

**LOIR ET CHER
MOLINEUF**

**Projet d'Urbanisation et
d'Aménagement
de LA LOGE**

*

ENQUETE PUBLIQUE UNIQUE:

***Enquête préalable à la DUP**

***Enquête Parcellaire**

***Enquête de mise en compatibilité du PLU**

enquête publique du 8/6 au 9/7/2015

**RAPPORT
du
CE:claud Pitard**

TA N° E15000062/45

RAPPORT

1) GENERALITES

- Préambule
- Objet de l'Enquête
- Cadre juridique
- Nature et caractéristique du projet
- Composition du dossier

2) Organisation et déroulement de l'enquête

- Désignation du commissaire enquêteur
- Modalités de l'enquête
- Concertation préalable
- Information effective du public
- Incidents survenus au cours de l'enquête
- Climat de l'enquête
- Clôture de l'enquête et modalités de transfert des dossiers et registres
- Relation comptable des observations

3) Examen des observations du Public

4) ANNEXES

5) demande de mémoire

6) mémoire en réponse

1) GENERALITES

Préambule

Menée sous l'impulsion de la municipalité de MOLINEUF, le dossier présenté à l'enquête publique unique anciennement enquêtes conjointes, comprend trois enquêtes bien spécifiques :

1. Enquête préalable à la déclaration d'utilité publique
2. Enquête Parcellaire
3. Mise en compatibilité du Plan Local d'Urbanisme

L'objectif municipal est de permettre la réalisation d'une opération d'aménagement et d'urbanisation sur un secteur dénommé LA LOGE :celui-ci est morcelé actuellement sur le plan parcellaire .

En effet la municipalité, maitre d'ouvrage de cette opération n'a pas réussi à obtenir la maitrise foncière globale auprès de certains propriétaires, réticents à vendre leur parcelle au prix proposé .Ces positions bloquent la mise en œuvre de cette opération. Le recours à l'expropriation s'avère donc nécessaire pour pouvoir concrétiser ce projet de la municipalité un des objectifs du Plan Local d'Urbanisme .

Les deux premiers volets sont appliqués suivant le code de l'expropriation :Déclaration d'utilité publique (DUP) et enquête parcellaire ,le troisième volet suivant le code de l'Urbanisme et de l'Environnement : la mise en compatibilité du document d'urbanisme le PLU

Cela nécessite de procéder à une consultation publique respectant le cadre juridique suscité dans le cadre d'une enquête publique unique

Le rapport ci après traitera globalement ces trois parties contrairement aux conclusions motivées qui les aborderont individuellement suivant chaque thème.

***Objet de l'enquête**

- Monsieur Jean Yves GUELLIER, agissant en tant que maire de la commune de MOLINEUF a donc diligenté avec son équipe le management amont de cette opération complexe .La délibération du 16 janvier 2015 retrace l'historique de la démarche administrative
- Les décisions prises à l'issue de ce conseil municipal lui permettent d'acquérir un certains nombre de bien immeubles soit par la négociation amiable soit en engageant et poursuivant le cas échéant, la procédure de DUP et l'acquisition par voie d'expropriation de parcelles citées et référencés au cadastre
- L'objectif final est d'obtenir la maitrise foncière pour créer une opération d'aménagement et d'urbanisation après unification de l'ensemble des parcelles concernées sur un secteur classé 1AU au PLU

***cadre juridique**

1) relevant du code de l'expropriation

a) celle-ci ne peut être prononcée que si elle répond à une déclaration d'utilité publique préalablement constatée à la suite d'une enquête publique
cette partie est traitée par les articles du code de l'expropriation référencés sous les n° allant de L121-1 à L121-3 et L122-5

b) l'identification des propriétaires des parcelles doit également figurer sur le dossier présenté au public : ce sont les articles L131-1 et L132-1
le dossier d'enquête parcellaire relève des articles R131-3 à R131-14 et pour leur cessibilité aux articles R132-1 et R132-2

2) relevant du code de l'environnement et de l'urbanisme

a) Sur la partie législative les articles traitant les études d'impact des projets de travaux, d'ouvrages et d'aménagement soit le L122-1 et sur la partie réglementaire les articles R122-1 et R122-2

b) sur la mise en compatibilité du plan Local d'Urbanisme PLU les articles L123-14, L123-1-1, L123-1-2 ainsi que l'article L123-15 et celui qui permet la mise en compatibilité du Plu à savoir l'article R123-23-1

Le Maire est compétent en matière du plan local d'urbanisme : il mène donc la procédure de mise en compatibilité de son document de planification l'article L 300-6 et article R123-23-1 du code de l'urbanisme depuis la loi d'orientation pour la ville du 1 août 2003

c) enquête publique

Décret n°2011-2018 du 29 Décembre 2011 paru le 30/12 /2011 sur la réforme des enquêtes publiques sur les opérations susceptibles d'affecter l'environnement
Cf. Dans Légifrance, les articles R 123-1 à R 123-27 du code de l'environnement dans leur version applicable au 1/06/12

Ces deux démarches sont menées simultanément : cette enquête sera donc UNIQUE suivant la nouvelle dénomination des nouveaux textes régissant l'enquête publique

***Nature et caractéristiques du projet**

A) La commune de MOLINEUF a pour objectif de pouvoir réaliser sur le secteur de la Loge une opération d'aménagement et d'urbanisme, un lotissement lui permettant d'accueillir de nouvelles familles sur son territoire et d'encourager particulièrement l'installation de jeunes ménages vu le vieillissement croissant de sa population avec pour conséquence récente la fermeture de classes.

Cet espace est constitué actuellement d'une série de terrains contigus classé en zone 1AUa au PLU opposable et il existe donc un morcellement qui ne permet pas d'envisager la réalisation de la volonté exprimée par les élus via le PLU. Les élus ne peuvent pas obtenir la maîtrise foncière sur l'ensemble des parcelles concernées car certains propriétaires sont

toujours réticents à les céder au prix proposé par la municipalité bien que celui-ci soit supérieur à l'estimation des domaines.

Ce projet devrait couvrir une superficie d'environ 25000m². Il se situera à proximité du bourg, en parallèle à l'avenue d'Orchaise. Vu la topographie des lieux, il devrait s'ouvrir vers un jardin écologique situé en exutoire ce qui permettra de recueillir les eaux pluviales en écoulement gravitaire dans les meilleures conditions en favorisant le développement de la trame verte objectif déclaré par la commune dans le PADD de son Plan Local d'Urbanisme

Ce jardin de 2800m² comportera trois espaces verts, un pour la gestion des eaux, un autre sera une plaine de jeux libres à destination des jeunes enfants, le dernier un jardin pédagogique en limite de l'école

Il y aura un espace d'environ 12000m² qui sera destiné à accueillir une nouvelle population dans différents type de logements :

25 logements individuels sur lots libres couvrant 8500m²

5 logements locatifs sociaux sur un espace de 950m²

4 à six logements en habitat participatif couvrant environ 1150m² de terrain

Le plan masse montre que la desserte du quartier sera traitée sous forme d'une voie partagée : celle-ci traversera le secteur de part en part et se raccordera par des venelles au tissu urbain existant

Un espace de transition paysagère dit « préverdissement » sera préservé le long du chemin des Blossières

Les eaux pluviales seront gérées à la parcelle, les places de stationnement auront une structure faisant office de réservoir, les eaux de voirie seront recueillies par un réseau de noues paysagères. Les espaces verts en creux serviront de bassin de stockage avant rejet dans le réseau public en cas de fortes précipitations.

Toutefois des précisions devront être apportées par rapport aux phasages de la réalisation

et à leur périmètre, notamment sur la zone de préverdissement qui est inclus dans un cas dans la DUP exclu dans un autre voir pièce n°4 du plan général des travaux. Cette remarque a fait l'objet d'une question soulevée dans le procès verbal de synthèse annexé

ce dossier présente également l'emprise des ouvrages projetés partie à traiter dans le cadre de l'enquête parcellaire.

