

TRIBUNAL ADMINISTRATIF D'ORLEANS

MEMOIRE EN REPONSE

POUR **La Communauté de Communes du GRAND CHAMBORD**

Représentée par son Président en exercice dûment habilité à cet effet (Pièce jointe n° 1)

Domicilié en cette qualité, 22 avenue de la Sablière, 41250 BRACIEUX

Ayant pour avocat

Maître Julie GARRIGUES
GARRIGUES BEAULAC Associés - AARPI
Avocats au Barreau de Paris
7, rue Ernest Cresson - 75014 PARIS
Tél. 01.83.62.85.75 - Fax. 01.83.62.85.77
contact@garrigues-beaulac.fr

CONTRE **1. L'association Sologne Nature Sauvage**
2. Madame Bénédicte de Saint-Pierre

Ayant pour avocat

Maître Philippe HANSEN
SCP UGGC Avocats
Avocats au Barreau de Paris

Sur la requête n° 2001577

Le mémoire en réplique appelle, de la part de la communauté de communes du Grand Chambord, les observations suivantes.

I. RAPPEL DES FAITS

Sans qu'il soit utile de revenir de manière exhaustive sur les faits tels qu'ils ont été rappelés dans le mémoire en défense de la Communauté de communes, il convient néanmoins de formuler, en réponse aux allégations figurant dans le dernier mémoire des requérantes, les brèves observations suivantes.

En premier lieu, ces dernières croient pouvoir insinuer que l'exposante aurait opposé une résistance certaine à la communication des pièces utiles à l'analyse du dossier.

Il s'agit là d'une allégation dénuée de toute pertinence.

En effet, la Communauté de communes a dès le 5 juin 2020 adressé en recommandé au conseil des requérantes, sur clef USB, l'ensemble des pièces demandées (réceptionnées le 10 juin 2020).

Ce n'est que près de trois mois plus tard, soit le 1^{er} septembre 2020, qu'il lui a été indiqué que la clef USB n'aurait pas été jointe à cet envoi.

La Communauté de communes a alors précisé que la quasi-totalité des pièces sollicitées étaient en ligne sur son site Internet depuis le début de l'été, l'invitant à les télécharger directement et à lui demander par la suite, de manière précise, les pièces qui seraient manquantes sur ce site.

Aucune suite n'a été donnée à ce courrier.

Ce n'est en définitive que le 29 janvier 2021 que le conseil des requérantes a réitéré *in extenso* sa demande, comme si d'une part, aucune réponse ne lui avait jamais été adressée en septembre et d'autre part, les pièces en questions n'étaient pas disponibles sur internet (<https://www.grandchambord.fr/blog/ressource-documentaire/approbation-plui/>).

Pour mettre un terme définitif à ces demandes répétées, la Communauté de communes a demandé à son conseil de répondre à sa place, ce qui a été fait dans les délais requis.

Ainsi, les requérantes ne sauraient faire peser sur la Communauté de communes le temps qu'elles ont mis à étudier le document qu'elles entendent contester.

En second lieu, les requérantes soutiennent que l'exposante aurait entendu présenter des superficies erronées, sous-entendant qu'elle aurait inséré ces chiffres à dessein, en vue de dissimuler la réalité des superficies concernées.

C'est pure conjecture.

En réalité, rien n'obligeait la collectivité à insérer des tableaux de surface dans le rapport de présentation du PLUi, une telle exigence ayant disparu avec les POS.

Aussi, si elle avait vraiment eu pour objectif de dissimuler ces données, elle n'aurait pas inclus un tel tableau dans le rapport de présentation.

Des erreurs se sont néanmoins glissées dans le dossier arrêté et, ainsi qu'il a été indiqué dans la note de prise en considération des avis PPA et autres adressée aux conseillers communautaires en vue de l'approbation du PLUi, des incohérences dans les chiffres ont été corrigées (Pièce jointe n° 3, p. 13).

Il n'y a évidemment aucune malice dans ces erreurs de chiffres, uniquement dues à la difficulté de l'exercice, liée à l'ampleur du territoire à couvrir.

Une dernière erreur est malheureusement restée : les superficies des zones AUtgh et AUtgt, à l'échelle de l'intercommunalité, ont été inversées, ainsi qu'il résulte de l'attestation établie par le bureau d'études qui a établi le projet.

Cette erreur n'est toutefois qu'une simple erreur matérielle, qui ne change rien aux conclusions du PLUi qui n'a évidemment pas centré ses études exclusivement sur ces questions de surface mais a pris en compte, de manière globale, l'évolution de son territoire.

D'autant que s'agissant de deux zones AUt, l'impact en termes de constructibilité entre le « *gt* » et le « *gb* » n'a rien de significatif.

II. DISCUSSION

Le Tribunal administratif de céans ne pourra manquer de rejeter de manière consécutive chacun des moyens soulevés en demande.

II.1. Sur les prétendus effets de la déclaration d'illégalité du plan local d'urbanisme antérieurement applicable sur la commune de La Ferté Saint Cyr

En premier lieu, il n'est pas inutile de revenir sur l'étonnant développement consacré par les requérantes à la portée du jugement rendu par le Tribunal administratif de céans le 20 novembre 2014 (qu'elles ne versent pas à la procédure, au mépris du contradictoire vis-à-vis de l'exposante qui, n'étant pas partie au litige, n'a pu en prendre lecture qu'après l'avoir demandé à la commune ; Pièce jointe n° 19).

Plus précisément, après avoir rappelé qu'elles ont saisi le tribunal administratif de céans afin que la commune soit contrainte de prononcer l'abrogation du plan local d'urbanisme communal de 2013, elles font valoir qu'en application des dispositions de l'article L.600-12 du code de l'urbanisme, c'était en réalité le plan local d'urbanisme dans sa version antérieure de 2007 qui était opposable au jour de l'approbation du PLUi.

Le Tribunal administratif de céans ne pourra manquer de relever l'incohérence d'une telle affirmation.

Pour s'en convaincre, il pourra utilement se référer à la demande des requérantes telle qu'exposée dans le jugement du 8 décembre 2020 qu'elles versent aux débats, à avoir :

*« Demande au tribunal d'enjoindre à la commune de La Ferté-Saint-Cyr de **prendre les mesures qu'implique l'exécution du jugement** n 1302606 du 20 novembre 2014 par lequel le tribunal a annulé la décision du maire de la commune de la Ferté-Saint-Cyr du 15 octobre 2013 refusant d'abroger la délibération du 13 mars 2012 approuvant la révision du plan local d'urbanisme de la commune dans un délai de 15 jours sous astreinte de 10.000 € par jour de retard ; [...]*

*Demande au tribunal **d'enjoindre à la commune de La Ferté-Saint-Cyr d'abroger la délibération du 13 mars 2013** pour la période allant du 15 octobre 2013 au 2 mars 2020 »*

En d'autres termes, les requérantes constataient que le plan local d'urbanisme de la commune de La Ferté-Saint-Cyr de 2013 était demeuré en vigueur pour la période allant du 15 octobre 2013 au 2 mars 2020, c'est à dire de la date de leur demande d'abrogation jusqu'à l'approbation du PLUi.

Elles ont demandé en conséquence au Tribunal d'enjoindre à la commune de prononcer cette abrogation au moins pour la période allant de 15 octobre 2013 au 2 mars 2020.

