avis simple mais un avis conforme qui s'impose.*

#### **4.2.2c Direction Régionale de l'Environnement de l'Aménagement et du Logement (DREAL)**

Cette direction régionale fonde son avis défavorable sur le projet en raison de :

- L'absence d'analyse de la consommation des espaces agricoles et forestiers sur les 10 ans précédant le projet de PLU,
- Du manque de justification particulière du doublement de l'enveloppe urbaine par l'ouverture à l'urbanisation de zones à vocation économique,
- La nécessité de mise à jour des servitudes qui s'appliquent sur la commune.

D'après elle, le document mériterait :

- D'apporter des justifications au projet démographique de la commune,
- De revoir ou d'expliquer les besoins de la commune en logements et en foncier.

**La note en réponse de la commune analyse la consommation annuelle observée et projetée. Pour le logement, elle se réduit de 7,1ha/an à 3.9ha/an. La note qualifie cette réduction et indique que des cartes de synthèse seraient introduites dans le rapport de présentation.**

***Il est confirmé que la partie Sud de l'ancien site du GIAT ne saurait être un espace naturel mais bien un espace artificialisé industriel.***

***Le bon fonctionnement des activités agricoles résiduelles sera maintenu.***

***La note précise que la commune de Salbris souhaite maintenir l'objectif volontariste de croissance de 0.5%/an afin d'anticiper la reconversion économique des anciens sites GIAT (en partenariat avec le Conseil Général) avec l'accueil de nouveaux emplois potentiels et donc de nouveaux habitants.***

***Pour l'identification du besoin, des explications seront apportées.***

***Pour les zones d'activités, il sera indiqué que ces zones préexistent et qu'elles sont aménagées. Elles sont classées en zone AUI dans le cadre d'une vision stratégique de développement économique à l'échelle régionale.***

***Les plans de servitudes d'utilité publique seront remis à jour.***

***La commune est couverte entièrement par un site Natura 2000 pour lequel elle souhaite maintenir son engagement de protection.***

***Aussi, la commune n'accède pas à la proposition d'autoriser les carrières sur toute la zone N. La procédure de déclaration de projet permettra de modifier le zonage dans le cadre de projets particuliers.***

*Le commissaire enquêteur a été très surpris à la lecture de l'avis défavorable de la DREAL présenté comme étant de fond alors que l'essentiel de cet avis porte surtout sur des éléments de forme.*

*Par ailleurs, même si le commissaire enquêteur comprend la nécessaire séparation entre l'avis de l'autorité environnementale rédigé par un service de la DREAL et celui du service de la DREAL chargé de la rédaction de son avis technique. Il ne peut que s'étonner de leur totale divergence.*

*Par ailleurs, cet avis technique ne tient que très peu compte de la situation très préoccupante de la Ville de Salbris à la suite de la réorganisation des activités de défense. Il ignore complètement que les anciens sites du GIAT font l'objet, depuis de longues années d'une attention toute particulière tant de la part de l'Etat que des collectivités départementale et régionale, elle dépasse le cadre strict de Salbris.*

*Enfin, l'avis ignore que le PLU a été révisé pour permettre l'implantation de la centrale photovoltaïque au sud de Salbris qui a obtenu un permis de construire.*

*Le commissaire enquêteur prend acte du fait que l'avis favorable émis par Monsieur le Sous-préfet s'impose à celui de la DREAL.*

#### **4.2.2d Agence Régionale de Santé (ARS)**

Elle a émis un avis favorable en constatant que le PLU n'avait pas d'incidence sur la partie environnementale qui la concerne.

Elle rappelle la nécessité d'une interconnexion avec le réseau de La Ferté Imbault-Selles Saint Denis pour assurer la sécurité de l'alimentation en eau potable. Elle signale enfin que le SMICTOM n'assure plus la collecte des déchets d'activités de soins à risques infectieux.

***Les annexes sanitaires seront modifiées pour tenir compte de la remarque sur la collecte des déchets de soins à risques.***

*Le commissaire enquêteur constate que la note est muette sur l'interconnexion du réseau d'eau potable avec celui du syndicat voisin de La Ferté Imbault-Selles Saint Denis.*

*Dans ses remarques, Monsieur le Maire a indiqué :*

*« Il n'y a pas aujourd'hui d'interconnexion du réseau d'eau potable avec le syndicat voisin de la Ferté-Imbault/Selles-Saint-Denis.*

*Ce sujet est susceptible d'émerger naturellement dans les années à venir.»  
Le commissaire enquêteur prend acte de cette dernière remarque.  
Il tient à signaler que la commune de Salbris (et non d'Ouzouer le Marché comme indiqué par erreur dans la note technique) est alimentée par deux forages capables chacun d'un débit de 50 m<sup>3</sup>heure.  
Il est indiqué que leur débit est largement supérieur aux besoins constatés actuellement constatés en pointe. Le problème d'interconnexion ne semble donc pas crucial aujourd'hui.*

#### **4.2.3 Conseil Régional du Centre**

Cette collectivité n'a pas d'observation particulière à apporter à ce projet.

*Le commissaire enquêteur s'étonne que le Conseil Régional n'ait pas jugé bon de rappeler tous les efforts qu'il mène pour promouvoir l'activité économique notamment dans ce secteur particulièrement concerné et qui dépasse largement le strict cadre de la commune de Salbris.*

#### **4.2.3 Conseil Général de Loir-et-Cher**

Des précisions de fait sont données sur différents points du projet. L'avis précise que sur les routes départementales 724 et 2020, les carrefours d'accès aux différentes zones à urbaniser devront être aménagés.

***Au cours de la réunion de concertation, le Conseil Général a demandé que les dépôts de matériaux soient autorisés à condition qu'ils ne soient pas visibles du domaine public. N'ayant pas formulé d'avis écrit, il faudra que cette remarque le soit lors de l'enquête publique. Par ailleurs, les quelques remarques formulées sur le rapport de présentation seront prises en compte.***

*Le commissaire enquêteur constate que le Conseil Général n'a porté aucune observation concernant ce point sur le registre d'enquête.  
Consulté après la clôture de l'enquête publique, les services du Conseil Général ont précisé que le dépôt de matériaux existait et qu'il convenait de le conserver pour une réutilisation sur place ou pour les besoin du Conseil Général.  
Le commissaire enquêteur se permet de préciser que le site en cause est entouré de chemins ruraux qui font partie du domaine privé de la commune.  
Le dépôt de matériaux existant ne sera donc pas visible du domaine public.*

*Lors de la consultation des PPA, le Conseil Général n'avait pas formulé de remarques sur tout l'intérêt qu'il portait à la reprise de l'activité économique dans ce secteur alors que cet intérêt s'est traduit par l'acquisition des sites de l'ancien GIAT à l'ouest de Salbris et par l'aménagement de leur accès depuis la RD 724.*

*Lors de sa rencontre avec les services du Conseil Général, le commissaire enquêteur a évoqué ce point fondamental. Un courrier confirmant cet intérêt lui a été adressé. Il est joint en annexe 3 au présent rapport.*

*Lors de son entretien avec Monsieur le Sous-préfet, celui-ci lui a confirmé tout l'intérêt que l'Etat porte à ce projet et lui a indiqué que des contacts étaient en cours pour une nouvelle implantation sur l'un des deux sites de l'ex GIAT. Enfin, dans ses remarques, Monsieur le Maire a indiqué :  
« L'aspect développement économique a été longuement abordé lors des réunions de concertation. »*

#### **4.2.5 Chambre d'Agriculture de Loir-et-Cher**

Cette chambre consulaire demande que la zone N inclue l'ensemble des espaces agricoles de la commune avec un règlement précisant que les clôtures agricoles et sylvicoles ne sont pas concernées par le règlement de cette zone sur les clôtures.

Elle demande également que l'entité cultivée au sud de « Plaine de Bois-Lurette » soit reclassée en zone N au lieu de AUI proposé.

***La note précise que ces demandes seront satisfaites.***

*Le commissaire enquêteur en prend acte.  
Dans ses remarques, Monsieur le Maire a complété l'avis émis en réunion de concertation en indiquant :*

**« Pas de commentaire particulier si ce n'est de souligner, encore une fois, la persistance de la déprise agricole. Les difficultés de la mise en œuvre d'une filière bois performante et l'accélération de la fermeture des paysages traditionnels, liée pour une bonne part à la transformation de cette région en territoire de loisirs. »**

#### **4.2.6 Compléments apportés par la Commune suite aux avis des Personnes Publiques Associées**

*Le commissaire enquêteur constate que les remarques formulées ont trouvé une réponse, favorable pour leur très grande majorité.*

*Quand ce n'était pas le cas, les Personnes Publiques Associées ont compris la position de la collectivité et lui en ont donné acte.*

### **4.3 ANALYSE DES OBSERVATIONS RECUEILLIES**

Alors que j'étais présent en mairie, 16 personnes sont venues consulter et/ou se renseigner au cours de mes permanences.

Au total 16 observations écrites ont été recueillies.  
A signaler que 8 d'entre elles ont été formulées par messagerie.

Ces observations sont numérotées de 1 à 16. Elles figurent sur le registre d'enquête.

Comme indiqué plus haut, **les positions ou réponses de la municipalité ou des personnes consultées sont transcrites sous la présente forme.**

*Elles sont suivies de l'analyse et de l'avis du commissaire enquêteur sur ces observations. Ils sont formulés en caractères italiques.*

**Visite n° 1** (page 2), du 11 février 2013, Monsieur Marcel WURTH Domaine de Rivaulde à Salbris, accompagné de Madame Ewa JANKOWSKA

Il est venu consulter le dossier, il formulera ses observations ultérieurement.

Il est revenu le samedi 9 mars et a indiqué qu'il remettrait un mémoire le 13 mars.

Celui-ci est repris en observation n° 13.

**Observation n° 1** (page 3), adressée par messagerie le dimanche 17 février, de Madame Hélène BEAULIEU quartier de Valaudran à Salbris.

Après avoir consulté le document du PLU, Madame BEAULIEU fait plusieurs remarques, qu'elle considère comme mineures, certaines ne concernent peut-être pas le PLU :

- Le stationnement permanent de plusieurs caravanes sur un lot est interdit par projet. Qu'en est-il du stationnement permanent d'une seule caravane qui ne sort que l'été, mais qui est une gêne visuelle les 40 autres semaines de l'année ? Qu'en est-il de l'obligation de chaque habitant, de ne pas polluer (visuellement, olfactivement) son voisin. Elle cite l'exemple de sa mère qui, à La Chesnaie, a un voisin qui a transformé son jardin en mini dépotoir/décharge. De son salon, elle a une vue imprenable, à droite sur une caravane qui sert de dépôt de matériaux, et en face sur un jardin qui ressemble à l'ancienne déchèterie de Salbris. Sans parler des mouches et moustiques que cela représente. Il est difficile de règlementer la manière dont chacun traite sa propriété, mais comme le nouveau PLU insiste sur l'aspect environnemental et sanitaire.....
- Toujours à la Chesnaie, de nombreux appartements collectifs sont vacants, et le PLU indique que la mairie envisage une résidence de personnes âgées à Rivaulde. Il serait possible d'envisager de transformer ces immeubles d'un autre âge, en ne conservant que 2 étages, pour y établir un lieu de vie pour personnes âgées valides ou semi dépendantes et conserver l'EHPAD actuel à l'usage exclusif des personnes âgées dépendantes ou démentes ? Cet établissement est très bien conçu, et a bénéficié d'équipements de qualité. Les personnes âgées concernées par les autres logements conserveraient une vie "normale", non éloignées, sans avoir obligation de se réfugier en maison de retraite. Elle craint que Rivaulde ne soit bien éloignée pour ces personnes, certes peu valides.
- Ensuite encore, quid des contraintes visuelles qui pourraient s'imposer à EDF, les rues de la ville sont traversées de fils électriques d'âge respectable, en grand nombre.
- Elle signale que dans l'habitat collectif, chaque balcon est équipé d'une antenne satellite. L'aspect visuel est étonnant.
- Enfin, elle habite Valaudran, quartier déjà dense en habitat, elle n'a pas trouvé les hectares potentiellement encore urbanisables.

