

PLAN LOCAL D'URBANISME

Commune de Villefranche Sur Cher

(41)

3

O.A.P.

MAI 2018

Vu pour être annexé à la délibération du Conseil Municipal en date du :

*Approuvant le PLAN LOCAL D'URBANISME
de la commune de Villefranche Sur Cher.*

Fait à Villefranche Sur Cher, le

Le Maire



ISOCELE SARL d'Architecture
10 rue Oberkampf 75011 PARIS
Tel: 01.48.07.52.22 @ : isocele.archi@wanadoo.fr

20 MAI 2018

OAP ZAC II DES GRANDES BRUYERES

La ZAC II des Grandes Bruyères est une ZAC intercommunale créée le 16 décembre 2004 dans le cadre d'une procédure Z.A.C. au titre de l'article R-31166 1^{er} alinéa du Code de l'Urbanisme en vigueur au moment de sa création.

Les terrains de cette ZAC sont situés au nord de la commune de VILLEFRANCHE SUR CHER. Ils sont classés dans le PLU en 1AU zy pour les îlots 1 à 5 et en 2AU zy pour l'îlot 6.

La création de cette ZAC a fait l'objet de la modification n° 6 du PLU de VILLEFRANCHE SUR CHER, approuvée le 19 septembre 2006.

Le dossier complet d'approbation de cette ZAC est fourni en annexe du PLU.

- Le règlement est intégré au règlement du PLU
- La présente OAP reprend le schéma d'aménagement de la ZAC.

Dans le cadre de la présente révision du PLU, les services de l'Etat ont demandé la modification de classement de l'îlot 6 en zone 2AUzy, supprimant sa constructibilité immédiate et reportant sa constructibilité après une modification du PLU, lors de la concrétisation du projet.

Rappel du rapport de présentation de la création de la ZAC :

I Présentation de l'opération

1.1 Objet du dossier

Ce rapport de présentation a pour but de présenter le projet de modification n° 6 du Plan d'Occupation des Sols valant Plan Local d'Urbanisme. Il concerne la ZAC II des Grandes Bruyères, située sur une partie des terrains du Syndicat Mixte des Grandes Bruyères, sur le territoire de la commune de Villefranche sur Cher. Ces terrains sont classés en zone NAI, et une partie des îlots 2 et 3 sont classés en zone NDh au POS valant PLU de la commune de Villefranche sur Cher.

L'aménagement de la ZAC II des Grandes Bruyères, créé le 16 décembre 2004 est réalisé par une procédure de Z.A.C., dans le cadre d'une régie conformément à l'article R-311-6 1^{ème} du Code de l'Urbanisme.

Elle est destinée à l'accueil d'activités artisanales, industrielles, commerciales et de services.

Il convient de préciser que Villefranche sur Cher adhère au Syndicat Mixte des Grandes Bruyères au même titre que les communes de Romorantin-

Lanthenay, Pruniers en Sologne, Mennetou sur Cher, Maray, Chatres sur Cher, Langon, Villeherviers et Courmemin et de la communauté de communes constituée des communes de La Chapelle-Montmaltin, Saint Julien-sur-Cher, Saint Loup-sur-Cher.

Enjeux de la modification du Plan d'Occupation des Sols valant Plan Local de l'Urbanisme :

Cette modification n° 6 du Plan d'Occupation des Sols valant Plan Local de l'Urbanisme est liée à l'approbation, le 28 novembre 2005, par le Syndicat Mixte des Grandes Bruyères, du dossier de réalisation et du programme des équipements publics de la ZAC II des Grandes Bruyères.

La ZAC II des Grandes Bruyères est située dans le périmètre du Syndicat, sur le territoire de la commune de Villefranche sur Cher.

Le plan du P.O.S valant P.L.U indique clairement la volonté d'urbanisation de ce secteur par le zonage en NAI. La superficie de la zone NAI reste donc identique. Toutefois, il convient de préciser que la ZAC II des Grandes Bruyères sera classée au Plan d'Occupation des Sols valant Plan Local de l'Urbanisme de Villefranche sur Cher en zone NAiz, ceci afin d'établir un règlement spécifique à ce secteur, et à ne pas perturber le règlement de la zone NAI, qui pourrait entraver de futurs projets de la commune de Villefranche sur Cher.

I .2 Historique de l'opération

Phase administrative et juridique réalisées par le syndicat :

- 1992 Création du syndicat intercommunal d'aménagement de la zone d'activité Romorantin-Lanthenay / Villefranche-sur-Cher en prévision de l'ouverture de l'autoroute A85.
- L'échangeur de l'A85 entre Tours et Vierzon au sud de Romorantin, d'une part, le carrefour entre la RD922 et la nationale 76, d'autre part, font de cette zone un pôle important du développement économique de l'ensemble du bassin d'emploi du sud du Loir-et-Cher.
- sept 1997 Le syndicat missionne la S.E.L.C.- Société d'Equipement du Département de Loir-et-Cher, pour lancer les études de faisabilité pour l'aménagement du périmètre syndical (150 hectares).

Ces études comprennent :

- Une étude d'urbanisme
- Une étude V.R.D.
- Une étude géologique
- Une étude de marché et d'enquête foncière.

- Mars 1998 Délibération relative à la concertation de la ZAC I des Grandes Bruyères, située sur le territoire de Romorantin-Lanthenay .
- Déc 1998 Délibération relative à la création de la ZAC I des Grandes Bruyères, située sur le territoire de Romorantin-Lanthenay .
- Janv 1999 Remise du Rapport Final des Etudes Préalables d'Urbanisme définissant le périmètre d'intervention de la Z.A.C. I des Grandes Bruyères.
- Avril 2000 Création du Syndicat Mixte des Grandes Bruyères, en substitution du Syndicat Intercommunal Romorantin-Lanthenay / Villefranche-sur Cher.
Le nouveau Syndicat reprend l'ensemble des études déjà réalisées et en cours, et poursuit les mêmes objectifs de développement.
- Déc 2000 Z.A.C. I des Grandes Bruyères située sur Romorantin-Lanthenay .
Approbation du dossier de réalisation et mise à enquête publique du P.A.Z., du Dossier d'Utilité Publique et du dossier parcellaire.
- Déc 2002 Ouverture de la concertation en vue de la création de la Z.A.C II. des Grandes Bruyères, située sur le territoire de Villefranche sur Cher .
- Avril 2003 Choix de l'architecte et du cabinet d'étude en vue de la réalisation des études nécessaires à la mise en œuvre de la Z.A.C. II.
- Juin 2004 Délibération relative au dossier préalable à la Déclaration d'Utilité Publique et dossier d'enquête parcellaire.
- Oct/Nov 2004 Enquêtes publiques concernant le dossier préalable à la Déclaration d'Utilité Publique et le dossier parcellaire.
- Déc 2004 Délibération relative au bilan de la concertation et à la création de la ZAC II des Grandes Bruyères sur le territoire de Villefranche sur Cher.
- Nov 2005 Délibération relative à l'approbation du dossier de réalisation et du programme des équipements publics de la ZAC II des Grandes Bruyères sur le territoire de Villefranche sur Cher.

Phase administrative et juridique réalisée par la commune de Villefranche sur Cher .

29/11/2005 Délibération relative à la modification du Plan d'Occupation des Sols

Valant Plan Local d'Urbanisme.

1.3 INTRODUCTION

Ce dossier de modification 11⁰⁵ du Plan d'Occupation des Sols valant Plan Local d'Urbanisme constitue la phase nécessaire pour intégrer le programme des équipements publics de la ZAC II des Grandes Bruyères.

Elle fait suite à l'élaboration du dossier de Création de la ZAC II par le Syndicat Mixte des Grandes Bruyères le 16 décembre 2004, et à l'approbation du dossier de réalisation et du programme des équipements publics de la ZAC II le 28 novembre 2005 par le Syndicat Mixte des Grandes Bruyères.

Les études réalisées dans le cadre de la première zone d'activités avaient permis de mettre particulièrement en évidence la situation exceptionnelle du secteur sur le plan du développement économique et sur l'aspect de l'environnement, du fait notamment de la proximité de l'échangeur de l'A 85 et de l'enjeu d'un aménagement qualitatif et paysager, favorisant la zone en tant que vitrine de la Sologne, tant au niveau régional que national et européen.

Par ailleurs, la proximité de la première ZAC des Grandes Bruyères et la situation stratégique de cet emplacement d'un point de vue commercial, nous conduisent à poursuivre notre réflexion en matière de développement, dans la perspective d'implanter de nouvelles activités et de créer des emplois.

