

Département du LOIRET

Communauté de Communes
de la Beauce Loirétaine

**EXTRAIT DU REGISTRE
DES DÉLIBÉRATIONS DU
CONSEIL COMMUNAUTAIRE**

**DELIBERATION N°C2022_049
DELIBERATION PRISE EN APPLICATION DE L'ARTICLE L 153-38 DU
CODE DE L'URBANISME JUSTIFIANT LA MODIFICATION DU PLUi-H
PORTANT SUR L'OUVERTURE A L'URBANISATION DE LA ZONE 2AUae
SUR LA COMMUNE DE PATAY AU REGARD DES CAPACITES
D'URBANISATION ENCORE INEXPLOITEES DANS LES ZONES DEJA
URBANISEES ET DE LA FAISABILITE OPERATIONELLE D'UN PROJET
DANS CES ZONES**

L'an deux mil vingt-deux, le 12 mai, le Conseil Communautaire de la Beauce Loirétaine dûment convoqué le 6 mai 2022, s'est réuni à la salle polyvalente de Sougy, sous la présidence de Monsieur Thierry BRACQUEMOND, Président.

Conseillers en exercice :.....42
Conseillers présents :.....31
Pouvoir(s) :9
Votants :.....40

BRACQUEMOND Thierry, LEGRAND Fabienne, JOLLIET Hubert, VOISIN Patrice, DAUDIN René, BAILLON Olivier, PERDEREAU Louis-Robert, SAVOURE-LEJEUNE Martial, CHASSINE TOURNE Aline, LEGRAND Catherine, LORCET Dominique, CAILLARD Joël, PERDEREAU Benoît, BUISSON Annick, PINET Odile, GUISET Éric, DAVID Éric, CLAVEAU Thierry, BATAILLE Muriel, CISSE Sylvie, PAILLET Alban, LEGRAND Anne-Elodie, GUILLON Bertrand, DUMINIL Marie-Paule, SOUCHET Christophe, GUDIN Pascal, BEUCHERIE Elodie, CHEVOLOT Laurence, PELE Denis

Conseillers suppléants présents ayant pris part au vote :

REIG Denis suppléant de PINSARD Yves
FAUCHET Nathalie suppléante de MOREAU Damien

Conseillers titulaires absents ayant donné pouvoir :

JACQUET David donne pouvoir à DAUDIN René
JOVENIAUX Nadine donne pouvoir à LEGRAND Catherine
SEVIN Marc donne pouvoir à JOLLIET Hubert
PELLETIER Claude donne pouvoir à LORCET Dominique
LAURENT Sophie donne pouvoir à VOISIN Patrice
BRETON Julien donne pouvoir à GUISET Eric
BERNABEU Jean-Paul donne pouvoir à PERDEREAU Benoît
MERCIER Véronique donne pouvoir à BUISSON Annick
BOISSIERE Isabelle donne pouvoir à BRACQUEMOND Thierry

Conseillers excusés :

Conseillers absents :

GREFFIN Gervais
EDRU Pascal

Secrétaire de séance : LEGRAND Fabienne

DELIBERATION N°C2022_049

DELIBERATION PRISE EN APPLICATION DE L'ARTICLE L153-38 DU CODE DE L'URBANISME JUSTIFIANT LA MODIFICATION N°1 DU PLUI-H PORTANT SUR L'OUVERTURE A L'URBANISATION DE LA ZONE 2AUae SUR LA COMMUNE DE PATAY AU REGARD DES CAPACITES D'URBANISATION ENCORE INEXPLOITEES DANS LES ZONES DEJA URBANISEES ET DE LA FAISABILITE OPERATIONNELLE D'UN PROJET DANS CES ZONES

DELIBERATION N°C2022_049

DELIBERATION PRISE EN APPLICATION DE L'ARTICLE L 153-38 DU CODE DE L'URBANISME JUSTIFIANT LA MODIFICATION DU PLUI-H PORTANT SUR L'OUVERTURE A L'URBANISATION DE LA ZONE 2AUae SUR LA COMMUNE DE PATAY AU REGARD DES CAPACITES D'URBANISATION ENCORE INEXPLOITEES DANS LES ZONES DEJA URBANISEES ET DE LA FAISABILITE OPERATIONNELLE D'UN PROJET DANS CES ZONES

Vu le Code général des collectivités territoriales,

Vu le Code de l'urbanisme et notamment ses articles L.153-36, L.153-38, L.103-2, L.103-3 et L.103-4 ;