*Consulté, Monsieur le Maire a émis l'avis circonstancié ci-après « **S'agissant de l'intervention de Madame Beaulieu relative au stationnement d'une caravane sur un terrain privé, elle relève dans la mesure où elle représente une gêne avérée, d'un problème de police.***



*S'agissant de la modification d'usage des logements sociaux, cette hypothèse de travail a été évoquée par mes soins auprès des bailleurs mais relève de leur responsabilité.*

*Toutefois, l'idée de transformation en profondeur de ces types d'habitats ne correspondant plus aujourd'hui strictement à la demande mériterait d'être approfondie.*

*Les pollutions visuelles issues des câbles électriques ou téléphoniques sont éliminées au fil du temps dans le cadre de l'enfouissement des réseaux réalisé par la ville de Salbris en fonction de ses capacités budgétaires. »*

*Les observations formulées par Madame BEAULIEU, sont intéressantes et, en majorité, méritent d'être prises en considération par la municipalité.*

*Sa suggestion de transformation de logements sociaux en foyer d'accueil pour personnes âgées mérite d'être soumise aux bailleurs sociaux pour réalisation étude technique et financière s'ils la juge pertinente.*

*Les autres observations relèvent pour la plupart des pouvoirs de police et de salubrité du Maire.*

*Ce dernier est maintenant alerté.*

*Le commissaire enquêteur suggère qu'un contact soit pris sur place avec Madame BEAULIEU pour examiner avec elle les solutions qui pourraient être trouvées.*

*Les hectares potentiellement encore urbanisables que Madame BEAULIEU n'a pas trouvés se situent au nord de Valaudran entre les lotissements et la Sauldre.*

*Leur accès est prévu par la rue Paul Bernard et l'impasse de la Boulay qui serait prolongée.*

**Visite n° 2** (page 5), du 2 mars de Monsieur DENIAU de Salbris.

Il a consulté les documents du PLU, il souhaitait connaître les possibilités de construire sur les secteurs Nh. Il devait préciser sa demande ;

Peut-être satisfait par les explications fournies par le commissaire enquêteur, Monsieur DENIAU n'est pas revenu déposer une observation.

*Cette visite n'appelle pas d'autre commentaire du commissaire enquêteur.*

**Visite n° 3** (page 6), du samedi 9 mars de Monsieur Pierre PERRAIS 7 rue Régis DESCHAMPS à Salbris.

Il est venu consulter les documents du PLU et s'entretenir avec le commissaire enquêteur à ce sujet. Il précisera sa demande ultérieurement.

Voir l'observation (pages 10 et 11) du mardi 12 mars

**Observation n° 2** (page 6), du samedi 9 mars de Monsieur Olivier SEMON Les Petites Ecuries à Salbris

Est venu consulter les documents du PLU et s'entretenir avec le commissaire enquêteur. Il n'a pas porté de commentaire particulier sur le registre mais a indiqué qu'il en parlerait avec d'autres personnes qui pourraient venir déposer.

*Cette observation n'appelle pas de commentaire du commissaire enquêteur.  
Personne ne s'est prévalu de la recommandation de Monsieur SEMON lors de sa venue.*

**Observation n° 3** (page 6), du samedi 9 mars de Monsieur Hubert HADJUKIEWIZ  
6 rue des Ormes à Salbris

Est venu consulter le PLU et s'entretenir avec le commissaire enquêteur.

Il demande s'il existe une servitude liée aux activités pyrotechniques des anciens établissements « ETAMAT ».

Il demande également quelle est la nuance entre les zones AU et AUe.

*Le commissaire enquêteur a montré les plans des servitudes à Monsieur HADJUKIEWIZ notamment celles concernant des anciens établissements « ETAMAT ». Il s'est étonné du fait que la mise à jour des servitudes n'incluait pas celle-ci.*

*Dans sa remarque sur ce point, Monsieur le Maire a indiqué : « J'ai pris bonne note de la remarque portant sur la servitude des établissements militaires. »*

*Interrogée par les soins de la Mairie sur la servitude s'appliquant pour l' « ETAMAT », la DDT a précisé qu'il y avait effectivement eu erreur de report et que ce point serait corrigé dans les documents définitifs annexés au PLU.*

**Observation n° 4** (page 6), du samedi 9 mars formulée par messagerie par Monsieur Kevin DUPUIS.

Est mécontent pour le projet d'urbanisation de Salbris. Il indique que « la forêt abrite une faune et une flore. Pourquoi la détruire ? Laisser cet endroit à la nature.

*L'observation de Monsieur DUPUIS est intéressante, elle ne prend cependant pas en compte les besoins de la population qui méritent aussi d'être considérés.*

*Dans le PLU, la nature est bien prise en considération, 90% du territoire communal n'est pas concernée par l'urbanisation actuel ou potentielle.*

*Par ailleurs, les secteurs urbanisables ont été fortement réduits.*

**Observation n° 5** (page 6), du lundi 11 mars déposée par un inconnu.

Cette personne est venu consulter le PLU, hors la présence du commissaire enquêteur en attendant sa présence le 13 mars.

*Le commissaire enquêteur n'a pu identifier ce visiteur.*

**Observation n° 6** (page 7), du vendredi 8 mars formulée par messagerie par Madame Ewa JANKOWSKA historienne d'art, locataire au château de Rivalde.

Sa demande porte sur le classement de l'ancien parc autour du château de Rivalde en espace naturel à préserver.

- Valeur patrimoniale et environnementale très exceptionnelle.
- Dernier grand château de chasse, témoin du passé de la Sologne, mérite mieux qu'« une zone à urbaniser ».
- Anéantira la vue sur ce monument historique
- Impact très néfaste sur son caractère champêtre souligné par le STAP

- Rôle important comme le lieu des promenades.
- Il manque à Salbris un parc sécurisé d'envergure en bord de Sauldre.
- Ancien Club House qui a servi de lieu d'accueil pour les enfants pendant les vacances a été hélas vendu à un particulier et le terrain autour clôturé (petit aperçu de ce que pourrait devenir cet ensemble paysager)
- La centrale électrique au bord de la Sauldre, classée monument historique pourrait devenir un attrait touristique (vestige insolite du passé de la Sologne du début du XX<sup>ème</sup> siècle)
- La commune de Salbris dispose d'importantes surfaces en friche à urbaniser qui sont largement supérieures aux besoins de la ville dont la population décline.

*Dans sa remarque sur ce point, Monsieur le Maire à indiqué : « Pour ce qui concerne les différentes interventions relatives à l'environnement de Rivaulde (observations n°s 4, 6, 7, 8, 10, 13, 14) on ne peine pas à vérifier une origine commune ; elles sont manifestement liées à des intérêts particuliers ignorant des perspectives de développement de ces territoires qui feront l'objet d'une attention particulière en terme d'aménagement tant sur le plan de l'architecture que sur celui du paysage et bien sûr le souci de la ville de Salbris d'en préserver l'accès au plus grand nombre. Seul un projet global faisant l'objet d'une véritable concertation sera retenu par les élus. »*

*Le commissaire enquêteur a examiné cette observation avec une particulière attention d'autant que d'autres observations concernent également ce secteur. Leur analyse fera référence à la présente observation.*

*Le commissaire enquêteur s'est rendu sur les lieux à plusieurs reprises.*

*Les éléments formant l'observation de Madame JANKOWSKA sont certes intéressants. Ils ne sont cependant pas complètement représentatifs de la réalité :*

- *De nombreux espaces naturels de Salbris présentent des caractéristiques similaires à celles du parc de Rivaulde.*
- *Fin XIX<sup>ème</sup>, début du XX siècle, de nombreux châteaux de chasse ont été construits en Sologne.*
- *Le Service Territorial de l'Architecture et du Patrimoine (STAP) a émis un avis circonstancié sur ce secteur et a émis un avis favorable sous réserve de la prise en compte de ses remarques. Il convient de se reporter au paragraphe 2.2b (pages 27 et 28).*
- *A l'inverse du château et des communs de Rivaulde, la centrale électrique du bord de Sauldre n'est pas inscrite à l'inventaire des Monuments Historiques.*
- *S'agissant des friches évoquées, le PLU envisage leur maintien en zone d'activités, ce qui est logique.*
- *Enfin, le commissaire enquêteur a constaté que la zone du parc était déjà classée en zone à urbaniser lors de la transformation du château en copropriété.*

*En conséquence, le commissaire enquêteur estime que la demande de classement en espace naturel à préserver n'est pas fondée.  
Il s'agit en l'espèce de la défense d'intérêts particuliers.  
Le commissaire enquêteur rappelle que si chacun est propriétaire de son bien mais il n'est pas propriétaire de son environnement.*

*Comme indiqué par Monsieur le Maire, toutes précautions seront prises pour les projets s'insèrent au mieux dans leur environnement.  
Ces projets seront soumis à l'avis du STAP qui doit être conforme, c'est-à-dire qu'il s'imposera au pétitionnaire.*

**Observation n° 7** (page 8), du vendredi 8 mars formulée par messagerie par Madame Claire JORDA dont l'adresse n'est pas précisée.

Ne comprend pas pourquoi il est prévu d'urbaniser la parcelle Rivaulde, limitrophe du château aménagée en espace vert, parc public et piste VTT.

Elle reprend les arguments de Madame JANKOWSKA

Elle indique que c'est le dernier endroit qui bénéficie du charme de la Sologne « sauvage » avec accès à la Sauldre et circuit cyclable.

Elle cite le premier paragraphe des enjeux du développement communal figurant dans les documents constitutifs du PLU.

A l'exemple de Lamotte Beuvron ou Pierrefitte sur Sauldre, elle souhaite mieux pour Salbris.

*La réponse faite par le commissaire enquêteur à l'observation de Madame JANKOWSKA s'applique à l'observation de Madame JORDA ;  
L'urbanisation des zones AU et AUE prévues par le PLU n'empêchera nullement l'accès à la Sauldre notamment par les cyclistes.*

**Observation n° 8** (page 9), du lundi 11 mars formulée par messagerie par Monsieur Michel SEPTSEAULT 4 impasse des Sables à Salbris.

Salbrisien déçu et sans illusion.

En consultant le PLU de la commune, il constate avec consternation qu'il est prévu de permettre l'urbanisation d'un espace de près de 6 ha à Rivaulde, jusqu'alors préservé et reconnu comme un endroit de promenade et de jeux avec vue sur château de Rivaulde.

Cette urbanisation va à l'encontre de la préservation des espaces naturels dont se réclame la commune, revient à sacrifier le patrimoine architectural local et son cadre naturel.

Il s'agit d'une politique à court terme dans un but mercantile, sans doute pour une population aisé qui fera disparaître la faune sauvage ainsi que certains arbres centenaires.

La commune de Salbris dispose dans l'agglomération et à proximité de zones déjà en cours d'urbanisation de suffisamment de parcelles pour de nouvelles constructions sans détruire un de ses rares atouts touristiques.

*La réponse faite par le commissaire enquêteur à l'observation de Madame JANKOWSKA s'applique également à l'observation de Monsieur SEPTSEAULT.*

**Observation n° 10** (page 12), du mercredi 13 mars formulée par messagerie par Monsieur Marcel WURTH habitant le château de Rivaulde à Salbris.

Il reprend les arguments de Madame JANKOWSKA

Il trouve le projet de classer le parc de Rivaulde en zone à urbaniser complètement incompatible avec les intérêts des habitants de Salbris.