1.4 Rappel du déroulement de l'opération

Les études, réalisées en 1997, avaient particulièrement mis en avant la situation exceptionnelle du secteur sur le plan du développement économique et sur l'aspect de l'environnement, du fait :

- de la proximité immédiate de l'échangeur de l'A85 et de l'enjeu d'un aménagement qualitatif et paysager, favorisant la zone en tant que vitrine de la Sologne », tant au niveau régional que national et européen,
- de la traversée de la zone par le tracé de la nouvelle RD922 à 2 x 2 voies, conférant à cette zone périurbaine le statut d'une nouvelle « entrée de ville », créant l'obligation d'élaborer un projet global, renforçant la protection de l'environnement par le respect de la qualité de l'urbanisme, de l'architecture et des paysages.

(article L11.1.4 de la loi du 2 février 1995, dit amendement Dupont)

Compte tenu du contexte économique et des opportunités de développement qui se font jour, il a semblé indispensable au syndicat, de se doter d'un nouvel outil juridique : la ZAC II des Grandes Bruyères,

Le syndicat a donc décidé de lancer les études nécessaires au montage du dossier de création de Z.A.C., du dossier préalable à la déclaration d'utilité publique, du dossier parcellaire et du dossier de réalisation.

Afin de pouvoir acquérir les terrains rapidement, le syndicat, a fait le choix d'établir en priorité le dossier préalable à la déclaration d'utilité publique ainsi que le dossier parcellaire. Consécutivement à l'enquête publique qui s'est

déroulée en octobre /novembre 2004, le Préfet, par arrêté en date du 10 février 2005, a déclaré le projet de la ZAC II des Grandes Bruyères d'utilité publique.

Par ailleurs, le Préfet a pris un arrêté de cessibilité en date du 5 avril 2005. Compte tenu de la situation des îlots 1,2,3 et 4, il a été décidé que ces îlots seraient achetés et viabilisés en priorité. Les îlots 5 et 6 seront acquis et viabilisés en fonction du rythme de commercialisation des premiers îlots. De ce fait, sur une superficie globale de 385.732 m², 249.218 m² sont jugés prioritaires. Parmi ces 249.218 m², 31.436 m² seront expropriés, 15.088 sont en cours de négociation et des promesses de vente ont été signées pour 202.694 111².

Parallèlement le cabinet d'Etudes Saunier et Associés poursuit sa démarche pour l'élaboration du dossier de déclaration loi sur l'eau (îlot 1). La ZAC II des Grandes Bruyères, d'une superficie globale d'environ 40 hectares, se compose de 6 îlots distincts. Cependant, la présente demande de déclaration au titre de la Loi sur l'eau ne concerne que l'îlot I. En effet, les bassins gérant les îlots 2,3,4,5 et 6 rejettent leurs effluents traités dans un réseau communal existant ou dans un bassin communal de rétention, via des fossés de drainage.

Les fouilles archéologiques se dérouleront du 23 janvier au 12 mars 2006.

Le dossier de réalisation de la ZAC II des Grandes Bruyères a été approuvé ainsi que le programme des équipements publics par le comité syndical le 28 novembre 2005. La modification 11^o 6 du Plan d'Occupation des Sols valant Plan Local d'Urbanisme de la commune de Villefranche sur Cher fait suite à cette approbation, en vue d'intégrer le programme des équipements publics de cette ZAC.

La loi Solidarité et Renouvellement Urbains (SRU) no 2000-1208 du 13 décembre 2000 et la loi Urbanisme et Habitat (UH) no 2003-590 du 02 juillet 2003 ont mis en œuvre de nouvelles dispositions concernant la réforme des documents d'urbanisme tels que les Plans d'Occupation des Sols et les zones d'Aménagement Concerté. Le décret no 2001-260 du 27 mars 2001 modifiant le Code de l'Urbanisme et le Code de l'Expropriation pour cause d'utilité publique, relatif aux documents d'urbanisme ainsi que le décret no 2001-261 du 27 mars 2001 relatif aux zones d'aménagement concerté (ZAC) sont entrés en vigueur le 01 avril 2001.

Ainsi, en application des articles L 123-3, L 123-13 et R 123-3-2 du Code de l'Urbanisme, le Conseil Municipal prescrit la modification de notre Plan d'Occupation des Sols valant Plan Local d'Urbanisme pour y intégrer le programme des équipements publics de la ZAC II des Grandes Bruyères.

Objet de l'opération : ELEMENTS DU CONTEXTE ECONOMIQUE

La commune de Villefranche sur Cher est située au sud du Loir et Cher et appartient au canton de Mennetou sur Cher et à l'arrondissement de RomorantinLanthenay.

Elle est fortement dépendante de Romorantin-Lanthenay d'un point de vue économique. Le soutien économique de la zone d'emploi de RomorantinLanthenay est donc une priorité régionale pour endiguer le chômage et la baisse démographique de la partie méridionale de la Région Centre.

Le lien étroit avec l'agglomération de Romorantin-Lanthenay, seulement distante de 8 km, n'a cependant pas aliéné l'identité du bourg de Villefranche sur Cher, un bourg essentiellement et historiquement tourné vers la Vallée du Cher.

L'arrivée au printemps 2001 de l'autoroute A85 constitue l'occasion historique du désenclavement de Villefranche sur Cher et ses alentours et une bouffée d'oxygène pour le développement de ce secteur.

L'effet attractif de l'autoroute sur le plan commercial et industriel est lié à la création d'une zone d'activités sur le site même de l'échangeur situé au confluent de l'axe Bretagne — Normandie, par Le Mans — Blois — Vierzon, en direction de la vallée du Rhône, de l'Allemagne, de la Suisse, de la côte d'Azur et du Languedoc Roussillon, et de l'A 85, élément de la liaison Nantes Bourges vers l'A6 , et de la couronne périphérique autoroutière parisienne .

De plus, la fermeture de Matra-Automobiles en Mars 2003 a bouleversé la donne économique du bassin d'emploi. Premier employeur de la Région Centre avec 2670 employés et 1/3 de l'emploi industriel de la zone d'emploi de Romorantin, MatraAutomobiles constituait l'activité dominante de par son importance et de son réseau de sous-traitance.

La fermeture du site de Matra-Automobiles intervient sur un territoire déjà affecté par la réduction puis la cessation des activités du secteur de la Défense. La Région de Salbris a ainsi perdu 1600 emplois dans cette branche au cours des 15 dernières années.

Compte tenu de la gravité de la situation, le gouvernement a décidé d'engager un dispositif d'appui sous la forme d'un contrat de site entre l'Etat et les collectivités territoriales, au bénéfice de la zone sinistrée. L'objet du contrat de site est d'engager rapidement des actions à court et moyen terme pour permettre l'amplification des processus de création d'emplois.

Aujourd'hui, la Z.A.C. I des Grandes Bruyères est opérationnelle et en cours de commercialisation.

Compte tenu du contexte, et afin de préparer l'avenir, il est vital et primordial pour le bassin d'emploi de mettre en œuvre une Z.A.C. Celle-ci doit tenir compte à la fois du périmètre syndical et des implantations d'habitat

préexistantes. D'où l'idée de réaliser la Z.A.C. II des Grandes Bruyères, sous une forme multi-sites.

La réalisation de cette ZAC II est nécessaire à court et long terme car elle créera un nouveau pôle d'activités, une diversification de l'offre foncière et une opportunité d'offre d'emplois, pour l'ensemble des communes constituant le syndicat.

Le projet d'aménagement de la future Z.A.C. permet de répondre à la nécessité de maîtrise du développement urbain, de l'organisation spatiale et de l'esthétique architecturale, évitant ainsi les implantations anarchiques, au coup par coup, engendrant des problèmes de sécurité liés aux accès, des nuisances visuelles, en raison de la diversité des projets, et des coûts indirects pour la collectivité, à moyen et à long terme, en raison des besoins d'équipements et de leur rationalisation (voiries, réseaux, équipements structurants etc).

C'est dans cet objectif et avec le souci de cohérence, d'harmonie et d'aménagement d'un bassin de vie et d'activités, que les élus ont décidé de s'associer et de se regrouper en Syndicat Mixte.

La commune de Villefranche sur Cher, par l'intermédiaire du syndicat, souhaite procéder à l'aménagement de cette ZAC II, destinée à accueillir des activités industrielles, artisanales, commerciales, tertiaires et de services, pour répondre à l'objectif suivant :

- * Offrir un site d'implantation répondant aux nouvelles demandes des entreprises :
 - A proximité de l'échangeur autoroutier de l'A85,
 - Au centre du bassin économique de Romorantin-Lanthenay,
 - Au coeur du bassin d'emploi de Romorantin-Lanthenay,
 - Dans un cadre de vie et un paysage de haute qualité, valorisant réciproquement l'image de l'entreprise et de la région.

Travaux engendrés par l'opération

L'aménagement de la Z.A.C. II conduira à deux types de travaux : - les travaux d'extension du giratoire de l'A85, - les travaux de viabilisation nécessaires à la desserte en voirie et fluides pour chaque îlot.

