

DEPARTEMENT DU LOIRET

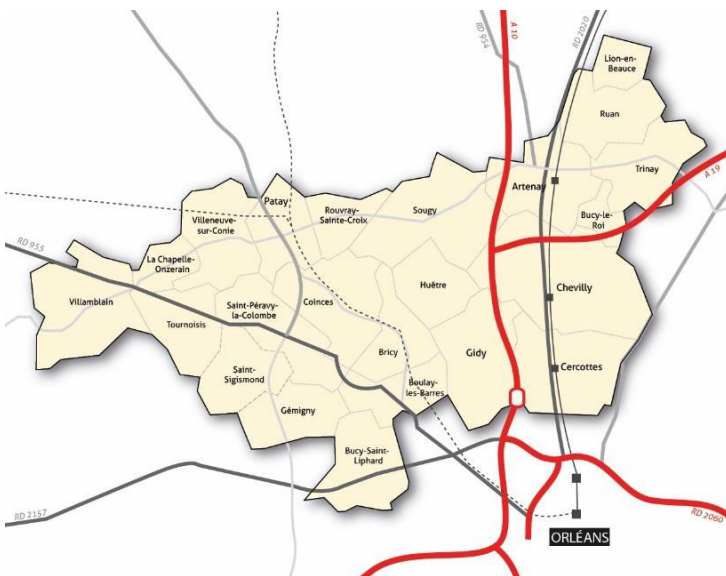
COMMUNAUTE DE COMMUNES DE LA BEAUCE LOIRETAINE

ENQUETE PUBLIQUE SUR

LA MODIFICATION N°1 DU PLAN LOCAL DE L'URBANISME INTERCOMMUNAL VALANT PROGRAMME LOCAL DE L'HABITAT DE LA COMMUNAUTE DE COMMUNES DE LA BEAUCE LOIRETAINE

Enquête prescrite par Arrêté de Monsieur Thierry BRACQUEMOND
Président de la Communauté de Communes de la Beauce Loirétaine
n° A2022-4 du 14 novembre 2022

Ouverte au public durant 33 jours
du Lundi 12 Décembre 2022 au Vendredi 13 janvier 2023



2ème partie - CONCLUSIONS ET AVIS DE LA COMMISSION D'ENQUETE

Commission d'enquête désignée par Décision du Tribunal Administratif d'Orléans
n° E22000136/45 du Jeudi 27 Octobre 2022 :

- Roland LESSMEISTER (Pdt)
- Christian MOHEN
- Roger PICHOT

ENQUETE PUBLIQUE SUR LA MODIFICATION N°1 DU PLAN LOCAL DE L'URBANISME INTERCOMMUNAL DE LA COMMUNAUTE DE COMMUNES DE LA BEAUCE LOIRETAINE

2ème partie - CONCLUSIONS ET AVIS MOTIVE DE LA COMMISSION D'ENQUETE

1 - GENERALITES SUR LA PRESENTE ENQUETE ET SON DEROULEMENT

1.1 - Objet de la présente enquête

Procédure d'évolution rapide du Plan Local d'Urbanisme valant Programme Local de l'Habitat approuvé le 25 mars 2021 par la Communauté de Communes de la Beauce Loirétaine, la Modification n°1 du PLUI-H concerne les modifications et ajustements de règlement suivants :

- Intégration de l'Atlas des Zones Inondables de la rivière Retrève (2.1) ;
- Ouverture à l'urbanisation du secteur 2AUae sur la commune de PATAY et création d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation (2.2) ;
- Ouverture à l'urbanisation du secteur 2AUae sur la commune de CERCOTTES et création d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation (2.3) ;
- Modification de l'OAP couvrant le zonage 1AUae2 de la zone d'activité d'ARTENAY et augmentation de la hauteur règlementaire de construction (2.4) ;
- Modification de la hauteur maximale de construction en zone UAE1 (2.5) ;
- Modification des aménagements de terrains autorisés en zones d'activités UAE et 1AUae (2.6) ;
- Ajustement des règles de stationnement en zone UAE1, UAE2, 1AUae1 et 1AUae2 (2.7) ;
- Ajustement du linéaire commercial à CHEVILLY (2.8) ;
- Extension de la zone UA2 du bourg au dépend de la zone UE à SAINT-PERAVY-LA-COLOMBE pour transformer un équipement en commerce (2.9) ;
- Augmentation de la hauteur maximale de construction en zone UB1b et UB1b* (2.10) ;
- Modification des règles relatives au traitement des clôtures dans les zones UA1, UA2, UH, UB0, UB1 et UB2 (2.11) ;
- Clarification des règles sur l'aspect extérieur des constructions (2.12) ;

Enquête Publique relative à la Modification n°1 du PLUI H de la Communauté de Communes de la Beauce Loirétaine (41).