- L'étude urbanistique et environnementale, très complète, (CM du 12/07/12) a stipulé surtout la densification du centre de la ville.

Du fait de la décroissance démographique, l'expansion dans les périphéries a été proscrite. Le nouveau plan PLU ne prend pas en compte ses indications.

- Placer l'entrée de ville au niveau du portail du château de Rivaulde, lui paraît démesuré. La mettre au niveau du lieu dit Parc Municipal à côté du collège, dans la prolongation du tissu urbain, paraît tout à fait approprié.
- Le parc constitué uniquement des conifères ne présente pas de grand intérêt pour la biodiversité, contrairement au parc de Rivaulde.
- Sur cet ensemble poussent plusieurs variétés d'arbres, cette forêt mixte, en partie alluviale est un lieu d'accueil pour de nombreux oiseaux.
- Urbaniser le parc de Rivaulde, site apprécié de nombreux promeneurs et sportifs de Salbris, ainsi que de touristes, sera une décision fatale.

Ce site a déjà servi, avec succès, comme lieu de diverses manifestations.

Pourquoi ne pas continuer dans ce sens ?

- Ce beau parc avec vue sur le château classé, doit être laissé intact aux générations futures.
- Urbaniser Rivaulde paraît d'autant plus absurde que Salbris dispose des nombreuses friches industrielles, comme l'ancien site GIAT, desservi déjà par les excellentes infrastructures créées à grands frais, en partie par la ville.

Pour couper court à toutes les spéculations immobilières, il demande de classer ces terrains en zone naturelle, préservée de toute urbanisation une fois pour toutes.

*La réponse faite par le commissaire enquêteur à l'observation de Madame JANKOWSKA s'applique également à l'observation de Monsieur WURTH.*

*Le commissaire enquêteur se permet de préciser que la densification du centre ville n'est pas antinomique avec le développement en périphérie, surtout prévu de longue date ce qui est cas à Rivaulde.*

*La proposition de Monsieur WURTH d'urbaniser les ex sites du GIAT à l'ouest de Salbris ne tient pas compte des réalités : ces sites ont été dédiés aux activités économiques et doivent le rester. Sa proposition va à l'encontre des arguments qu'il développait dans sa déposition.*

*Comme il s'y était engagé, le commissaire enquêteur a rencontré Monsieur WURTH sur place à Rivaulde.*

*Il a rappelé que, comme indiqué par Monsieur le Maire, toutes précautions seront prises pour que les projets s'insèrent au mieux dans leur environnement.*

*Ces projets seront soumis à l'avis du STAP qui doit être conforme, c'est-à-dire qu'il s'imposera au pétitionnaire.*

*En conclusion de cet entretien, Monsieur WURTH a admis que si l'urbanisation des zones AU et AUe au nord du château se fait dans les conditions prévues, il n'y verrait qu'un moindre mal.*

**Observation n° 13** (page 17), du mercredi 13 mars formulée par Monsieur et Madame SALMON Château de Rivaulde à Salbris.

Réagissent en ce qui concerne la zone de Rivaulde, ils souscrivent entièrement à ce qu'a déclaré Monsieur WURTH

*La réponse faite par le commissaire enquêteur à l'observation de Monsieur WURTH s'applique également à l'observation de Monsieur SALMON.*

**Observation n° 14** (pages 17 et 18), du mercredi 13 mars formulée par Monsieur Gilles MEYER et Madame OLYARCHUK Janice copropriétaires au Château de Rivaulde à Salbris.

Monsieur SALMON réagit en ce qui concerne la zone de Rivaulde, il souscrit entièrement à ce qu'a déclaré Monsieur WURTH ;

*La réponse faite par le commissaire enquêteur à l'observation de Monsieur WURTH s'applique également à l'observation de Monsieur MEYER et de Madame OLYARCHUK.*

**Observation n° 15** (page 18), du mercredi 13 mars formulée par Monsieur Gérard VIGINIER copropriétaire au Château de Rivaulde à Salbris.

Il donne son accord à ce qu'ont déclaré Messieurs WURTH, SALMON et MEYER.

Il demande que la zone bordant l'allée centrale du château soit classée en zone naturelle non constructible.

*La réponse faite par le commissaire enquêteur à l'observation de Monsieur WURTH s'applique également à l'observation de Monsieur VIGINIER.*

*Le commissaire enquêteur précise en outre que le PLU prévoit que sera mise en place une zone de 20 m au-delà de l'espace boisé classé bordant l'allée menant au château.*

*L'avis du STAP sera requis pour tout projet dans la zone AUE de Rivaulde.*

**Observation n° 11** (pages 12 et 13), du mercredi 13 mars formulée par Madame Marielle BREGUET habitant Le Grand Vignault à Salbris.

Elle trouve absurde le projet de réaliser une déviation vers la route de Souesmes.

Le trafic ne le justifie pas.

Cette voie traverserait ses bois exploités sous la loi SEROT, ils servent de couvert à la grande faune.

Il convient de protéger les abords de Salbris pour lui conserver son charme.

*Le commissaire enquêteur ne peut que répéter ce qu'il a indiqué à Madame BREGUET : le tracé de la route porté sur les plans du PLU est destiné à marquer une intention à long terme de raccordement des routes de Bourges et de Souesmes.*

*Aucun tracé n'est figé et aucune échéance de réalisation n'est fixée.*

**Observation n° 12** (pages 13 à 16), du mercredi 13 mars formulée par Monsieur Henri PIQUET gérant de SARL Sologne Immobilier Service à Salbris. Il était accompagné de son fils Geoffrey.

Sa société est propriétaire d'un terrain de 30 hectares à Valaudran, il demande que ne soient pas classés en zone naturelle 11,3 hectares précédemment constructibles sur lesquels il a le projet de réaliser un lotissement depuis plus de 30 ans.

Ce projet respecte les orientations d'urbanisme actuelles.

Ils joignent à leur demande une lettre de 3 pages et un dossier de 17 pièces.

Cette lettre et les documents joints confortent et appuient l'argumentaire suivant :

- Le projet de révision du PLU prévoit purement et simplement la suppression totale de la zone constructible établie depuis plus de 30 ans (11,3 hectares) acquise en 2008 par Sologne Immobilier en 2008. Ils sollicitent la continuité du classement en zone constructible.
- Ils ont porté différents projets et ont alerté Monsieur le Maire en octobre 2012. En réponse, en janvier 2013, le Maire a fait part de son avis favorable au maintien de la zone constructible concernée et les a invités à rencontrer le commissaire enquêteur.

Le terrain concerné se situe à l'entrée ouest de la ville, lieudit « Valaudran ».

Il est constitué de 2 zones :

- Une zone de 13,8 hectares, située en limite de l'autoroute A71 et de la Sauldre, non concernée par la constructibilité.
- Une seconde zone 11,3 hectares elle-même divisée en deux zones à urbaniser 1AU et 2AU.

### **L'argumentation s'appuie sur les points suivants :**

#### **Cette zone constructible est inscrite dans la durée**

Ce terrain est en zone constructible depuis plus de 30 ans.

Les révisions successives n'ont jamais remis en cause cette constructibilité.

#### **Un projet d'aménagement commun et un engagement de la Mairie pour le développement de cette zone.**

Dans ce contexte durable, avec l'intention de le lotir, ce terrain a été acquis en juin 2008. Des échanges à la vente avec la mairie sont d'ailleurs toujours allés dans ce sens, confirmant une volonté partagée de construire et d'aménager cette zone.

La mairie a exigé un relevé topographique précis des bords de Sauldre pour affiner la limite de zone inondable. Elle a fait de même pour ses propres terrains.

#### **Une acquisition au service du développement local**

L'acquisition de ce terrain s'est faite dans un contexte favorable au développement économique (Projet PROLOGIS sur l'ex GIAT avec perspective de 600 emplois... )

Les crises qui se sont succédées depuis l'achat du terrain dont l'échec du projet PROLOGIS), ont eu un impact dévastateur sur l'économie locale.

Le marché de l'immobilier en a subi les effets directs ainsi que Sologne Immobilier Service (implantée sur Salbris depuis plus de 25 ans, compte 6 salariés) a beaucoup investi dans ce projet.

Outre les frais courants d'entretien, les impôts et autres frais divers, l'entreprise a déjà supporté plus de 70 000 € d'intérêts d'emprunts et de frais financiers dans ce projet. Le maintien de ce terrain en zone constructible est vital pour l'entreprise.

#### **Un projet d'aménagement en cohérence avec les objectifs de la révision**

L'étude de 1983 prévoyait un aménagement de grandes parcelles forestières.

Lors de l'achat, ce projet a évolué vers un aménagement en parcelles plus petites afin de répondre à la demande locale de la ville de Salbris en terme d'aménagement .

Le projet actuel est divisé en deux tranches :

- Une première tranche sur le terrain 1AU comprenant 52 lots composée de 26 terrains de 600 à 1000 m<sup>2</sup> dont une partie sera réalisée en petits collectifs de 2 logements de plain-pied par lot à usage senior et l'autre sera destinée à la vente aux primo-accédants. Les autres lots, de surfaces plus importantes, seront destinés à la vente aux secundo-accédants.
- Une deuxième tranche sur le terrain 2AU comprenant 21 lots présentant une mixité similaire.

Ce projet répond ainsi à plusieurs des objectifs fixés par la révision du PLU.

Il propose une offre de logement diversifiée, il attire les jeunes, il assure une certaine mixité sociale et générationnelle et proposera des habitations à la fois en accession et en location.

### **Une viabilisation prévue et facile, sans surcoût pour la collectivité**

Ces terrains disposent déjà d'une viabilisation sans surcoût pour la collectivité (en accord avec l'objectif 2.5. *Canaliser l'urbanisation autour des réseaux existants*) :

- Notre terrain est traversé par le réseau de tout à l'égout gravitaire
- L'eau potable est en bordure de terrain
- Un poste de transformation EDF en est à 15 mètres.

### **Une position stratégique pour le développement de la ville**

L'emplacement de ce projet est stratégique en terme de mobilité professionnelle. Il est à la jonction de tous les carrefours routiers et ferroviaires qui permettent de rejoindre les bassins d'emploi :

- La D724 donne accès aux sites de Romorantin et éventuellement au site d'activité de l'ex GIAT.
- L'A71 permet un accès rapide aux bassins de Vierzon-Bourges et de Lamotte Beuvron-Orléans.
- La gare à 1500 mètres offre aux habitants un accès facile à une solution de transport collectif et un accès à une zone étendue.

### **Une parcelle délaissée par le plan de révision**

Le terrain se situe à la limite immédiate de la zone dite « à urbaniser » prévue par le projet de révision. Cette limite se situe sur le bord Est de notre parcelle. Il se situe dans l'environnement déjà construit de la ville de Salbris et son développement ne constitue donc aucunement un éparpillement de la ville mais bien un maintien raisonné de l'espace à urbaniser.

Pour toutes ces raisons, ils estiment leur demande parfaitement légitime.

Ils ne sollicitent pas une augmentation de l'espace constructible mais la reconnaissance d'une zone déjà constructible qui n'engendrera aucune perturbation ni coût pour la collectivité avec ainsi la simple continuité des réflexions urbaines cohérentes d'hier, dans l'intérêt de ville et de ses habitants et en accord avec les objectifs de la révision du Plan Local d'Urbanisme.

Ils se demandent aussi pourquoi ils subissent une volonté de diminution de l'espace constructible de la commune en amputant la superficie totale de leur surface constructible alors qu'ils sont dans l'agglomération, pendant que des zones sans structure ni viabilité ni projet sont constructibles en contradiction avec le projet de développement urbain porté par cette révision.