I .6 Eléments de choix du site

L'approche fonctionnelle qui a conduit au choix du site s'est appuyée sur les éléments suivants :

Proximité et bonne accessibilité à l'échangeur de l'autoroute A85 et à la RD 922. La présence des axes routiers et autoroutiers offre la possibilité de renforcement des échanges régionaux et nationaux, et facilite la création de liaisons européennes.

Desserte et accessibilité : en direction de Romorantin-Lanthenay. La nouvelle RD 922 fait l'objet d'un projet de mise à 2 x 2 voies jusqu'au centre de secours. Ces travaux s'inscrivent dans le projet global d'aménagement de l'axe départemental nord-sud, Epuisay-Vendôme-Blois-Romorantin. (Plan Loir-et-Cher 2000).

En direction de Villefranche sur Cher, la RD 922 a fait l'objet de travaux liés au passage de l'autoroute A 85.

Accessibilité aux autres zones d'activités.

Située sur l'itinéraire entre l'échangeur de l'A85 et la RD765 — déviation Ouest de Romorantin-Lanthenay, la Z.A.C. II des Grandes Bruyères est facilement reliée à celles de La Grange et de Plaisance grâce au giratoire du centre de secours. De même, la zone d'activités au nord de Villefranche-sur-Cher est à proximité immédiate, au sud de l'autoroute A85.

Réduction des liaisons domicile-travail. Le développement de l'habitat induit des effets migratoires domicile-travail entre Villefranche sur Cher et la ville de Romorantin. La Z.A.C. II des Grandes Bruyères, située en périphérie de ville, est susceptible de rapprocher les activités des domiciles des salariés.

De plus, la Z.A.C. II des Grandes Bruyères, de par sa situation sur Villefranche sur Cher, touche directement le bassin d'emploi du Nord de l'Indre, en diminution très sensible de population et d'activités, ainsi que le secteur nord du Cher et le canton de Salbris, très affecté par la diminution du travail dans le secteur de l'armement.

Réseaux et servitudes. Les études de faisabilité ont permis de vérifier les possibilités de raccordement et de distribution des réseaux existants ; de même, elles ont mis en évidence les contraintes d'occupation des terrains, en particulier liées à la présence de canalisations de transport de gaz (2 feeders, diamètre 600 mm sur le territoire de Villefranche-sur-Cher). Le périmètre de la Z.A.C. a été retenu en conséquence, afin de disposer d'une constructibilité acceptable.

Constructibilité et évolution.

La zone d'activités se situe pour l'essentiel en zone constructible N.A.i. Toutefois, le Maire de Villefranche sur Cher, dans la modification 11⁰⁴ du Plan d'Occupation des Sols valant Plan Local d'Urbanisme, a souhaité classer certaines parties du territoire concerné par la future ZAC II en zone NDh, ceci afin de protéger les plus proches riverains grâce à une protection boisée.

Cette zone aura des caractéristiques dimensionnelles et des dessertes qui permettront une bonne adaptabilité, facilitant l'installation d'activités de taille variable, en fonction des demandes et des opportunités.

Insertion dans le tissu local. La disposition des terrains et leurs dessertes, la définition des caractéristiques architecturales et paysagères des nouvelles « entrées de villes » (Villefranche sur Cher et Romorantin-Lanthenay) intégrant les futures constructions de la Z.A.C., les caractéristiques topographiques du site, le contexte naturel et humain autorisent une bonne insertion avec un impact minimum.

I .7 Eléments de choix du parti d'aménagement

1.7.1 Principes retenus

Les infrastructures autoroutières et routières permettront une bonne desserte des différents îlots de la zone d'activités.

De plus, l'étude concernant les principes d'aménagement urbain et paysager de la commune de Villefranche sur Cher et de ses abords, a permis de mettre en évidence la dominante paysagère du site, qualifiée par :

- L'homogénéité de la zone d'étude, caractéristique de la Sologne maraîchère, apparaissant dans le parcellaire, l'occupation agricole des sols (prairies, boisements), l'hydrologie (étangs naturels et artificiels).
- La topographie ; en pente douce vers le nord-ouest, à la ligne de partage entre le Cher et la Sauldre.
- ❖ A la différence de la Z A.C. I des Grandes Bruyères, la Z.A.C. 11 des Grandes Bruyères concerne l'aménagement de 6 îlots séparés totalisant une surface de 385.732 111².

Les principes d'aménagement urbain, architectural et paysager affirmeront le caractère emblématique du territoire en tant qu'entrée dans la Sologne et La Vallée du Cher. Ils devront rendre compatible la construction des bâtiments liés à des activités économiques avec le caractère naturel, promouvant le maintien et le développement de grandes unités paysagères existantes sur le territoire.

Aussi, Villefranche sur Cher, tout comme les autres communes du syndicat, a souhaité retenir pour la Z.A.C. II des Grandes Bruyères, le parti d'aménagement suivant :

- relever le caractère particulier de chaque îlot, en fonction de sa localisation, de son environnement et de l'entité paysagère à laquelle il appartient,
 - apporter une cohérence générale à l'urbanisation afin de rejoindre le nouveau projet avec l'existant, et ce en se fondant sur les éléments constitutifs du paysage ; notamment en qualifiant et hiérarchisant les infrastructures viaires.
- ❖ Profiter de la présence de l'autoroute A85 pour renforcer la qualité paysagère du débouché de l'échangeur et en faire la vitrine de la Sologne » sur les axes Paris, Clermont-Ferrand, Lyon et Nantes Lyon,
 - ❖ Définir les principes d'aménagement d'une zone d'activité « verte », en favorisant un cadre de vie et un paysage de qualité, valorisant réciproquement l'image des entreprises s'y installant et celle de la Région,
 - ❖ Favoriser un développement durable de la zone d'activités, qui grâce à la procédure de Z.A.C., permet une réalisation de l'opération phasée dans le temps, adaptée aux besoins.
 - ❖ Maîtriser l'impact sur les eaux constitue, dans ce projet, une préoccupation majeure, et les dispositions d'aménagement de la zone en tiendront compte (cf. complément à l'étude d'impact, partie III du présent dossier).

1.7.2 Dessertes

De façon à optimiser la sécurité, la desserte des îlots se fera :

- îlot 1 ___ A partir du giratoire de l'A85
- îlot 2 ___ A partir de l'ancienne RD922
- îlot 3 ___ A partir de l'ancienne RD922
- îlot 4 ___ A partir de l'ancienne RD 922
- îlot 5 ___ A partir de la RD922
- îlot 6 ___ En continuité de la voie de desserte de la zone d'activités de « la Bezardière », située sur Villefranche sur Cher

1.7.3 Qualité de l'urbanisme et aménagement paysager

Le respect de la loi du 2 février 1995 relative au renforcement de la protection de l'environnement (art. L11-1-4 du code de l'urbanisme) est au cœur des principes d'aménagement. Les mesures pourront concerner soit le syndicat, soit le futur acquéreur des terrains.

Mesures de mise en valeur des éléments remarquables du site

Eléments constitutifs du nouveau paysage des entrées de ville, les espaces boisés conservés assurent la présence d'un accompagnement végétal, favorisant une meilleure intégration des futures constructions de la Z.A.C.

La création de bassins de rétention, implantés suivant les bassins versants et la topographie d'une part, et suivant les voiries créées d'autre part, ponctuent l'organisation générale du plan d'aménagement. Une surface d'environ 15.500 m² sera réservée à la création de bassins de rétention.

Les aménagements paysagers des bassins, plantés et conservés en permanence en eau, participent à l'identification de la zone avec le paysage solognot environnant.

Le renforcement de la Protection de l'environnement

Les îlots de la Z.A.C. sont dépourvus de constructions existantes. Toutefois pour les îlots 2, 3 et 4 qui jouxtent des habitations, la commune de Villefranche-sur-Cher a souhaité protéger les riverains en classant en secteur NDh. une partie de ces îlots.

La maîtrise et la protection des eaux superficielles et souterraines sera assurée par la création de bassins de rétention et les dispositions spécifiques propres aux terrains cessibles. Un dossier de déclaration Loi sur l'eau, pour l'îlot 1, sera constitué et un dossier d'autorisation pour les îlots 2,3,4,5 et 6 sera réalisé. En effet, les bassins gérant les, îlots 2, 3, 4, 5 et 6, rejettent leurs effluents traités dans un réseau communal existant ou dans un bassin communal de rétention, via des fossés de drainage.

La conservation d'espaces boisés existants et les dispositions quant aux plantations à créer constituent des mesures de préservation du contexte végétal existant.

L'ensemble du ou des réseaux créés nécessaires à la Z.A.C. est souterrain.