Enquête ouverte du 12 décembre 22 au 13 janvier 23 par arrêté A2022-4 de M. Thierry BRACQUEMOND Président de la CCBL en date du 14 novembre 2022.

Commission d'enquête composée des Commissaires Enquêteurs Roland LESSMEISTER (Président) – Christian MOHEN – Roger PICHOT,

Membres désignés par Décision de Mme Anne LEFEBVRE SOPPELSA Présidente Déléguée du Tribunal Administratif d'Orléans n°E22000136/45 du 27/10/22

PARTIE 2 - CONCLUSIONS ET AVIS DE LA COMMISSION D'ENQUETE

- Modification des règles relatives au traitement des eaux pluviales (2.13) ;
- Modification des règles relatives aux constructions et aménagements en secteurs paysagers à protéger (2.14) ;
- Précisions sur les définitions des annexes et piscine, sur les conditions d'implantation des annexes par rapport aux limites séparatives et sur les conditions d'implantation des constructions sur une unité foncière à double desserte (2.15) ;
- Précisions sur l'application de l'article R151-21 du Code de l'Urbanisme dans les zones concernées (2.16) ;
- Création d'un emplacement réservé sur la commune d'ARTENAY pour la réalisation d'une voie d'accès (ER C19) (2.17) ;
- Ajout d'un bâtiment à la liste des éléments de patrimoine remarquable pour la commune de TOURNOISIS (2.18) ;
- Modification du zonage sur la commune de GIDY par passage de la zone UA2a en zonage UA1a et repositionnement d'un emplacement réservé oublié lors de l'élaboration du PLUI-H (ER C20) (2.19) ;
- Modification du zonage du lotissement du Clos du Château à GIDY de 1AUb1 en 1AUb0* (2.20) ;
- Modification du zonage UB2 en UB2a sur la commune de BRICY (2.21) ;
- Création d'un Secteur de Taille et de Capacité d'Accueil Limitée sur la commune de PATAY (2.22) ;
- Mise à jour du Droit de Prémption Urbain sur les communes de GIDY et de PATAY (2.23).

1.2 - Cadre juridique de l'enquête

La Communauté de Communes de la Beauce Loirétaine (CCBL) 345 chemin des Ouches à SOUGY 45, sous l'autorité de son Président Monsieur Thierry BRACQUEMOND, a organisé cette enquête publique par arrêté n° A2022-4 du 14 novembre 2022.

Cette procédure s'est déroulée dans le cadre défini par les textes principaux suivants :

- Code de l'Urbanisme et notamment les articles L153-36 et suivants et R104-12 relatifs à la modification des Plans Locaux d'Urbanisme ;
- Code de l'Environnement et notamment les articles L123-1 à L123-18 et les articles R123-1 à R123-27 relatifs au déroulement des Enquêtes Publiques Environnementales ;
- Décision de désignation des Commissaires Enquêteurs membres de la Commission d'Enquête n° E22000136/45 de Madame Anne LEFEBVRE-SOPPELSA Présidente Déléguée du Tribunal Administratif d'Orléans en date du 27 octobre 2022.
- Arrêté A2022-4 portant ouverture de l'Enquête Publique de Monsieur Thierry BRACQUEMOND Président de la Communauté de Communes de la Beauce Loirétaine en date du 14 novembre 2022.

Enquête Publique relative à la Modification n°1 du PLUI H de la Communauté de Communes de la Beauce Loirétaine (41).

Enquête ouverte du 12 décembre 22 au 13 janvier 23 par arrêté A2022-4 de M. Thierry BRACQUEMOND Président de la CCBL en date du 14 novembre 2022.

Commission d'enquête composée des Commissaires Enquêteurs Roland LESSMEISTER (Président) – Christian MOHEN – Roger PICHOT,

Membres désignés par Décision de Mme Anne LEFEBVRE SOPPELSA Présidente Déléguée du Tribunal Administratif d'Orléans n°E22000136/45 du 27/10/22

PARTIE 2 - CONCLUSIONS ET AVIS DE LA COMMISSION D'ENQUETE

1.2 - Déroulement de l'enquête - Mesures de publicité

Cette enquête a été ouverte 33 jours, du Lundi 12 décembre 2022 à 9h au Vendredi 13 janvier 2023 à 12h.

Les mesures de publicité réglementaires ont été correctement appliquées par un affichage de l'avis d'enquête sur l'ensemble des 23 communes du territoire de la CCBL, plus de 15 jours avant l'ouverture au public ainsi que par la mise en ligne de cet avis sur le site internet de la Collectivité et dans le même temps, par une parution dans 2 journaux habilités pour diffuser les annonces légales 15 jours avant l'ouverture de l'enquête et dans ses 8 premiers jours.

En outre, une publicité complémentaire a été réalisée par le biais d'une diffusion de l'avis d'enquête sur les sites internet des communes qui en sont pourvues, mais aussi par le biais de l'application mobile "Panneau Pocket".