Le plan ci-après du BE joint au dossier public met bien en évidence les caractéristiques de ce projet



Une enquête préalable à la Déclaration d'Utilité Publique (DUP) devient donc nécessaire

B) Une enquête parcellaire réalisée conjointement dans le cadre du dossier est présenté au public Cette partie du dossier présente le site de la LOGE avec le périmètre de la DUP classé zone 1AUa au PLU mais aussi en détail l'état parcellaire

sur les 25700m2 de l'opération

*la commune possède actuellement 11350m2 soit 45%

*en cours d'acquisition 2777 m2 soit 10%

elle possédera 55% des terrains

*refus de vendre 11542 m2 soit 45%

cette proportion foncière de refus de certains propriétaires est importante eu égard à la surface de l'opération envisagée par la commune

la démarche administrative en découlant a été effectuée par la commune avec envoi de lettres recommandées avec accusé de réception à chaque propriétaire concerné. Un seul propriétaire n'a pas accusé réception

Cette enquête parcellaire identifie les propriétaires et détermine les parcelles

C) Un troisième volet traite de la mise en compatibilité du document d'urbanisme avec une correction des orientations d'aménagement et de programmation pour pouvoir obtenir le permis de construire de ce lotissement.

Les modalités de mise en compatibilité résultant de la déclaration d'Utilité Publique sont énumérées et concernent

- *Suppression de l'emplacement réservé n°7

- *modification d'un élément du paysage ne présentant pas de qualité particulière

- *modification de limite de la zone 1AUa « La LOGE », certaines parcelles étant déclassées en zone N

- *modification de l'OAP pour prendre en compte les nouveaux principes d'aménagement

- *la modification du PADD pour tenir compte du nombre de logements sur le secteur

Cette enquête doit permettre au maître d'ouvrage de permettre le dépôt du permis de lotir dès approbation du nouveau zonage

En résumé trois enquêtes publiques sont menées simultanément et conjointement : cette enquête à trois volets devient maintenant suivant les nouveaux textes définissant la terminologie une enquête UNIQUE

composition du dossier

Le 8 juin matin, avant l'ouverture de l'enquête, j'ai fait apporter des modifications au dossier proposé pour qu'il soit plus compréhensible de la part du public à savoir créer une partie administrative et une partie technique dans laquelle apparaissent les descriptifs des 3 enquêtes : DUP, Parcellaire et mise en compatibilité du PLU précédés d'une note de présentation générale

1) le dossier présenté au public a été réalisé en partie en régie par le maître d'ouvrage aidé par l'Atelier ACT URBA

Il se compose de deux parties essentielles

*** PARTIE A : le dossier administratif**

- 1°arrêté préfectoral du 13 mai 2015 prescrivant l'ouverture des enquêtes publiques conjointes (uniques désormais)

- 2° certificat d'affichage

- 3°exemplaires des journaux dans lesquels ont été insérés l'avis faisant connaître au public l'ouverture des enquêtes

ANNEXES

- 1° avis d'enquête publique
- 2° Compte-rendu de la réunion du 19 mars 2015 à 15 en préfecture du Loir et Cher
- 3° publicité sur le site de la commune de Molineuf

***PARTIE B : le dossier technique**

1°) LE DOSSIER D'ENQUÊTE PREALABLE à LA DUP

- * délibération du conseil municipal du 16 janvier 2015
- * notice explicative
- * plan de situation
- * plan général des travaux
- * caractéristiques des ouvrages les plus importants
- * appréciation sommaires des dépenses
- * annexes
 - extrait code expropriation
 - extrait code environnement
 - extrait code de l'urbanisme
 - avis des domaines

2°) L'ENQUÊTE PARCELLAIRE

- * site de la LOGE : plan parcellaire
- * ETAT PARCELLAIRE présentant le récapitulatif général des parcelles acquises et celles restant à acquérir

3°) MISE EN COMPATIBILITE DU PLAN LOCAL D'URBANISME

- * le projet
- * présentation des impacts sur le PLU
- * annexes
 - extrait du plan de zonage avant et après
 - extrait du rapport de présentation avant et après
 - liste des emplacements réservés avant et après
 - extraits du PADD et des OAP avant et après

2) ORGANISATION et DEROULEMENT DE L'ENQUÊTE

Désignation du Commissaire-Enquêteur

Par Décision du 22/04/2015, j'ai été désigné par le Président du Tribunal Administratif d'Orléans en tant que Commissaire-Enquêteur. Cette enquête est référencée sous le n°E15000062 /45 au niveau du Tribunal Administratif d'Orléans

Modalités de l'enquête

**Arrêté d'ouverture de l'enquête*

L'ouverture et l'organisation de l'enquête ont fait l'objet de l'arrêté Préfectoral du 13 mai 2015 pris par Nathalie BASNIER par délégation en tant que Secrétaire Générale de la Préfecture de BLOIS

**Dates de l'enquête*

- L'arrêté municipal stipule que le délai d'enquête est d'un mois, du 8 juin 2015 au 9 juillet inclus
- Quatre permanences se sont déroulées en Mairie de MOLINEUF
 - *Lundi 8 juin de 15h à 18h
 - *mercredi 17 juin de 15h à 18h
 - *samedi 27 juin de 9h à 12H
 - *jeudi 9 juillet de 15h à 17h

** Ouverture des registres*

Les registres d'enquête ont été ouverts et paraphés, le 09/03/15 à 9H par le commissaire-enquêteur et pour l'enquête parcellaire par le maire

Concertation préalable

1)Le 11mai 2015, matin

j'ai rencontré en compagnie de mon suppléant Roger BEAUVAIS monsieur le Maire de MOLINEUF assisté de son adjoint monsieur PILLOT pour mettre en forme mon intervention et l'organisation des permanences

j'ai demandé la fourniture de documents complémentaires pour présenter à l'enquête, note de synthèse, avis des PPA lors de la réunion avec la préfecture

2) Le 28 mai dernier à ma demande j'ai pu visiter les lieux du futur lotissement accompagné par monsieur le Maire et son adjoint . Cette visite m'a permis de constater l'état de friches et de relatif abandon de l'ensemble des parcelles concernées, un alignement d'arbres qui sera conservé. J'ai pu également cerner les problèmes liés à la topographie du terrain surtout au niveau des accès avec la RD 766 mais au comprendre la résolution technique de l'écoulement du pluvial

information effective du public

Publicité

Presse

L'avis d'enquête a fait l'objet d'une parution dans la Nouvelle République du Centre-Ouest à quatre reprises le 19 et 20 février 2015 et les 11 et 13 mars 2015 dans La Renaissance du Loir et Cher les 20 février 2015 et 13 mars 2015. (voir annexes)

Affichage

L'avis d'enquête a été placé sur les panneaux d'affichage communaux de la commune dans le format réglementaire

Climat de l'enquête :

Lors de mes quatre permanences, j'ai eu la visite de cinq habitants de la commune et reçu quatre courriers annexés au registre d'enquête n°1

Les deux autres registres n°2 (enquête parcellaire) et le n°3 (mise en compatibilité du PLU) étaient inutile sauf le n°2 pour le paraphe de monsieur le Maire .

Le citoyen normal est incapable de faire le distinguo et savoir quel registre il doit remplir

J'ai pu également m'entretenir avec eux dans un climat tout à fait courtois, mais j'ai ressenti l'existence d'interrogations retranscrites dans le Procès Verbal remis à monsieur le maire le 13 juillet dernier. Celui-ci pourra dans les quinze jours après cette date me faire connaître la position de la commune sur les points soulevés par ces citoyens

Clôture de l'enquête et modalités de transfert des dossiers et registres

J'ai procédé à la clôture de l'enquête pour les registres, partie DUP et mise en compatibilité du PLU, monsieur le maire pour le registre de l'enquête parcellaire le 9 juillet à 18H.

Un certificat d'affichage m'a été remis à l'issue de la clôture
Celui-ci est annexé au dossier

3) EXAMEN DES OBSERVATIONS DU PUBLIC

J'ai reçu la visite de 5 citoyens, cinq observations recueillies sur le registre 1, 4 courriers, pas de courriel

- 1. Permanence du lundi 8 juin tenue de 15h à 18h**
Aucune visite
- 2. Permanence du mercredi 17 juin tenue de 15h à 18h**
Visite d'un riverain qui souhaite synthétiser ses observations dans un courrier
Visite d'un couple souhaitant traiter un problème urbain en dehors du projet
- 3. Permanence du samedi 27 juin de 9h à 12H**
-Visite de monsieur AYMON qui s'étonne du manque de fréquentation de la population à la consultation publique
Ce citoyen pose une question pertinente sur l'acquisition par la commune de terrains juxtaposés au projet et qui seront déclassés en zone naturelle après mise en compatibilité du PLU

Avis du CE : cela effectivement semble être un problème et un justificatif de la commune me semble nécessaire

Quelle est l'analyse de la commune sur cette observation ?