Ne craignant aucune contradiction, elles viennent à présent affirmer qu'en application de l'article L.600-12 du code de l'urbanisme, le PLU de 2013 n'était plus en vigueur et que seul celui de 2007 était opposable jusqu'au 2 mars 2020 !

Si tel était le cas, alors leur récente demande d'abrogation n'aurait eu aucun sens.

Le Tribunal de céans ne l'a d'ailleurs pas rejetée pour ce motif.

Il a, au contraire, constaté que le PLU de 2013 était encore en vigueur au jour de l'approbation du PLUi le 2 mars 2020, laquelle l'a alors abrogé :

« 3. Il résulte de l'instruction que par une délibération du 2 mars 2020, le conseil communautaire de la communauté de communes du Grand Chambord, compétente en matière d'urbanisme, a approuvé le plan local d'urbanisme intercommunal, lequel abroge implicitement mais nécessairement le plan local d'urbanisme de la commune de La Ferté-Saint-Cyr »

En d'autres termes, si le jugement de 2014 impliquait une exécution, celle-ci est concrètement intervenue en mars 2020 avec l'approbation du PLUi ici en cause.

Pour cette raison, l'élaboration du PLUi a été effectuée en prenant en compte le PLU antérieur, c'est-à-dire celui de 2013, ce que la Communauté de communes n'a jamais contredit contrairement à ce que les requérantes se croient autorisées à affirmer en indiquant que l'exposante ne contesterait pas que le PLU de 2013 n'était plus en vigueur lors de l'approbation du PLUi.

C'est au demeurant parce qu'elle savait que ce PLU était toujours en vigueur que des autorisations d'urbanisme ont pu être délivrées sur son fondement d'une part, et qu'il a été pris en considération lors de l'élaboration du PLUi d'autre part.

En tout état de cause et enfin, le Conseil d'Etat est venu rappeler que les dispositions de l'article L.600-12 du code de l'urbanisme sont souvent insuffisantes pour rendre inopposable un plan local d'urbanisme dans la mesure où la déclaration d'illégalité visée par cet article concerne principalement la légalité interne (Conseil d'Etat Avis 2 octobre 2020, SCI du Petit Bois, n° 436 934).

Précisément, en l'occurrence, le jugement de 2014 consacre uniquement une illégalité tirée d'un vice de procédure, à savoir l'absence de mesure de publicité ayant décidé de lancer la procédure de révision simplifiée du PLU.

Cette illégalité doit ainsi être regardée comme étrangère aux règles d'urbanisme applicable au projet.

Dès lors, les dispositions de l'article L.600-12 n'étaient d'aucun secours.

Pour cette raison encore, le jugement de 2014 n'a pas rendu *ipso facto* le PLU de 2013 inopposable et nécessitait une mesure d'exécution spécifique.

II.2. Sur la prétendue insuffisance de l'évaluation environnementale

En deuxième lieu, les requérantes font à nouveau valoir que l'évaluation environnementale serait insuffisante dans sa partie consacrée au golf des Pommereaux.

Bien que complété, leur argumentaire n'est toujours pas pertinent.

II.2.1. Premièrement, elles persistent à soutenir que l'évaluation environnementale jointe au PLUi serait incomplète puisqu'elle ne comporterait aucun développement suffisamment précis spécifique aux projets de golfs, particulièrement celui des Pommereaux qui les intéresse.

A ce titre, elles soutiennent que le PLUi emporterait une ouverture à l'urbanisation des deux secteurs de golfs, ce qui justifierait leur demande.

Ce faisant, elles jouent sur la notion « *d'ouverture à l'urbanisation* » en considérant que le PLUi classant les secteurs de golf en zone AU, c'est-à-dire en zones à urbaniser, ces derniers seraient spécifiquement assimilables à des zones ouvertes à l'urbanisation à l'occasion de l'adoption du PLUi.

Ce faisant, elles assimilent ces deux notions « *d'ouverture à l'urbanisation* » et de zone à urbaniser, alors qu'il s'agit pourtant de notions différentes.

A cet égard, il y a lieu de rappeler qu'en application de l'article R.151-3 du code de l'urbanisme, l'évaluation environnemental doit inclure « *les perspectives d'évolution de l'état initial de l'environnement en exposant, notamment, les caractéristiques des zones susceptibles d'être touchées de manière notable par la mise en œuvre du plan* ».

En d'autres termes, il faut que ce soit le plan qui soit à l'origine de l'évolution du territoire.

A ce titre, l'intégralité du raisonnement des requérantes part du postulat selon lequel ce serait le PLUi qui permettrait, pour la première fois, cette ouverture à l'urbanisation et, *de facto*, rendrait possible ce projet ce, au seul motif du classement des terrains en AU.

C'est de toute évidence oublier que le projet des Pommereaux ¹ existait déjà depuis plusieurs années lorsqu'en décembre 2015, la Communauté de communes a décidé d'élaborer son PLUi. A cette date, ce projet avait même déjà donné lieu à des autorisations d'urbanisme (en l'occurrence un permis d'aménager daté de 2013, comme le rappellent les requérantes) sur la base du PLU antérieur.

En d'autres termes, ce n'est pas le PLUi du Grand Chambord qui a consacré l'ouverture à l'urbanisation de ce secteur mais le document d'urbanisme antérieur, abrogé du fait de l'approbation du PLUi.

Dans ces conditions, pour important que ce projet puisse être, comme d'autres au demeurant, pour le territoire, il n'y avait pas lieu d'en exagérer la portée puisqu'il était préexistant et que son incidence avait déjà été prise en compte au moment de l'approbation de la révision simplifiée du PLU communal de 2013.

Or, sauf à se répéter, l'intégralité du raisonnement des requérantes est en l'occurrence tiré du postulat selon lequel ce serait sur la base du PLUi que le projet serait réalisable.

Dès lors que tel n'est pas le cas, il y a lieu de considérer que les précisions excessives que les requérantes appellent de leurs vœux ne relevaient pas du PLUi, sans effet supplémentaire sur cette partie du territoire.

En d'autres termes, il n'entrait pas dans l'office des auteurs du PLUi de mesurer l'impact d'un projet déjà effectif, ayant déjà fait l'objet d'autorisations délivrées.

Les indications données au titre de l'évaluation environnementale – qui évoque à plusieurs égards les golfs – sont donc suffisantes.

A cela, il convient d'ajouter tout d'abord que, s'agissant du projet de golf des Bordes, l'étude d'impact qui a été établie le concernant a été jointe au dossier.

Ce document très complet étant joint au dossier, les enseignements qu'il comporte étaient de nature à éclairer le public dans sa prise de connaissance du dossier.

¹ Comme au demeurant celui des Bordes qui a fait l'objet d'autorisations d'urbanisme dès 2012

Ensuite, il convient également de prendre en compte le fait qu'à l'instar de ce qui a cours en matière de contrôle du contenu des études d'impact ou des rapports de présentation de droit commun des documents d'urbanisme, l'office du juge est guidé par le principe de proportionnalité.

Or, pour important que soit le projet des Pommereaux pour le territoire, il n'échappera pas au Tribunal que sur les 44 013 hectares que couvre le PLUi, les deux golfs représentent pour leur part une superficie de 350 hectares.

Et, si l'on prend le seul golf des Pommereaux, qui est le plus petit des deux, la superficie en cause est de 152,9 hectares (Pièce jointe n° 20).