*Concernant la requête de M. Piquet, Monsieur le Maire a indiqué :*

**« Je confirme que lors de la présentation du projet par le maître d'ouvrage qui s'appuyait alors sur le PLU en vigueur.**

**J'avais émis un avis favorable. Il s'agit certes d'un projet privé dont la modification de zonage actuel perturbe sérieusement l'économie. D'ailleurs, le commentaire (observation n° 16) de M. Matho résume de façon plutôt pertinente le ressenti de la situation.**

**Cependant, le bureau d'études retenu pour assister la commune de Salbris dans la réalisation de son PLU estime difficile d'accorder une modification du zonage de Valaudran, le risque induit par un avis favorable du commissaire ouvrirait des possibilités de recours dans la mesure où il modifierait le PADD voté en conseil municipal et se mettrait en contradiction avec l'économie du projet. En outre, le même argument pourrait être repris dans le cas d'une forme d'échange avec une parcelle classée constructible.**

**Pour le bureau d'études, la seule solution réside dans la formulation officielle d'un projet d'aménagement suffisamment argumenté pour ouvrir dans un délai raisonnable une révision simplifiée du PLU.»**

*Le commissaire enquêteur comprend et partage l'amertume de Messieurs PIQUET.*

*Après différentes vraies études, ils avaient un vrai projet sur un terrain leur appartenant en continuité de l'urbanisation existante à Valaudran avec toutes les viabilités sur le terrain ou à proximité immédiate.*

*Ce projet était situé sur un terrain constructible.*

*Seule la crise que connaît actuellement notre pays et l'échec du projet « GIAT » en ont retardé la réalisation.*

*Le commissaire enquêteur ne comprend pas que les terrains aient été retirés des zones constructibles du PLU, d'autant que des zones moins bien situées, moins bien équipées, et surtout sans études préalables ou volonté d'être urbanisées par leurs propriétaires restent classées en zone constructible.*

*Ceci étant, il n'est pas possible de maintenir le classement antérieur de ces terrains.*

*Il contrevient en effet gravement aux volontés communales du PADD qui constitue la base du PLU.*

*Ce changement d'affectation nécessiterait la reprise des études et une nouvelle enquête publique.*

*Dans ces conditions, le commissaire enquêteur estime qu'il serait plus raisonnable pour la commune d'approuver le PLU tel qu'il est prévu et d'engager ensuite sa révision simplifiée sur de nouvelles bases surtout si les projets « GIAT » en cours actuellement se concrétisent.*

**Observation n° 16** (pages 17 à 20), du mercredi 13 mars formulée par messagerie par Monsieur Christophe MATHO 4 allée Jean CORDIN à Salbris.

Domicilié à Salbris, il a consulté les documents du projet de PLU. Comme fonctionnaire à la mairie de Salbris, Il avait participé à l'élaboration du document initial.

Il lui semble que le projet est en cohérence avec les objectifs du « Grenelle de l'Environnement », avec une bonne maîtrise de l'étalement urbain.

Il pense toutefois que certains services de l'Etat confondent maîtrise de l'étalement et restriction. Il est choqué par le comportement de la DREAL qui émet un avis défavorable mais s'avère incapable de le motiver correctement. Vus ses faibles arguments, il suggère de signaler à cette administration qu'elle a dû oublier qu'elle portait son appréciation sur une commune de 10 000 hectares et qu'elle était censée être associée à l'élaboration du PLU.

Ce comportement de l'administration l'a conduit à regarder le devenir d'une dizaine d'hectares situés entre l'autoroute A 71 et le lotissement de Valaudran. Ce secteur est actuellement classé 1 AU pour les 2/3 et 2 AU pour 1/3. Il fut l'objet d'un point d'achoppement entre les services de l'Etat et la commune lors de l'élaboration du PLU.

Les services de l'Etat pensaient ce secteur inondable alors qu'il ne pouvait pas l'être. La rivière ne pouvait pas physiquement déborder sur ces parcelles. L'intervention du Préfet avait de retrouver de la cohérence dans l'analyse.

Il trouve cocasse de retrouver ces terrains déclassés dans le projet soumis à enquête.

S'il est important de respecter les orientations du Grenelle de l'Environnement, il est tout aussi important de ne pas en avoir une approche trop restrictive. Un terrain situé entre un lotissement et l'autoroute n'est plus à proprement parler une « terre naturelle ». Une simple lecture du plan permet de comprendre que la rocade et l'A 71 marquent désormais la limite de la zone urbaine à l'ouest de Salbris.

Déclasser ces terrains actuellement constructibles marquerait une méconnaissance de la réalité de l'urbanisation. Ces 10 hectares ne sont pas la continuité de l'espace bâti, ils en font déjà partie. La modification de la constructibilité relèverait de l'erreur manifeste d'appréciation, d'autant que d'autres fonds situés dans le voisinage de la rocade, également classés 1 AU ne reçoivent pas le même traitement dans le projet.

Plus généralement, il s'interroge sur un effet pervers du Grenelle qu'il n'avait pas perçu avant d'examiner le PLU de sa commune. Si l'impact sera modéré à Salbris, il est évident que la diminution des terrains constructibles va entraîner une hausse de la valeur vénale de ceux qui le restent et par conséquent restreindre un peu plus l'accession à la propriété.

*Le commissaire enquêteur partage la plupart des éléments de l'analyse de Monsieur MATHO.*

*Ils permettraient de réconcilier le droit et le fait.*

*Dans cette optique, il se permet d'appeler de ses vœux la réussite du « CHOC DE SIMPLIFICATION » récemment promis par Monsieur le Président de la République.*

**Observation n° 9** (pages 10 et 11), du mardi 12 mars Monsieur Pierre Marie PERRAIS 7 rue Régis Deschamps à Salbris.

Monsieur PERRAIS a un projet de création d'une zone résidentielle protégée au lieu-dit «La Chaîneau»

Il en développe l'argumentaire :

- Salbris est à proximité de Paris avec une bonne desserte par autoroute et chemin de fer.
- « La Chaîneau » est proche du centre ville avec toutes ses aménités recherchées par les futurs résidents.
- La cible concernée : Jeunes retraités et cadres parisiens en quête de qualité de vie et de sécurité.

Il considère que la zone délimitée dans le PLU est trop restrictive. Il sollicite l'intégration en zone AU de ses parcelles AT 378, 413 en prolongation de celles déjà classées.

*Le commissaire enquêteur remarque que la commune nomme ce lieu « La Chênaie » et non « La Chaineau ».*

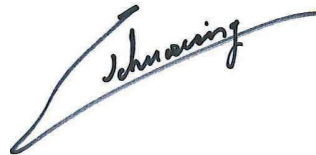
*Après avoir fait part de sa remarque sur l'observation n° 12 de Messieurs PIQUET, analysée par ailleurs, Monsieur le Maire a indiqué pour l'observation de Monsieur PERRAIS : « **Cette observation vaut aussi pour la demande de M. Perrais (observation n° 9) dont je souligne malgré tout l'impact mineur sur l'économie du PLU.** »*

*Comme pour l'observation de Messieurs PIQUET, le commissaire enquêteur estime qu'une fois le PLU approuvé, il conviendra que Monsieur PERRAIS présente un projet argumenté et crédible après s'être assuré que les terrains dont il sollicite le reclassement sont aptes à recevoir des constructions dans de bonnes conditions.*

*Ce n'est qu'alors que la procédure de révision simplifiée pourra être engagée.*

Fait à Blois le 13 avril 2013

Le commissaire enquêteur



Guy SCHNOERING

**SCHNOERING Guy**  
*Commissaire enquêteur*

## **VILLE DE SALBRIS**



### **REVISION GENERALE DU PLAN LOCAL D'URBANISME**

**Arrêté de Monsieur le Maire n° DU1 en date du 8 décembre 2012  
prescrivant l'ouverture d'une enquête publique  
préalable à la révision du Plan Local d'Urbanisme  
de la commune de SALBRIS**

**ORDONNANCE N° E12000360/ 45  
de Madame le Président du Tribunal Administratif d'Orléans  
en date du 11 décembre 2012**

#### **PIECES ANNEXES AU RAPPORT**

- 1 Synthèse des observations**
- 2 Réponse de Monsieur le Maire de Salbris**
- 3 Lettre du 27 mars 2013 du Conseil Général**

Enquête conduite du 11 février 2013 au 13 mars 2013 inclus en mairie de Salbris

**Annexe 1**  
**Synthèse des observations recueillies**

## VILLE DE SALBRIS

### REVISION GENERALE DU PLAN LOCAL D'URBANISME

<b>PROCES VERBAL DE SYNTHESE DES OBSERVATIONS SUR L'ENQUETE PUBLIQUE</b>
--

L'enquête publique préalable à l'approbation de la révision du PLU a été conduite du lundi 11 février 2013 au mercredi 13 mars 2013 inclus en mairie de Salbris.

Elle s'est déroulée sans incident.

L'arrêté municipal portant ouverture de l'enquête prévoit en son article 8 que le commissaire enquêteur adresse au pétitionnaire, dans les huit jours de la clôture de l'enquête publique, une synthèse des observations formulées au cours de l'enquête et des siennes propres.

Il appartient à Monsieur le Maire d'y apporter réponse dans le délai de quinze jours.

Ces observations et les réponses apportées seront reportées sur le même document.

Monsieur le Maire a été destinataire d'une copie du registre qui comporte les observations dans leur intégralité ce qui lui permettra une réponse circonstanciée.

#### **I Observations recueillies au cours de l'enquête publique**

Alors que j'étais présent en mairie, 16 personnes sont venues consulter et/ou se renseigner au cours de mes permanences.

Au total 16 observations écrites ont été recueillies.  
A signaler que 8 d'entre elles ont été formulées par messagerie.

Ces observations sont numérotées de 1 à 16. Elles figurent sur le registre d'enquête.

**Visite n° 1** (page 2), du 11 février 2013, Monsieur Marcel WURTH Domaine de Rivaulde à Salbris, accompagné de Madame Ewa JANKOWSKA  
Il est venu consulter le dossier, il formulera ses observations ultérieurement  
Il est revenu le samedi 9 mars et a indiqué qu'il remettrait un mémoire le 13 mars.  
Celui-ci est repris en observation n° 13.

**Observation n° 1** (page 3), adressée par messagerie le dimanche 17 février, de Madame Hélène BEAULIEU quartier de Valaudran à Salbris.

Après avoir consulté le document du PLU, Madame BEAULIEU fait plusieurs remarques, qu'elle considère comme mineures, certaines ne concernent peut-être pas le PLU :

- Le stationnement permanent de plusieurs caravanes sur un lot est interdit par projet. Qu'en est-il du stationnement permanent d'une seule caravane qui ne sort que l'été, mais qui est une gêne visuelle les 40 autres semaines de l'année ? Qu'en est-il de l'obligation de chaque habitant, de ne pas polluer (visuellement, olfactivement) son voisin. Elle cite l'exemple de sa mère qui, à La Chesnaie, a un voisin qui a transformé son jardin en mini dépôt/décharge. De son salon, elle a une vue imprenable, à droite sur une caravane qui sert de dépôt de matériaux, et en face sur un jardin qui ressemble à l'ancienne déchèterie de Salbris. Sans parler des mouches et moustiques que cela représente. Il est difficile de règlementer la manière dont chacun traite sa propriété, mais comme le nouveau PLU insiste sur l'aspect environnemental et sanitaire.....
- Toujours à la Chesnaie, de nombreux appartements collectifs sont vacants, et le PLU indique que la mairie envisage une résidence de personnes âgées à Rivaulde. Il serait possible d'envisager de transformer ces immeubles d'un autre âge, en ne conservant que 2 étages, pour y établir un lieu de vie pour personnes âgées valides ou semi dépendantes et conserver l'EHPAD actuel à usage exclusif des personnes âgées dépendantes ou démentes? Cet établissement est très bien conçu, et a bénéficié d'équipements de qualité. Les personnes âgées concernées par les autres logements conserveraient une vie "normale", non éloignées, sans avoir obligation de se réfugier en maison de retraite. Elle craint que Rivaulde ne soit bien éloignée pour ces personnes, certes peu valides.
- Ensuite encore, quid des contraintes visuelles qui pourraient s'imposer à EDF, les rues de la ville sont traversées de fils électriques d'âge respectable, en grand nombre.
- Elle signale que dans l'habitat collectif, chaque balcon est équipé d'une antenne satellite. L'aspect visuel est étonnant.
- Enfin, elle habite Valaudran, quartier déjà dense en habitat, elle n'a pas trouvé les hectares potentiellement encore urbanisables.

