

ENQUETE PUBLIQUE du 17 novembre au 21 décembre 2022

Demandeur :

La Communauté de Communes du Perche et Haut Vendômois
15 Place Genevée – 41 160 FRETÉVAL



PROCES VERBAL DE SYNTHESE DES OBSERVATIONS Philippe RAGEY, commissaire enquêteur

Après clôture de d'enquête publique portant :

Sur la déclaration de projet n°3 présentée en vue de l'extension de l'activité économique de la société Le Triangle située sur le territoire de la commune de MORÉE (Loir-et-Cher), emportant mise en compatibilité du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal (P.L.U.i.) de la Communauté de Communes du Perche et Haut Vendômois.

Extrait de l'article R123-18 du code de l'environnement qui prévoit :

...après clôture du registre d'enquête, le commissaire enquêteur ou le président de la commission d'enquête rencontre, dans un délai de huit jours, le responsable du projet, plan ou programme et lui communique les observations écrites et orales consignées dans un procès-verbal de synthèse. Le délai de huit jours court à compter de la réception par le commissaire enquêteur ou le président de la commission d'enquête du registre d'enquête et des documents annexés. Le responsable du projet, plan ou programme dispose d'un délai de quinze jours pour produire ses observations.

REMARQUES DU COMMISSAIRE ENQUETEUR

Au regard du dossier, de l'absence d'observations reçues pour cette enquête publique et selon mon analyse, je souhaite avoir des informations complémentaires :

LA CHRONOLOGIE

10/12/2020 ⇒	04/12/2020 ⇒	05/01/2021 ⇒	15/04/2021⇒	10/07/2021
Fin de l'enquête publique portant sur le PLUi	Dépôt de la demande de permis de construire	Arrêté accordant le Permis de construire	Approbation du PLUi par délibération du Conseil Communautaire	Le PLUi est exécutoire

Ces différentes dates permettent de comprendre que le projet n'a pu être intégré au PLUi et donc le recours à une déclaration de projet est justifiée. A l'évidence, la phase l'élaboration du projet était antérieure à la mise à l'enquête publique,

Question n°1 :

N'était-il pas plus logique de produire un sursis à statuer à la demande permis de construire ? en attendant l'instruction de cette déclaration de projet.

LE PADD

Question n°2 :

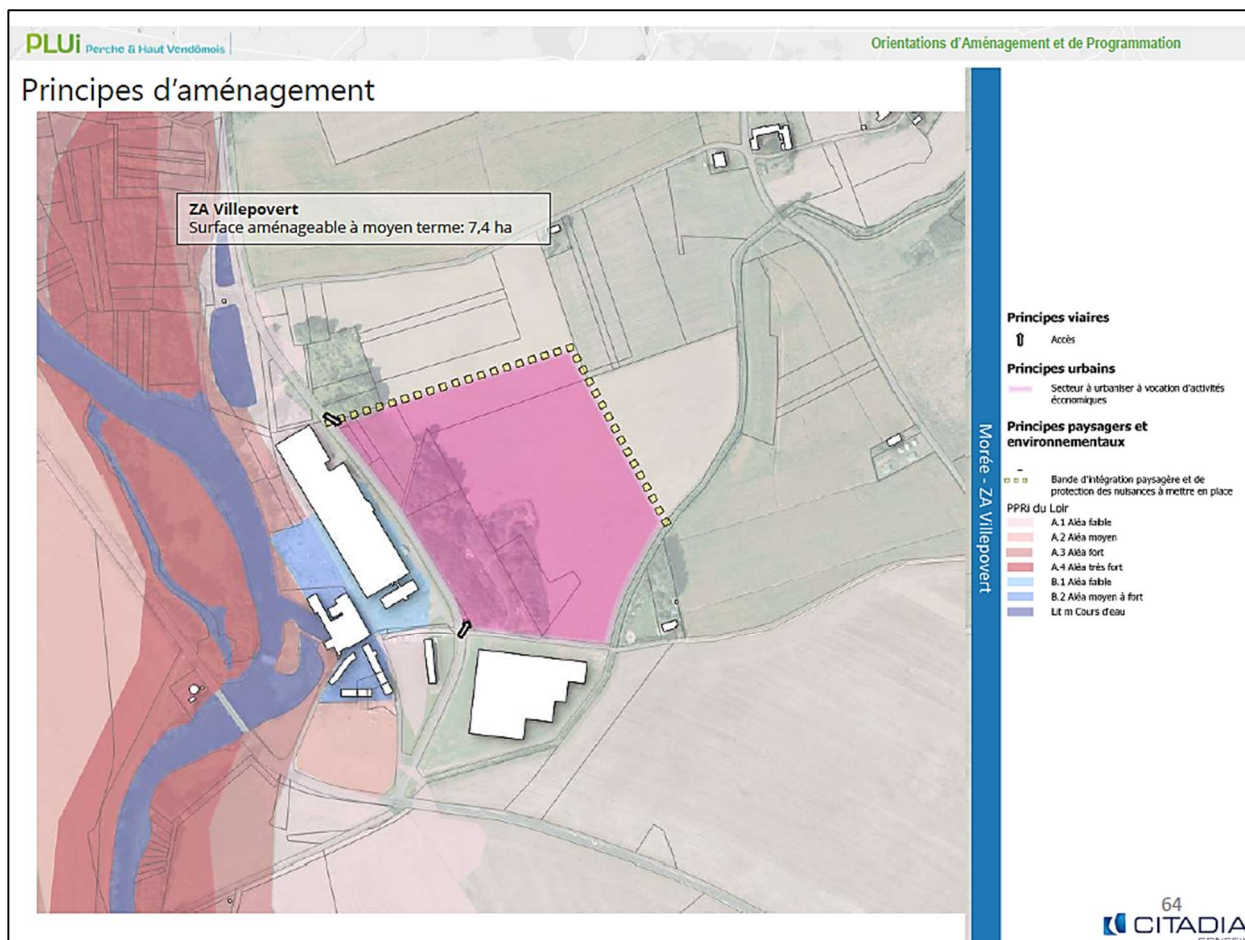
Cela n'est-il pas contradictoire avec l'axe 2 du PADD qui est « Assurer un développement cohérent et raisonné à l'échelle du territoire » ?