En d'autres termes, l'espace ici évoqué concerne au mieux 0,35 % de la superficie du territoire.

Les auteurs du PLUi y ont consacré des développements importants, compte tenu de la nature des espaces, mais n'avaient pas à entrer dans des détails tels que ceux qui pourraient figurer dans une étude d'impact.

Dès lors, il est parfaitement compréhensible que le PLUi n'y consacre pas les développements pointillistes évoqués par les requérantes.

Les demandes formulées à ce titre seront donc, pour cette raison, écartées.

Au-delà, les requérantes soutiennent que l'évaluation environnementale devrait comporter la mention des superficies qui seront construites, ventilées par projet.

Outre que, ainsi qu'il a été indiqué ci-dessus, aucune disposition du code de l'urbanisme n'impose qu'il soit fait mention précises des superficies affectées à chaque zone de sorte qu'il n'est pas non plus prescrit d'y mentionner le nombre de m² attendus de l'application du document d'urbanisme, force est de constater que ces superficies ne sont pas connues de la Communauté de communes qui n'est pas porteur de ces projets privés.

Par ailleurs, les requérantes sous-entendent, sans en être vraiment certaines, que l'impact de l'ouverture des golfs sur la zone Natura 2000 « *pourrait* » avoir été mal envisagé.

S'agissant de la zone Natura 2000, le Tribunal administratif de céans relèvera que le PLUi approuvé inclut une étude d'incidences spécifique (Pièce jointe n° 11 ; Annexe 6).

S'agissant plus précisément de l'impact des zones AU sur la ZSC Sologne, l'évaluation environnementale conclut :

« Si les zonages écologiques (ZNIEFF, Natura 2000) ont en grande partie été pris en compte dans le zonage et ne sont pas concernés par de nouveaux secteurs ouverts à l'urbanisation, le site Natura 2000 ZSC Sologne, du fait qu'il concerne les territoires de 9 communes sur les 16 que comprend la communauté de communes est intersecté par 16 zones AU à l'exception faite des projets de golfs.

*Au total, projets de golf compris, les zones AU du PLUi de Grand Chambord se superposant avec la Zone Natura 2000 ZSC « Sologne » représentent 0,09% de sa surface totale, soit une très faible emprise. Ainsi, comme le conclut l'étude d'incidences Natura 2000 jointe en annexe de cette évaluation environnementale, compte tenu de l'absence d'habitat d'intérêt communautaire concerné par les zones AU (hors grand projet de golf), **le PLUi n'est pas en mesure de remettre en cause l'état de conservation des habitats d'intérêt communautaires ayant justifié la désignation de la ZSC FR2401002 « Sologne ».** » (Pièce jointe n° 11 ; p. 149)*

Dans ces conditions, il appartient aux requérantes d'indiquer à quel titre l'analyse Natura 2000 serait défailante.

Elles ne le font pas.

Cette branche du moyen encourt dès lors le rejet.

II.2.2. Les requérantes soutiennent ensuite que les incidences négatives de l'ouverture à l'urbanisation liées au projet du golf des Pommereaux ne seraient pas envisagées au titre des mesures ERC.

Sauf à se répéter, ce n'est pas le PLUi qui a ouvert ces terrains à l'urbanisation.

Dès lors, les mesures ERC n'avaient pas à spécifiquement aborder le traitement du golf, ce qui au demeurant était d'autant moins aisé que, ainsi qu'il a été indiqué précédemment, la Communauté de communes n'est pas le porteur du projet.

Nonobstant ce constat, l'évaluation environnementale aborde à plusieurs égards les impacts éventuels de la création de ce golf sur son environnement ainsi que les mesures qui devront être mises en place :

| | | | | | | |
|--------------------|---------------------|----|--|---|---|--|
| LA FERTE SAINT CYR | Golf des Pommereaux | AU | Présence de plusieurs zones humides. Très forte prélocalisation ; 6 sondages sur 7 réalisés montrent un sol hydromorphe | Des études sont en cours pour éviter les impacts sur les zones humides. | Des mesures de réduction seront mises en place dans le cadre du projet. | La gestion de l'eau sera intégrée dès la conception du plan d'aménagement et se fera au moyen de techniques plus avancées, permettant une gestion optimisée de l'eau. Cette prise en compte de la question hydraulique se fera notamment au nord-ouest de l'opération par la mise en place d'un bassin de rétention paysager. L'aménagement paysager fera l'objet d'un traitement favorable à la restriction de la consommation d'eau. |
|--------------------|---------------------|----|--|---|---|--|

Pièce jointe n° 11 ; p. 156

| | | | | | | | |
|--------------------|---------------------|------|--|---|--|---|---|
| LA FERTE SAINT CYR | Golf des Pommereaux | AU1g | Présence de zones humides. Prairies de fauche, cultures, boisements... Situé dans la Zone Nature 2000 Sologne. Hors corridor SCOT. Corridor diffus. | Aléa retrait gonflement des argiles moyen à faible. | La gestion de l'eau sera intégrée dès la conception du plan d'aménagement par la mise en place de dispositifs adaptés : noues, bassins de rétention, bandes rouliantes, revêtements perméables, toitures végétalisées, récupérateurs d'eau... Les techniques les plus avancées seront mobilisées, permettant une gestion optimisée de l'eau. Lors de la conception du projet, des réflexions permettant la réutilisation des eaux usées sont à prévoir, notamment pour permettre l'irrigation des espaces golfiques. | L'aménagement paysager du site fera l'objet d'un traitement et d'une composition favorables à la biodiversité et à la restriction de la consommation d'eau. Ainsi des essences telles que les graminées seront choisies. L'opération doit privilégier l'utilisation de plantes indigènes, se développant spontanément sur le site. Cette démarche permettra le respect de la flore mais aussi de la faune locale. | Le règlement rappelle que dans les secteurs concernés par le risque retrait-gonflement des argiles d'aléa fort et d'aléa moyen, les constructeurs d'ouvrage se doivent de respecter des obligations et des normes de constructions (cf. article 1792 du Code civil et article L.111-13 du Code de la construction et de l'habitation) afin d'en limiter les conséquences. |
|--------------------|---------------------|------|--|---|--|---|---|

Pièce jointe n° 11 ; p. 183

Les requérantes n'établissent pas que ces éléments seraient insuffisants.

II.2.3. Elles affirment encore que l'évaluation environnementale serait insuffisante s'agissant du projet de golf des Pommereaux en ce qu'elle n'indiquerait pas pour quelles raisons, parmi les projets d'aménagements envisageables, c'est celui-ci en particulier qui aurait été retenu.

Sur ce point, il y a simplement lieu de rappeler qu'en cette matière, il n'y a pas là une obligation absolue de présenter des partis alternatifs.

En d'autres termes, c'est seulement dans l'hypothèse où les auteurs du PLU ont envisagé d'autres options qu'ils devront les exposer, ne serait-ce que de manière succincte et indiquer les raisons qui les ont conduits à préférer la solution retenue (voir par analogie à propos de l'étude d'impact, Conseil d'Etat 14 novembre 1997, Groupement des riverains, RJE 1999, 272, obs. M. Prieur).

En l'occurrence, il n'aura échappé à personne que la Communauté de communes n'est pas le porteur de ce projet et que le document d'urbanisme local qu'elle devait prendre en compte l'avait déjà intégré.