**Visite n° 2** (page 5), du 2 mars de Monsieur DENIAU de Salbris.

Il a consulté les documents du PLU, il souhaitait connaître les possibilités de connaître sur les secteurs Nh. Il devait préciser sa demande ;

Peut-être satisfait par les explications fournies par le commissaire enquêteur, Monsieur DENIAU n'est pas revenu déposer une observation.

**Visite n° 3** (page 6), du samedi 9 mars de Monsieur Pierre PERRAIS 7 rue Régis DESCHAMPS à Salbris.

Il est venu consulter les documents du PLU et s'entretenir avec le commissaire enquêteur à ce sujet. Il précisera sa demande ultérieurement.

Voir l'observation (pages 10 et 11) du mardi 12 mars

**Observation n° 2** (page 6), du samedi 9 mars de Monsieur Olivier SEMON Les Petites Ecuries à Salbris

Est venu consulter les documents du PLU et s'entretenir avec le commissaire enquêteur. Il n'a pas porté de commentaire particulier sur le registre mais a indiqué qu'il en parlerait avec d'autres personnes qui pourraient venir déposer.

**Observation n° 3** (page 6), du samedi 9 mars de Monsieur Hubert HADJUKIEWIZ 6 rue des Ormes à Salbris

Est venu consulter le PLU et s'entretenir avec le commissaire enquêteur.

Il demande s'il existe une servitude liée aux activités pyrotechniques des anciens établissements « ETAMAT ».

Il demande également quelle est la nuance entre les zones AU et AUe.

**Observation n° 4** (page 6), du samedi 9 mars formulée par messagerie par Monsieur Kevin DUPUIS.

Est mécontent pour le projet d'urbanisation de Salbris. Il indique que « la forêt abrite une faune et une flore. Pourquoi la détruire ? Laisser cet endroit à la nature.

**Observation n° 5** (page 6), du lundi 11 mars déposée par un inconnu.

Cette personne a consulté le dossier d'enquête du PLU, hors permanence, en attendant la présence du commissaire enquêteur le 13 mars.

**Observation n° 6** (page 7), du vendredi 8 mars formulée par messagerie par Madame Ewa JANKOWSKA historienne d'art, locataire au château de Rivaulde.

Sa demande porte sur le classement de l'ancien parc autour du château de Rivaulde en espace naturel à préserver.

- Valeur patrimoniale et environnementale très exceptionnelle.
- Dernier grand château de chasse, témoin du passé de la Sologne, mérite mieux qu'"une zone à urbaniser"
- Anéantira la vue sur ce monument historique
- Impact très néfaste sur son caractère champêtre souligné par le STAP
- Rôle important comme le lieu des promenades.
- Il manque à Salbris un parc sécurisé d'envergure en bord de Sauldre.
- Ancien Club House qui a servi de lieu d'accueil pour les enfants pendant les vacances a été hélas vendu à un particulier et le terrain autour clôturé (petit aperçu de ce que pourrait devenir cet ensemble paysager)
- La centrale électrique au bord de la Sauldre, classée monument historique pourrait devenir un attrait touristique (vestige insolite du passé de la Sologne du début du XX<sup>ème</sup> siècle)
- La commune de Salbris dispose d'importantes surfaces en friche à urbaniser qui sont largement supérieures aux besoins de la ville dont la population décline.

**Observation n° 7** (page 8), du vendredi 8 mars formulée par messagerie par Madame Claire JORDA dont l'adresse n'est pas précisée.

Ne comprend pas pourquoi il est prévu d'urbaniser la parcelle Rivaulde limitrophe du château aménagée en espace vert, parc public et piste VTT.

Elle reprend les arguments de Madame JANKOWSKA

Elle indique que c'est le dernier endroit qui bénéficie du charme de la Sologne « sauvage » avec accès à la Sauldre et circuit cyclable.

Elle cite le premier paragraphe des enjeux du développement communal figurant dans les documents constitutifs du PLU.

A l'exemple de Lamotte Beuvron ou Pierrefitte sur Sauldre, elle souhaite mieux pour Salbris.

**Observation n° 8** (page 9), du lundi 11 mars formulée par messagerie par Monsieur Michel SEPTSEAULT 4 impasse des Sables à Salbris.  
Salbrisien déçu et sans illusion.

En consultant le PLU de la commune, il constate avec consternation qu'il est prévu de permettre l'urbanisation d'un espace de près de 6 ha à Rivaulde, jusqu'alors préservé et reconnu comme un endroit de promenade et de jeux avec vue sur château de Rivaulde.

Cette urbanisation va à l'encontre de la préservation des espaces naturels dont se réclame la commune, revient à sacrifier le patrimoine architectural local et son cadre naturel.

Il s'agit d'une politique à court terme dans un but mercantile, sans doute pour une population aisée qui fera disparaître la faune sauvage ainsi que certains arbres centenaires.

La commune de Salbris dispose dans l'agglomération et à proximité de zones déjà en cours d'urbanisation et de suffisamment de parcelles pour de nouvelles constructions sans détruire un de ses rares atouts touristiques.

**Observation n° 9** (pages 10 et 11), du mardi 12 mars Monsieur Pierre Marie PERRAIS 7 rue Régis Deschamps à Salbris.

A un projet de création d'une zone résidentielle protégée au lieu-dit «La Chaineau»

Il en développe l'argumentaire :

- Salbris est à proximité de Paris avec une bonne desserte par autoroute et chemin de fer.
- «La Chaineau» est proche du centre ville avec toutes ses aménités recherchées par les futurs résidents.
- La cible concernée : Jeunes retraités et cadres parisiens en quête de qualité de vie et de sécurité.

Il considère que la zone délimitée dans le PLU est trop restrictive. Il sollicite l'intégration en zone Nh de ses parcelles AT 378 et 413 en prolongation de celles déjà classées.

**Observation n° 10** (page 12), du mercredi 13 mars formulée par messagerie par Monsieur Marcel WURTH habitant le château de Rivaulde à Salbris.

Il reprend les arguments de Madame JANKOWSKA

Il trouve le projet de classer le parc de Rivaulde en zone à urbaniser complètement incompatible avec les intérêts des habitants de Salbris.

- Une étude urbanistique et environnementale, très complète, (c f. CM du 12/07/12) a stipulé surtout la densification du centre de la ville.

Du fait de la décroissance démographique, l'expansion dans les périphéries a été proscrite. Le nouveau plan PLU ne prend pas en compte ses indications.

- Placer l'entrée de ville au niveau du portail du château de Rivaulde, lui paraît démesuré. La mettre au niveau du lieu-dit « Parc Municipal » à coté du collège, dans la prolongation du tissu urbain, paraît tout à fait approprié.
- Le parc constitué uniquement des conifères ne présente pas de grand intérêt pour la biodiversité, contrairement au parc de Rivaulde.



- Sur cet ensemble poussent plusieurs variétés d'arbres, cette forêt mixte, en partie alluviale est un lieu d'accueil pour de nombreux oiseaux
- .
- Urbaniser le parc de Rivaulde, site apprécié de nombreux promeneurs et sportifs de Salbris, ainsi que de touristes, sera une décision fatale.

Ce site à déjà servi, avec succès, comme lieu de diverses manifestations.

Pourquoi ne pas continuer dans ce sens ?

- Ce beau parc avec vue sur le château classé, doit être laissé intact aux générations futures
- Urbaniser Rivaulde paraît d'autant plus absurde que Salbris dispose des nombreuses friches industrielles, comme l'ancien site GIAT, desservi déjà par les excellentes infrastructures créées à grands frais, en partie par la ville.

Pour couper court à toutes les spéculations immobilières, il demande de classer ces terrains en zone naturelle, préservée de toute urbanisation une fois pour toutes

**Observation n° 11** (pages 12 et 13), du mercredi 13 mars formulée par Madame Marielle BREGUET habitant Le Grand Vignault à Salbris.

Elle trouve absurde le projet de réaliser une déviation vers la route de Souesmes.

Le trafic ne le justifie pas.

Cette voie traverserait ses bois exploités sous la loi SEROT.

Ils servent de couvert à la grande faune.

Il convient de protéger les abords de Salbris pour lui conserver son charme.

**Observation n° 12** (pages 13 à 16), du mercredi 13 mars formulée par Monsieur Henri PIQUET gérant de SARL Sologne Immobilier Service à Salbris. Il était accompagné de son fils Geoffrey.

Sa société est propriétaire d'un terrain de 30 hectares à Valaudran, ils demandent que ne soient pas classés en zone naturelle 11,3 hectares précédemment constructibles sur lesquels il a le projet de réaliser un lotissement depuis plus de 30 ans.

Ce projet respecte les orientations d'urbanisme actuelles.

Ils joignent à leur demande une lettre de 3 pages et un dossier de comportant 17 pièces.

Cette lettre et les documents joints confortent et appuient l'argumentaire suivant :

- Le projet de révision du PLU prévoit purement et simplement la suppression totale de la zone constructible établie depuis plus de 30 ans (11,3 hectares) acquise en 2008 par Sologne Immobilier en.

Ils sollicitent la continuité de leur classement en zone constructible.

- Ils ont porté différents projets et ont alerté Monsieur le Maire en octobre 2012.

En réponse en janvier 2013, Monsieur le Maire a fait part de son avis favorable au maintien de la zone constructible concernée et les a invité à rencontrer le commissaire enquêteur.

Le terrain concerné se situe à l'entrée ouest de la ville, lieudit « Valaudran ».

Il est constitué de 2 zones :

- Une zone de 13,8 hectares, située en limite de l'autoroute A71 et de la Sauldre, non concernée par la constructibilité.

- Une seconde zone 11,3 hectares divisée en deux zones à urbaniser 1AU et 2AU.

### **L'argumentation de Monsieur Piquet s'appuie sur les points suivants :**

#### **Cette zone constructible est inscrite dans la durée**

Ce terrain est en zone constructible depuis plus de 30 ans.

Les révisions successives n'ont jamais remis en cause cette constructibilité.

#### **Un projet d'aménagement commun et un engagement de la Mairie pour le développement de cette zone.**

Dans ce contexte durable, avec l'intention de le lotir, ce terrain a été acquis en juin 2008. Des échanges à la vente avec la mairie sont d'ailleurs toujours allés dans ce sens, confirmant une volonté partagée de construire et d'aménager cette zone.

La mairie a exigé un relevé topographique précis des bords de Sauldre pour affiner la limite de zone inondable. Elle a fait de même pour ses propres terrains.

#### **Une acquisition au service du développement local**

L'acquisition de ce terrain s'est faite dans un contexte favorable au développement économique (Projet PROLOGIS sur l'ex GIAT avec perspective de 600 emplois...

Les crises qui se sont succédées depuis l'achat du terrain dont l'échec du projet PROLOGIS), ont eu un impact dévastateur sur l'économie locale.

Le marché de l'immobilier en a subi les effets directs ainsi que Sologne Immobilier Service (implantée sur Salbris depuis plus de 25 ans, 6 salariés) a beaucoup investi dans ce projet.

