

DÉPARTEMENT

Christian MOHEN
Commissaire Enquêteur

LOIRET

COMMUNE

CERLOTTES

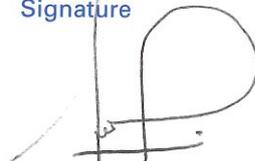
REGISTRE D'ENQUÊTE PUBLIQUE

Le présent registre, contenant 16 pages, a été coté et paraphé
par nous, M _____

commencé le lundi 12 décembre 2022
pour une durée de 33 jours

A _____, le _____

Signature



C. MOHEN

Modèle 542130 - 12/09



87500 Saint-Yrieix

Permanence du 3 janvier 2023 de 9^h00 à 12^h00
par Christian MOHEN —

— NÉANT —

Permanence du 10 janvier 2023 de 14^h15 à 17^h30
par Christian MOHEN —

— PLU Chevilly, observations —

Nous avons fait part de notre souhait de pouvoir rendre les lots
n° 8, 10 et 1192 constructibles afin d'y ériger des bungalows afin de
développer notre activité chambres d'hôtes, compte tenu de la fermeture
de la gerbe de Blé et donc disparition de tout activité hôtelière sur
la commune — le 10/01/2023

Jean Luc et Jilda Charifuenx

— 2 plans joints —

— Hélène DARVOY PEROT est passée le 10 janvier 2023 à
17H00 rencontrer M. le Commissaire Enquêteur pour évoquer la
modification de la règle relative à l'implantation des constructions
par rapport aux limites séparatives, j'ai remis un courrier
explicatif à M. le Commissaire Enquêteur Darvo

(pièce n° 3)

— M. GUYON de BUCY le Roi = a voulu consulter le
règlement de la zone UB2.

Légende

Contexte

-  Limite de commune
-  Limite de parcelle
-  Bâti

Zonage

-  Limite de zone
 -  UA : Centres-bourgs et centres-villages
 -  UB0
 -  UB1 : Secteurs résidentiels
 -  UB2
 -  UH : Hameaux
 -  UE : Equipements
 -  UM : Militaire
 -  UAE : Activités économiques
 -  1AUb : Zones ouvertes à l'urbanisation à vocation dominante de logements
 -  2AUb : Zones fermées à l'urbanisation à vocation dominante de logements
 -  1AUe : Zones ouverte à l'urbanisation à vocation d'équipements collectifs
 -  2AUe : Zones fermées à l'urbanisation à vocation d'équipements collectifs
 -  1AUae : Zones ouvertes à l'urbanisation à vocation dominante d'activités économiques
 -  2AUae : Zones fermées à l'urbanisation à vocation dominante d'activités économiques
- A : Agricole et Secteurs de Taille Et de Capacité Limitée (STECAL) en zone agricole (Aa,Ac, Ah,As,Ae,Ae1,Ae2,Am)
- N : Naturelle et Secteurs de Taille Et de Capacité Limitée (STECAL) en zone naturelle (Na,Nh,Nm)

Emplacement réservé

-  Emplacement réservé inscrit au titre de l'article L.151-41 du Code de l'urbanisme

Secteur de projet

-  Secteur faisant l'objet d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation au titre de l'article L.151-6 du Code de l'urbanisme

Implantation spécifique

-  Bande d'inconstructibilité de part et d'autre de l'axe des voies au titre de l'article L.111-6 du Code de l'urbanisme
-  Limite du retrait imposé par rapport aux voies ferrées (cf. 5. Règlement)
-  Implantation en retrait obligatoire (cf. 5. Règlement)

Changement de destination

-  Bâtiment agricole susceptible d'un changement de destination au titre de l'article L.151-11 du Code de l'urbanisme

Mixité fonctionnelle à protéger

-  Linéaire de diversité commerciale identifié au titre de l'article L.151-16 du Code de l'urbanisme

Protection du patrimoine bâti

-  Élément bâti identifié au titre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme
-  Mare identifiée au titre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme

Prise en compte des risques et préservation des ressources

-  Périmètre de protection des points de captage d'eau potable
-  Périmètre de protection des risques sanitaires (bâtiment d'élevage au 25/03/2021)
-  Périmètre de protection des risques technologiques
-  Périmètre des secteurs vulnérables et/ou potentiellement inondables

Trame verte et bleue

-  Site Natura 2000
-  Espace Bois Classé au titre de l'article L.113-1 du Code de l'urbanisme
-  Espace paysager protégé au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme
-  Espace paysager sportif et de loisir protégé au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme
-  Bois et forêt soumis à un document de gestion durable au 25/03/2021
-  Corridor écologique identifié au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme
-  Cours d'eau identifié au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme
-  Zone humide à forte probabilité identifiée par le SAGE au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme
-  Mare, bassin, étang et plan d'eau identifiés au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme

Joint à la contribution de M^{me} CHASSIGNEUX (1)

Commune de CHEVILLY

Le Bourg Sud - Rue de la Gare

Propriété de M. D'ARJUZON Dominique

Echange Commune de CHEVILLY / D'ARJUZON

Echelle : 1/1000

A ⇒ Partie cédée par M. D'ARJUZON à la commune de CHEVILLY grevée d'une servitude de passage au profit de la propriété D'ARJUZON.
S : 72 m²

B ⇒ Partie cédée par la commune de CHEVILLY à M. D'ARJUZON
S : 73 m²

C ⇒ Partie cédée par M. D'ARJUZON à la commune de CHEVILLY
S : 1 m²

Références Cadastres

Section L - Lieudit " Le Bourg-Sud "

N° 8-10-604-782-783

Contenance : 1 ha 34 a 56



Commissaire dépositaire lors de la

permanence du 10/1/2023

Cercottes, le 10 janvier 2023

Hélène DARVOY PEROT
12 rue des Marcassins
45520 CERCOTTES

(pièce n° 3)

Monsieur le Commissaire enquêteur

Objet : Modification du PLUI de la Beauce Loirétaine
Observations à l'enquête publique

Monsieur le Commissaire enquêteur,

Dans le cadre de l'enquête publique conduite sur la procédure de modification du PLUI de la communauté de communes de la Beauce Loirétaine approuvé le 25 mars 2021, je me permets de formuler les observations suivantes :

La procédure de modification porte notamment sur les dispositions édictées par le II – B des zones urbaines concernant l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives.