Elle n'avait, dès lors, pas à étudier des projets alternatifs, puisqu'au stade de son intervention il n'y en avait pas.

Elle avait simplement à prendre acte d'une réalité : le projet de golf des Pommereaux a été rendu possible par une révision simplifiée passé du plan local d'urbanisme de la commune de La Ferté-Saint-Cyr et a donné lieu à un permis d'aménager en 2013.

Elle n'était pas tenue d'aller au-delà.

II.2.4. Deuxièmement, les requérantes renouvellent leur grief tiré de ce que l'état initial de l'environnement sur le périmètre du Golf des Pommereaux serait, selon elles, insuffisant.

Ainsi qu'il a été précédemment indiqué, le dossier a été complété pour répondre aux recommandations de la MRAe.

Bien qu'affirmant le contraire, les requérantes ne démontrent pas qu'en dépit des compléments apportés, le dossier serait incomplet.

Pour sa part, le Tribunal administratif de céans relèvera tout d'abord que la MRAe ne formule, sur cette question précise, qu'une « *recommandation* » et non une prescription.

Par ailleurs, au stade de l'élaboration du PLUi, il ne saurait s'agir d'imposer à ses auteurs la réalisation d'un travail d'inventaire naturaliste similaire à celui qui est classiquement intégré à une étude d'impact.

Simplement, le code de l'urbanisme, impose (art. R151-3 2°) que l'évaluation présente les « *caractéristiques des zones susceptibles d'être touchées de manière notable par la mise en œuvre du plan* ».

Or, sauf à se répéter, ce n'est pas la mise en œuvre du plan qui est à l'origine des projets, qui sont antérieurs à la délibération ayant décidé de l'élaboration du PLUi.

Dès lors, les éléments joints au dossier sont parfaitement suffisants.

II.2.5. Troisièmement, les requérantes reviennent à nouveau sur la question des mesures ERC en affirmant que le dossier n'inclurait aucun élément de cadrage concernant le golf des Pommereaux.

Cela est faux puisque le dossier approuvé précise au titre des objectifs ERC :

« *Des études sont en cours pour éviter les impacts sur les zones humides.*

Des mesures de réduction seront mises en place dans le cadre du projet.

La gestion de l'eau sera intégrée dès la conception du plan d'aménagement et se fera au moyen de techniques plus avancées, permettant une gestion optimisée de l'eau.

Cette prise en compte de la question hydraulique se fera notamment au nord ouest de l'opération par la mise en place d'un bassin de rétention paysager.

L'aménagement paysager fera l'objet d'un traitement favorable à la restriction de la consommation d'eau. »²

Et encore :

« La gestion de l'eau sera intégrée dès la conception du plan d'aménagement par la mise en place de dispositifs adaptés : noues, bassins de rétention, bandes roulantes, revêtements perméables, toitures végétalisées, récupérateurs d'eau...

Les techniques les plus avancées seront mobilisées, permettant une gestion optimisée de l'eau. Lors de la conception du projet, des réflexions permettant la réutilisation des eaux usées sont à prévoir, notamment pour permettre l'irrigation des espaces golfiques.

L'aménagement paysager du site fera l'objet d'un traitement et d'une composition favorables à la biodiversité et à la restriction de la consommation d'eau.

Ainsi des essences telles que les graminées seront choisies.

L'opération doit privilégier l'utilisation de plantes indigènes, se développant spontanément sur le site. Cette démarche permettra le respect de la flore mais aussi de la faune locale.

Le règlement rappelle que dans les secteurs concernés par le risque retrait-gonflement des argiles d'aléa fort et d'aléa moyen, les constructeurs d'ouvrage se doivent de respecter des obligations et des normes de constructions (cf. article 1792 du Code civil et article L.111-13 du Code de la construction et de l'habitation) afin d'en limiter les conséquences. »

A l'échelle du PLUi, il n'était pas envisageable de donner plus d'indications.

² Sur ce point le Tribunal administratif pourra mettre en perspective la page 53 de l'évaluation du projet arrêté (Pièce adverse n° 15.1) et la pièce jointe n° 11.

Notamment, contrairement à ce qu'affirment les requérantes, il n'était pas possible que ce document fixe précisément les incidences liées à la localisation et l'aménagement du projet dès lors que l'OAP ne fixe qu'un cadre donnant des directives, lequel n'a rien à voir avec un secteur plan masse susceptible d'imposer des prescriptions précises.

Au demeurant, il résulte de la lecture du jugement du 20 novembre 2014 qu'un tel argument (comme au demeurant ceux, susvisés, également dirigés à l'encontre de l'évaluation environnementale) avaient déjà été soulevés à l'encontre du PLUi de 2013.

Et le Tribunal administratif de céans les avait déjà rejetés.

Finalement, il apparaît que les requérantes souhaiteraient bénéficier, grâce au présent contentieux, de la possibilité d'attaquer à nouveau le contenu du document d'urbanisme de 2013 et, concrètement, le projet de golf des Pommereaux dont il a permis la réalisation alors que, sur le fond, leur demande tendant à invalider ce projet a été rejetée par le jugement n° 1302606 en date du 20 novembre 2014 (Pièce jointe n° 19).

II.2.6. Quatrièmement, les requérantes concluent leur moyen en indiquant que les questions relatives au niveau de participation du public d'une part et de complétude du dossier d'autre part ne devraient pas être mises en perspective.

La Communauté de communes avait en effet rappelé, dans son mémoire en défense, que la bonne participation du public à l'enquête et les observations formulées démontraient le bon niveau d'information qui en est issu.

Elle ajoutait en outre que pour que l'argument tiré de l'irrégularité de la consultation du public du fait d'un dossier incomplet soit pertinent, il faudrait encore que les requérantes démontrent, comme il est d'usage, que cette irrégularité avait été de nature à nuire à l'information complète des intéressés ou qu'elle aurait pesé sur le sens de la décision (Conseil d'Etat 23 décembre 2011, Req. n° 335.033).

Force est de constater qu'en dépit des longs paragraphes consacrés à cette question, aucune démonstration de ce type n'est apportée au dossier.

Dès lors et en tout état de cause, le moyen est voué au rejet.

II.3. Sur la prétendue insuffisance du PADD

En troisième lieu, les requérantes soulèvent un nouveau moyen tiré de l'insuffisance du PADD en matière de fixation des objectifs chiffrés de consommation de l'espace.

Elles articulent leur moyen en deux branches.

II.3.1. Premièrement, elles soutiennent que les objectifs chiffrés de la consommation de l'espace seraient mal posés puisqu'en l'occurrence, ils ne concerneraient que l'artificialisation des sols en vue de la constitution d'habitat.

Elles dénoncent ainsi l'absence d'objectifs chiffrés de la consommation de l'espace pour les constructions ayant une autre destination que l'habitation.

Cependant, si l'article L.151-5 du code de l'urbanisme impose que le PADD comporte un volet relatif à la question de la consommation des espaces incluant des objectifs chiffrés, le texte n'impose nullement que ces objectifs couvrent tous les types d'occupation des sols.

En affirmant le contraire, les requérantes ajoutent au texte.

Au-delà, en l'occurrence, le moyen manque en fait.

A ce titre, il convient de relever que la question de la consommation d'espace est évoquée à deux endroits dans le dossier de PLU.