Vu la loi n°2020-1525 du 7 décembre 2020 d'accélération et de simplification de l'action publique,

Vu la délibération du Conseil communautaire du 25 mars 2021 portant approbation du plan local d'urbanisme intercommunal valant programme local de l'habitat (PLUi-H),

Vu la délibération du Conseil communautaire de la Communauté de Communes de la Beauce Loirétaine du 12 mai 2022 prise en application de l'article L 103-2 du code de l'urbanisme engageant la concertation et fixant les modalités de la concertation concernant la modification n°1 du PLUi-H de la Communauté de Communes de la Beauce Loirétaine soumise à évaluation environnementale,

Il est rappelé au Conseil Communautaire que le Plan Local d'Urbanisme intercommunal valant programme local de l'habitat (PLUi-H) approuvé le 25 mars 2021 a classé le secteur de la rue de la Gare situé en limite Est du bourg de Patay en zone d'urbanisation future AU stricte à vocation d'activités économiques (2AUae).

Compte tenu des besoins à court-moyen termes de disposer de terrains pour accueillir de petites activités industrielles et artisanales sur la commune de Patay, la Communauté de Communes a décidé de mettre en œuvre les moyens nécessaires pour réaliser cette extension, qui, sur le plan de l'urbanisme, conduit à une procédure de modification du PLUi-H pour permettre son développement.

L'article L153-38 du Code de l'Urbanisme spécifie, lorsque le projet de modification du PLUi-H porte notamment sur l'ouverture à l'urbanisation d'une zone, qu'une délibération motivée du Conseil Communautaire justifie cette ouverture à l'urbanisation au regard de deux conditions fixées par l'article L 153-38 du Code de l'Urbanisme, à savoir :

- le fait que la capacité d'urbanisation inexploitée dans les zones déjà urbanisées ne permettrait pas d'atteindre cet objectif
- la faisabilité opérationnelle d'un projet dans ces zones.

En conséquent, il est proposé au Conseil communautaire de justifier l'ouverture à l'urbanisation future de la zone 2AUae de Patay par les raisons suivantes :

La présente modification porte sur l'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AUae d'une superficie de 1,6 hectares, située à l'entrée Est du bourg de Patay, permettant l'extension

DELIBERATION N°C2022_049

DELIBERATION PRISE EN APPLICATION DE L'ARTICLE L153-38 DU CODE DE L'URBANISME JUSTIFIANT LA MODIFICATION N°1 DU PLUI-H PORTANT SUR L'OUVERTURE A L'URBANISATION DE LA ZONE 2AUae SUR LA COMMUNE DE PATAY AU REGARD DES CAPACITES D'URBANISATION ENCORE INEXPLOITEES DANS LES ZONES DEJA URBANISEES ET DE LA FAISABILITE OPERATIONNELLE D'UN PROJET DANS CES ZONES

de la zone d'activités économiques existante (située en face) afin de permettre le développement économique et conforter le tissu artisanal présent sur le territoire de la Beauce Loirétaine et plus particulièrement dans le pôle structurant à redynamiser de Patay.

Dans le PADD (Projet d'Aménagement et de Développement Durables) du PLUi-H, le Conseil communautaire a inscrit comme orientations générales de :

- conforter son territoire actif et dynamique en termes d'activités et d'emplois,
- conforter le développement des activités porteuses, créatrice d'emplois et de valeur ajoutée,
- rendre possible l'extension potentielle des principales zones d'activités du territoire,
- tirer parti du potentiel de développement économique reposant sur les activités présentes sur le territoire
- développer l'économie résidentielle (petite industrie, artisanat)

L'extension de la zone d'activités artisanales de Patay répond parfaitement aux orientations du PADD puisqu'elle a pour ambition d'accueillir des entreprises artisanales de type PME / PMI porteuses et créatrices d'emplois dans un pôle structurant en termes d'emplois et d'activités à redynamiser en extension de la zone d'activités économiques existantes.

Par ailleurs, cette zone en extension de l'urbanisation est comprise dans l'enveloppe chiffrée de consommation d'espaces à destination d'activités économiques prévue dans le PADD du PLUi-H (1,6 hectare sur 70 hectares à horizon PLUi-H).