-courrier L1 annexé du docteur CHAMBAUT
Celui-ci pose un certain nombre de questions relatives uniquement au projet
*sur l'assainissement

Merci d'apporter des précisions aux questions soulevées

**entrée redondante du lotissement par la RD766 : pourquoi ?*

Merci d'apporter votre analyse

*la topographie des lieux risque de poser des problèmes techniques de terrassement pour créer une aire de jeux sur un secteur débouchant sur la RD766 qui risquerait de devenir accidentogène

Que pense la commune de cette analyse ?

Avis du CE sur ces constats :il peut y avoir dans ce type d'aménagement plusieurs types d'approche par les concepteurs mais je crois que les paramètres principaux à prendre en compte sont ceux liés à la topographie pour l'assainissement où des réservoirs de stockage sont prévus sous la chaussée ,le fait de créer une seconde entrée ne me paraît pas devoir créer à priori un problème de sécurité si un tourne à gauche est prévu à partir de la RD 766 et évite la création de l'isolement du site par rapport au centre du bourg

Le 7 juillet observation n°3 de Mr BOUCARD

Insiste sur le bien fondé de ce projet qui permettra de rééquilibrer la démographie

Le 8 juillet :observation n°4 de Mr FROMET

Ce citoyen Président d'association exprime sa satisfaction de voir enfin mettre au jour ce projet très ancien qui va permettre de redynamiser la population vieillissante avec l'apport de nouveaux citoyens dans de logements locatifs , d'enfants donc favorable pour les écoles et aussi pour l'ensemble de cette collectivité

Le 8 juillet :observation n°5 de Mr ou Mme E.COULMEAU

Ce citoyen exprime le même satisfait que son prédécesseur en insistant sur la qualité de l'approche paysagère abordé à la lecture de ce dossier.

4. Permanence du 9 juillet de 14h à 17h clôture de l'enquête

a)réception de 3 courriers annexés au registre 1

-L2 de monsieur Michel DELFAU

Ce citoyen constate et retrace avec clarté l'historique de ce dossier en précisant au cours des années les différentes causes de blocage de ce dossier .Les causes actuelles semblent difficiles à comprendre de la part de quelques citoyens réticents eu égard aux conséquences graves pour le développement de leur village

-L3 de monsieur Jean Claude GOHIER

Ce citoyen constate et précise que ce projet d'intérêt général depuis trente ans n'a pu voir le jour et qu'aujourd'hui une possibilité se présente :il serait dommage de passer à coté

-L4 de monsieur André GOUJON

Ce citoyen constate que la commune depuis plus de dix ans présente un défaut de nouvelles constructions ce qui est dommageable pour la collectivité dont la démographie va se déséquilibrer

Les nouvelles lois ont réduit via la planification la possibilité de construire en recentrant les autorisations vers le centre bourg :le site de la LOGE est propice .Le lotissement doit permettre de redynamiser cette commune

Ce citoyen fait en conclusion propose de reculer la partie constructive de 10 à 20 mètres de la partie constructive

Avis du CE :proposition pertinente si cela ne pose pas de problème technique. Je partage l'avis exprimé des autres citoyens sur la nécessité de créer un lotissement sur cet endroit à mon avis propice techniquement et respectant les critères environnementaux.

Qu'en pense la commune ?

b) observation N°7 de monsieur MANDARD : constat

Ce lotissement est attendu depuis 35 ans

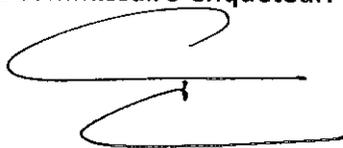
La population est vieillissante et seul ce lotissement à cet endroit propice devrait permettre de redynamiser cette commune : il y va de l'intérêt général

Le mémoire en réponse ci après de la municipalité apporte des réponses pertinentes aux questions soulevées par la population et le commissaire .je n'ai rien à ajouter.

4) ANNEXES

1. Procès verbal de la réunion en préfecture du 19 mars dernier sur l'examen conjoint du dossier par les personnes publiques associés
2. Certificat d'affichage
3. Procès verbal demandant un mémoire en réponse
4. Mémoire en réponse de la municipalité

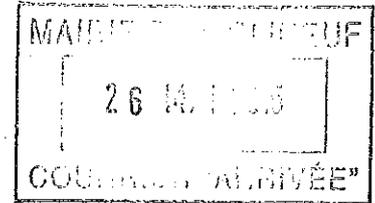
Saint Romain sur cher le 10 aout 2015
Le commissaire-enquêteur.



Claude PITARD



PRÉFET DE LOIR-ET-CHER



DIRECTION DES COLLECTIVITÉS LOCALES
DE L'ENVIRONNEMENT
BUREAU DE L'ENVIRONNEMENT
ET DE L'AMÉNAGEMENT DU TERRITOIRE

Blois, le 19 mars 2015

COMMUNE DE MOLINEUF

DUP pour l'opération de « La Loge » - Mise en compatibilité du P.L.U.

Réunion du 19 mars 2015, à 15 heures,
en préfecture de Loir-et-Cher, salle Bussière

S'est tenue en préfecture de Loir-et-Cher, le 19 mars 2015, la réunion d'examen conjoint du dossier de mise en compatibilité du plan local d'urbanisme de MOLINEUF. M. BERGERARD, chef du bureau de l'environnement et de l'aménagement du territoire et représentant le Préfet de Loir-et-Cher, présidait cette réunion.

Participaient à cette séance de travail:

M. Jean-Yves GUELLIER, maire de MOLINEUF
M. Dominique PILLOT, conseiller municipal de MOLINEUF
M. Jean-François CHAMP, conseiller municipal de MOLINEUF
Mme Eve PELAT-PAGE, bureau d'études Aménagement, Urbanisme, Architecture
Mme Marion LECLERCQ, Direction départementale des territoires de Loir-et-Cher
Mme Evelyne BEAUVAIS, bureau de l'environnement et de l'aménagement du territoire de la préfecture de Loir-et-Cher

Étaient absents, s'étant excusés:

Conseil général
Chambre d'agriculture
Conseil régional
Syndicat intercommunal de l'agglomération blésoise
Communauté d'agglomération de BLOIS-AGGLOPOLYS

Étaient absents:

Chambre de commerce et d'industrie
Chambre des métiers et de l'artisanat

M. BERGERARD ouvre la séance en rappelant que la commune de MOLINEUF a décidé d'ouvrir à l'urbanisation le secteur de « La Loge ». Dans son état actuel, le plan local d'urbanisme de MOLINEUF ne permet pas la réalisation de cette opération d'aménagement. Aussi était-il indispensable d'engager une procédure de mise en compatibilité du P.L.U..

La réalisation de cette opération doit également faire l'objet d'une déclaration d'utilité publique. L'enquête publique qu'organiserait prochainement le préfet porterait donc à la fois sur l'utilité publique de l'opération, la cessibilité des terrains concernés et la mise en compatibilité du P.L.U., ainsi que le permet l'article L.123-16 du code de l'urbanisme.

L'article R.123-23 du même code prévoit que l'examen conjoint du dossier de mise en compatibilité a lieu avant l'enquête publique. C'est l'objet de la présente séance de travail.

M. BERGERARD invite ensuite les représentants de la commune à rappeler les grandes lignes du projet et les points qui nécessitent la mise en compatibilité du P.L.U..

Il ressort de leur intervention que doivent être adaptés le zonage, le règlement, les orientations d'aménagement, le rapport de présentation et le projet d'aménagement et de développement durable du P.L.U..

Ces éléments précisés, le président donne la parole à la représentante de la D.D.T. afin qu'elle expose ses observations concernant le dossier de mise en compatibilité du P.L.U. et donne lecture de celles transmises par écrit par la Chambre d'agriculture, le Syndicat intercommunal de l'agglomération blésoise et la Communauté d'agglomération de BLOIS-AGGLOPOLYS. Les représentants de la commune et du bureau d'études pouvant intervenir à tout moment pour répondre à ces remarques.

Il ressort de ce débat que six points méritent d'être modifiés ou précisés:

1- Les documents devront apporter des précisions concernant la densité des constructions qui paraît relativement faible au regard des objectifs du PLH du SCoT en cours de révision. L'existence de secteurs de « préverdissement » et de jardins partagés explique en grande partie ce phénomène, les terrains destinés à recevoir des constructions présentant par ailleurs des superficies raisonnables au regard des orientations qui prévalent actuellement en ce domaine.

2- Une remarque relative à la composition du programme des constructions met en lumière une certaine difficulté à identifier la nature des logements à réaliser dans la première tranche. Il conviendrait de préciser la part respective des logements individuels et des logements sociaux.