D'une part, en application des dispositions de l'article L.151-4 du code de l'urbanisme, le rapport de présentation doit justifier « *les objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain compris dans le projet d'aménagement et de développement durables au regard des objectifs de consommation de l'espace fixés, le cas échéant, par le schéma de cohérence territoriale et au regard des dynamiques économiques et démographiques* ».

D'autre part, le PADD doit, comme indiqué à l'article L.151-5, fixer « *des objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain* ».

En l'occurrence, répondant à ces exigences, le rapport de présentation du PLU, après avoir notamment procédé à l'analyse de la consommation foncière sur les dix dernières années et présenté les objectifs fixés par le SCoT, expose la consommation d'espace telle qu'elle est envisagée par le PLU.

Au-delà des explications littérales qu'il inclut, le PLUi comporte deux tableaux consacrés d'une part aux extensions consacrées à l'habitat, d'autre part celles ayant une vocation économique :

BILAN DE LA CONSOMMATION D'ESPACES À VOCATION MIXTE

En matière de développement résidentiel, la consommation foncière a été de 42 ha sur le territoire, soit une moyenne de 4,6 ha/an, sur la période 2010-2018.

Le recensement des secteurs résidentiels en extension établis par le PLUi totalise une surface de 48 ha pour la période 2019-2030. Cette consommation équivaut à une consommation annuelle de 4,3 ha/an sur cette période.

Ces secteurs d'extension intègrent les espaces concernés par des procédures de Zone d'Aménagement Concerté (ZAC) que le PLUi intègre sans modification des règles. Ces secteurs représentent une superficie de 15,8 ha.

Le PLUi conduit donc à une diminution de la consommation d'espace et est compatible avec les objectifs fixés par le SCoT.

| Secteurs | Consommation d'espace entre 2010 et 2018 (ha) | | Consommation d'espace entre 2019 et 2030 (ha) | |
|--------------------------------|---|--------------|---|--------------|
| | | | | |
| Val de Loire et Cosson (ouest) | 13,0 | 4,66 ha / an | 48 ha | 4,36 ha / an |
| Saint-Laurent-Nouan (est) | 12,0 | | | |
| Bracieux / MPC (sud) | 17,0 | | | |
| Total CCGC | 42 ha | | | |

BILAN DE LA CONSOMMATION D'ESPACES À VOCATION ÉCONOMIQUE

Un développement du foncier économique sur le territoire du Grand Chambord limité et compatible avec les objectifs du SCoT.

Les objectifs globaux de consommation d'espaces à vocation économique définis par le DOO du SCoT (59 ha sur la période 2010-2030) sont respectés par le PLUi.

Au cours de la période 2019-2030, la consommation d'espace à vocation économique est supérieure à la période antérieure (2010-2018). En effet, elle correspond à une période de très faible déploiement de l'appareil économique, du fait notamment des crises économiques et financières mondiales de cette période.

| | Consommation foncière à vocation économique en optimisation (ha) | | Consommation foncière à vocation économique en extension (ha) | |
|--|--|-----------|---|-----------|
| | 2010-2018 | 2019-2030 | 2010-2018 | 2019-2030 |
| Communauté de communes du Grand Chambord | 4,6 | 13,2 | 1 | 25 |
| Total Grand Chambord 2010-2030 | 17,8 | | 26 | |
| <i>Rappel SCoT du Blaisois 2010-2030</i> | 33 | | 26 | |

Chacun de ces deux tableaux fixe la consommation prévisionnelle envisagée : 48 ha s'agissant du résidentiel et 26 ha s'agissant de la vocation économique.

Ces objectifs sont ensuite repris dans le PADD qui, s'agissant du résidentiel, évoque les 48 ha susvisés et, s'agissant de la consommation foncière à vocation économique, précise que 26 ha se feront en extension.

Dès lors, c'est à la fois dans le rapport de présentation et dans le PADD – qui ont une valeur égale et ont vocation à se compléter puisqu'ils forment des parties indissociables du même document, le PLUi – que les objectifs de la consommation foncière, notamment à vocation économique, sont fixés.

Le moyen manque donc en fait.

II.3.2. Deuxièmement, les requérantes entendent se prévaloir d'une prétendue illégalité du DOO du SCoT pour faire valoir, par le truchement du mécanisme de l'exception d'illégalité, que le PLU serait entaché d'illégalité par voie de conséquence.

Ce raisonnement est voué à l'échec.

D'une part, il y a lieu de rappeler que les règles concernant la composition du PADD du PLU et celles concernant le contenu du SCoT sont différentes.

Or, au cas d'espèce, les requérantes n'indiquent pas sur quelles dispositions elles fondent leur raisonnement et pour quelles raisons elles prétendent que le document d'orientations et d'objectifs n'arrêterait pas de manière correcte les objectifs chiffrés de consommation économe de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain.

Notamment, si elles affirment que ces objectifs devraient être fixés activité par activité, elles ne précisent pas sur quelle disposition précise du code elles se fondent.

D'autre part, en droit, le mécanisme de l'exception d'illégalité n'est opérant qu'à la condition que la décision attaquée directement soit une mesure d'application de la décision mise en cause par voie incidente (Conseil d'Etat Sect., Avis cont., 30 décembre 2013, n° 367615, Okosun).

Or, le plan local d'urbanisme n'est, s'agissant de la question de la consommation de l'espace, pas une mesure d'application stricte du SCoT avec lequel il doit simplement être compatible de sorte que le mécanisme de l'exception d'illégalité est, pour cette question précise, insusceptible d'être mis en œuvre.

Ensuite, ainsi que le Conseil d'État l'a rappelé dans son avis du 2 octobre 2020 susvisé, l'exception d'illégalité d'un document local d'urbanisme n'a vocation à prospérer, lorsqu'elle touche un vice de légalité externe, qu'à la condition qu'il ait été de nature à exercer une influence directe sur les règles d'urbanisme applicables (Conseil d'Etat Avis 2 octobre 2020, SCI du Petit Bois, n° 436 934).

Tel n'est pas le cas en l'occurrence, ce qui explique que les requérantes ne présentent aucune démonstration à cet égard.

Enfin, et en tout état de cause, ainsi que le rappelle le rapport de présentation du PLUi, le SCoT fixe des objectifs chiffrés de consommation économe de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain.

Dès lors, la seconde branche du moyen sera également écartée.

II.4. Sur la prétendue incohérence entre les objectifs fixés par le PADD en matière de création de logements et le règlement et l'OAP

En quatrième lieu, les requérantes poursuivent avec un nouveau moyen tiré de la prétendue incohérence entre les objectifs du PADD d'une part et les dispositions du règlement et de l'OAP spécifique au Golf des Pommereaux d'autre part.

Premièrement, elles affirment que le PLUi serait incompatible avec le SCoT pour la seule raison qu'il ne détaillerait pas la répartition des espaces de manière géographique.

Force est cependant de constater que cette exigence, qui s'applique aux SCoT, ne vaut pas en matière de PLU.

Au-delà, il appartient aux requérantes d'expliquer concrètement en quoi le PLUi serait incompatible à ce titre, à l'échelle de son territoire, avec le SCoT.

Enfin et dans tous les cas, cette affirmation est erronée.