L'ensemble de ces mesures de publicités ont concouru à une bonne diffusion de l'information sur l'enquête.

1.3 - Permanences - Participation du public - Ambiance autour des sujets soumis à l'enquête

Au cours de cette enquête, 9 permanences ont été tenues par les commissaires enquêteurs membres de la Commission d'Enquête en 5 lieux différents du territoire de la CCBL, à Artenay, Cercottes, Gidy, Patay et Sougy au siège de la CCBL.

Deux de ces permanences ont eu lieu pour l'une à des heures plus tardives qu'à l'accoutumé et pour l'autre le samedi. Ce choix a été conduit dans l'objectif d'améliorer les possibilités de rencontre entre le public et les Commissaires Enquêteurs.

21 visiteurs y ont été reçus.

15 observations ont été recueillies, inscrites directement sur les registres ou déposées par voie dématérialisée sur l'adresse électronique dédiée à cet effet.

Le public a pu s'informer et s'exprimer largement et sans aucune retenue pendant toute la durée de la procédure.

Au regard de l'importance et des types de modifications soumises au public et de leur nombre, la participation a été peu importante.

Cependant, même faible, cette participation a laissé entrevoir une grande sensibilité des habitants sur les sujets liés aux inondations et aux règles qui y sont attachées.

L'insertion de l'Atlas des Zones Inondables a réouvert le débat sur les règles et les contraintes accompagnant les possibilités de constructibilité dans des lieux encore meurtris par la dernière inondation de la Retrêve en 2016.

Au-delà de la réglementation, l'expression d'une demande de principe de précaution a semblé à juste titre prévaloir autour des sujets d'inondations.

Enquête Publique relative à la Modification n°1 du PLUI H de la Communauté de Communes de la Beauce Loirétaine (41).

Enquête ouverte du 12 décembre 22 au 13 janvier 23 par arrêté A2022-4 de M. Thierry BRACQUEMOND Président de la CCBL en date du 14 novembre 2022.

Commission d'enquête composée des Commissaires Enquêteurs Roland LESSMEISTER (Président) – Christian MOHEN – Roger PICHOT,

Membres désignés par Décision de Mme Anne LEFEBVRE SOPPELSA Présidente Déléguée du Tribunal Administratif d'Orléans n°E22000136/45 du 27/10/22

PARTIE 2 - CONCLUSIONS ET AVIS DE LA COMMISSION D'ENQUETE

2 - ANALYSE DE LA COMMISSION D'ENQUETE RELATIVE AUX MODIFICATIONS SOUMISES AU PUBLIC

2.1 - Sur l'intégration de l'Atlas des Zones Inondables de la rivière Retrève :

5 communes sont concernées, BRICY, BOULAY-LES-BARRES, CERCOTTES, COINCES et GIDY.

L'évolution du périmètre inondable apportée au PLUI-H par l'Atlas des Zones Inondables (AZI) est légère en termes de limites périmétriques, celles-ci ayant déjà été approchées dans le document d'urbanisme approuvé en 2021.

Les secteurs inconstructibles d'une hauteur de submersion supérieure à 2 mètres sont mentionnés sur la nouvelle cartographie mais ne concernent réellement que des espaces de voirie mais aucune zone urbanisée ou urbanisable.

En intégrant l'AZI, la Communauté de Communes de la Beauce Loirétaine (CCBL) respecte ses engagements pris lors de l'élaboration du PLUI-H.

A défaut de pouvoir l'exiger à ce jour, la Préfecture dans l'avis de l'Etat recommande l'intégration des règles du Plan de Gestion des Risques d'Inondation (PGRI) 2022-2027 à l'occasion de cette modification du PLUI-H et notamment, de prendre en compte le caractère de dangerosité des zones submergées par une hauteur de plus d'1 mètre d'eau.

Bien que cette prise en compte n'ait pas un caractère obligatoire, la Commission d'Enquête considère qu'il serait raisonnable d'intégrer dès à présent, les règles du PGRI.

Toutes les précautions nécessaires doivent être prises pour limiter sinon éviter de nouveaux dégâts même si ces précautions réduisent drastiquement les surfaces constructibles.

La Collectivité ne peut continuer à autoriser des constructions dans des zones dont elle connaît les caractéristiques de dangerosité et les risques d'inondation sous le seul prétexte qu'aucun document ne l'y contraint ; elle ne peut autoriser la construction dans ces zones sous prétexte qu'elle fait l'objet de pression foncière importante ou simplement de quelques demandes de permis de construire.

Attendre l'imposition de ces règles par une mise en compatibilité du Schéma de Cohérence Territorial dans un délai de 3 années après l'approbation de ce dernier est autant de temps perdu dans la protection des personnes et des biens des communes concernées.