3- Plusieurs observations ont porté sur le rapport de compatibilité entre l'opération et les objectifs du PLH à l'horizon 2017. La commune pourra y répondre en reprenant la répartition du nombre des constructions entre les différentes tranches de l'opération et par rapport à celles réalisées ailleurs sur le territoire communal.

Les représentants de la commune de MOLINEUF s'engagent à prendre en considération ces remarques. Les documents du dossier de mise en compatibilité seront modifiés ou complétés en conséquence.

Hormis les points évoqués ci-dessus, le dossier de mise en compatibilité du P.L.U. de MOLINEUF n'appelle pas d'autres observations de la part des services consultés.

Le président conclut en rappelant aux représentants de la commune que le Préfet, après l'enquête publique, soumettra à leur conseil municipal, pour avis, le dossier de mise en compatibilité du P.L.U., le rapport du commissaire-enquêteur, ses conclusions et le présent compte-rendu.

Le conseil devra alors se prononcer dans le délai de deux mois. A défaut, son avis sera réputé favorable.

Aucun des participants ne souhaitant évoquer d'autres points, le président lève la séance à 15 heures 15.

Pour le Préfet et par délégation,
Le Chef du bureau de l'environnement
et de l'aménagement du territoire,



Paul BERGERARD

DÉPARTEMENT DE LOIR-ET-CHER
Arrondissement de BLOIS
Canton d'HERBAULT

COMMUNE de MOLINEUF
41190

Tél 02 54 70 05 23
Fax 02 54 70 08 15
e-mail : mairie.molineuf@wanadoo.fr

CERTIFICAT D'AFFICHAGE

ENQUETES PUBLIQUES

Je soussigné Jean-Yves GUELLIER, Maire de Molineuf certifie :

- avoir fait afficher le 22 mai 2015, l'arrêté préfectoral en date du 13 mai 2015, prescrivant l'ouverture :
 - d'une enquête préalable à la déclaration d'utilité publique du projet d'urbanisation et d'aménagement du secteur de La Loge sur le territoire et au profit de la commune de Molineuf
 - d'une enquête parcellaire en vue de délimiter les propriétés à acquérir
 - d'une enquête de mise en compatibilité du PLU de la commune de Molineuf
- que cet affichage a été fait à la Mairie et sur les 7 panneaux d'affichage extérieurs, le 22 mai 2015 et pendant toute la durée de l'enquête du 8 juin 2015 au 9 juillet 2015 inclus
- avoir apposé le 22 mai 2015, deux affiches (format A2) de l'avis d'enquête sur la zone concernée, une route d'Orchaise et une chemin des Blossières
- avoir fait paraître l'avis d'enquête sur le site officiel de la commune, « molineuf.fr »

Fait à Molineuf le 10 juillet 2015

Le Maire,
Jean-Yves GUELLIER.



à Monsieur Jean Yves GUELLIER
Maire de MOLINEUF

Objet : demande de Mémoire suite à l'Enquête publique préalable à la Déclaration d'utilité publique du projet d'urbanisation et d'aménagement du secteur de la LOGE, d'une enquête de mise en compatibilité du PLU de la commune de MOLINEUF et d'une enquête parcellaire en vue de délimiter les propriétés à acquérir

N° dossier TA :E15000062/45

Monsieur le Maire,

Vous avez sollicité l'avis de la population sur les dossiers cités en objet

En tant que commissaire enquêteur désigné par le tribunal administratif d'Orléans pour mener l'enquête sur votre commune, j'ai clôturé la consultation organisée au sein de votre Mairie le 9 juillet dernier à 18h, je souhaite vous communiquer par la présente, copie des 4 courriers et annexés au registre d'enquête, et des cinq observations écrites sur le registre n°1. Je suis heureux de pouvoir vous les présenter lors de la réunion organisée en votre mairie ce jour

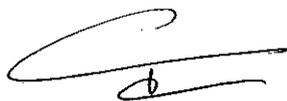
Conformément aux dispositions de l'article R 123-18 du Code de l'environnement, j'ai donc établi un procès-verbal ci-après des observations et des courriers du public recueillies pendant l'enquête mais également des questions que je vais vous poser, en vue de rédiger mon rapport.

Dans cet article comme dans votre arrêté, il est spécifié que le pétitionnaire doit produire éventuellement un mémoire en réponse, dans un délai de quinze jours. Aussi, afin que je puisse remettre mon rapport dans les délais réglementaires, je vous serais obligé de bien vouloir me transmettre votre mémoire en réponse, notamment à mes demandes formulées dans ce procès-verbal, avant le **29 juillet**, terme de rigueur.

Celui-ci m'aidera ensuite à trouver la proposition la plus équilibrée à la formulation de mes avis sur votre demande citée en objet à savoir : utilité publique du projet, découpage parcellaire et sa compatibilité avec votre PLU

Je me tiens à votre entière disposition pour vous fournir tous renseignements complémentaires.

En attendant de vous lire à ce sujet, je vous prie d'agréer Monsieur GUELLIER, l'expression de mes salutations distinguées.



Claude Pitard

Remis en main le 13 juillet 2015

Jean Yves GUELLIER

PROCES-VERBAL DE SYNTHESE

Comme stipulé dans l'arrêté municipal ci-dessus référencé, j'ai donc tenu 4 permanences en votre mairie aux dates indiquées. J'ai pu y recevoir la population dans les meilleures conditions. Je décris ci-après l'historique des permanences. J'ai reçu la visite de 5 citoyens, cinq observations recueillies sur le registre 1, 4 courriers, pas de courriel.

1. **Permanence du lundi 8 juin tenue de 15h à 18h**
Aucune visite
2. **Permanence du mercredi 17 juin tenue de 15h à 18h**
Visite d'un riverain qui souhaite synthétiser ses observations dans un courrier
Visite d'un couple souhaitant traiter un problème urbain en dehors du projet
3. **Permanence du samedi 27 juin de 9h à 12h**
-Visite de monsieur AYMON qui s'étonne du manque de fréquentation de la population à la consultation publique
Ce citoyen pose une question pertinente sur l'acquisition par la commune de terrains juxtaposés au projet et qui seront déclassés en zone naturelle après mise en compatibilité du PLU

Quelle est l'analyse de la commune sur cette observation ?

-courrier L1 annexé du docteur CHAMBAUT
Celui-ci pose un certain nombre de questions relatives uniquement au projet
*sur l'assainissement

Merci d'apporter des précisions aux questions soulevées

*entrée redondante du lotissement par la RD766 : pourquoi ?

Merci d'apporter votre analyse

*la topographie des lieux risque de poser des problèmes techniques de terrassement pour créer une aire de jeux sur un secteur débouchant sur la RD766 qui risquerait de devenir accidentogène

Que pense la commune de cette analyse ?

Le 7 juillet observation n°3 de Mr BOUCARD
Insiste sur le bien fondé de ce projet qui permettra de rééquilibrer la démographie

Le 8 juillet : observation n°4 de Mr FROMET
Ce citoyen Président d'association exprime sa satisfaction de voir enfin mettre au jour ce projet très ancien qui va permettre de redynamiser la population vieillissante avec l'apport de nouveaux citoyens dans des logements locatifs, d'enfants donc favorable pour les écoles et aussi pour l'ensemble de cette collectivité

Le 8 juillet : observation n°5 de Mr ou Mme E.COULMEAU
Ce citoyen exprime le même satisfait que son prédécesseur en insistant sur la qualité de l'approche paysagère abordée à la lecture de ce dossier

4. Permanence du 9 juillet de 14h à 17h clôture de l'enquête

a) réception de 3 courriers annexés au registre 1

-L2 de monsieur Michel DELFAU

Ce citoyen constate et retrace avec clarté l'historique de ce dossier en précisant au cours des années les différentes causes de blocage de ce dossier .Les causes actuelles semblent difficiles à comprendre de la part de quelques citoyens réticents eu égard aux conséquences graves pour le développement de leur village

-L3 de monsieur Jean Claude GOHIER

Ce citoyen constate et précise que ce projet d'intérêt général depuis trente ans n'a pu voir le jour et qu'aujourd'hui une possibilité se présente :il serait dommage de passer à coté

-L4 de monsieur André GOUJON

Ce citoyen constate que la commune depuis plus de dix ans présente un défaut de nouvelles constructions ce qui est dommageable pour la collectivité dont la démographie va se déséquilibrer

Les nouvelles lois ont réduit via la planification la possibilité de construire en recentrant les autorisations vers le centre bourg :le site de la LOGE est propice .Le lotissement doit permettre de redynamiser cette commune

Ce citoyen fait en conclusion propose de reculer la partie constructive de 10 à 20 mètres de la partie constructive

Qu'en pense la commune ?

b) observation N°7 de monsieur MANDARD : constat

Ce lotissement est attendu depuis 35 ans

La population est vieillissante et seul ce lotissement à cet endroit propice devrait permettre de redynamiser cette commune : il y va de l'intérêt général

DÉPARTEMENT DE LOIR-ET-CHER
Arrondissement de BLOIS
Canton d'HERBAULT

COMMUNE de MOLINEUF
41190

Tél 02 54 70 06 23
Fax 02 54 70 08 16

e-mail : mairie.molineuf@wanadoo.fr

A l'attention de Monsieur PITARD
Commissaire enquêteur
62 Rue de Morlu
41140 ST-Romain-sur-Cher

LETTRE RAR

Molineuf, le 24 Juillet 2015.