I .7.4 Caractéristiques foncières de la Z.A.C.

La ZAC II composée de 6 îlots présente une superficie globale de 385.732 m²

Ilot 1 : D'une surface de 131.814 m² de forme triangulaire, compris entre la bretelle de la gare de péage, l'A85 et la RD922. L'accès se fera à partir du giratoire de l'A85, grâce à une modification de celui-ci afin d'admettre une sixième branche. La sortie se fera sur la RD 922.

De par son implantation et sa surface, cet îlot présente l'enjeu majeur de l'ensemble de la Z.A.C II des Grandes Bruyères. En effet, son traitement devra être particulièrement abouti car il représente l'entrée de Villefranche sur Cher et de Romorantin Lanthenay par la forêt de Sologne.

Il sera proposé de conserver et de compléter avec parcimonie le boisement.

L'îlot pourra être desservi intérieurement par une voirie périphérique, en sens unique, située sur l'emprise du chemin existant. L'accès aux différents lots pourra se faire par les percées antérieurement décrites.

- Ilot 2 .. D'une surface de 51.716 m², de forme trapézoïdale, il se situe entre l'ancienne et la nouvelle RD 922 et l'A85.
Une partie de l'îlot longeant une zone d'habitation est classée en NDh. Le boisement sera conservé sur une certaine profondeur.
L'accès se fera par l'ancienne RD 922.
- Ilot 3 .. D'une superficie de 11.737 111², de forme rectangulaire desservi par l'ancienne RD922. Une partie de l'îlot est classée en NDh. (proximité d'habitation). Une partie du boisement sera conservé.
L'accès se fera par l'ancienne RD 922.
Les eaux pluviales seront amenées au bassin de rétention situé sur l'îlot 4.
- Ilot 4 .. D'une surface de 53.951 m², de forme rectangulaire dont l'accès pourra se faire à partir de l'ancienne RD 922.
Une partie de l'îlot est classée en zone NDh. Une bande boisée est proposée dans la continuité de celle qui sera créée dans le cadre de la première ZAC.
L'amorce de la voirie interne à l'îlot sera située en face de la voie récemment créée pour desservir un secteur de la première ZAC. La voirie interne longera la limite Sud de l'îlot.
- Ilot 5 .. D'une superficie de 74.476 m², situé au nord de la commune de Villefranche sur Cher dont l'accès pourra se faire à partir de la RD 922.
Les secteurs boisés proches de la RD 922 seront conservés. Le chemin existant longeant l'îlot sur la partie Nord pourra être aménagé comme voie d'accès.

Ilot 6 ..

D'une surface de 62.038 111², situé au bord de l'autoroute à l'arrière de la zone d'activités de la Bézardière. La voirie de cette zone permettra la desserte de cet îlot.

Face à l'îlot 1, donnant sur l'autoroute, le traitement de la façade principale de cet îlot devra contribuer à la continuité de la forêt de Sologne.

A cet effet, il sera proposé de reconstituer le long de l'autoroute, une ceinture boisée.

2 Description de l'état du site et de son environnement

La zone d'étude pour l'aménagement de Z.A.C. II des Grandes Bruyères, sur laquelle polie l'analyse environnementale, est située au Nord de Villefranche sur Cher, à la limite sud de la grande plaine de Sologne. Ces aspects sont plus développés dans le complément à l'étude d'impact.

2.1 Milieu physique

Topographie : La zone d'étude appartient à la Sologne maraîchère, caractérisée par un relief plat et la présence d'étangs naturels ou artificiels.

L'important dispositif boisé qui sépare l'agglomération de Romorantin-Lanthenay de Villefranche est de deux natures différentes. Il peut se décrire globalement comme deux types de boisements de part et d'autre d'un axe matérialisé par la route départementale 922. A l'est des boisements subspontanés, des Brémaillles », des landes typiques de Sologne, à l'est des boisements de fonds humides.

Climat : La région est soumise à un climat océanique dégradé avec des précipitations régulières, de faibles quantités.

Hydrologie : Le réseau hydrographique de la zone d'études est dominé par la Sauldre et ses affluents. Il est à souligner qu'une attention particulière est consacrée dans ce projet à la maîtrise de l'impact sur les eaux et à la protection des eaux superficielles et souterraines. A cet effet, un dossier de demande de déclaration pour l'îlot I au titre de la loi sur l'eau a été adopté le 16 janvier 2006 par le comité syndical. Les services préfectoraux instruiront ce dossier. Les bassins gérant les îlots 2, 3, 4, 5 et 6 rejettent leurs effluents traités dans un réseau communal existant ou dans un bassin communal de rétention, via des fossés de drainage.

Géologie : Le secteur étudié est constitué de terrains sédimentaires secondaires et tertiaires. Les formations crayeuses et calcaires sont recouvertes par les sables et argiles de Sologne.

Hydrogéologie : Le système aquifère présente quatre nappes dont la nappe superficielle des sables et argiles de Sologne.

2.2 Milieu naturel

Végétation : Elle est principalement composée de grandes parcelles de prairies, de friches et de boisements de feuillus ou de conifères. Les étangs naturels artificiels présentent une végétation particulière.

Faune : Grandes et petites faunes sont présentes sur le site, ainsi qu'une avifaune abondante.

Milieu agricole : Les parcelles de terres agricoles constituent la caractéristique principale du paysage, modifié ponctuellement le long de l'axe départemental la RD 922 avec les emprises industrielles et la progression de l'urbanisation au sud de Romorantin.

2.3 Milieu socio-économique

2.3.1 Aménagement et urbanisme

La proximité du pôle urbain de Romorantin-Lanthenay se concrétise par une urbanisation plus dense et par la présence de la zone d'activités de Plaisance, au nord, et par un habitat dispersé de hameaux et de fermes, au sud.

Par ailleurs, au nord de la commune de Villefranche sur Cher, seule la zone d'activités de la Bezardière renforce le caractère industriel de la commune. En se rapprochant du centre bourg de Villefranche sur Cher l'habitat est plus dense.

2.3.2 Paysage et Patrimoine

La zone d'étude fait apparaître une grande homogénéité de paysage, incluse dans l'unité paysagère de la Sologne maraîchère.

La réalisation de l'autoroute A85 et d'un échangeur, implantés entre RomorantinLanthenay et Villefranche-sur-Cher ont imposé des travaux de terrassements d'adaptation de l'infrastructure à la topographie, ainsi que le déplacement d'une partie du tracé actuel de la RD922 (franchissement supérieur), qui procède au découpage de cette grande unité.

Le parti d'aménagement de la zone a pour but de préserver la qualité paysagère du site.

Il n'y a pas de monument inscrit ou classé sur la zone d'étude. Conformément aux dispositions de l'article 14 de la loi du 27 septembre 1941, de la loi du 17 janvier 2001 et de son décret du 16 janvier 2002, de la loi n° 2003-707 du 1^{er} août 2003, portant réglementation des fouilles archéologiques, la Préfecture de la Région Centre a pris un arrêté en date du 29 avril 2005 prescrivant le diagnostic d'archéologie préventive sur les îlots 1, 2, 3 et 4 du périmètre de la ZAC II des Grandes Bruyères. Concernant les îlots 5 et 6 le diagnostic sera réalisé en fonction du rythme de commercialisation des quatre premiers îlots.

2.3.3 Contexte socio-économique

La situation de la commune de Villefranche sur Cher est indissociable de celle de son bassin d'emploi, centré sur la commune de Romorantin-Lanthenay et ne peut ignorer la situation des secteurs proches de l'Indre et du Cher.

Romorantin-Lanthenay, siège de la sous-préfecture de Loir-et-Cher et chef lieu d'Arrondissement, constitue un carrefour d'axes routiers importants et joue un rôle important en tant que centre de commerces, de services et d'emplois, au sud-ouest de la Sologne. Villefranche sur Cher est complètement dépendante, économiquement, de Romorantin-Lanthenay.

La remarque formulée à propos de la redistribution périphérique de la population dans l'agglomération de Romorantin est très sensible à Villefranche sur Cher et vaut également pour l'évaluation de la population active et des migrations alternantes : sur les 845 actifs ayant un emploi et résidant à Villefranche sur Cher, 541 travaillent dans une autre commune (population active résidant dans la commune et travaillant dans une autre commune + 131 personnes entre 1982 et 1990).

Ainsi, de 1982 à 1990 la fonction résidentielle de Villefranche sur Cher s'est affirmée, mais les données du recensement de 1990 sont désormais trop anciennes pour fonder un diagnostic précis de la situation actuelle.

La commune de Villefranche sur Cher comptait 2.500 habitants en 1999.