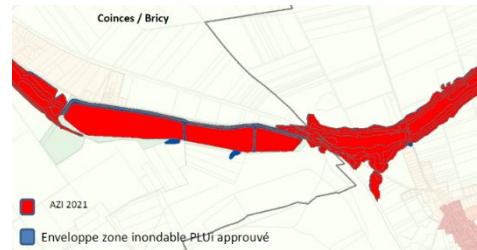
Ne rien faire ou ne faire qu'à moitié sous prétexte qu'aucune communication n'a été réalisée auprès de la population sur ce sujet n'est pas, selon la Commission d'Enquête, une raison suffisante au regard du risque.

↪ Sur la forme de la présentation de la modification dans ce dossier, la légende de la carte présentée sur le rapport de présentation peut porter à confusion. Cette légende laisse entendre que les parties en bleu sont celles du PLUI-H approuvé alors que ce sont celles qui devront être enlevées (voir l'exemple graphique ci-dessous).

Le remplacement de cette légende ou de la cartographie devra être opéré sans créer d'équivoque ou de doute pour le lecteur et les administrés.



Représentation du PLUI actuel



Explication du rapport de présentation

2.2 - Sur l'ouverture à l'urbanisation du secteur 2AUae sur la commune de PATAY et la création d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) :

Ce secteur est exclusivement destiné à accueillir des activités à vocation économique plutôt artisanale.

En termes de consommation d'espaces, la surface de cette zone (1,6 ha) a déjà été comptabilisée et justifiée comme zone à vocation d'urbanisation économique dans le PLUI-H approuvé en 2021.

La CDPENAF émet un avis favorable.

Ce projet porté par la commune répond à un besoin d'extension de l'activité économique artisanale de la commune et de création d'emploi avec comme objectif parallèle une lutte contre les migrations professionnelles au sein même du territoire de la CCBL.

Une friche industrielle "CHANTOPAC" présente sur le site et qui aurait pu accueillir cette extension, est depuis de longues années en cours de négociations et de procédures juridiques en vue de son acquisition, mais la situation et les solutions pour atteindre cet objectif semblent compliquées et aléatoires à court terme.

Les autres zones de développement économiques ne sont pas mobilisables rapidement ou ne correspondent pas aux activités visées.

Ce secteur d'implantation est présenté comme un atout.

Le secteur est couvert par une zone NATURA 2000.

Si la MRAE pointe certains manques dans son avis sur les justifications du projet et sur le niveau de détail de l'évaluation environnementale, le porteur de projet a répondu pleinement et positivement à la MRAE selon la Commission d'Enquête.

Enquête Publique relative à la Modification n°1 du PLUI H de la Communauté de Communes de la Beauce Loirétaine (41).

Enquête ouverte du 12 décembre 22 au 13 janvier 23 par arrêté A2022-4 de M. Thierry BRACQUEMOND Président de la CCBL en date du 14 novembre 2022.

Commission d'enquête composée des Commissaires Enquêteurs Roland LESSMEISTER (Président) – Christian MOHEN – Roger PICHOT,

Membres désignés par Décision de Mme Anne LEFEBVRE SOPPELSA Présidente Déléguée du Tribunal Administratif d'Orléans n°E22000136/45 du 27/10/22

Concernant la flore, si les enjeux botaniques sont qualifiés par l'étude environnemental de "non significatifs", quelques espèces rares y ont été identifiées, mais sans enjeu. Par ailleurs aucune zone humide n'a été délimitée sur le secteur d'extension envisagé.

Sur la faune, les enjeux pour les différents groupes (amphibiens, reptiles, oiseaux, mammifères, etc) sont qualifiés de "non significatifs" ou "très faibles".

Les corridors écologiques ne sont pas menacés par le projet.

La Commission d'Enquête rappelle que les objectifs des sites Natura 2000 visent une meilleure prise en compte des enjeux de biodiversité dans les activités humaines et aussi à éviter les pratiques préjudiciables. Les sites sont désignés pour protéger un certain nombre d'habitats et d'espèces représentatifs de la biodiversité européenne.

Si la démarche du réseau Natura 2000 privilégie la recherche d'une gestion équilibrée et durable des espaces en tenant compte des préoccupations économiques et sociales et si les activités humaines et les projets d'infrastructure sont possibles sur ses sites, dans le cas présent d'autres solutions auraient pu être recherchées.

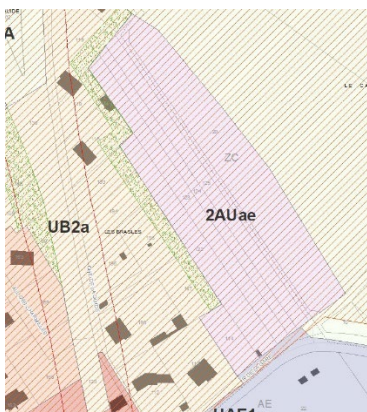
Indépendamment de la situation de maîtrise foncière des terrains, d'autres terres agricoles se situent à proximité hors zone NATURA 2000 et sont riveraines de la zone d'activité existante. Une implantation sur ces terrains aurait été ainsi moins impactante puisque plus éloignée des habitats humains et en dehors de la zone NATURA 2000.