Objet : Enquête publique
MOLINEUF : « **SECTEUR DE LA LOGE** »

Monsieur,

Veillez trouver les réponses aux questions posées par les habitants de Molineuf ainsi que vos propres questions.

Restant à votre disposition, veuillez recevoir, Monsieur, mes salutations distinguées.



Le Maire,

Jean- Yves GUÉLLIER.

Réponses aux questions posées

- Permanence du 27 Juin

Pour répondre à la question de Mr Aymon, la commune respecte sa promesse d'achat des parcelles du 1er projet. Ces parcelles constitueront une réserve foncière pour l'avenir.

Pour autant ces parcelles du 1er projet, ne font pas partie de la zone concernée par la DUP.

Questions de Mr Chambault:

Assainissement: un 1er permis de construire la station, avait été annulé par le Tribunal Administratif d'Orléans le 21 octobre 2003. Un nouveau permis de construire a été délivré le 24 septembre 2004. La station fonctionne depuis le 1er Janvier 2006. Sa capacité a été prévue pour pouvoir accueillir les effluents provenant des habitations du lotissement.

Entrée redondante sur la RD 766: L'entrée en sens unique depuis la RD 766, en direction du lotissement est précisément pensée pour éviter toute circulation dans l'autre sens, qui serait accidentogène. Vu l'importance du lotissement il est nécessaire d'avoir 2 entrées. La volonté de la commune telle qu'elle a été exprimée lors de l'élaboration du PLU et l'étude du projet, est de relier cette future zone habitée avec le village et non de l'enclaver. Les entrées et les sorties du secteur de la loge ont été validées par les services du Conseil Départemental.

Les problèmes techniques de terrassement ont été appréhendés et étudiés par le cabinet Sativa qui y a apporté des réponses techniques. En l'état actuel de ces études la pente ne dépassera pas 12%, ce qui n'est pas exceptionnel dans la commune de Molineuf. Certaines autres rues ou routes de la commune présentent des déclivités plus importantes.

Enfin il n'a jamais été prévu une aire de jeux à cet endroit.

Question de Mr Goujon:

La taille des parcelles correspond à un choix de la commune.

-Réponses aux questions du commissaire enquêteur

- Le programme local de l'habitat (PLH) a fixé un nombre d'habitations et de logements locatifs sociaux, qui a orienté notre projet. L'habitat participatif est un choix de la commune. Il correspond à un souhait de certaines familles de choisir cette formule de construction d'habitat en commun. Il est inclus dans le périmètre de la DUP.

La phase II fait partie de la DUP. Il y a une erreur technique dans le document (pièce n° 4) réalisé par le cabinet Sativa. C'est une erreur dans la légende. Le périmètre de la DUP n'est pas le périmètre de la phase I. La phase I comme la phase II font partie de la DUP et il n'y a qu'une seule DUP.

Le lot libre pré verdissement: Il correspond aux orientations d'aménagement du PLU. Il s'agit de garder une coupure verte entre la route et la zone constructible.

Evolution dans l'acquisition des parcelles: Il n'y a pas d'évolution positive dans l'acquisition des parcelles depuis le début de l'enquête publique.

**LOIR ET CHER
MOLINEUF**

**Projet d'Urbanisation et
d'Aménagement
de LA LOGE**

*

ENQUETE PUBLIQUE UNIQUE:

Enquête préalable à la DUP

enquête publique du 8/6 au 9/7/2015

Conclusions motivées
du
CE:claudé Pitard

TA N°E15000062/45

Conclusions motivées préalable à la Déclaration d'utilité Publique

1) PREAMBULE

Menée sous l'impulsion de la municipalité de MOLINEUF, le dossier présenté à l'enquête publique unique anciennement enquêtes conjointes, comprend trois enquêtes bien spécifiques :

1. Enquête préalable à la déclaration d'utilité publique
2. Enquête Parcellaire
3. Mise en compatibilité du Plan Local d'Urbanisme

L'objectif municipal est de permettre la réalisation d'une opération d'aménagement et d'urbanisation sur un secteur dénommé LA LOGE :celui-ci est morcelé actuellement sur le plan parcellaire .

En effet la municipalité, maitre d'ouvrage de cette opération n'a pas réussi à obtenir la maîtrise foncière globale auprès de certains propriétaires, réticents à vendre leur parcelle au prix proposé .Ces positions bloquent la mise en œuvre de cette opération.

Le recours à l'expropriation s'avère donc nécessaire pour pouvoir concrétiser ce projet de la municipalité un des objectifs du Plan Local d'Urbanisme .

La première étape est l'enquête préalable à la déclaration d'utilité publique traitée dans le code de l'expropriation partie législative et réglementaire nouvelle.

Cette partie est abordée dans le chapitre ci après

2) - Fondement des conclusions motivées

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

- l'analyse de la partie du dossier d'enquête relatif à la DUP réalisé par le maître d'ouvrage aidé le bureau d'études
- les termes de l'entretien préalable avec le maire de la commune de Molineuf
- les visites sur place du commissaire-enquêteur ;
- les observations formulées par le public présent à l'enquête publique ;
- les avis des Personnes Publiques Associées ou personnes consultées ;
- le mémoire en réponse du maire de Molineuf en réponse au procès-verbal des observations du public pendant l'enquête, mais également aux questions du commissaire-enquêteur.

3) Bilan des observations recueillies pendant l'enquête

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

a) Observations orales :

Pendant les quatre permanences, le commissaire-enquêteur a reçu au total 5 personnes

b) Observations écrites :

- 5 Observations sur le registre d'enquête
- Courriers déposés en main ou reçus en mairie :

Le commissaire-enquêteur a reçu en mairie et en main propre quatre courriers .

c) Observations sur la messagerie internet :

Aucune

4) Déroulement de l'enquête

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

J' estime :

- qu'une bonne concertation préalable à l'enquête publique a eu lieu entre le maire de la commune, l'adjoint ET le commissaire-enquêteur et son suppléant : les renseignements et explications recueillis lors des entretiens ont été satisfaisants ;
- que les conditions de l'enquête publique ont respecté la législation et la réglementation en vigueur, notamment pour l'affichage en mairie de l'avis de l'enquête et que cet affichage a été maintenu et vérifié tout au long de l'enquête ;
- que les avis relatifs à la publicité de l'enquête insérés dans la presse locale, dans deux journaux locaux, respectaient strictement la réglementation tant en ce qui concerne le contenu que la fréquence de ces insertions ;
- que le dossier d'enquête publique contenait les pièces exigées par la réglementation en vigueur après ajout des pièces demandées par le commissaire enquêteur ;
- que le public a eu l'opportunité de me rencontrer et a été en mesure de présenter des observations à différents moments, pendant les permanences, en nombre suffisant, et qui se sont déroulées dans d'excellentes conditions d'organisation ;
- que durant l'enquête et postérieurement, aucun incident n'a été porté à ma connaissance et qu'il n'a pas été constaté ou rapporté d'anomalie, carence ou défaillance quant à la publicité de l'enquête, à l'information du public, à son accès aux dossiers ou à la possibilité de formuler ses observations ou encore de s'entretenir avec le commissaire-enquêteur, et qu'enfin, il n'a pas été relevé de doléances sur les modalités de déroulement de la consultation ;
- que quiconque l'a souhaité ou voulu, a pu s'exprimer et communiquer ses observations sous une forme ou une autre et me les faire parvenir dans les conditions habituelles et qu'ainsi chacun a été à même, tout au long de l'enquête, de prendre connaissance des dossiers et de faire connaître ses observations ou ses propositions

4)Mémoire en réponse de l'autorité compétente

Conformément à l'article R 123-18 du Code de l'environnement, le commissaire-enquêteur a établi un procès-verbal de synthèse faisant état des observations du public et des questions posées par lui-même au maire, autorité compétente.