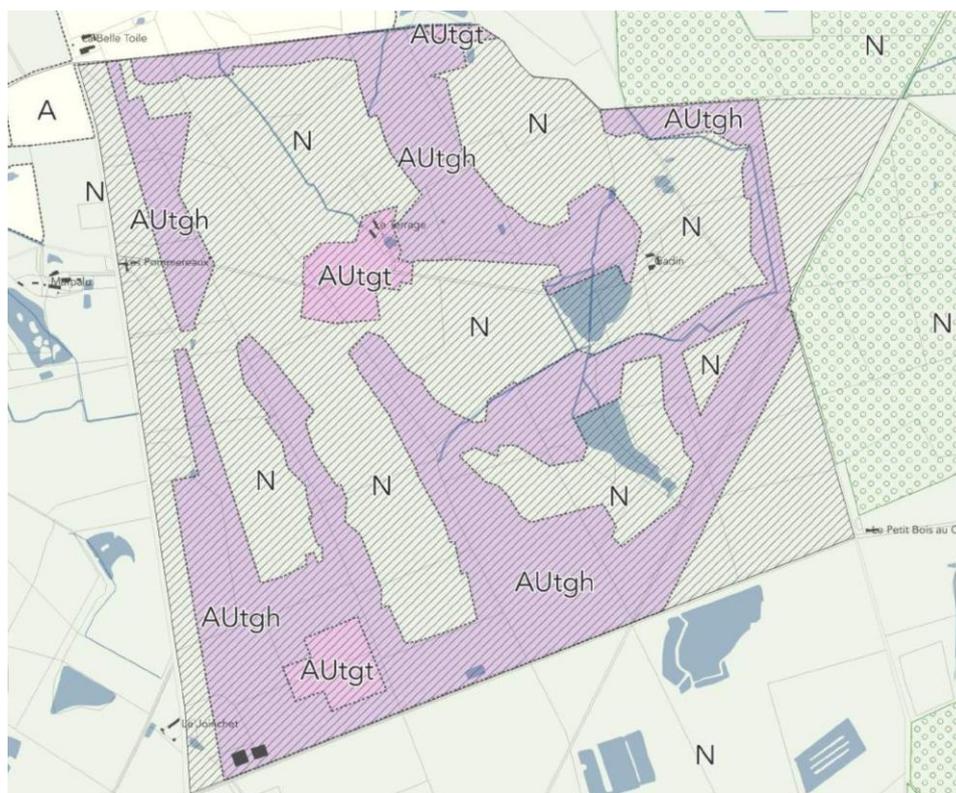
Deuxièmement, elles soutiennent que le règlement et les OAP seraient incompatibles avec le contenu du PADD dès lors qu'ils « [autoriseraient] des constructions à destination d'habitation **sur la majorité des 157,34 ha** ouverts à l'urbanisation du projet de golf des Pommereaux ».

En réalité, à supposer même que les chiffres avancés par les requérantes soient exacts, ce qui n'est pas le cas ³, force est en tout état de cause de constater que les requérantes font une lecture erronée des possibilités de construire au sein de la zone AUtgh.

A cet égard, il y a lieu de mettre en perspective le document graphique et l'OAP.

En réalité, la partie de la zone AUtgh sur laquelle il est possible de construire est résiduelle.

La cartographie réglementaire est la suivante :



³ Le bureau d'études en charge du PLUi indique que la zone AUtgh a une superficie de 141,2 ha et la zone AUtgt, une superficie de 11,7 ha, soit un total de 152,9 ha (Pièce jointe n° 20).

Quant à l'OAAP, elle restreint concrètement la possibilité de construire en la limitant aux franges de couleur brique :



En d'autres termes, les possibilités de construire sur la zone AUTgh sont plus que réduites et ne représentent même pas le quart de la zone AUTgh !

Contrairement à ce que feignent de croire les requérantes, il n'est pas possible de prendre en considération l'intégralité de la zone AUTgh pour en conclure que des constructions à vocation résidentielle pourraient s'implanter partout.

Cela n'est pas le cas puisque l'OAAP l'interdit.

En conséquence, les chiffres mis en avant en demande étant erronés, il n'est nullement établi que le règlement et l'OAAP s'inscriraient en contradiction avec les chiffres figurant dans le PADD.

Par ces motifs encore, le rejet de la demande s'impose.

II.5. Sur l'irrégularité du rapport de présentation

En cinquième lieu, les requérantes tentent de convaincre que le rapport de présentation aurait un contenu erroné.

A ce titre, elles font tout d'abord valoir que « *le rapport de présentation [serait] irrégulier en tant qu'il justifie de façon erronée l'ouverture à l'urbanisation en secteur AUTgt et AUTgh des terrains du projet de golf des Pommereaux* », c'est-à-dire en faisant référence au PLU de 2013 et non à celui de 2007.

Cependant, ainsi qu'il a été longuement démontré, le PLU 2013 était en vigueur tout au long de l'élaboration du PLU et est resté opposable jusqu'à l'approbation du PLUi qui, implicitement mais nécessairement, l'a abrogé, ainsi que le Tribunal administratif de céans en a jugé au mois de décembre 2020.

Elles ajoutent ensuite que les superficies des zones AUTgt et AUTgh qui y figurent seraient erronées.

Cependant, à supposer même que cela serait exact, cela ne suffirait pas à établir une irrégularité telle qu'elle justifierait à elle seule l'annulation du PLUi.

A l'échelle de la superficie du territoire, une telle erreur, à la supposer avérée, resterait de faible importance.

Par ces motifs encore, le rejet de la demande s'impose.

II.6. Sur la prétendue incompatibilité du PLU avec les orientations du SCoT

En troisième et dernier lieu, les requérantes reviennent une nouvelle fois sur leur moyen tiré de l'incompatibilité du projet de PLUi avec le SCoT.

II.6.1. Sur la prétendue incompatibilité avec les objectifs chiffrés de consommation économe de l'espace fixés par le DOO

Premièrement, elles affirment à nouveau que le PLUi serait incompatible avec le SCoT s'agissant de la consommation d'espaces.

Tout d'abord, elles affirment que les superficies consacrées aux projets de golf devraient nécessairement être prises en compte au titre des constructions à destination d'habitation à partir du moment où elles seraient exclues des secteurs à vocation économique.

En d'autres termes, selon les requérantes, ces superficies devraient nécessairement être rattachées soit à l'une, soit à l'autre de ces deux destinations.

Ce raisonnement pourrait être séduisant s'il ne conduisait finalement à s'affranchir totalement de l'architecture du DOO.

En effet, le DOO du SCoT consacre sa partie 2 au développement économique : « Renforcer le rayonnement et l'attractivité du territoire par un développement économique qui s'appuie sur un Coeur d'agglomération conforté » (p. 61).

Cette partie 2 est strictement dissociée de la partie 3 du DOO consacrée à l'habitat et intitulée « Une armature urbaine polarisée qui préserve le cadre de vie des ménages et favorise une urbanisation de qualité ».

L'orientation 17 « Une urbanisation maîtrisée qui limite les pressions sur les espaces naturels et agricoles » qui fixe les objectifs spécifiques à la consommation foncière est clairement intégrée à cette seconde partie.

Pour sa part, la question du tourisme est rattachée à la partie 2 et au paragraphe « 3 - S'inscrire dans la dynamique touristique du Val de Loire ».