Il n'existe pas de capacités d'urbanisation aujourd'hui inexploitées dans les zones urbaines de Patay, ni plus globalement sur le territoire de Beauce Loirétaine qui permettraient de répondre aux besoins ou aux projets d'accueil d'activités économiques à vocation artisanale, petite industrie. En effet :

- Dans les zones urbaines existantes, les capacités d'urbanisation aujourd'hui inexploitées sur la commune de Patay sont pratiquement inexistantes car les parcelles sont pratiquement toutes bâties et les espaces libres correspondent aux jardins d'agrément des maisons, souvent de taille moyenne voire petite. Ce sont des espaces qui ne peuvent être considérés comme présentant des capacités d'urbanisation significatives notamment pour accueillir des activités économiques. Par ailleurs, les quelques rares espaces qui pourraient être considérés comme ayant une capacité d'urbanisation, ne présentent pas les caractéristiques permettant d'y envisager l'implantation d'entreprises, du fait de leur taille trop réduite, de leur desserte ou de leur environnement constitué essentiellement d'habitations par exemple les parcelles situées rue du Poil Girard.

La faisabilité opérationnelle de ces espaces est donc quasi nulle ;

- la seule zone d'activités économiques existante à Patay est entièrement occupée en dehors de la friche de « Chantopac » située au sud de la zone et s'étendant sur 4,6 ha. Mais cette friche connaît une problématique foncière importante et malgré la mobilisation de la ville de Patay depuis le début des années 2000 et de la Communauté de Communes depuis 2021, ce foncier n'est pas encore mobilisable et ne pourra être réinvesti à court terme.
- toutes les zones d'activités artisanales existantes du territoire (Chevilly, Artenay, Cercottes, Sougy) sont intégralement occupées avec un renouvellement des activités qui est très faible, se faisant à la marge dans des conditions satisfaisantes ;
- les autres zones d'activités économiques du territoire (Gidy ou Artenay) sont plutôt privilégiées pour accueillir des activités économiques de plus grande taille, ne correspondant pas aux besoins des entreprises de type PME/ PMI à vocation artisanale, petites industries.

DELIBERATION N°C2022_049**DELIBERATION PRISE EN APPLICATION DE L'ARTICLE L153-****JUSTIFIANT LA MODIFICATION N°1 DU PLUI-H PORTANT SUR L'OUVERTURE A L'URBANISATION DE LA ZONE 2AUae SUR LA COMMUNE DE PATAY AU REGARD DES CAPACITES D'URBANISATION ENCORE INEXPLOITEES DANS LES ZONES DEJA URBANISEES ET DE LA FAISABILITE OPERATIONNELLE D'UN PROJET DANS CES ZONES**

Il existe un réel besoin exprimé depuis l'approbation du PLUi-H, par quelques entreprises déjà implantées sur Patay de type PME/PMI artisanales de rester sur le territoire et de pouvoir développer / étendre leurs activités. Il est notamment envisagé l'implantation :
- de 3 à 4 nouvelles entreprises artisanales avec la réalisation de locaux adaptés générant entre 10 et 20 emplois supplémentaires ;

Le site est privilégié pour sa situation à proximité directe de la RD 5 et de la zone d'activités existante. Il dispose par ailleurs d'une topographie quasiment plane, de la proximité et d'un bon dimensionnement des réseaux nécessaires à l'aménagement du site (réseaux d'eau disponibles via la rue de la Gare et transformateur électrique installé par le département dimensionné pour accueillir de nouvelles activités économiques). Les accès sont possibles depuis la partie sud par la rue de la gare, un bouclage par le chemin de la Guilde pourra être envisagé via le chemin d'accès existant.

Sur ce site, d'une superficie de 1,6 ha, des préconisations concernant les franges avec les espaces agricoles seront inscrites dans l'orientation d'aménagement et de programmation qui sera définie dans le cadre de la modification du PLUi-H, dans le respect des prescriptions déjà présentes dans les OAP du PLUi-H approuvé. Par ailleurs, ce site étant inscrit dans la zone Natura 2000, des prescriptions seront inscrites sur l'aménagement des espaces extérieurs et le maintien d'une certaine biodiversité.