Outre les frais courants d'entretien, les impôts et autres frais divers, l'entreprise a déjà supporté plus de 70 000 € d'intérêts d'emprunts et de frais financiers dans ce projet. Le maintien de ce terrain en zone constructible est vital pour l'entreprise.

#### **Un projet d'aménagement en cohérence avec les objectifs de la révision**

L'étude de 1983 prévoyait un aménagement de grandes parcelles forestières.

Lors de l'achat, ce projet a évolué vers un aménagement en parcelles plus petites afin de répondre à la demande locale de la ville de Salbris en terme d'aménagement.

Le projet actuel est divisé en deux tranches :

- Une première tranche sur le terrain 1AU comprenant 52 lots composée de 26 terrains de 600 à 1000 m<sup>2</sup> dont une partie sera réalisée en petits collectifs de 2 logements de plain-pied par lot à usage senior et l'autre sera destinée à la vente aux primo-accédants. Les autres lots, de surfaces plus importantes, seront destinés à la vente aux secundo-accédants.
- Une deuxième tranche sur le terrain 2AU comprenant 21 lots présentant une mixité similaire.

Ce projet répond ainsi à plusieurs des objectifs fixés par la révision du PLU.

Il propose une offre de logement diversifiée, il attire les jeunes, il assure une certaine mixité sociale et générationnelle et proposera des habitations à la fois en accession et en location.

#### **Une viabilisation prévue et facile, sans surcoût pour la collectivité**

Ces terrains disposent déjà d'une viabilisation sans surcoût pour la collectivité (en accord avec l'objectif 2.5. *Canaliser l'urbanisation autour des réseaux existants*) :

- Notre terrain est traversé par le réseau de tout à l'égout gravitaire
- L'eau potable est en bordure de terrain
- Un poste de transformation EDF en est à 15 mètres.

### **Une position stratégique pour le développement de la ville**

L'emplacement de ce projet est stratégique en terme de mobilité professionnelle. Il est à la jonction de tous les carrefours routiers et ferroviaires qui permettent de rejoindre les bassins d'emploi :

- La D724 donne accès aux sites de Romorantin et éventuellement aux sites d'activité de l'ex GIAT.
- L'A71 permet un accès rapide aux bassins de Vierzon-Bourges et de Lamotte Beuvron-Orléans.
- La gare à 1500 mètres offre aux habitants un accès facile à une solution de transport collectif et un accès à une zone étendue.

### **Une parcelle délaissée par le plan de révision**

Le terrain se situe à la limite immédiate de la zone dite « à urbaniser » prévue par le projet de révision. Cette limite se situe sur le bord Est de notre parcelle. Il se situe dans l'environnement déjà construit de la ville de Salbris et son développement ne constitue donc aucunement un éparpillement de la ville mais bien un maintien raisonné de l'espace à urbaniser.

Pour toutes ces raisons, ils estiment leur demande parfaitement légitime.

Ils ne sollicitent pas une augmentation de l'espace constructible mais la reconnaissance d'une zone déjà constructible qui n'engendrera aucune perturbation ni coût pour la collectivité avec ainsi la simple continuité des réflexions urbaines cohérentes d'hier, dans l'intérêt de ville et de ses habitants et en accord avec les objectifs de la révision du Plan Local d'Urbanisme.

Ils se demandent aussi pourquoi ils subissent une volonté de diminution de l'espace constructible de la commune en amputant la superficie totale de leur surface constructible alors qu'ils sont dans l'agglomération, pendant que des zones sans structure ni viabilité ni projet sont constructibles en contradiction avec le projet de développement urbain porté par cette révision.

**Observation n° 13** (page 17), du mercredi 13 mars formulée par Monsieur et Madame SALMON Château de Rivaulde à Salbris.

Réagissent en ce qui concerne la zone de Rivaulde, ils souscrivent entièrement à ce qu'a déclaré Monsieur WURTH, à savoir :

- Situation de Salbris
  - Déclin démographique
  - Situation financière difficile
  - Situation économique difficile
- Situation de Rivaulde
  - Un lieu à préserver et à promouvoir
  - Des contraintes liées à la réglementation des Monuments Historiques.

Ces points soulignent les incohérences des projets sur ce secteur.

Ils espéraient mieux pour la population de Salbris qui attend un développement économique avant de songer à se loger.

**Observation n° 14** (pages 17 et 18), du mercredi 13 mars formulée par Monsieur Gilles MEYER et Madame OLYARCHUK Janice copropriétaires au Château de Rivaulde à Salbris.

Ils souscrivent à ce qu'a écrit Monsieur SALMON.

Ils la complètent en indiquant :

- Il semble désolant de détruire le patrimoine écologique et historique
- Ce patrimoine permettra de différencier cette commune des autres et attirera des populations à forte valeur ajoutée.
- Pour enrayer le déclin financier, il faut investir dans le développement et la mise en valeur de l'aspect historique de la ville.
- En tant que copropriétaire du château de Rivaulde, il croit au redressement de la situation par la mise en valeur du patrimoine.

**Observation n° 15** (page 18), du mercredi 13 mars formulée par Monsieur Gérard VIGINIER copropriétaire au Château de Rivaulde à Salbris.

Il donne son accord à ce qu'ont déclaré Messieurs WURTH, SALMON et MEYER.

Il demande que la zone bordant l'allée centrale du château soit classée en zone naturelle non constructible.

**Observation n° 16** (pages 17 à 20), du mercredi 13 mars formulée par messagerie par Monsieur Christophe MATHO 4 allée Jean CORDIN à Salbris.

Domicilié à Salbris, il a consulté les documents du projet de PLU. Comme fonctionnaire à la mairie de Salbris, Il avait participé à l'élaboration du document initial.

Il lui semble que le projet est en cohérence avec les objectifs du « Grenelle de l'Environnement », avec une bonne maîtrise de l'étalement urbain.

Il pense toutefois que certains services de l'Etat confondent maîtrise de l'étalement et restriction. Il est choqué par le comportement de la DREAL qui émet un avis défavorable mais s'avère incapable de le motiver correctement. Vus ses faibles arguments, il suggère de signaler à cette administration qu'elle a dû oublier qu'elle portait son appréciation sur une commune de 10 000 hectares et qu'elle était censée être associée à l'élaboration du PLU.

Ce comportement de l'Administration l'a conduit à regarder le devenir d'une dizaine d'hectares situés entre l'autoroute A 71 et le lotissement de Valaudran. Ce secteur est actuellement classé 1 AU pour les 2/3 et 2 AU pour 1/3. Il fut l'objet d'un point d'achoppement entre les services de l'Etat et la commune lors de l'élaboration du PLU.

Les services de l'Etat pensaient ce secteur inondable alors qu'il ne pouvait pas l'être. La rivière ne pouvait pas physiquement déborder sur ces parcelles. L'intervention du Préfet avait de retrouver de la cohérence dans l'analyse.

Il trouve cocasse de retrouver ces terrains déclassés dans le projet soumis à enquête.

S'il est important de respecter les orientations du Grenelle de l'Environnement, il est tout aussi important de ne pas en avoir une approche trop restrictive. Un terrain situé entre un lotissement et l'autoroute n'est plus à proprement parler une « terre naturelle ». Une simple lecture du plan permet de comprendre que la rocade et l'A 71 marquent désormais la limite de la zone urbaine à l'ouest de Salbris.

Déclasser ces terrains actuellement constructibles marquerait une méconnaissance de la réalité de l'urbanisation. Ces 10 hectares ne sont pas la continuité de l'espace bâti, ils en font déjà partie.

La modification de la constructibilité relèverait de l'erreur manifeste d'appréciation, d'autant que d'autres fonds situés dans le voisinage de la rocade, également classés 1 AU ne reçoivent pas le même traitement dans le projet.

Plus généralement, il s'interroge sur un effet pervers du Grenelle qu'il n'avait pas perçu avant d'examiner le PLU de sa commune. Si l'impact sera modéré à Salbris, il est évident que la diminution des terrains constructibles va entraîner une hausse de la valeur vénale de ceux qui le restent et par conséquent restreindre un peu plus l'accès à la propriété.

## **II Observations du commissaire enquêteur**

L'examen du dossier appelle de la part du commissaire enquêteur les observations suivantes :

### **II.1. Avis des Personnes Publiques Associées (PPA) 8/10**

#### **II.1.1. Avis de l'Autorité Environnementale**

- L'avis de l'autorité environnementale indique que les anciens sites abandonnés du GIAT sont potentiellement pollués.  
Qu'en est-il ? Le Conseil Général en est propriétaire ?
- S'agissant de la zone inondable de la Sauldre, l'avis de l'autorité environnementale indique qu'il ne signale pas si le projet de PLU contribue à réduire la vulnérabilité éventuellement constatée.  
Quelle est l'importance de cette vulnérabilité

#### **II.1.2. Avis de la Sous-préfecture de Romorantin-Lanthenay**

Une dernière réunion de concertation pour examiner les avis des Personnes Publiques Associées à l'élaboration du PLU s'est tenue avant le début de l'enquête publique.

- A quelle date a-t-elle été eue lieu ?
- Qui y participait et qui la présidait ?

#### **II.1.2.a Avis de la DDT**

- S'agissant du projet d'implantation d'une centrale photovoltaïque, la DDT indique que le projet de PLU permettra sa réalisation.  
La DREAL conteste la prise en compte de ce « coup parti »  
Or, le PLU a fait l'objet d'une révision sur ce point et le permis de construire a été accordé.  
Est-ce bien exact et à quelles dates ces décisions sont-elles intervenues ?
- S'agissant des servitudes, le commissaire enquêteur s'interroge sur l'incidence de la servitude « NEXTER » sur la RD 89 dont l'enquête publique vient de se terminer.  
La circulation sur cette route départementale sera-t-elle affectée ?

S'agissant des autres servitudes, le commissaire enquêteur constate que le tracé de l'autoroute A 71 n'est pas reporté sur les plans ce qui en rend la lecture difficile, il constate aussi des manques et des inexactitudes de dénomination.

- Une observation porte sur la servitude « ETAMAT », qu'en est-il exactement ?

### **II.1.2.b Avis du Service Territorial de l'Architecture et du Patrimoine (STAP)**

S'agissant du secteur de Rivaulde, le STAP demande que, dans la bande supplémentaire de 20 m au delà de l'espace boisé classé les constructions soient réalisées en bois et laissées à leur vieillissement naturel. Sous cette réserve un avis favorable a été émis.

La note précise qu'il n'est pas possible d'imposer des matériaux dans un règlement. La notion « d'aspect bois » peut être introduite mais la notion de vieillissement naturel souhaité devrait disparaître. Les élus ne souhaitent pas prendre le risque de cette fragilité juridique.

- Le STAP assistait-il à la réunion de concertation ?
- A-t-il donné son accord sur la position la Municipalité ?

### **II.1.2.c Avis de l'ARS**

S'agissant de la sécurité d'alimentation en eau potable, le dossier ne comporte pas d'indication sur l'interconnexion du réseau d'eau potable avec celui du syndicat voisin de La Ferté Imbault-Selles Saint Denis.

- Qu'en est-il ?

### **II.1.2.d Avis de la Direction Régionale de l'Environnement de l'Aménagement et du Logement (DREAL)**

Cette direction régionale fonde son avis défavorable des raisons qu'elle estime de fond.

En réalité, elles sont essentiellement de forme.

Elles ne tiennent pas compte des éléments de fait avérés et de la situation dramatique que connaît ce secteur depuis une quinzaine d'années.

Il en est notamment ainsi du secteur du Prateau et des sites de l'ancien GIAT.