Déjà, l'architecture du DOO dément l'affirmation des requérantes : en excluant le volet tourisme des décomptes économiques, le SCoT ne l'a pas intégré *ipso facto* au chapitre habitat, qui en est strictement dissocié.

Au-delà, ainsi qu'il a déjà été indiqué, le DOO précise que « les stocks fonciers nécessaires à la réalisation d'équipements de valorisation touristique ne sont pas intégrés aux stocks fonciers à vocation économique ».

Et, au même endroit, il ajoute :

« Par ailleurs, le foncier lié au fonctionnement de la centrale nucléaire de Saint-Laurent-Nouan n'est pas intégré aux stocks fonciers dans la mesure où celui-ci est déjà urbanisé. »

A suivre le raisonnement des requérantes selon lequel le stock de foncier qui n'entre pas dans l'économie doit obligatoirement être affecté à l'habitat conduirait-il à intégrer la centrale nucléaire à l'habitat ?

Pour cette raison encore, ce n'est pas parce que le tourisme est sorti de l'économie qu'il y a lieu *ipso facto* de l'intégrer à l'habitat.

Cela aurait d'autant moins de sens que cela conduirait nécessairement soit à diminuer les facultés de construire de l'habitat au bénéfice des administrés, soit à sacrifier le développement touristique du territoire.

Précisément, à ce titre, le DOO insiste :

« Le SCoT recommande :

- ✓ ***Le développement des capacités d'accueil et d'hébergement pour répondre aux besoins de l'ensemble de la clientèle touristique tout en garantissant la pérennisation du maillage touristique du territoire en:***
 - *Etudiant les conditions de développement d'une offre d'hébergement hôtellerie haut de gamme ;*
 - *Poursuivant le rééquilibrage de l'offre hôtelière intermédiaire / moyenne gamme ; Accompagnant les projets de développement en matière de restauration et d'hébergement rural ou de plein air ;*
 - *Imaginant des solutions d'hébergement touristique innovantes sur l'ensemble du territoire, en lien avec les valeurs paysagères du territoire.*

- ✓ *Permettre la réalisation des équipements touristiques et d'hébergement structurants sur le territoire. » (p. 63)*

En d'autres termes, le SCoT met l'accent sur la nécessité de développer le tourisme et, dans ce cadre, d'y associer une politique résidentielle forte.

Dès lors, il est faux d'affirmer que ces secteurs devraient être pris en compte au titre de l'habitat ce qui conduirait, à ce titre, à conclure à l'incompatibilité du PLUi avec le SCoT.

C'est pour cette raison, et nulle autre, que le SIAB est venu indiquer que les projets de golf avaient été sortis des stocks fonciers du SCoT.

Les requérantes soutiennent encore, une nouvelle fois, que le nombre de logements induits par les golfs serait très significatif et qu'il ne s'agirait pas de résidences à destination de touristes mais de résidences principales.

Ce faisant, outre qu'elles extrapolent, force est de rappeler, une nouvelle fois, que les superficies avancées sont largement erronées puisque, ainsi qu'il a été indiqué ci-avant, tous les espaces en AUTgh ne seront majoritairement pas construits, l'OAAP ne permettant l'urbanisation que sur une petite superficie.

Enfin, elles réitèrent leur argument selon lequel l'ouverture à l'urbanisation devrait être prise en compte dans le PLUi puisque le PLU de La Ferté-Saint-Cyr ne pouvait pas être pris en compte par les auteurs du SCoT, approuvé en juillet 2016.

A cette date cependant, ainsi qu'il a déjà été démontré, le PLU 2013 de La Ferté-Saint-Cyr était en vigueur, comme l'a déjà constaté le Tribunal administratif de céans, et un permis d'aménager avait déjà été délivré pour permettre la réalisation du golf.

Aussi, et en tout état de cause, les auteurs du SCoT pouvaient parfaitement ne pas comptabiliser les golfs en ouverture à l'urbanisation puisque les deux golfs avaient déjà été autorisés au moment de l'approbation du schéma.

II.6.2. Sur la prétendue incompatibilité avec l'objectif n° 14 formulé par le DOO

Deuxièmement, les requérantes renouvellent le moyen tiré de la prétendue incompatibilité du PLUi avec l'orientation n° 14 du DOO en faisant valoir de nouveaux arguments.

A cet égard, elles affirment tout d'abord que le projet des Pommereaux ne serait pas pris en compte dans le SCoT au seul motif qu'il ne serait pas nommément visé par les documents du SCoT.

Elles ajoutent que tel ne serait pas le cas du projet des Bordes dès lors qu'il y est fait, au contraire, expressément référence.

En réalité, ce projet est visé dans un paragraphe consacré au tourisme, à titre d'illustration :

... et l'anticipation sur le futur

Il paraît important de tenir compte des nouveaux moyens de consommation qui se développent considérablement, comme les achats en ligne et en « drive », etc. En outre, le commerce devra répondre aux besoins des nouveaux habitants : en adéquation avec le développement démographique ambitieux fixé par le PADD : + 10 000 habitants d'ici 2030.

Aujourd'hui l'offre commerciale répond en partie aux besoins des touristes qui se rendent sur le territoire. Il s'agit donc de prendre en compte les projets touristiques à venir dans l'aménagement du territoire qu'ils impliquent (Maslives, les Bordes...). En effet, le Blaisois a un positionnement touristique riche et diversifié (tourisme culturel et patrimonial, tourisme vert et de loisirs) et est une véritable destination de séjour au cœur de la dynamique touristique du Val de Loire-UNESCO. La durée moyenne de séjours est de 4 nuitées par séjour et cette fréquence est en constante progression depuis plusieurs années, c'est pourquoi il faut pouvoir répondre également aux besoins en commerces qu'engendre cette fréquentation montante.

En d'autres termes, le projet n'est Bordes ne fait pas non plus l'objet d'un traitement particulier.

Mais ce n'est pas parce qu'il n'est pas spécifiquement visé qu'il ne serait absolument pas pris en compte.

La raison en est simple : la raison d'être du DOO du SCoT n'est pas de promouvoir tel ou tel projet sur le territoire de l'intercommunalité.

Le DOO doit au contraire – c'est son essence même – formaliser des orientations et des objectifs en matière de développement touristique.

Pour cette raison, il exprime des orientations en matière d'hébergement, de signalétique, de circulations, ... et ce, à destination de tous les types de tourisme (tourisme vert et de loisirs, tourisme culturel et d'affaires, tourisme de croisière, etc.) sans qu'il soit question de mettre en avant tel ou tel projet en cours sur le territoire.

Dès lors, prétendre que le DOO envisagerait de manière précise les Bordes et non les Pommereaux n'a aucun sens.

Les requérantes poursuivent néanmoins en affirmant que le golf des Pommereaux constituerait un doublon avec celui des Bordes.

Elles l'affirment.

Elles ne le démontrent pas.

Notamment, elles n'expliquent pas en quoi le projet des Bordes aurait du être privilégié ou pour quelles raisons il serait à lui seul suffisant pour répondre aux objectifs de développement du tourisme à l'échelle de l'intercommunalité.

Les requérantes soutiennent ensuite que l'argument tiré du fait que le PLUi, à l'échelle de son territoire, assurerait une reconquête agricole ne serait pas pertinent.

Déjà, le Tribunal administratif de céans relèvera qu'elles ne contestent pas les chiffres issus du rapport de présentation.