Sur son territoire, Villefranche sur Cher possède une zone d'activités de la Bézardière (55 hectares) et quelques artisans dispersés. En mars 2000, la commune comptait 69 établissements dont 30 avaient des salariés. Cinq entreprises industrielles avaient plus de 10 salariés dont une de plus de 100 salariés. Les diverses entreprises de la commune assurent principalement des services de proximité. Pour les équipements publics comme pour l'appareil commercial, les besoins de niveau supérieur sont principalement assurés par Romorantin-Lanthenay. En conclusion et synthèse démo-économique, il se confirme que d'une part, Villefranche sur Cher a connu un essor démographique régulier depuis 1975 grâce au développement d'activités industrielles sur sa commune, et d'autre part grâce à sa proximité de Romorantin Lanthenay.

Les zones d'activités existantes aux alentours de Villefranche sur Cher, sont notamment à :

- | | |
|-------------------------|---|
| Romorantin-Lanthenay . | - Z.A.C. de la Grange I et 2 (32 hectares) |
| | - Z.A.C. de Plaisance et zone de l'Arche (48 hectares) |
| | - Zones d'activités de Piégu et de Saint Marc (14 hectares) |
| | - ZAC I des Grandes Bruyères (26 hectares cessibles) |
| | Zone d'activités des Noues (12 hectares) |
| Saint Julien sur Cher : | |
| Courmemin | Zone artisanale de 6 hectares |

Mennetou sur Cher ..	Zone artisanale de Gaudet (15 hectares)
Pruniers en Sologne ..	Le Patureau de la Grange (10 hectares)

En complément, Villefranche sur Cher s'est fixé pour objectif d'anticiper l'accueil d'activités nouvelles ou le transfert d'entreprises déjà implantées.

En synthèse démo-économique, mais en l'absence des éléments complets du dernier recensement de 1999, il se confirme que Villefranche sur Cher a connu un essor démographique régulier depuis 1975 grâce au développement d'activités industrielles sur sa commune, et d'autre part grâce à sa proximité de Romorantin-Lanthenay.

L'échangeur de l'A85, au Nord de la Commune de Villefranche sur Cher favorise le choix du site pour la création de la future Z.A.C. II des Grandes Bruyères.

L'emplacement stratégique du territoire syndical permet d'envisager l'expansion de ce pôle d'activités majeur structurant le contexte économique au sud du Loir et Cher.

2.3.4 Contraintes d'environnement

Une attention particulière est consacrée dans ce projet à la maîtrise de l'impact sur les eaux, et à la protection des eaux superficielles et souterraines.

Le parti d'aménagement paysager de la Z.A.C. permettra une bonne intégration dans l'environnement (conservation et mise en valeur des plantations, des fossés) et la protection du cadre de vie.

En phase travaux :

Des dispositions à prendre porteront sur la conduite de chantier et un nettoyage du site et de ses abords sera réalisé en fin de travaux.

La réalisation de défrichements et de terrassements ne pourra avoir lieu pendant les périodes pluvieuses.

La manipulation et les conditions de stockage des produits dangereux feront l'objet de surveillances.

En phase d'activités :

Des dispositions seront prises afin de maîtriser le débit des eaux de surface avec la mise en place d'un système de collecte par buses, par fossés étanches engazonnés et par des bassins de rétention.

Les bassins créés seront destinés à rester toujours en eau avec environ 1,20 m de marnage. Ils seront équipés d'un regard de décantation en amont et d'un déboureur-déshuileur en aval.

De plus, les pétitionnaires devront équiper leurs parkings de dispositif décanteur-déshuileur avant rejet au réseau d'assainissement des eaux pluviales.

En cas de pollution accidentelle par des versements de matières dangereuses, la fermeture de vannes des bassins de rétention étanches sera immédiatement effectuée, afin d'éviter sa propagation dans le réseau hydraulique. L'eau sera ensuite pompée par un organisme agréé, évacuée et traitée en fonction du polluant. Il en sera ainsi pour les terres souillées.

De plus, le parti d'aménagement de la Z.A.C. permettra une bonne intégration dans l'environnement et la protection du cadre de vie :

- d'une part, par la conservation et la mise en valeur de plantations existantes ;

Plusieurs espaces boisés remarquables (feuillus et conifères) sont classés zones paysagères.

Les grands dispositifs boisés sont essentiels à la préservation de l'identité du bourg de Villefranche sur Cher, à la compréhension de son appartenance à la Vallée du Cher, spécificité à laquelle les habitants sont très attachés.

Même si la commune est économiquement liée à l'agglomération de Romorantin Lanthenay, son histoire et son identité territoriale la rattachent à la Vallée du Cher, et ces boisements en sont la garantie.

Le développement de la zone d'activités des Grandes Bruyères, l'ouverture d'un échangeur et le passage de l'autoroute au nord de la commune ne modifieront pas de façon significative cet état de fait tant que ces boisements seront préservés.

Ces espaces boisés constituent un accompagnement végétal majeur, favorisant une meilleure intégration des futures constructions de la Z.A.C.

- d'autre part, par la plantation des espaces publics créés et par les dispositions particulières concernant les aménagements paysagers des terrains cessibles.

A l'intérieur des marges de recul, les arbres de hautes tiges existants seront conservés.

La création de dispositifs de rétention des eaux pluviales avec l'aménagement de bassins paysagers, plantés et maintenus en eau, participeront à l'insertion de la zone avec le paysage solognot environnant.

Des dispositions particulières concernant le traitement des clôtures et des enseignes participeront à la mise en valeur paysagère de la Z.A.C.

Les analyses détaillées de l'état actuel, les incidences sur l'opération ainsi que l'application de l'article L.111-1-4 du Code de l'Urbanisme ont été traitées dans l'étude d'impact ainsi que dans son complément. Ces études ont été réalisées par le bureau d'Etudes Saunier et Associés. Ces dossiers sont joints au dossier d'enquête publique.

3 Compatibilité de la Z.A.C. avec les documents d'urbanisme et les servitudes

3. I Analyse des documents d'urbanisme

La zone d'étude dépend du Syndicat Mixte des Grandes Bruyères. Toutefois, l'emprise de la Z.A.C. Il touche uniquement au territoire de la commune de Villefranche-sur-Cher.

Le P.O.S. de Villefranche-sur-Cher a été approuvé le 18 septembre 1987 et a été révisé le 23 juin 1994 et le 28 mars 2002.

Il a été modifié les 25 janvier 1990, 5 septembre 1995, 26 juin 1997 19 mai 2003 et le 30 Juin 2004

Evolution de la zone classée NAi :

Le classement NA fait l'objet d'un secteur NAi, à vocation d'activités, en stricte application du périmètre retenu par le Syndicat intercommunal. Son règlement est harmonisé avec celui retenu pour le Plan d'Occupation des Sols de la commune de Romorantin-Lanthenay puisque ce périmètre intéresse les deux communes.

La ZAC est donc inscrite pour l'essentiel en zone NAi. au P.O.S valant P.L.U , zone d'urbanisation future à vocation d'activités industrielles, artisanales, services et commerces. Toutefois, certaines parties des îlots 2,3 et 4 sont inscrits en NDh au POS valant PLU, zone naturelle (écrans de verdure destinés à la protection des habitations).

Le plan du P.O.S valant P.L.U. indique clairement la volonté d'urbanisation de ce secteur par le zonage en NAi. La superficie de la zone NAi reste donc identique. Toutefois, il convient de préciser que le périmètre de la ZAC II des Grandes Bruyères sera classé en zone NAiz au Plan d'Occupation des Sols valant Plan Local de l'Urbanisme de Villefranche sur Cher. Cette précaution et précision de zonage n'est pas de nature à porter atteinte à l'économie générale du Plan d'Occupation des Sols valant Plan Local de l'Urbanisme.

3.2 Cohérence avec les objectifs du POS valant PLU de Villefranche-sur-Cher

Objectifs généraux

La zone NAI est destinée à l'urbanisation future en permettant l'extension du bourg sous la zone d'opérations d'aménagement à vocation d'activités (industrielles ou artisanales par exemple).

Lors de la modification n°4 du P.O.S valant P.L.U, la municipalité avait souhaité que le classement NA fasse l'objet d'un secteur NAI, à vocation d'activités en stricte application du périmètre du syndicat d'une part, et de protéger les riverains situés à proximité de la zone NAI, en instaurant un classement NDh qui a pour effet de limiter les nuisances induites par la présence d'activités, d'autre part.

La partie réglementaire du secteur NAiz proposée tient compte de ces deux critères.

Objectifs de développement

La proximité de Romorantin-Lanthenay, par ses débouchés d'emplois est présentée comme un atout pour la réussite du développement de Villefranche sur Cher.

Le projet d'aménagement de la ZAC II des Grandes Bruyères entre pleinement dans cette perspective de développement.

Enfin, les nouvelles infrastructures autoroutières et routières permettront une bonne desserte de la zone d'activités.