Le procès-verbal de synthèse a été présenté en mairie, le lundi 13 juillet 2015, soit cinq jours après la fin de l'enquête, devant le Maire de Molineuf un adjoint
Le pétitionnaire a produit un mémoire en réponse, dans un délai de 12 jours, soit le 24 juillet 2015 Le procès-verbal avec le mémoire en réponse font l'objet de la pièce annexée au rapport d'enquête.

3- AVIS DU COMMISSAIRE-ENQUETEUR

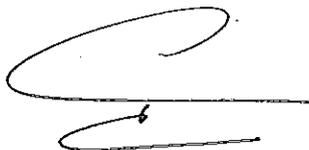
Je considère que pour cette enquête préalable à la
Déclaration d'Utilité Publique :

- 1) Le dossier présenté par le maître d'ouvrage contient bien les pièces stipulées dans l'article R112-4 du code de l'expropriation
- 2) Le projet a bien intégré son insertion dans l'environnement
- 3) Les plans fournis permettent de très bien cerner le projet
- 4) Toute la procédure d'information du public a été respectée
- 5) Ce projet respecte bien le PLH blésois
- 6) Ce projet est conforme au SCOT
- 7) Il est de l'intérêt général de cette commune
- 8) Le plan général des travaux révèle un équilibre dans le phasage et le nombre de parcelles à édifier sans consommer trop d'espace, dans le respect des textes
- 9) C'est un projet réaliste dans l'appréciation sommaire des dépenses
- 10) La population n'a exprimé aucun avis négatif bien au contraire souhaite la concrétisation de ce lotissement au plus vite par rapport aux conséquences constatées actuellement :fermeture de classes ,vieillesse de la population
- 11)Le prix estimé par les domaines a été surévalué par les élus pour permettre de réaliser cette opération sur des terrains que j'ai constatés, laissés à l'abandon par leurs propriétaires

En conclusion je crois que cette enquête permet de dire que les refus constatés de propriétaires, de vendre au prix officiel proposé, minimisent les enjeux d'utilité publique affichés par l'intérêt général de cette opération pour la collectivité donc vitale pour le futur de cette commune et de ses habitants.

mon avis est FAVORABLE à la mise en œuvre d'une DUP

Saint Romain sur cher le 10aout 2015
Le commissaire-enquêteur.

A handwritten signature in black ink, consisting of a large, stylized 'S' shape followed by a horizontal line and a smaller flourish below it.

Claude PITARD

**LOIR ET CHER
MOLINEUF**

**Projet d'Urbanisation et
d'Aménagement
de LA LOGE**

*

ENQUETE PUBLIQUE UNIQUE:

Enquête Parcelaire

enquête publique du 8/6 au 9/7/2015

Conclusions motivées
du
CE:claudes Pitard

TA N°E15000062/45

Conclusions motivées sur l'Enquête parcellaire

1) PREAMBULE

Menée sous l'impulsion de la municipalité de MOLINEUF, le dossier présenté à l'enquête publique unique anciennement enquêtes conjointes, comprend trois enquêtes bien spécifiques :

1. Enquête préalable à la déclaration d'utilité publique
2. Enquête Parcellaire
3. Mise en compatibilité du Plan Local d'Urbanisme

L'objectif municipal est de permettre la réalisation d'une opération d'aménagement et d'urbanisation sur un secteur dénommé LA LOGE : celui-ci est morcelé actuellement sur le plan parcellaire .

En effet la municipalité, maitre d'ouvrage de cette opération n'a pas réussi à obtenir la maitrise foncière globale auprès de certains propriétaires, réticents à vendre leur parcelle au prix proposé . Ces positions bloquent la mise en œuvre de cette opération.

Le recours à l'expropriation s'avère donc nécessaire pour pouvoir concrétiser ce projet de la municipalité , un des objectifs du Plan Local d'Urbanisme .

La seconde étape consiste à identifier les propriétaires concernés et à localiser leurs parcelles par rapport au plan cadastral

Cette partie est abordée dans le chapitre ci après

2) - Fondement des conclusions motivées

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

- l'analyse de la partie du dossier d'enquête relatif à l'enquête parcellaire réalisée par le maitre d'ouvrage aidé le bureau d'études
- les termes de l'entretien préalable avec le maire de la commune de Molineuf
- les visites sur place du commissaire-enquêteur ;
- les observations formulées par le public présent à l'enquête publique ;
- les avis des Personnes Publiques Associées ou personnes consultées ;
- le mémoire en réponse du maire de Molineuf en réponse au procès-verbal des observations du public pendant l'enquête, mais également aux questions du commissaire-enquêteur.

Bilan des observations recueillies pendant l'enquête

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

a) Observations orales :

Pendant les quatre permanences, le commissaire-enquêteur a reçu au total 5 personnes

b) Observations écrites :

- 5 Observations sur le registre d'enquête
- Courriers déposés en main ou reçus en mairie :

Le commissaire-enquêteur a reçu en mairie et en main propre quatre courriers .

c) Observations sur la messagerie internet :

Aucune

Déroulement de l'enquête

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

J' estime :

- qu'une bonne concertation préalable à l'enquête publique a eu lieu entre le maire de la commune, l'adjoint ET le commissaire-enquêteur et son suppléant : les renseignements et explications recueillis lors des entretiens ont été satisfaisants ;
- que les conditions de l'enquête publique ont respecté la législation et la réglementation en vigueur, notamment pour l'affichage en mairie de l'avis de l'enquête et que cet affichage a été maintenu et vérifié tout au long de l'enquête
- que les avis relatifs à la publicité de l'enquête insérés dans la presse locale, dans deux journaux locaux, respectaient strictement la réglementation tant en ce qui concerne le contenu que la fréquence de ces insertions ;
- que le dossier d'enquête publique contenait les pièces exigées par la réglementation en vigueur après ajout des pièces demandées par le commissaire enquêteur
- que le public a eu l'opportunité de me rencontrer et a été en mesure de présenter des observations à différents moments, pendant les permanences, en nombre suffisant, et qui se sont déroulées dans d'excellentes conditions d'organisation ;
- que durant l'enquête et postérieurement, aucun incident n'a été porté à ma connaissance et qu'il n'a pas été constaté ou rapporté d'anomalie, carence ou défaillance quant à la publicité de l'enquête, à l'information du public, à son accès aux dossiers ou à la possibilité de formuler ses observations ou encore de s'entretenir avec le commissaire-enquêteur, et qu'enfin, il n'a pas été relevé de doléances sur les modalités de déroulement de la consultation ;
- que quiconque l'a souhaité ou voulu, a pu s'exprimer et communiquer ses observations sous une forme ou une autre et me les faire parvenir dans les conditions habituelles et qu'ainsi chacun a été à même, tout au long de l'enquête, de prendre connaissance des dossiers et de faire connaître ses observations ou ses propositions

4)Mémoire en réponse de l'autorité compétente

Conformément à l'article R 123-18 du Code de l'environnement, le commissaire-enquêteur a établi un procès-verbal de synthèse faisant état des observations du public et des questions posées par lui-même au maire, autorité compétente.

Le procès-verbal de synthèse a été présenté en mairie, le lundi 13 juillet 2015, soit cinq jours après la fin de l'enquête, devant le Maire de Molineuf un adjoint

Le pétitionnaire a produit un mémoire en réponse, dans un délai de 12 jours, soit le 24 juillet 2015. Le procès-verbal avec le mémoire en réponse font l'objet de la pièce annexée au rapport d'enquête.