Question n°3 :

Allez-vous tenir compte de l'observation produite lors de l'examen conjoint par la DDT signalant que le projet n'est pas décompté des enveloppes foncières ?

Question n°4 :

Le zonage du PLUi ne s'inscrit plus dans le même ordre de grandeur que celui identifié au PADD.



Cela aura-t-il des répercussions sur l'OAP ZA Villepovert qui, de par sa situation géographique, semble déjà dévolue à la société LE TRIANGLE ?

Est-ce que vous allez supprimer cette OAP ? bien que maintenue sur le règlement graphique.

Ce n'est pas indiqué clairement. S'agit-il d'une substitution, que cette OAP en 1AUy est abandonnée au profit de l'extension de la zone Uy ?

Question n°4 :

Vous avez modifié le règlement graphique, mais Il ne semble pas que vous n'avez pas prévu de modifier le PADD. Or la réponse à travers le zonage n'est plus de 13,9 ha mais de 21,7 ha. Le PLUi n'est plus la déclinaison du PADD.

Il s'agit d'une modification significative, en conséquence vous n'êtes plus compatible avec ce PADD. Qu'avez-vous l'intention de faire ?

Extrait du PADD (pour mémoire):

L'intercommunalité se fixe pour objectif d'ouvrir à l'urbanisation à vocation économique une surface similaire à la période passée. Ainsi, une enveloppe maximale de **15 hectares** est allouée au PADD au développement économique. Parmi ces 15 hectares, 4 hectares constituent des réserves stratégiques destinées à l'accueil d'entreprise de taille conséquente. Le zonage du PLUi s'inscrit dans le même ordre de grandeur que celui identifier au PADD. Ainsi, ce sont près de 13 hectares qui sont zonés à vocation activité. Parmi ces surfaces, 62% sont localisées au sein des pôles structurants (Morée et Droué). Les pôles relais n'abritent que 15% des surfaces, ceci est lié à la non possibilité d'extension du Triangle à St Hilaire la Gravelle, contraint par le PPRI.

Réponse à travers le zonage :

	Surfaces en 1AUy (ha)	Surface en 2AUy (ha)	Total (ha)	%
Pôles structurants	9,9	1,4	11,3	80%
<i>Morée</i>	7,4	0		
<i>Droué</i>	2,5	1,4		
Pôles relais	0,3	1,1	1,4	10%
<i>Pezou</i>	0,3	1,1		
Maillage communal	0,4	0,8	1,2	10%
<i>Le Poislay</i>	0	0,8		
<i>Busloup</i>	0,4	0		
TOTAL	10,6	3,3	13,9	100%

Je vous remercie, Monsieur le Président de la Communauté de Communes du Perche et Haut Vendômois, des compléments que vous pourrez me donner sur les points évoqués.

Le 26 décembre 2022,
Philippe RAGEY