Ce projet d'extension, porté par la Communauté de Communes et la commune de Patay, répond à un certain nombre d'objectifs qui présentent un caractère d'intérêt général et des atouts :

- A l'échelle de la CCBL, Patay a été définie comme « pôle d'activités et d'emplois structurant à redynamiser », ce qui doit se traduire notamment par l'accueil de nouveaux emplois. Or, si cela se fait sans développement économique, cela ne fera qu'accroître les migrations vers l'Est du territoire de la CCBL qui sont déjà nombreuses. Promouvoir le développement économique, donc favoriser la création d'emplois, pourra contribuer à redynamiser la commune.
- Ce site se trouve à proximité immédiate de grandes infrastructures routières, et, est déjà desservi par les réseaux suffisamment dimensionnés pour accueillir de nouvelles activités économiques.
- Ce projet permettra de valoriser un site qui ne présente pas une très grande valeur agricole et qui présente des atouts pour accueillir des activités artisanales de qualité. Le site ne constituera pas une enclave dans la zone agricole, dans la mesure où il est déjà bordé de deux côtés, par des infrastructures routières et par de l'urbanisation. Il ne correspond pas aux meilleures zones agricoles de Patay. La partie du foncier d'extension de la ZA de Patay (située à l'ouest du chemin d'accès nord-sud) n'est pas exploitée et constitue une friche agricole.

Il est possible de réaliser un aménagement de qualité, de manière à privilégier l'insertion dans le site.

- La faisabilité opérationnelle d'un projet dans cette zone est assurée, pour plusieurs raisons :
 - les terrains ont déjà été acquis par la commune, ce qui facilitera la faisabilité de l'opération à court-moyen terme et garantira sa qualité en matière de programmation et d'aménagement avant la cession des terrains

DELIBERATION N°C2022_049

DELIBERATION PRISE EN APPLICATION DE L'ARTICLE L153-37 DU CODE DE L'URBANISME JUSTIFIANT LA MODIFICATION N°1 DU PLUI-H PORTANT SUR L'OUVERTURE A L'URBANISATION DE LA ZONE 2AUae SUR LA COMMUNE DE PATAY AU REGARD DES CAPACITES D'URBANISATION ENCORE INEXPLOITEES DANS LES ZONES DEJA URBANISEES ET DE LA FAISABILITE OPERATIONNELLE D'UN PROJET DANS CES ZONES

- la volonté communautaire et communale d'inscrire dans le PLUi-H des dispositions qui rendront possible la réalisation d'un tel projet. La définition d'une orientation d'aménagement de programmation sera rendue nécessaire et garantira le respect des principes d'aménagement et de la programmation envisagée
- la localisation en contact direct avec les voiries et les réseaux existants, il pourra être équipé dans des conditions économiques favorables permettant de sortir des coûts de terrains équipés compétitifs.
- il présente une image attractive pour les entreprises : très bonne desserte routière, paysage agréable, bonne exposition, proximité immédiate du bourg de Patay, entrée de ville ;
- il présente de nombreux atouts pour accueillir des activités économiques de bon niveau, dans le cadre d'un projet paysagé, architectural et environnemental de qualité.

Il est proposé au Conseil communautaire :

- De délibérer sur les justifications proposées ci-dessus pour ouvrir à l'urbanisation la zone 2AUae de Patay dans le cadre d'une modification du Plan Local d'Urbanisme intercommunal valant programme local de l'habitat, suivant application de l'article L 153-37 du Code de l'Urbanisme.
- De préciser que la présente délibération sera affichée au siège de la Communauté de Communes pendant un mois ainsi que dans chaque commune du territoire et fera l'objet d'une insertion dans un journal d'annonces légales,
- D'autoriser Monsieur le Président ou le Vice-Président assurant sa suppléance à signer toute pièce et prendre toute mesure se rapportant à ce dossier.

Le Conseil Communautaire, après en avoir délibéré, adopte la présente à l'unanimité.

Fait et délibéré les jour, mois et an que dessus

Pour extrait certifié conforme
A Sougy, le 23 mai 2022

**Le Président,
Thierry BRACQUEMOND**



Certifié exécutoire par le Président

Compte tenu de la transmission en Préfecture le 23 mai 2022

Et de la publicité par voie d'affichage, publication ou notification le 23 mai 2022

Mention des voies et délais de recours : La présente délibération peut faire l'objet d'un recours devant le Tribunal Administratif d'Orléans – sis 28 rue de la Bretonnerie 45057 ORLEANS cedex 1 – dans le délai de deux mois à compter de la plus tardive des dates précédentes. Le tribunal administratif peut être saisi par l'application informatique " Télérecours citoyens" accessible par le site Internet <http://www.telerecours.fr>.