De même, la rocade ouest de Romorantin-Lanthenay, reliant la RD765 à la RD922, desservira les zones d'activités existantes à la nouvelle zone.

Rectification au titre de l'erreur matérielle (îlots 5 et 6)

Sur le plan annexé au dossier de modification, il apparaît que la zone Ui du POS valant PLU de Villefranche sur Cher, empiète sur une partie de l'îlot 6 et dans une moindre mesure sur l'îlot 5.

Il est important de préciser qu'au POS valant PLU de Villefranche sur Cher, la zone Ui a pour limites les parcelles 1045, 1044, 857, 799 et 1032 pour l'îlot 6, et la parcelle 547 pour l'îlot 5.

De ce fait, il n'y a pas incompatibilité entre le POS valant PLU de Villefranche sur Cher et la modification NAIZ proposée.

L'économie générale du POS valant PLU de Villefranche sur Cher n'est pas perturbée. Le périmètre des îlots 5 et 6 de la ZAC II des Grandes Bruyères n'est pas remis en cause.

Il s'agit donc d'une rectification au titre de l'erreur matérielle.

3.3 Entrée de Ville et respect de l'article LI 11-1-4 du Code de l'Urbanisme

Conformément aux règles d'urbanisme en vigueur sur les espaces à urbaniser en périphérie des communes, et suivant la loi du 2 février 1995 relative au renforcement de la protection de l'environnement, les principes d'aménagement de la Z.A.C., justifiés et motivés au regard, notamment, des nuisances, de la sécurité, de la qualité architecturale et paysagère préservant et mettant en valeur les éléments remarquables du site, permettront de déroger aux règles de retrait de 75 m de toute nouvelle construction de l'axe d'une route classée à grande circulation.

Le projet de modification n° du Plan d'Occupation des Sols valant Plan Local d'Urbanisme de Villefranche sur Cher ne remet pas en cause l'article L.111-1-4 du Code de l'Urbanisme. En effet, la gestion des terrains à proximité de l'A 85, de la bretelle d'accès et de la RD 922 tiendra compte de cet article.

Il prévoit qu'en dehors des espaces urbanisés des communes, les constructions ou installations sont interdites dans une bande de 100 mètres de part et d'autre de l'axe des autoroutes, des routes express et de déviations au sens du code de la voirie routière et de 75 mètres de part et d'autre de l'axe des autres routes classées à grande circulation.

Toutefois, ces dispositions ne s'appliquent pas dès lors que les règles concernant ces zones, contenues dans le POS, ou dans un document d'urbanisme en tenant lieu, sont justifiées et motivées au regard notamment des nuisances, de la sécurité, de la qualité architecturale, ainsi que de la qualité de l'urbanisme et des paysages. Tous ces paramètres ont été pris en compte dans le cadre de l'étude d'impact, et notamment dans le complément à l'étude d'impact intégré dans le dossier de réalisation de la ZAC.

Conformément à l'article R 311-7 du Code de l'Urbanisme, l'étude d'impact et son complément sont joints au dossier soumis à enquête publique. Toutes les dispositions retenues ont été retranscrites dans le règlement.

Les façades des futurs bâtiments feront l'objet d'une attention particulière tant sur le plan des matériaux et des couleurs employés, que du traitement des clôtures et des enseignes.

Les aménagements paysagers des bassins, plantés et conservés en permanence en eau, participeront à l'identification de la zone avec le paysage solognot environnant.

De même, les bassins de rétention créés par l'aménageur souligneront le point fort d'aménagement.

Des dispositions particulières concernant le traitement des clôtures, ainsi que les dispositifs de publicité participeront à la mise en valeur paysagère de la Z.A.C.

Toutes les dispositions retenues ont été retranscrites dans le règlement.

3.4 Programme des équipements publics dans le périmètre de la Z.A.C.

Travaux avec maîtrise d'ouvrage du Syndicat Mixte des Grandes Bruyères.

Le Syndicat Mixte des Grandes Bruyères sera porteur d'ouvrage des travaux situés dans le périmètre de la Z.A.C. et nécessaires, à la viabilisation et à l'implantation des activités.

- ❖ Réseaux d'assainissement pluvial.
- ❖ Réseaux d'assainissement des eaux vannes.
- ❖ Réseaux d'adduction d'eau et de défense incendie.
- ❖ Réseaux d'alimentation électrique.
- ❖ Réseaux d'alimentation gaz.
- ❖ Réseaux d'alimentation téléphonique, internet.
- ❖ Eclairage public.
- ❖ Voirie.
- ❖ Aménagements paysagers.

LOCALISATION ET SCHÉMA D'AMÉNAGEMENT PAR ILOT

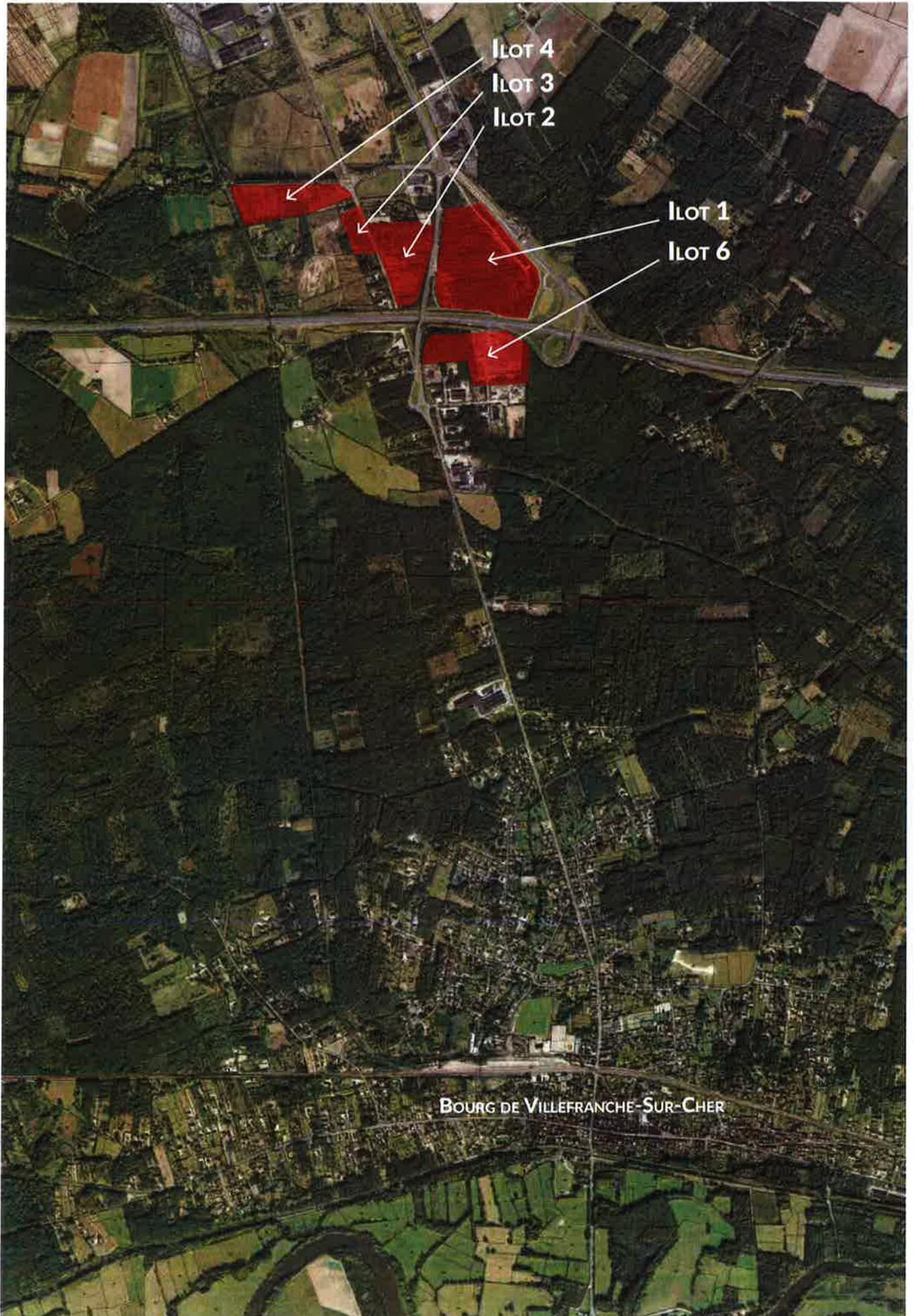
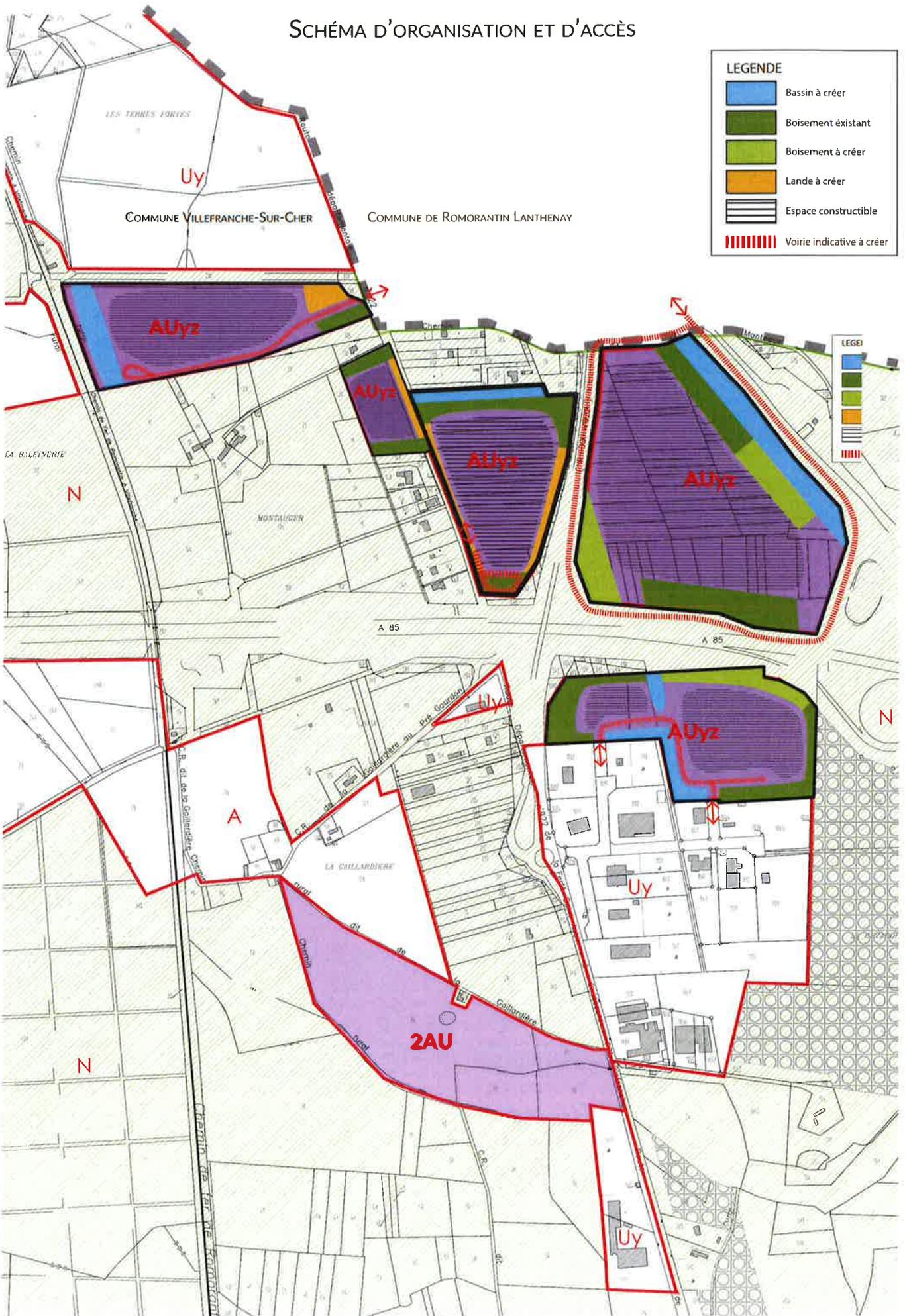