La Commission reconnaît qu'au regard de ses investissements antérieurs réalisés pour préparer la zone, la Collectivité est aujourd'hui obligée de poursuivre son objectif à cet endroit.

La Commission d'Enquête rappelle cependant que la future extension est positionnée à proximité directe d'une zone urbaine d'habitats diffus et invite la collectivité à être vigilante sur le choix des activités autorisées dans cette zone pour ne pas générer des nuisances pour les quelques habitants des lieux proches.

↪ Sur le plan pratique concernant le dossier soumis à l'enquête, le lecteur trouvera plusieurs représentations différentes des contours de cette zone. Ces différentes représentations peuvent générer des confusions dans l'esprit des gens mais aussi des candidats à l'installation à cet endroit.

La correction des documents soumis à l'enquête doit être réalisée.



Représentations

Forme sur le PLUI actuel



Formes sur le dossier soumis au public



Enquête Publique relative à la Modification n°1 du PLUI H de la Communauté de Communes de la Beauce Loirétaine (41).

Enquête ouverte du 12 décembre 22 au 13 janvier 23 par arrêté A2022-4 de M. Thierry BRACQUEMOND Président de la CCBL en date du 14 novembre 2022.

Commission d'enquête composée des Commissaires Enquêteurs Roland LESSMEISTER (Président) – Christian MOHEN – Roger PICHOT,

Membres désignés par Décision de Mme Anne LEFEBVRE SOPPELSA Présidente Déléguée du Tribunal Administratif d'Orléans n°E22000136/45 du 27/10/22

2.3 - Sur l'ouverture à l'urbanisation du secteur 2AUae sur la commune de CERCOTTES et sur la création d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) :

Deux modifications sont opérées dans le zonage 2AUae de cette zone d'activité. La zone actuelle 2AUae fait place à une zone 1AUae3 et une parcelle restante est intégrée en zone UAE1, zone d'activités à vocation artisanale.

Ce secteur est exclusivement destiné à accueillir des activités à vocation économique hors logistique et plutôt artisanale.

En termes de consommation d'espaces, la surface de cette zone (1,8 ha) a déjà été comptabilisée et justifiée comme zone à vocation d'urbanisation économique dans le PLUI-H approuvé en 2021.

La CDPENAF émet un avis favorable.

La MRAE pointe certains manques dans son avis sur les justifications du projet et sur le niveau de détail de l'évaluation environnementale mais d'une manière moins restrictive que sur la zone de PATAY. Le porteur de projet a répondu aux remarques de l'Autorité Environnementale.

Concernant les habitats naturels et les espèces faunistiques présentes sur le site, l'étude environnementale conclut à des enjeux faibles ou non significatifs.

Aucune zone humide n'a été délimitée sur le secteur d'extension envisagé.

2.4 - Sur la modification de l'OAP couvrant le zonage 1AUae2 de la zone d'activité d'ARTENAY et sur la modification de la hauteur règlementaire de construction :

Pour donner suite à l'abandon de l'installation d'un projet de centre routier, il est proposé de modifier l'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) organisant cette zone 1AUae2.

Cette modification mineure de l'OAP consiste en une mise à jour des règles de hauteur des projets réalisables sur cette zone.

L'augmentation conséquente de la hauteur maximum de construction de 16 à 25 m s'appuie sur l'objectif de réalisation de projets "innovants" sans les citer.

La Commission d'Enquête, après ses visites de terrain, considère que cette hauteur ne semble pas de nature à nuire à l'environnement général des lieux.

Toutefois, il serait intéressant que le porteur de projet développe ses justifications par une description sommaire de ces projets "innovants" qui seraient susceptibles d'avoir la hauteur d'un immeuble de plus de 8 étages.

2.5 - Sur la modification de la hauteur maximale de construction en zone UAE1 :

L'augmentation de hauteur de 12 à 14m, semble répondre à des demandes d'adaptation ou de surélévation des bâtis.

La Commission d'Enquête remarque que cette modification ne remet pas en cause les critères d'intégration architecturale, ni l'imperméabilisation des sols. Les projets en attente ainsi débloqués ne concernent principalement et majoritairement que des extensions par élévation.

2.6 - Sur la modification des aménagements de terrains autorisés en zones d'activités UAE et 1AUae :

Ces aménagements autorisés en zones d'activités UAE et 1AUae, pour les constructions et infrastructures publiques sont élargis aux aménagements paysagers.

La Commission d'Enquête estime nécessaire ce type d'aménagements qui ne peuvent que concourir à une meilleure intégration visuelle des locaux d'activités économiques mais aussi à une meilleure gestion des ruissellements pluviaux.

2.7 - Sur l'ajustement des règles de stationnement en zone UAE1, UAE2, 1AUae1 et 1AUae2 :

La CCBL souhaite adapter ses règles de stationnement en modifiant leurs rapports à la surface des entreprises installées.