- S'agissant du parc photovoltaïque situé au sud de Salbris au Prateau.  
A-t-il fait l'objet d'un permis de construire ?  
A-t-il bien été précédé de 2 enquêtes publiques (défrichement et permis de construire) avec avis de l'autorité environnementale ?
- S'agissant des anciens sites du GIAT.  
Quelle est leur situation actuelle ?
- Pour les autres points, les réponses apportées par la note en réponse n'appellent de demandes de renseignements complémentaires.

### **II.1.3 et 4 Avis du Conseil Régional du Centre et du Conseil Général de Loir-et-Cher**

Le commissaire enquêteur s'étonne que ces collectivités n'aient pas jugé bon de rappeler tous les efforts qu'elles mènent pour promouvoir l'activité économique dans ce secteur particulièrement concerné

- Ce point a-t-il été abordé au cours des réunions de concertation ?

### **II.1.5 Avis de la Chambre d'Agriculture de Loir-et-Cher**

Pas de demande particulière.

### **II.2 DOSSIER**

Ses différentes pièces constitutives ont fait l'objet de nombreuses observations de la part des Personnes Publiques Associées.

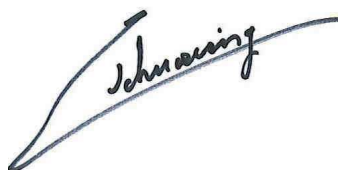
Le commissaire enquêteur a analysé, plus haut, ces observations des PPA.

Il n'y reviendra pas sauf à demander de rectifier des points qui portent sur les plans, figurant dans le dossier, ainsi que sur les plans des servitudes d'utilité publique :

- Manques de dénomination des voies publiques (A 71, routes départementales ...)
- Manques de dénomination des cours d'eau et plans d'eau
- Manques de dénomination de certains lieux-dits importants (La Saulot ...)
- Erreur de dénomination de certains lieux dits, Cf. zone AU en bordure de la rocade au sud de la RD 724 dénommée Valaudran alors qu'il s'agit des Cousseaux ...
- Les plans de servitudes sont différents entre ceux du dossier de base et ceux du complément figurant dans la partie « Avis des PPA »

à Blois le 20 mars 2013

Le commissaire enquêteur

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Schnoering', written over a horizontal line.

Guy SCHNOERING

**Annexe 2**  
**Commentaires du Maire de Salbris sur la synthèse des observations recueillies**

**VILLE DE SALBRIS**

**REVISION GENERALE DU PLAN LOCAL D'URBANISME**

<b>COMMENTAIRES DU MAIRE DE SALBRIS</b>
---

Je n'ai pas de commentaires particuliers sur la **visite n° 2**, ni sur l'**observation n° 2** de M. Semon.

Concernant la requête de M. Piquet (**observation n° 12**), je confirme que lors de la présentation du projet par le maître d'ouvrage qui s'appuyait alors sur le PLU en vigueur, j'avais émis un avis favorable. Il s'agit certes d'un projet privé dont la modification de zonage actuel perturbe sérieusement l'économie. D'ailleurs, le commentaire (**observation n° 16**) de M. Matho résume de façon plutôt pertinente le ressenti de la situation.

Cependant, le bureau d'études retenu pour assister la commune de Salbris dans la réalisation de son PLU estime difficile d'accorder une modification du zonage de Valaudran, le risque induit par un avis favorable du commissaire ouvrirait des possibilités de recours dans la mesure où il modifierait le PADD voté en conseil municipal et se mettrait en contradiction avec l'économie du projet. En outre, le même argument pourrait être repris dans le cas d'une forme d'échange avec une parcelle classée constructible.

Pour le bureau d'études, la seule solution réside dans la formulation officielle d'un projet d'aménagement suffisamment argumenté pour ouvrir dans un délai raisonnable une révision simplifiée du PLU. Cette observation vaut aussi pour la demande de M. Perrais (**observation n° 9**) dont je souligne malgré tout l'impact mineur sur l'économie du PLU.

S'agissant de l'intervention de Madame Beaulieu (**observation n° 1**) relative au stationnement d'une caravane sur un terrain privé, elle relève dans la mesure où elle représente une gêne avérée, d'un problème de police.

S'agissant de la modification d'usage des logements sociaux, cette hypothèse de travail a été évoquée par mes soins auprès des bailleurs mais relève de leur responsabilité. Toutefois, l'idée de transformation en profondeur de ces types d'habitats ne correspondant plus aujourd'hui strictement à la demande, mériterait d'être approfondie.



Les pollutions visuelles issues des câbles électriques ou téléphoniques sont éliminées au fil du temps dans le cadre de l'enfouissement des réseaux réalisé par la ville de Salbris en fonction de ses capacités budgétaires.

**L'observation n° 3** a retenu mon attention et j'ai demandé à renforcer sur les plans la figuration du périmètre de protection des établissements militaires.

Pour ce qui concerne les différentes interventions relatives à l'environnement de Rivaulde (**observations n°s 4, 6, 7, 8, 10, 13, 14**) on ne peine pas à vérifier une origine commune. Elles sont manifestement liées à des intérêts particuliers ignorant des perspectives de développement de ces territoires qui feront l'objet d'une attention particulière en terme d'aménagement tant sur le plan de l'architecture que sur celui du paysage et bien sûr le souci de la ville de Salbris d'en préserver l'accès au plus grand nombre. Seul un projet global faisant l'objet d'une véritable concertation sera retenu par les élus.

## **OBSERVATIONS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR**

### **I.1 - Avis des personnes publiques associées**

Le Conseil Général est aujourd'hui propriétaire des terrains du GIAT avec pour objectif affirmé d'en assurer le développement économique.

La lettre adressée par les services du Conseil Général en atteste clairement.

La question du solde de dépollution historique est en cours de traitement avec les services de l'Etat concernés.

Les zones inondables de la Sauldre sur le territoire de la commune de Salbris sont identifiées sur un atlas des aléas de crues dont les plans sont joints aux documents du PLU. Un PPRI en cours actuellement, dont les plans nous ont été récemment présentés par le bureau d'études chargé de la mission, accompagné par les services de l'Etat montre qu'il n'y a pas de contradictions formelles avec les documents connus et qu'il ne remet pas en question le PLU proposé à l'approbation.

#### **I.1.1 - Sous préfecture de Romorantin-Lanthenay**

Une réunion s'est tenue le 31 janvier sous la présidence de M. le sous préfet.

##### **I.1.1.a - Avis de la DDT**

Le projet de ferme photovoltaïque a bien fait l'objet d'un permis de construire (PC n°1150009 accordé le 6/11/2012) et d'une révision simplifiée du précédent PLU (R.S. n°1 approuvée au conseil municipal de la ville de Salbris le 20/09/2012).

Je ne comprends pas la contestation de la DREAL sur un supposé "coup parti".

La coordination entre les services de l'Etat ne relève pas de la responsabilité de la ville de Salbris qui n'est jamais avare de renseignements.

La servitude NEXTER n'a pas d'incidence sur la RD89 et la circulation sur cet axe ne sera pas affectée.

Concernant la figuration du tracé de l'autoroute A71.

Ne figurent sur les plans du PLU que les tracés cadastraux et nous ne disposons pas d'autres fonds de plans.

Ce constat ne me semble pas porter atteinte à la compréhension du PLU. Tout au plus, pourrions-nous imaginer la coloration de ces emprises si cela s'avérait nécessaire au plan réglementaire.

J'ai pris bonne note de la remarque portant sur la servitude des établissements militaires.

#### **I.1.1.b - Avis du Service Territorial de l'Architecture et du Patrimoine (STAP)**

Le STAP était présent lors d'une réunion avec l'ensemble des services concernés et du bureau d'études.

La réponse du bureau d'études relative à la fragilité juridique a été retenue par les élus comme prioritaire, il n'y a cependant pas d'inquiétude quant aux futurs projets dans la mesure où ils feront naturellement l'objet d'un avis des services de l'architecture et du patrimoine lors de chaque dépôt de permis de construire.

#### **I.1.1.c - Avis de l'ARS**

Il n'y a pas aujourd'hui d'interconnexion du réseau d'eau potable avec le syndicat voisin de la Ferté-Imbault/Selles-Saint-Denis.

Ce sujet est susceptible d'émerger naturellement dans les années à venir.

#### **I.1.1.d - Avis de la DREAL**

Je n'ai pas compris cet avis défavorable de la DREAL d'autant qu'elle ne fut jamais présente aux réunions. En outre, cet avis était à destination des services de l'Etat et n'aurait pas dû nous parvenir directement.

Il est d'ailleurs notable que l'avis de l'Etat qui lui est postérieur et qui doit en tenir compte est lui favorable au PLU proposé.

Une réunion en Sous-préfecture a d'ailleurs permis de clarifier ce problème en présence des intéressés.

#### **I.1.1.e - Avis du Conseil Général de Loir-et-Cher et du Conseil Régional du centre**

L'aspect développement économique a été longuement abordé lors des réunions de concertation.

### **I.1.1.f - Avis de la Chambre d'Agriculture de Loir-et-Cher**

Pas de commentaire particulier si ce n'est de souligner encore une fois de la persistance de la déprise agricole, les difficultés de la mise en œuvre d'une filière bois performante et l'accélération de la fermeture des paysages traditionnels liée pour une bonne part à la transformation de cette région en territoire de loisirs.

### **Observations du commissaire enquêteur**

Les erreurs relevées doivent évidemment être prises en compte avant l'approbation du document par le conseil municipal.

### **CONCLUSION**

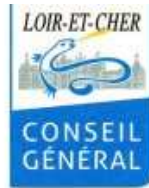
Aujourd'hui, le PLU présenté à l'approbation du conseil municipal prend en compte les recommandations du Grenelle 2 et notamment l'idée forte de la redensification urbaine en l'appliquant à la situation actuelle de la ville de Salbris. L'objectif essentiel reste un redéploiement économique raisonné en articulation avec le maintien des services à la population dans un environnement préservé. Il permettra en outre de favoriser une ouverture en matière de développement touristique sur la base d'un centre équestre, l'installation d'une carrière répondant à l'ensemble des contraintes environnementales actuelles et un projet de ferme photovoltaïque, projets nécessaires au redémarrage de l'activité tant mise à mal ces quinze dernières années.

A Salbris, le 5 avril 2013

Le Maire de Salbris

Jean-Pierre ALBERTINI

**Annexe 3**  
**Lettre du 27 mars 2013 du Conseil Général de loir et Cher**



ÉCONOMIE

Blois, le **27 MARS 2013**

Affaire suivie par Olivier LELONG  
 Olivier.lelong@cg41.fr - 06 89 16 49 34

Monsieur le Commissaire-enquêteur, *chae gey*

Je tiens à compléter l'avis technique émis par le Département le 30 novembre dernier sur le projet de révision du plan local d'urbanisme de Salbris par les éléments à caractère économique qui suivent.

En 2005, le Département de Loir-et-Cher a acquis la friche industrielle laissée par Giat Industries à Salbris en vue d'y réinstaller une activité économique, d'autant plus indispensable que le bassin d'emploi de Romorantin-Salbris venait d'être touché par d'autres fermetures industrielles.

D'importants investissements (plus de 20 M€) ont été consentis depuis, tant par le Département que par l'État, la région Centre et l'Union européenne, notamment afin de désenclaver le site et d'en assurer la dépollution pyrotechnique.

L'ambition de ce site dépasse donc le cadre territorial salbrisien, et je réaffirme par la présente toute l'importance que revêtent, pour l'emploi et la vitalité du sud du Loir-et-Cher :

- le maintien du classement au PLU des emprises foncières des ex-groupes A et B de Giat Industries dans la catégorie prévue pour les activités économiques ;
- l'adoption de dispositions réglementaires facilitant l'implantation, sur ces emprises, de toute activité industrielle ou tertiaire.