SCHÉMA D'ORGANISATION ET D'ACCÈS



SCHÉMAS D'ORGANISATION DES ILOTS

Schéma Ilot 1

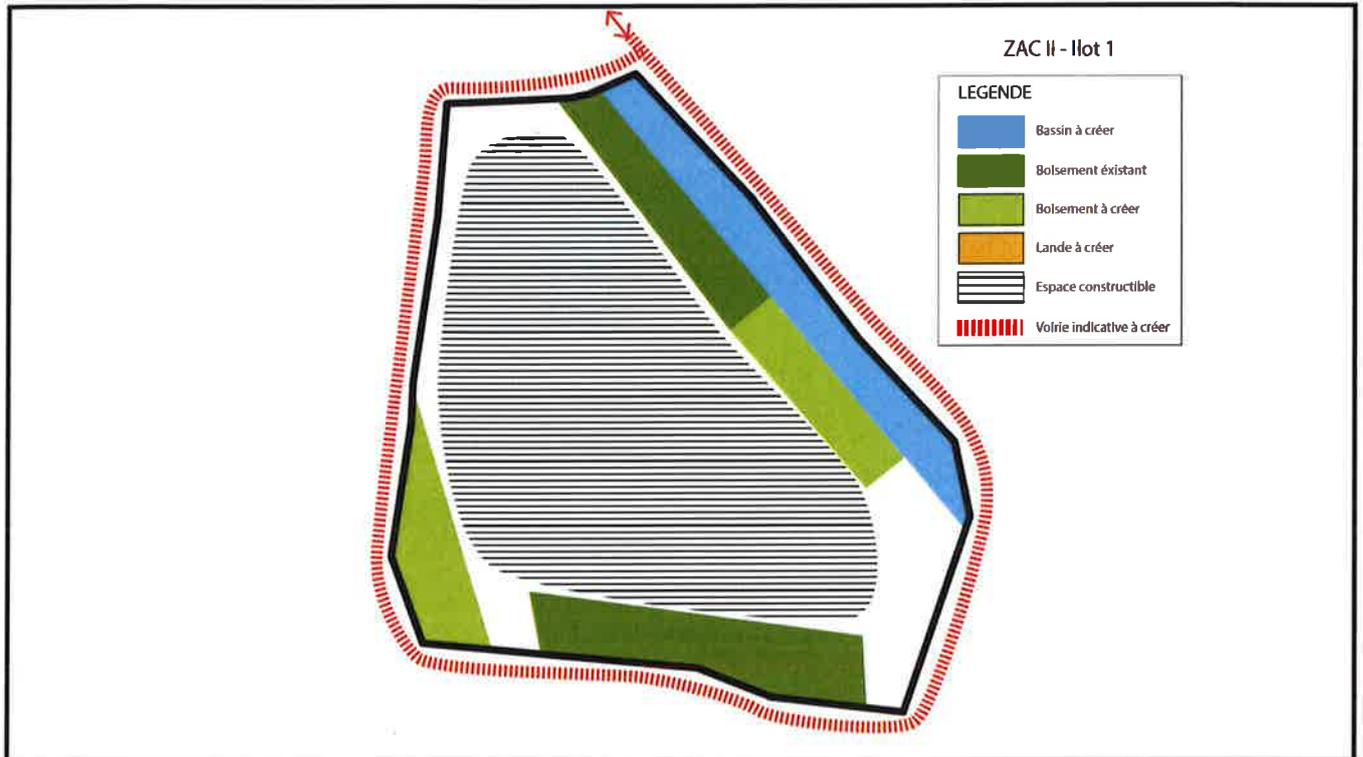


Schéma Ilot 2