3- AVIS DU COMMISSAIRE-ENQUETEUR

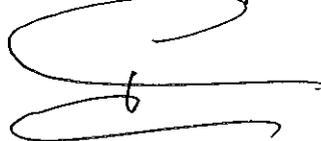
Je constate que pour cette enquête parcellaire

1. Le dossier présenté par le maître d'ouvrage contient bien les pièces stipulées dans l'article R131-3 du code de l'expropriation à savoir le plan parcellaire et l'Etat parcellaire
2. Le préfet du Loir et cher suivant l'article R131-4 a défini les conditions de l'enquête dans son Arrêté
3. Le maire de Molineuf a bien accompli les mesures de publicité lui incombant par voie d'affiches (art R131-5) vis-à-vis de l'ensemble de la population
4. Une notification individuelle du dépôt de dossier à la Mairie a été faite par la municipalité avec accusé de réception à chaque propriétaire concerné. Seul un accusé de réception n'est pas parvenu en retour. (voir annexe). L'article R131-6 a été respecté
5. L'article R131-4 permet de coupler la DUP et l'enquête parcellaire car l'expropriant a défini le plan et l'état parcellaire relatifs à son projet
6. Aucune observation n'a été consigné sur le registre spécifique mis à disposition du public et concernant les limites des biens à exproprier
7. Ce registre a été bien ouvert et clos par le maire de Molineuf
8. Les ouvrages projetés sont dans des limites tout à fait raisonnables, seul le secteur consacré au « préverdissement » comme zone paysagère tampon m'interpelle vu sa superficie et sa destination.
9. Dans le procès verbal joint au rapport seule une proposition de recul de la zone constructible a reçu une réponse non technique dans le mémoire en réponse.

mon avis est FAVORABLE sur cette enquête parcellaire qui respecte dans sa forme les nouveaux textes et sur le fond propose un zonage parcellaire modéré à urbaniser respectant les enjeux actuels de l'Urbanisme mais aussi de l'Environnement

Saint Romain sur cher le 10 AOUT 2015

Le commissaire-enquêteur.



Claude PITARD

Liste des propriétaires de terrains au lieu-dit La Loge à Molineuf

<p>Madame RAMAIN Cécile épouse PAZOS Marc 6 rue de la Margelle 60127 MORIENVAL</p>	<p>indivision parcelle 25 section E</p>	<p>La Loge</p>
<p>Madame RAMAIN Claire épouse MORIN Denis 3 rue de la Solande 21610 Saint-Seine-sur-Vingeanne</p>	<p>indivision parcelle 25 section E</p>	<p>La Loge</p>
<p>Madame RAMAIN Luce-Anne épouse BERGER 6 rue Jules Ferry 91410 DOURDAN</p>	<p>indivision parcelle 25 section E</p>	<p>La Loge</p>
<p>Monsieur RAMAIN Christophe 3 rue des Soupirs 91190 GIF SUR YVETTE</p>	<p>indivision parcelle 25 section E</p>	<p>La Loge</p>
<p>Madame BOURREAU Marie-Madeleine épouse LESIAK Patrick 94 rue Miromesnil 75008 PARIS</p>	<p>parcelles 26,27,76,849,1081,1083 section E et parcelle 1085 section E</p>	<p>La Loge Vienne</p>
<p>Monsieur FERRON Philippe 357 quai Auguste Meynier Résidence Les Petits Voiliers I 34280 CARNON</p>	<p>parcelle 1135 section E parcelle 1137 section E</p>	<p>Vienne La Loge</p>
<p>Monsieur FERRON Antoine Chez Monsieur FERRON Philippe 351 quai Auguste Meynier Résidence Les Petits Voiliers I 34280 CARNON</p>	<p>parcelle 1135 section E parcelle 1137 section E</p>	<p>Vienne La Loge</p>
<p>Madame VIGNAL Solange épouse HIEGEL Appt C164 75 rue Carnot 60200 COMPIEGNE</p>	<p>indivision parcelles 19, 20,23,24 section E</p>	<p>La Loge</p>
<p>Monsieur HIEGEL Marc 23 Sq des Bales – La Teste de Buch 33115 PYLA SUR MBR</p>	<p>indivision parcelles 19,20,23,24 section E</p>	<p>La Loge</p>
<p>Monsieur HIEGEL Marc 17 rue Emile Leblond 92500 RUBIL MALMAISON</p>	<p>indivision parcelles 19,20,23,24 section E</p>	<p>La Loge</p>

Madame COURTOIS Danielle épouse QUERREY Chemin du Mont dit Mont 14160 GRANGUES	parcelle 29 section E	La Loge
Madame DARIDAN Raymonde épouse BEAUVOIR Chez M et Mme GOUJON 21 rue Paul Mahoudeau 41000 BLOIS	indivision parcelle 31 section E	La Loge
Monsieur BEAUVOIR André 1 La Pierrerie 41400 SAINT GEORGES SUR CHER	indivision parcelle 31 section E	La Loge
Monsieur BEAUVOIR Robert 3 route de Seillac 41190 CHAMBON SUR CISSE	indivision parcelle 31 section E	La Loge
Madame BEAUVOIR Jacqueline épouse GOUJON Jean 21 rue Paul Mahoudeau 41000 BLOIS	indivision parcelle 31 section E	La Loge
Monsieur DAUDIN Bernard Résidence Le Savoie Etage 2 Appt 11 27 Mail Pierre Charlot 41000 BLOIS	indivision parcelle 22 section E	La Loge
Madame DAUDIN Francine épouse MARTINE Guy 8 rue des Ecoles 41000 SAINT SULPICE DE POMMERAY	indivision parcelle 22 section E	La Loge
Monsieur MONNEREAU Michel 40 chemin des Blossières 41190 MOLINEUF	parcelle 21 section E	La Loge

DÉPARTEMENT DE LOIR-ET-CHER
Arrondissement de BLOIS
Canton d'HERBAULT

Molineuf, le 20 Mai 2015.

COMMUNE de MOLINEUF
41190

Téi 02 54 70 05 23
Fax 02 54 70 08 15

e-mail : mairie.molinsuf@wanadoo.fr

Monsieur BEAUVOIR André.
1 La Pierrerie
41400 SAINT GEORGES SUR CHER

Lettre recommandée AR

Monsieur,

Selon les informations recueillies sur les documents du cadastre, vous êtes propriétaire, en indivision, de la parcelle 31 section E au lieu-dit « La Loge » à MOLINEUF Loir et Cher.

- Par arrêté en date du 13 mai 2015, Le préfet de Loir et Cher a prescrit l'ouverture
- d'une enquête préalable à la déclaration d'utilité publique du projet d'urbanisation et d'aménagement du secteur de La Loge sur le territoire et au profit de la commune de MOLINEUF,
 - d'une enquête parcellaire en vue de délimiter les propriétés à acquérir,
 - d'une enquête de mise en compatibilité du P.L.U. de la commune de MOLINEUF.

Votre parcelle est concernée par ces enquêtes publiques.

Ces enquêtes auront lieu du Lundi 08 Juin 2015 au Jeudi 09 Juillet 2015.

Vous trouverez ci-joint copie de cet arrêté qui vous indique le détail des modalités de ces enquêtes publiques.

Conformément à l'article R 131.7 du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique :

Les propriétaires auxquels notification est faite par l'expropriant du dépôt du dossier à la mairie sont tenus de fournir les indications relatives à leur identité, telles qu'elles sont énumérées soit au premier alinéa de l'article 5, soit au 1 de l'article 6 du décret n° 55-22 du 4 janvier 1955 portant réforme de la publicité foncière ou, à défaut, de donner tous renseignements en leur possession sur l'identité du ou des propriétaires actuels.

Je vous prie d'agréer, Monsieur, à l'expression de mes sentiments respectueux.

Le Maire,



Jean-Yves GUELLIER

Destinataire
Mairie de Molines
41190 Molines

avantages du service suivi :
vous pouvez connaître, à tout moment, 24h/24, la date de distribution de votre lettre recommandée ou le motif de non-distribution.
accès direct à l'information de distribution :
SMS : Envoyer le numéro de la lettre recommandée au 6 20 60 (0,35€ TTC + prix d'un SMS)
site internet (www.laposte.fr/suivi)
service vocal interactif : 0 969 397 398 (prix d'un appel standard)

Date : 21-5 2015
Prix : CRBT :

Niveau de garantie : 16 € 153 € 458 €



Numéro de l'envoi : 1A 077 765 8742 1



RECOMMANDÉ AVEC AVIS DE RÉCEPTION

enquête publique

Expéditeur

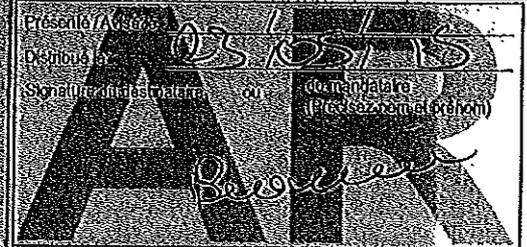
Mairie de Molines
place du 11 Novembre 1918
41190 Molines

Conservez ce feuillet, il sera nécessaire en cas de réclamation.
Le cas échéant, vous pouvez faire une réclamation dans n'importe quel bureau de Poste.
Les conditions spécifiques de vente de la lettre recommandée sont disponibles dans votre bureau de Poste ou sur le site www.laposte.fr.