Si pour les locaux de bureaux aucun changement n'est souhaité, les règles sont assouplies pour les "industries et entrepôts" mais à la lecture de la modification proposée, il semble que le choix soit plus laissé à l'initiative des entreprises qu'à la Collectivité, au travers de la formulation : "... autant que de besoin ...".

Si la Commission d'Enquête est en accord avec la proposition de la CCBL pour une plus juste adaptation du nombre de places de stationnement, elle recommande que cette règle soit définie plus précisément. Les instructeurs des permis de construire doivent pouvoir s'appuyer sur des règles écrites précises ; par exemple : nombre de places par m² ou nombre de places pour un quota de surface de plancher en fonction du type d'activité.

Une expression trop vague, concourt à augmenter les erreurs d'appréciations et les possibilités de recours des tiers à l'encontre des autorisations de construire.

D'une manière générale, les stationnements des personnels et des visiteurs propres aux entreprises, en cas de défaut ne doivent pas se réaliser sur le domaine public. De l'avis de la Commission, Il convient de lutter contre cette pratique.

2.8 - Sur l'ajustement du linéaire commercial à CHEVILLY :

L'allongement du linéaire au titre de la préservation des commerces et services est une régularisation de la situation existante.

Cet ajustement apporte une garantie de maintien des commerces et de services sur cette partie de territoire. Il assure ainsi également l'animation nécessaire au sein du bourg de Chevilly.

2.9 - Sur l'extension de la zone UA2 du bourg au dépend de la zone UE à SAINT-PERAVY-LA-COLOMBE pour transformer un équipement en commerce :

Afin de conserver une animation dans le bourg du village, la collectivité souhaite modifier le zonage en de la zone UA2 au dépend de la zone UE.

Il s'agit de permettre la transformation d'un ancien équipement en commerce.

Après sa visite de terrain, la Commission d'Enquête considère que l'installation d'un commerce dans le secteur visé proche du groupe scolaire, au-delà de l'animation recherchée, pourrait apporter une amélioration esthétique indéniable.

2.10 - Sur l'augmentation de la hauteur maximale de construction en zone UB1b et UB1b* :

Cette modification souhaitée par la CCBL est réellement une adaptation mineure, passant la hauteur de construction de 7 à 8 m sans modifier la hauteur d'égout.

La Commission d'Enquête estime que permettre ainsi l'aménagement de certains combles perdus à destination d'habitation sur ces zones est une décision positive pour l'urbanisation et l'économie de nouvelles surfaces constructibles.

2.11 - Sur la modification des règles relatives au traitement des clôtures dans les zones UA1, UA2, UH, UB0, UB1 et UB2

Cette modification proposée par la CCBL a pour objectif d'alléger le traitement des clôtures, en rendant facultative la plantation de haies végétales de doublage.

La Commission d'Enquête estime que cette proposition va dans le bon sens en augmentant les possibilités de choix des propriétaires et améliore les charges d'entretien de ces derniers.

↳ Sur la rédaction de l'article concerné, le terme de Ganivelle utilisé dans le règlement a retenu l'attention de la Commission.

Cette appellation de clôture légère, déjà existante dans le règlement actuel, ne semble pas adaptée à la région de Beauce Loirétaine. (Ganivelle : Barrière formée par l'assemblage de lattes de bois et utilisée, par exemple, pour provoquer une forte diminution de la vitesse du vent qui la traverse et la chute des matières transportées tel que le sable afin de fixer les dunes en bord de plages et pour éviter que les promeneurs ne piétinent la végétation. Elle était aussi utilisée en montagne pour éviter les accumulations de neige par le vent ou par glissement.)

La Commission d'Enquête recommande au porteur de projet de modifier ce terme.

2.12 - Sur la clarification sur l'aspect extérieur des constructions :

Cette modification apporte de la précision à l'article "II F" concernant l'aspect extérieur des constructions et plus particulièrement des huisseries et volets.

La Commission d'Enquête est favorable à cette proposition qui apportera une compréhension sans équivoque des porteurs de projet lors de la présentation des demandes d'autorisation d'urbanisme.

2.13 - Sur la modification des règles relatives au traitement des eaux pluviales :

La CCBL souhaite imposer un débit de fuite maximale des eaux pluviales vers le réseau de recueil public.

La gestion des eaux pluviales à la parcelle est déjà obligatoire. Cette modification proposée a pour objectif de mieux réguler l'apport en eau pluviale dans le réseau public et de ne pas saturer celui-ci en cas de phénomène météo important.

Les données chiffrées du débit de fuite doivent tenir compte des données climatiques locales, de la qualité des terres et de leur capacité d'absorption, de l'état du réseau et de ses performances possibles, etc. La Commission constate que le débit de 2l/s/ha est un débit relativement performant et ne peut qu'être en accord avec cette décision.