Mes services se tiennent à votre disposition pour vous apporter toute précision complémentaire sur ce sujet.

Veuillez agréer, Monsieur le Commissaire-enquêteur, l'expression de ma considération distinguée.

*et de mon cordial souvenir*

LE PRÉSIDENT DU CONSEIL GÉNÉRAL

Pour le Président du Conseil général  
 et par délégation  
 Le Directeur général des services départementaux.

*O. de Brabois*  
 Olivier de BRABOIS

Monsieur Guy SCHNOERING  
 Commissaire-enquêteur  
 32, rue Sainte-Catherine  
 41000 BLOIS

DIRECTION GÉNÉRALE DES SERVICES - DÉVELOPPEMENT ÉCONOMIQUE ET AMÉNAGEMENT DU TERRITOIRE

Conseil Général de Loir-et-Cher - Hôtel du Département - Place de la République, 41020 Blois Cedex  
 Tél : 02.54.58.41.41 - Fax : 02.54.58.43.52 - www.le-loir-et-cher.fr

**SCHNOERING Guy**  
*Commissaire enquêteur*

## VILLE DE SALBRIS



### REVISION GENERALE DU PLAN LOCAL D'URBANISME

**Arrêté de Monsieur le Maire n° DU1 en date du 8 décembre 2012  
prescrivant l'ouverture d'une enquête publique  
préalable à la révision du Plan Local d'Urbanisme  
de la commune de SALBRIS**

**ORDONNANCE N° E12000360/ 45  
de Madame le Président du Tribunal Administratif d'Orléans  
en date du 11 décembre 2012**

**CONCLUSIONS MOTIVEES ET AVIS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR**

Enquête conduite du 11 février 2013 au 13 mars 2013 inclus en mairie de Salbris

L'enquête publique en cause est préalable à l'approbation du projet de Révision Générale du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune de Salbris.

Cette enquête a été conduite suivant les modalités fixées par l'arrêté municipal en date du 8 janvier 2013 pris par Monsieur le Maire de Salbris.

Le dossier soumis à l'enquête publique était composé conformément à la réglementation en la matière.

Le rapport de présentation a fait un diagnostic complet de la commune.

Il respecte, à mes yeux, l'esprit des lois Grenelle I et II met bien l'accent sur les aspects de « solidarité » et surtout de « développement durable » voulus par la loi.

Le bilan du rapport de présentation dégage bien les enjeux pour la commune lesquels confrontés aux choix de la municipalité permet de déboucher sur les choix de développement qui vont constituer l'ossature du Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD).

Il aurait cependant mérité d'insister sur l'importance de la revitalisation des sites de l'ex GIAT et sur leur aspect stratégique pour la région du sud-est du département de Loir et Cher voire même du nord du département du Cher.

Le PADD, cœur du PLU, fait ressortir les atouts et les faiblesses du territoire pour construire un projet de ville pour l'avenir dans un cadre solidaire, respectueux et durable.

C'est un document qui permet de visualiser la globalité de la politique qu'entend mener la municipalité pour la commune de Salbris.

Il respecte également les grandes lignes tracées par les lois Grenelle I et II.

Il répond point par point aux enjeux dégagés dans le rapport de présentation en proposant un catalogue d'orientations générales déclinées en mesures particulières n'omettant aucun des aspects imposés par la loi.

Il aurait fallu éviter les redondances constatées voire les incantations.

Le règlement traduit, pour l'essentiel, dans le zonage adopté et dans les différents articles rédigés, les orientations générales du PADD.

Un article traitant des adaptations mineures motivées aurait été judicieux.

Les plans de zonage auraient mérité d'être mieux renseignés, être plus clairs et plus facilement lisibles.

Les annexes fournies font partie de celles qui sont exigées par la réglementation, elles devront donc être complétées en fonction des remarques formulées notamment en ce qui concerne les servitudes affectant le territoire de la commune de Salbris.

**Il m'apparaît que, sous réserve de la prise en compte des remarques ci-dessus, les principales obligations des lois Grenelle I et II ont été respectées lors de l'élaboration de ce projet de révision générale du P.L.U.**

## **Conclusions du commissaire enquêteur**

Après une étude attentive et approfondie du dossier suivie d'entretiens avec le bureau d'études, les services municipaux, Monsieur le Maire de Salbris et Monsieur le Sous-préfet de Romorantin-Lanthenay pour mieux appréhender les enjeux de l'enquête,

Après des visites du territoire communal, avant le début d'enquête, durant celle-ci et une fois l'enquête terminée pour mieux comprendre les objectifs visés par le projet de révision du PLU, visualiser concrètement les lieux dans leur environnement, me rendre compte de la situation de la commune et pouvoir ainsi mieux appréhender la réalité des problèmes.

Après avoir reçu seize personnes en mairie, au cours de cinq permanences dont deux se sont tenues un samedi.

Certaines d'entre elles ont pu déposer des documents ou inscrire leurs observations.

Comme le prévoit l'arrêté municipal du 8 décembre 2012, une fois l'enquête terminée, j'ai remis à Monsieur le Maire de Salbris le 15 mars 2012 un procès verbal de synthèse des observations recueillies et les courriers adressés pour l'enquête.

J'ai indiqué à Monsieur le Maire qu'il disposait d'un délai de quinze jours pour y apporter réponse.

En retour, conformément à ma demande, Monsieur le Maire de Salbris m'a fait parvenir ses commentaires le 5 avril 2012.

### **Sur la forme et la procédure de l'enquête :**

Considérant que, au cours de l'élaboration de la révision générale du PLU, le projet a été présenté à la population dans le cadre de la concertation afin de permettre au plus grand nombre de prendre connaissance du projet et d'exprimer son avis.

Considérant que la concertation a fait l'objet d'une campagne d'affichage au sein de la commune et de publications dans la presse tant départementale que municipale.

Considérant que les documents relatifs à l'étude ont été mis à disposition du public au fur et à mesure de leur rédaction.

Considérant qu'un registre de concertation a été ouvert en mairie de Salbris à compter du 7 juin 2012, qu'une seule remarque y a été portée et que réponse lui a été donnée.

Considérant qu'après publicité, une réunion publique, suivie par une vingtaine de personnes, s'est tenue le 6 septembre 2012.

Considérant que l'enquête a été ouverte pendant 31 jours consécutifs du lundi 11 février 2013 au mercredi 13 mars 2013 inclus en mairie de Salbris pendant les heures habituelles d'ouverture de la mairie.

Considérant que la publicité de l'enquête a été régulièrement assurée par voie de presse et d'affichage dans la commune.

Considérant qu'en application de la réglementation et de l'arrêté municipal du 8 janvier 2013, l'avis a également été mis en ligne à compter du 17 janvier sur le site Internet de la ville de Salbris.

Considérant que le public avait la possibilité d'adresser ses observations par messagerie.

Considérant que le public ne s'en est pas privé puisque la moitié des observations est parvenue par ce canal.

Considérant que le dossier sur la révision générale du PLU mis à l'enquête, très complet, était mis à la disposition du public dans de bonnes conditions de consultation et que sa composition tout comme son contenu était conforme aux textes en vigueur.

Je me permets de saluer la volonté, rare, de transparence de la municipalité dans l'information du public.

Dans ces conditions, je considère que cette enquête s'est déroulée de manière satisfaisante et dans les conditions prévues par la réglementation et par l'arrêté municipal prescrivant la réalisation de l'enquête publique.

### **Sur le fond de l'enquête :**

Considérant que les cinq permanences se sont déroulées dans d'excellentes conditions d'organisation et d'accès au dossier.

Considérant que seize personnes sont venues consulter et/ou se renseigner au cours des permanences.

Considérant que seize observations ont été portées sur le registre d'enquête, elles ont été écrites directement, remises ou, pour huit d'entre elles, m'ont été adressées sur une adresse de messagerie spécialement ouverte pour ce faire.

Considérant que la possibilité de formuler ses observations par messagerie a été utilisée, pour la première fois, pour huit d'entre elles.

Considérant qu'aucune observation n'a mis en cause la légitimité du projet de révision du PLU

Considérant l'analyse réalisée par la municipalité des forces et faiblesses de la commune de Salbris et la mise en exergue de ses potentialités,

Considérant que cette analyse a débouché sur des objectifs et des choix réfléchis, mettant en avant la protection environnementale et le développement durable,

Considérant que le projet de révision générale du P.L.U. de la commune de Salbris :

- Tient compte des besoins essentiels et indispensables de la population.
- Me paraît d'une ambition mesurée en phase avec les réalités de la commune.
- Intègre bien de manière globale et équilibrée l'ensemble des objectifs assignés à un P.L.U.,
- Est dans l'ensemble cohérent, mis à part les erreurs mineures constatées et/ou les points particuliers évoqués ou décrits dans le corps du rapport,
- Me paraît conforme à la légalité sous réserve de l'examen du juge administratif compétent, saisi d'un éventuel recours contentieux.
- Gagnerait cependant à être amélioré au plan de la lisibilité des documents graphiques qui le composent.

Considérant que les objectifs fixés et les choix opérés m'apparaissent globalement conformes à la lettre et à l'esprit des lois Grenelle I et II.

Considérant que ces objectifs sont pragmatiques, réalistes et compatibles avec les ressources de la commune.

Considérant qu'il convient cependant d'améliorer certains des documents qui composent le PLU, de préciser des points ayant suscité des interrogations, de combler divers manquements et de corriger les erreurs signalées,

Considérant que les documents en cause peuvent être facilement améliorés, les points obscurs précisés, les divers manquements comblés et les corrections aisément effectuées,



Considérant qu'il ne convient pas de donner suite aux observations sur le secteur de Rivaulde car toutes précautions ont été prises pour assurer une bonne intégration des futures constructions.

Considérant enfin qu'il est légitime d'accéder à la demande de maintien en zones constructibles de secteurs qui l'étaient déjà à « Valaudran » et à « La Chênaie ».

Après avoir comparé les avantages et les inconvénients du projet, j'estime que sont judicieuses les orientations du Plan Local d'Urbanisme, le zonage et le règlement associé tels qu'ils ont été soumis à l'enquête, et qui seront modifiés pour tenir compte des observations des Personnes Publiques Associées.

En conséquence,

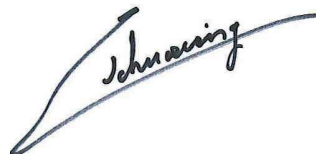
**Je donne un AVIS FAVORABLE avec RESERVES à l'approbation du projet de révision générale du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Salbris.**

**Je demande que :**

- **Les observations des Personnes Publiques Associées soient prises en compte comme la commune s'y est engagée.**
- **Les plans définitifs de zonage du P.L.U. soit plus lisibles en y reportant notamment la mention des principales voies routières et en rectifiant les erreurs de dénomination de certains lieux-dits.**
- **Les plans des servitudes élaborés par la Direction Départementale des Territoires soient vérifiés, revisités et complétés (notamment servitudes du PPRT Nexter Munitions à La Ferté Imbault) avant d'être insérés dans les documents de la révision générale du PLU.**
- **Qu'après approbation du PLU, surtout si les projets « GIAT » en cours actuellement se concrétisent, une réflexion soit engagée rapidement sur de nouvelles bases pour permettre le rétablissement des zones constructibles de « Rivaulde » et de « La Chênaie ».**

Fait à Blois le 13 avril 2013

Le commissaire enquêteur



Guy SCHNOERING

Le présent rapport, ses annexes afférentes et mes conclusions motivées sont transmis par mes soins à Monsieur le Maire de Salbris avec le dossier et le registre d'enquête.

Une copie du rapport et de ses annexes afférentes ainsi que de mes conclusions motivées est adressée à Madame le Président du Tribunal Administratif d'Orléans.