Pensez également à la Lettre Recommandée Électronique, consultez www.laposte.fr/le.

PREUVE DE DÉPÔT

Destinataire
Mairie de Molines
41190 Molines



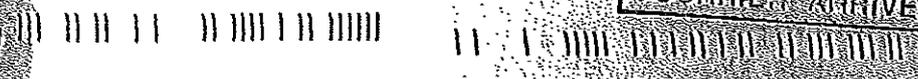
RECOMMANDÉ :
AVIS DE RÉCEPTION

Numéro de l'envoi : 1A 077 765 8742 1

enquête publique
Renvoyer à l'adresse ci-dessous

Mairie de Molines
place du 11 Novembre 1918
41190 Molines

MAIRIE DE MOINES
26 MAI 2015
COURRIER ARRIVÉE



**LOIR ET CHER
MOLINEUF**

**Projet d'Urbanisation et
d'Aménagement
de LA LOGE**

*

ENQUETE PUBLIQUE UNIQUE:

Enquête de mise en compatibilité du PLU

enquête publique du 8/6 au 9/7/2015

Conclusions motivées
du
CE:claudé Pitard

TA N° E15000062/45

Conclusions motivées sur le dossier de mise en compatibilité du PLU

1) PREAMBULE

Menée sous l'impulsion de la municipalité de MOLINEUF, le dossier présenté à l'enquête publique unique anciennement enquêtes conjointes, comprend trois enquêtes bien spécifiques :

1. Enquête préalable à la déclaration d'utilité publique
2. Enquête Parcellaire
3. Mise en compatibilité du Plan Local d'Urbanisme

L'objectif municipal est de permettre la réalisation d'une opération d'aménagement et d'urbanisation sur un secteur dénommé LA LOGE : celui-ci est morcelé actuellement sur le plan parcellaire .

En effet la municipalité, maitre d'ouvrage de cette opération n'a pas réussi à obtenir la maitrise foncière globale auprès de certains propriétaires, réticents à vendre leur parcelle au prix proposé . Ces positions bloquent la mise en œuvre de cette opération.

Le recours à l'expropriation s'avère donc nécessaire pour pouvoir concrétiser ce projet de la municipalité un des objectifs du Plan Local d'Urbanisme .

La troisième étape est la mise en compatibilité du PLU abordée dans le chapitre ci après

2) - Fondement des conclusions motivées

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

- l'analyse de la partie du dossier d'enquête relatif à la mise en compatibilité du PLU réalisée par le maitre d'ouvrage aidé le bureau d'études
- le compte rendu de la réunion du 19 mars dernier présidée par le représentant du Préfet
- les termes de l'entretien préalable avec le maire de la commune de Molineuf
- les visites sur place du commissaire-enquêteur ;
- les observations formulées par le public présent à l'enquête publique ;
- les avis des Personnes Publiques Associées ou personnes consultées ;
- le mémoire en réponse du maire de Molineuf en réponse au procès-verbal des observations du public pendant l'enquête, mais également aux questions du commissaire-enquêteur.

3) Bilan des observations recueillies pendant l'enquête

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

a) Observations orales :

Pendant les quatre permanences, le commissaire-enquêteur a reçu au total 5 personnes

b) Observations écrites :

- 5 Observations sur le registre d'enquête
- Courriers déposés en-main ou reçus en mairie :

Le commissaire-enquêteur a reçu en mairie et en main propre quatre courriers.

c) Observations sur la messagerie internet :

Aucune

4) Déroulement de l'enquête

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

J' estime :

- qu'une bonne concertation préalable à l'enquête publique a eu lieu entre le maire de la commune, l'adjoint ET le commissaire-enquêteur et son suppléant : les renseignements et explications recueillis lors des entretiens ont été satisfaisants ;
- que les conditions de l'enquête publique ont respecté la législation et la réglementation en vigueur, notamment pour l'affichage en mairie de l'avis de l'enquête et que cet affichage a été maintenu et vérifié tout au long de l'enquête
- que les avis relatifs à la publicité de l'enquête insérés dans la presse locale, dans deux journaux locaux, respectaient strictement la réglementation tant en ce qui concerne le contenu que la fréquence de ces insertions ;
- que le dossier d'enquête publique contenait les pièces exigées par la réglementation en vigueur après ajout des pièces demandées par le commissaire enquêteur
- que le public a eu l'opportunité de me rencontrer et a été en mesure de présenter des observations à différents moments, pendant les permanences, en nombre suffisant, et qui se sont déroulés dans d'excellentes conditions d'organisation ;
- que durant l'enquête et postérieurement, aucun incident n'a été porté à ma connaissance et qu'il n'a pas été constaté ou rapporté d'anomalie, carence ou défaillance quant à la publicité de l'enquête, à l'information du public, à son accès aux dossiers ou à la possibilité de formuler ses observations ou encore de s'entretenir avec le commissaire-enquêteur, et qu'enfin, il n'a pas été relevé de doléances sur les modalités de déroulement de la consultation ;
- que quiconque l'a souhaité ou voulu, a pu s'exprimer et communiquer ses observations sous une forme ou une autre et me les faire parvenir dans les conditions habituelles et qu'ainsi chacun a été à même, tout au long de l'enquête, de prendre connaissance des dossiers et de faire connaître ses observations ou ses propositions

5) Mémoire en réponse de l'autorité compétente

Conformément à l'article R 123-18 du Code de l'environnement, le commissaire-enquêteur a établi un procès-verbal de synthèse faisant état des observations du public et des questions posées par lui-même au maire, autorité compétente.

Le procès-verbal de synthèse a été présenté en mairie, le lundi 13 juillet 2015, soit cinq jours après la fin de l'enquête, devant le Maire de Molineuf un adjoint

Le pétitionnaire a produit un mémoire en réponse, dans un délai de 12 jours, soit le 24 juillet 2015. Le procès-verbal avec le mémoire en réponse font l'objet de la pièce annexée au rapport d'enquête.

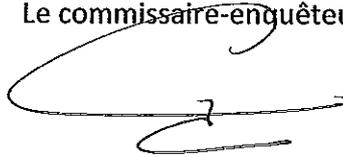
6- AVIS ET CONCLUSIONS DU COMMISSAIRE-ENQUETEUR

Je considère que pour cette enquête traitant
de la mise en compatibilité du PLU

- 1) Le dossier présenté par le maître d'ouvrage contient bien une note de Présentation précise rappelant les données du PADD approuvé. La réduction de la consommation d'espace a été prise en compte avec une densité de logements plus importante sur la partie à urbaniser comme demandé lors de la réunion de coordination avec les PPA
- 2) Le projet a bien intégré son insertion dans l'environnement
- 3) Les plans fournis permettent de très bien cerner le projet
- 4) Toute la procédure d'information du public a été respectée
- 5) Ce projet respecte bien le PLH blésois
- 6) Ce projet est conforme au SCOT
- 7) Le caractère de l'intérêt général de ce projet est indéniable
- 8) La description des pièces modifiées apportent les éléments suivant
 - *réduction sensible de plus de 1ha de la zone AU initial réclassée en N pour augmenter l'élément de paysage à protéger avec création d'un espace jardin
 - *suppression d'un emplacement réservé
 - *modification des limites de la zone 1AUa/zone N
 - *le PADD sera modifié également et prendra en compte les objectifs de modération d'espace portés par le Grenelle de l'environnement
- 9) la population a exprimé sa satisfaction de voir ce projet très ancien enfin en phase d'avancement programmée
- 10) aucun citoyen propriétaire concerné n'est venu s'exprimer ???
- 11) mon analyse personnelle ne porte aucune contradiction à ce projet que je juge comme vraiment d'intérêt général

En conclusion je crois que la mise en compatibilité du PLU respecte les orientations actuelles de la planification, les notions environnementales essentielles mais aussi les recommandations demandées par les PPA. Pour ma part et sans vouloir être redondant, je pense que cette enquête spécifique sur la planification permet de dire que ressortent grâce à la présentation claire du dossier, les enjeux d'utilité publique affichés par l'intérêt général de cette opération pour les citoyens de MOLINEUF
mon avis est **FAVORABLE**

Saint Romain sur cher le 11 aout 2015
Le commissaire-enquêteur.



Claude PITARD