Enquête Publique relative à la Modification n°1 du PLUI H de la Communauté de Communes de la Beauce Loirétaine (41).

Enquête ouverte du 12 décembre 22 au 13 janvier 23 par arrêté A2022-4 de M. Thierry BRACQUEMOND Président de la CCBL en date du 14 novembre 2022.

Commission d'enquête composée des Commissaires Enquêteurs Roland LESSMEISTER (Président) – Christian MOHEN – Roger PICHOT,

Membres désignés par Décision de Mme Anne LEFEBVRE SOPPELSA Présidente Déléguée du Tribunal Administratif d'Orléans n°E22000136/45 du 27/10/22

PARTIE 2 - CONCLUSIONS ET AVIS DE LA COMMISSION D'ENQUETE

2.14 - Sur la modification des règles relatives aux constructions et d'aménagements en secteurs paysagers à protéger :

Ces précisions demandées par la Collectivité concernent les aménagements des espaces paysagers.

Ils concourent à une meilleure installation des dispositifs nécessaires aux assainissements autonomes et permettent le passage de réseaux, d'accès et d'aménagements extérieurs dans ces espaces paysagers.

Si l'installation des voies carrossables sont ainsi possibles, la Commission d'Enquête prend note de la condition impérative de perméabilité de ces dernières.

Cette modification est positive.

2.15 - Sur les précisions sur les annexes et piscine, sur les conditions d'implantation des annexes par rapport aux limites séparatives et sur les conditions d'implantation des constructions sur une unité foncière à double desserte :

Toutes les modifications proposées sur le statut des piscines, sur l'implantation des annexes ou sur l'implantation des constructions principales sont des précisions émanant de l'expérience du service instructeur acquise au cours du traitement des dossiers de demandes d'autorisation d'urbanisme.

La Commission d'Enquête considère que les précisions apportées participeront à une meilleure compréhension du règlement par les administrés, à une amélioration de l'application de ce règlement par le service instructeur et également à une diminution du risque de recours.

2.16 - Sur les dispositions concernant l'article R151-21 du Code de l'Urbanisme :

Cette modification concerne l'application de l'article R151-21 du Code de l'Urbanisme. Elle précise exactement dans quelles zones seront appliquées l'instruction par unité foncière ou l'instruction lot par lot par dérogation à l'article R151-21.

L'instruction des permis de construire au lot par lot dans le cas de lotissements de petites parcelles, interdit parfois toute constructibilité compte tenu des différentes marges de recul qui les affectent.

Cet inconvénient n'existe pas dans ces lotissements lors d'une instruction des dossiers à l'unité foncière.

La modification a donc pour but de bien distinguer les différents lotissements et les règles d'instruction qui s'y appliquent :

Instruction au regard de l'unité foncière (lotissement) :

- secteurs de projet en zone à urbaniser 1AU "à l'exception des zones 1AUB0*, 1AUae1, 1AUae2 et 1AUae3" ;
- secteurs de projet faisant l'objet d'une OAP sectorielle en zone urbaine U ; zones UE et UM.

Instruction au regard de chacun des lots :

- zones UA1, UA2, UH, UB0, UB1, UB2, UAE1, UAE2, 1AUB0*, 1AUAae1, 1AUae2, 1AUae3, A et N.

Pour la Commission d'Enquête, ces précisions sont justifiées à partir du moment où elles concourent à une simplification de la compréhension de tous, à une instruction sans équivoque des dossiers et qu'elles ne flouent pas la liberté fondamentale qu'est le droit de construire des propriétaires sur leurs parcelles.

2.17 - Sur la création d'un emplacement réservé sur la commune d'ARTENAY pour la réalisation d'une voie d'accès (ER C19) :

La Commune d'Artenay propose un emplacement réservé afin de desservir quelques fonds de parcelles difficilement accessibles.

La voie d'accès a pour obligation d'être perméable.

La Commission n'a pas d'objection à formuler, cependant elle rappelle qu'un emplacement réservé et le projet qui y est attaché se doivent d'être d'un intérêt général avéré. Il est également important que le projet se réalise rapidement.

Enfin, la Commission rappelle également que les propriétaires dont les terrains sont concernés par cet emplacement réservé sont en droit de demander dans des conditions précises, l'acquisition de ces terrains par la Collectivité.

2.18 - Sur l'ajout d'un bâtiment à la liste des éléments de patrimoine remarquable pour la commune de TOURNOISIS :

La Commission d'Enquête ne peut que saluer l'intention de protection du bâti patrimonial par la commune de Tournoisis.

La Commission estime que le caractère de toutes régions doit être préservé. Les bâtiments patrimoniaux participent à la définition du caractère régional.