Dont acte.

Au-delà, elles soutiennent que « l'argument soulevé [serait] inopérant car cette augmentation globale n'est pas de nature à lever un seul des griefs évoqués ci-avant portant spécifiquement sur le golf des Pommereaux ».

Cela n'a pas de sens : ainsi qu'il a déjà été indiqué, l'appréciation du respect, par le PLUi, des objectifs et orientations du SCoT doit être réalisée de manière globale, et à l'échelle de l'intercommunalité.

Le fait de se centrer uniquement sur le golf des Pommereaux est ainsi directement contraire aux principes d'analyse qui gouvernent la matière.

Quant à l'argument tiré de l'évolution des pourcentages de zones des anciens PLU au PLUi, il est tout aussi inapproprié.

En effet, les requérantes comparent des pourcentages pour soutenir qu'en définitive, le PLUi consommerait du foncier.

Au contraire, la comparaison doit être fait en prenant en compte les superficies réelles :

Envoyé en préfecture le 24/03/2020
 Reçu en préfecture le 24/03/2020
 Affiché le
 ID : 041-244100798-20200302-041_001_2020-1

Tableau des superficies de zones au PLUi

| Zones | Superficie en hectares | Superficie totale par zone (PLUi) | | Superficie totale par zone (ancien document d'urbanisme) | |
|--------------|------------------------|-----------------------------------|-------------|--|-------------|
| Uap | 247,9 | 1587 | 3,6% | 1 579 | 3,6% |
| Ub | 369,7 | | | | |
| Uc | 702,3 | | | | |
| Ue | 165,6 | | | | |
| Uea | 18,6 | | | | |
| Uec | 13,5 | | | | |
| Up | 69,6 | | | | |
| AU | 47,8 | 439 | 1% | 567 | 1,3% |
| AUe | 15,1 | | | | |
| AUec | 6,7 | | | | |
| AUea | 3,9 | | | | |
| AUms | 1,3 | | | | |
| AUT | 14,3 | | | | |
| AUTgt | 279,9 | | | | |
| AUTgh | 70,3 | | | | |
| N | 24886,1 | 30436 | 69,2% | 34 187 | 77,6% |
| Nc | 0,8 | | | | |
| Nch | 5465,8 | | | | |
| Nj | 17,4 | | | | |
| NL | 36,7 | | | | |
| Nph | 29,6 | | | | |
| A | 9449,7 | 11550 | 26,2% | 7 693 | 17,5% |
| Ap | 2100,5 | | | | |
| Total | | 44 013 | 100% | 44 027 | 100% |

Pièce jointe n° 9, p. 62

De cette comparaison, il résulte clairement que :

- La zone U s'est accrue de 8 ha,
- **Les zones AU ont diminué de 128 ha,**
- La zone N a diminué de 3751 ha,
- La zone A a augmenté de 3857 ha.

En d'autres termes, non seulement il y a eu une nouvelle répartition des espaces entre les zones A et N mais, surtout, les zones AU ont très fortement diminué.

Et cette diminution s'est faite au bénéfice des zones agricoles.

Dès lors, les requérantes ne sauraient sous-entendre que le projet de PLUi n'aurait pas, au global, favorisé la protection des zones agricoles.

Enfin, si l'avis émis par l'auteur du SCoT ne lie évidemment pas le Tribunal administratif de céans, il n'en demeure pas moins que le SIAB est certainement le plus à même de juger de la pertinence du projet de PLUi.

En conséquence, son avis devra être pris en compte et, constatant du fait de sa pertinence, suivi.

II.6.3. Sur la prétendue incompatibilité avec les objectifs n° 17 et 18 formulés par le DOO

Troisièmement et enfin, les requérantes affirment une nouvelle fois que le projet méconnaîtrait les deux orientations susvisées.

A cet égard, il convient de rappeler qu'aux termes de son mémoire en défense, l'exposante avait indiqué qu'à son sens l'orientation n° 17 du SCoT était irrégulière comme excédant les possibilités de formulation de prescriptions allouées au SCoT par le code de l'urbanisme.

Sur ce point, les requérantes soutiennent que l'interdiction générale et absolue formulée par l'orientation n° 17 du SCoT et consistant à n'autoriser le développement de l'urbanisation nouvelle que dans la continuité de l'enveloppe urbaine existante, c'est-à-dire concrètement à interdire le développement d'une urbanisation nouvelle non contiguë à l'enveloppe urbaine existante serait possible au visa de l'article L.141-5 du code de l'urbanisme.

Cependant, contrairement à ce qu'elles croient pouvoir conclure de la lecture de cet article, ce dernier ne permet nullement d'interdire les ouvertures à l'urbanisation, il donne tout au plus la capacité aux auteurs des SCoT d'imposer l'utilisation de terrains situés en zone urbanisée et desservis préalablement à l'ouverture à l'urbanisation d'un secteur nouveau.

Dès lors, le SCoT, en ce qu'il impose dans tous les cas le respect du critère de continuité, s'inscrit nécessairement en méconnaissance des exigences du code de l'urbanisme, ce qui conduira à écarter l'application de son orientation n° 17.

En d'autres termes, l'interdiction de toute urbanisation nouvelle ailleurs que « *dans la continuité de l'enveloppe urbaine existante* » étant illégale, elle devait donc être écartée.

Les requérantes poursuivent en soutenant qu'en tout état de cause, à supposer que cette interdiction pourrait être requalifiée de simple orientation, elle serait encore méconnue dans la mesure où les deux projets de golfs seraient consommateurs d'espace.

Mais, sauf à se répéter, pour importants qu'ils soient, ces projets de golfs doivent être pris en compte à l'échelle du territoire couvert par le PLUi.

Et, sur ce point, l'ouverture à l'urbanisation qu'ils consacrent n'est pas de nature à compromettre les orientations n° 17 et n° 18 du SCoT.

Enfin, il sera ici relevé que si le SCoT date de 2016, pour leur part, les projets de golfs sont bien antérieurs puisqu'ils ont donné lieu à des autorisations d'urbanisme en 2012/2013.

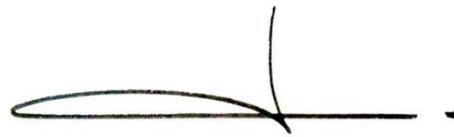
En conséquence, les ouvertures à l'urbanisation qu'ils consacrent étaient préexistantes de sorte qu'il ne saurait être reproché aux auteurs du PLUi de les avoir conservées quand, tout au plus, le SCoT pouvait concerner les projets futurs et non interdire, à effet rétroactif, des projets pour lesquels des autorisations définitives avaient déjà été délivrées.

Pour l'ensemble de ces motifs, le rejet de la demande s'impose.

PAR CES MOTIFS ET TOUS AUTRES A PRODUIRE, DEDUIRE OU SUPPLEER, AU BESOIN MEME D'OFFICE

La Communauté de communes du Grand Chambord persiste de plus fort dans es précédentes conclusions.

Fait à Paris, le 8 mars 2021

A handwritten signature in black ink, consisting of a long horizontal stroke with a loop on the left and a vertical stroke on the right that crosses the horizontal one.

Julie GARRIGUES

BORDEREAU DES PIÈCES COMMUNIQUÉES

19. Jugement du 20 novembre 2014

20. Courriel du bureau d'études Atopia du 3 mars 2021