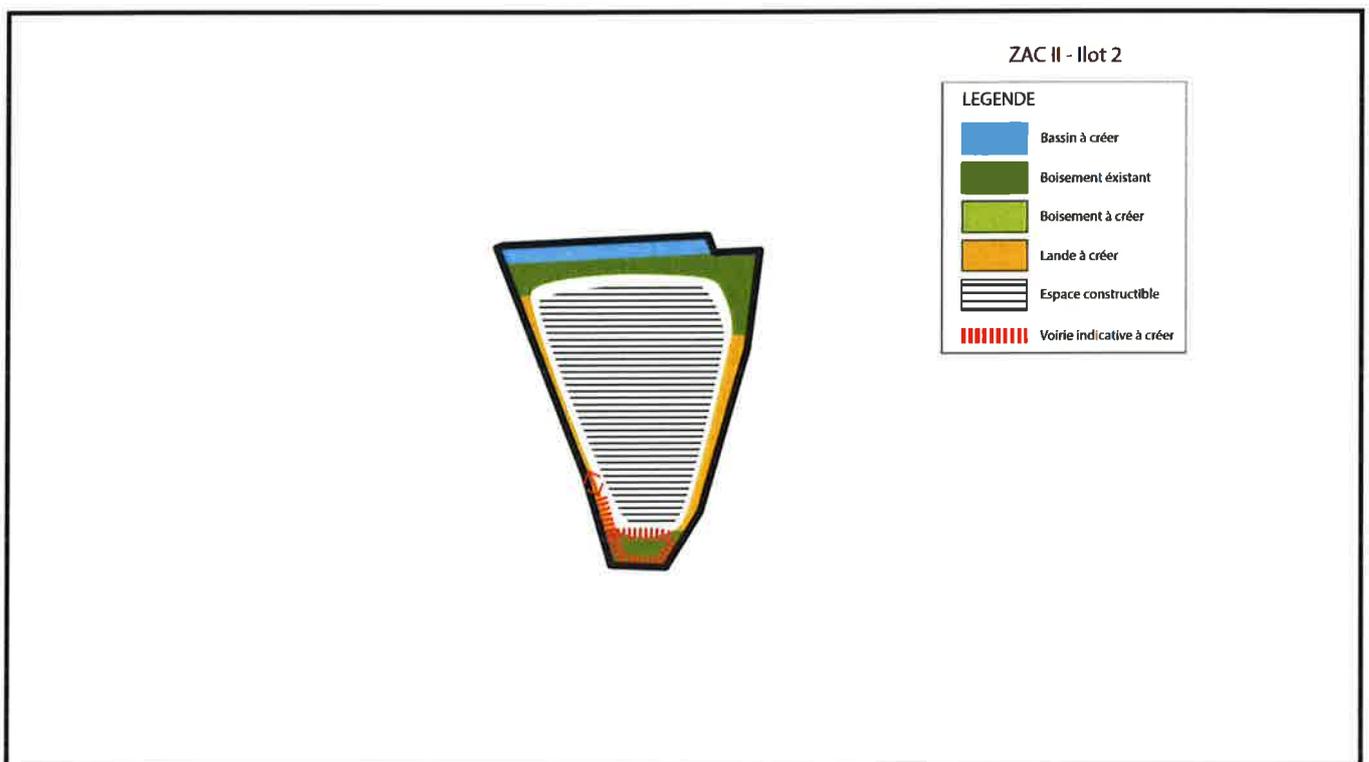


Schéma Ilot 3

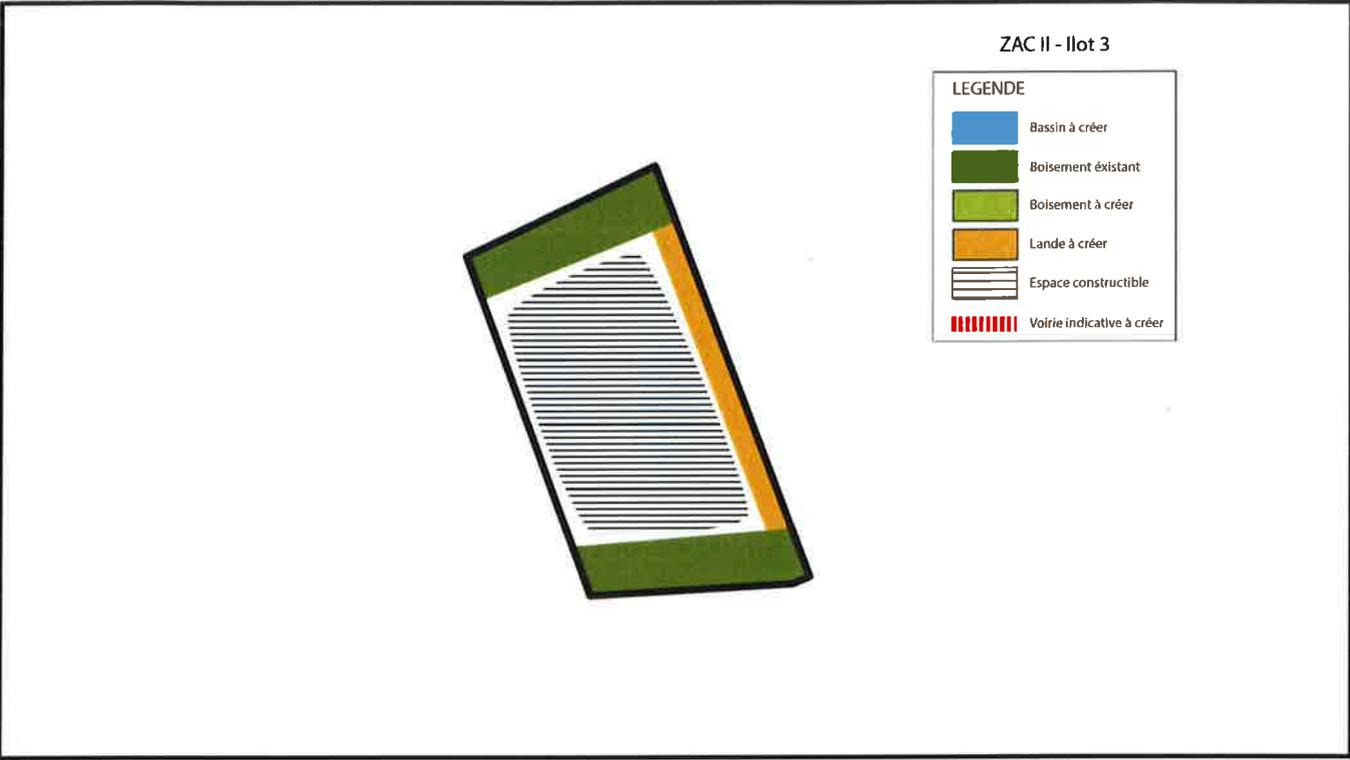


Schéma Ilot 4

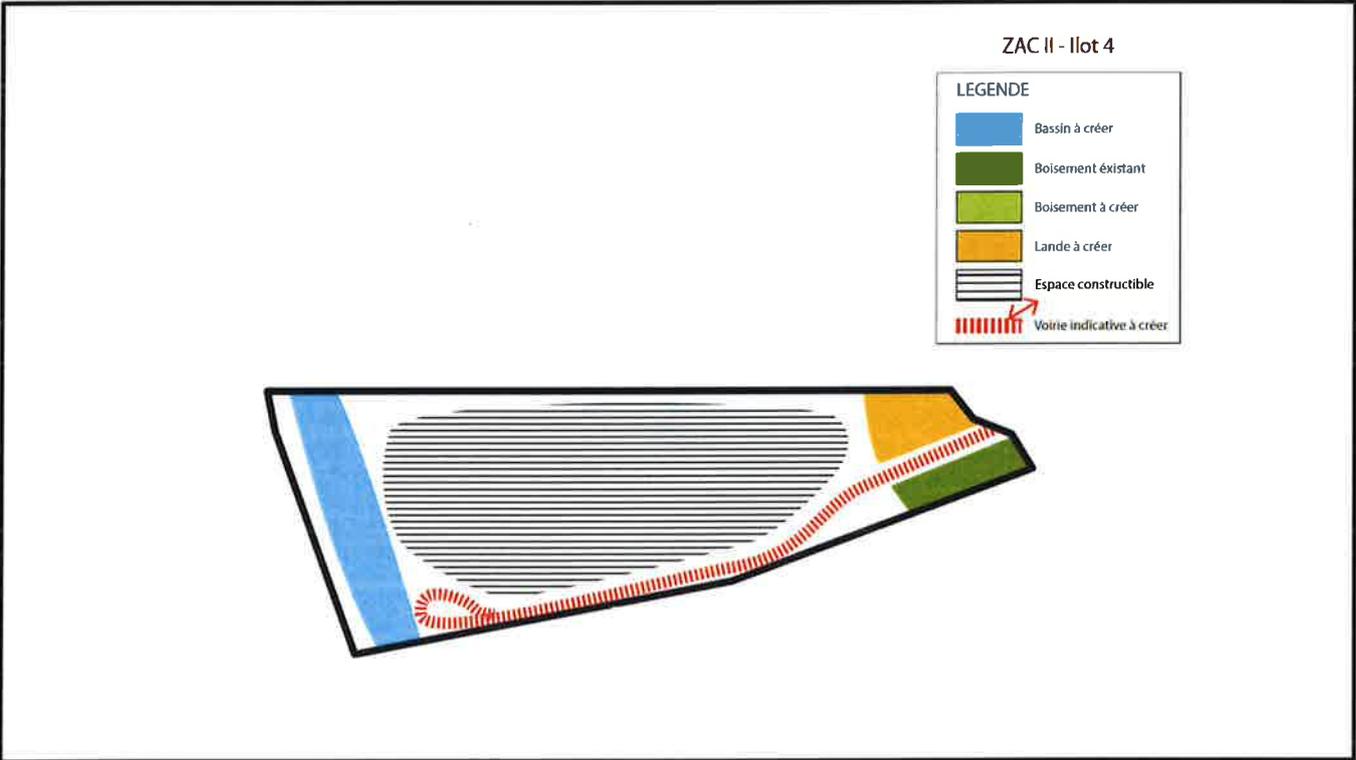


Schéma Ilot 6