En effet, parmi les adaptations apportées au dispositif réglementaire, le point 3. g précise les conditions d'implantation des annexes par rapport aux limites séparatives.

La modification prévoit une évolution dans les zones UA, UB, UH 1AUb et A de la règle imposant une marge de recul par rapport aux limites séparatives en y autorisant notamment la réalisation de constructions annexes.

Cette évolution constitue certes une avancée, mais ne paraît toutefois pas suffisante dans des secteurs urbanisés où les terrains présentent désormais, le plus souvent, de petites superficies.

Aujourd'hui, les terrains proposés à la construction dans les zones urbaines résidentielles des PLUI sont de plus en plus souvent d'une superficie variant entre 400 et 500m², rarement plus.

Les règles d'implantation par rapport aux limites séparatives édictées par le PLUI approuvé le 25 mars 2021 sont les suivantes :

- en zone UA : les constructions doivent être implantées sur au moins une limite séparative ou en retrait
 - en cas de retrait les marges minimales de retrait sont :
 - si la façade en vis à vis comporte au moins une ouverture créant des vues, la marge de retrait minimale est fixée à 6,00m,
 - si la façade en vis à vis ne comporte pas d'ouverture créant des vues, la marge de retrait minimale est fixée à 3,00m.
- en zone UB1 : les constructions peuvent être implantées sur une limite séparative maximum ou en retrait.
 - Les constructions doivent être implantées en retrait de 12,00m minimum de l'une des limites séparatives au choix (latérales ou fond de terrain)
 - pour les autres retraits et pour tout retrait en zone UB1a , les marges minimales de retrait sont les suivantes :
 - si la façade en vis à vis comporte au moins une ouverture créant des vues, la marge de retrait minimale est fixée à 6,00m,
 - si la façade en vis à vis ne comporte pas d'ouverture créant des vues, la marge de retrait minimale est fixée à 3,00m.

- en zone UB2 : les constructions peuvent être implantées sur une limite séparative maximum ou en retrait.
 - Les constructions doivent être implantées en retrait de 15,00m minimum de l'une des limites séparatives au choix (latérales ou fond de terrain)
 - pour les autres retraits en UB2 et tout retrait en UB2a, les marges minimales de retrait sont les suivantes :
 - si la façade en vis à vis comporte au moins une ouverture créant des vues, la marge de retrait minimale est fixée à 6,00m,
 - si la façade en vis à vis ne comporte pas d'ouverture créant des vues, la marge de retrait minimale est fixée à 3,00m.

Cette règle encadre très strictement les possibilités d'implantation des constructions, elle impose des marges de retrait qui sont difficilement conciliables avec les faibles surfaces des parcelles offertes aujourd'hui à la construction.

S'il est exact que la marge de recul de 12 ou 15m est tout à fait justifiée en bordure des zones N et A, elle se comprend difficilement à l'intérieur même des zones urbaines résidentielles.

En effet, l'obligation de respecter en zones UB (1 et 2) une marge de recul obligatoire de 12 ou 15m par rapport à une limite latérale ou de fond de parcelle à laquelle s'ajoute un retrait obligatoire de 6,00m d'une façade qui comporterait une ouverture créant des vues, génère de fortes contraintes pour le candidat à la construction, cela réduit considérablement le choix de la modalité d'implantation d'une habitation et par voie de conséquence emporte des contraintes sur le type de construction et d'architecture.

Cette marge de recul imposée par le règlement du PLUi est beaucoup plus restrictive que les règles de droit privé édictées par le code civil, qui interdisent les vues droites à moins de 1,90m des fonds voisins et les vues obliques à moins de 0,60m (articles 678 et 679).

L'application de ces règles va conduire à la configuration d'une urbanisation présentant des implantations de constructions similaires d'une parcelle à l'autre et restreignant par là même le choix du type d'architecture.

L'insertion, dans un environnement rural, de constructions implantées de façon quasi identique va concourir à sa transformation vers un paysage urbain qui n'est pas la vocation de notre territoire communal à dominante rurale.

Cette observation, formulée au cours de la phase de concertation, a été rejetée au motif que dans le cadre des orientations d'aménagement et de programmation, les règles du lot par lot ne s'appliquent pas, et l'instruction porte sur l'ensemble de l'unité foncière.

Mais, la commune de Cercottes est concernée par un potentiel de développement de terrains à bâtir hors des zones définies en OAP, notamment à l'arrière du bâti existant édifié le long de la RD 2020. Les propriétaires de ces terrains situés en zone UB1 convoitent la possibilité d'offrir à la construction des parcelles en second rang du bâti existant.

Un assouplissement de cette règle contribuerait à la protection du droit à construire des demandeurs de permis de construire, dans le respect de leur droit de propriétaire, tout en préservant la ruralité du territoire et en évitant une similitude d'implantation sur les terrains nouvellement offerts à la construction.

Je vous remercie de l'attention que vous voudrez bien apporter à ces observations et vous prie de croire, Monsieur le Commissaire enquêteur, en ma respectueuse considération.