2.19 - Sur la modification du zonage sur la commune de GIDY par passage de la zone UA2a en zonage UA1a et sur le repositionnement d'un emplacement réservé oublié lors de l'élaboration du PLUI-H (ER C20) :

Les règles appliquées en zone UA2a bloquent les projets d'extension et de surélévation des constructions existantes. Une transformation du zonage en UA1a apporterait plus de souplesse en permettant une hauteur supérieure sur la bande des 20 m. Les nouvelles règles sur ce secteur permettraient selon la Collectivité de correspondre plus à la forme du bâti existant.

La Commission d'Enquête n'est pas opposée à cette modification mais rappelle toutefois qu'aucune zone UA1a n'était présente sur la commune et qu'elle ne considère pas cette modification comme un simple ajustement mais comme une transformation de la zone urbaine centrale de la commune.

Il est dommage de ne pas s'être aperçu de la différence de traitement entre les bourgs de Gidy, Artenay et Patay au moment de l'élaboration du PLUI-H de la CCBL.

Concernant l'emplacement réservé, après vérification, la Commission d'Enquête constate qu'il était bien indiqué sur le PLU de la commune lors du passage en PLU intercommunal mais qu'il n'a pas été mentionné sur le nouveau document d'urbanisme.

Cette rectification qui concerne un redressement de voirie, est justifiée.

2.20 - Sur la modification du zonage du lotissement du Clos du Château à GIDY de 1AUb1 en 1AUb0* engendrant des difficultés d'instruction des permis de construire :

Les demandes de permis de construire sur le lotissement du Clos du Château, engagées avant l'approbation du PLUI-H de la Collectivité, étaient instruites selon le règlement du PLU "au lot par lot". L'approbation du PLUI-H a changé ces règles, exigeant une instruction "par secteur" et générant ainsi des difficultés, voire des impossibilités de construire au regard de certaines règles de distances de retrait irréalistes, compte tenu de la forme et de la taille des lots à construire.

Aujourd'hui, la modification engagée par la présente enquête a pour objectif de revenir pour la seule zone 1AUb0 du Clos du Château, baptisée pour la circonstance 1AUb0*, à une instruction sans équivoque ni empêchement technique, s'affranchissant ainsi de la règle de distance imposée de 12m sur les limites séparatives impossible à appliquer dans une instruction au lot par lot.

La Commune de Gidy, seule commune réellement concernée par cette modification, lors de la délibération de son Conseil Municipal a émis curieusement un avis défavorable sur cet ajustement.

La Commission rappelle que la zone 1AUb0* est déjà incluse pour une instruction au lot par lot, dans la modification précédente (2.15) sur les dispositions concernant les possibilités d'application de l'article R151-21 du Code de l'Urbanisme.

Compte tenu des choix arrêtés pour l'application de l'article R151-21 du Code de l'Urbanisme, la présente modification semble parfaitement inutile. Celle-ci doit être simplement requalifiée en changeant de zonage de 1AUb1 en 1AUb0* pour que le lotissement du Château soit instruit au lot par lot.

La Commission d'Enquête précise donc qu'elle est ainsi défavorable à la rédaction actuelle de cette modification mais favorable au principe de continuité dans l'instruction "au lot par lot".

2.21 - Sur la modification du zonage UB2 en UB2a sur la commune de BRICY pour densifier le tissu urbain résidentiel :

Cette modification est présentée par le porteur de projet comme allant dans le sens d'une densification du tissu urbain et garantit une maîtrise du développement du tissu urbain.

La Commission d'Enquête remarque que seule la hauteur des constructions est réellement concernée par cette modification, diminuant ainsi la hauteur possible à 6,50m au faitage (zone UB2a) au lieu de 8m (UB2) et en conséquence ne se prononce pas défavorablement sur cet ajustement.

2.22 - Sur la création d'un Secteur de Taille Et de Capacité d'Accueil Limitée sur la commune de PATAY :

L'entreprise AXEREAL existe depuis bien avant l'élaboration du PLUI-H mais la délimitation d'un STECAL autour de l'emprise la concernant a été oubliée lors de cette dernière procédure.

Le STECAL est relié au zonage As.

La CDPENAF sur ce sujet émet un avis favorable.

La Commission considère que cet oubli doit être réparé. L'activité de cette entreprise est en lien direct avec l'activité agricole.

Cette société pourrait rencontrer des difficultés dans son développement sans ce minimum d'aménagement règlementaire.

2.23 - Sur la mise à jour du Droit de Préemption Urbain sur les communes de GIDY et de PATAY :

Cette mise à jour est une mise en conformité administrative, relative aux nouveaux périmètres des zones urbaines dans ces deux communes.

La Commission d'enquête ne peut qu'approuver cette régularisation incontournable.

3 - CONCLUSIONS DE LA COMMISSION D'ENQUETE

Après avoir examiné l'ensemble des points relatifs à la Modification n°1 du PLUI-H de la Communauté de Communes de Beauce Loirétaine, la Commission d'Enquête estime positives ces modifications qui permettront :

- ↳ De continuer le développement économique du territoire de la CCBL, grâce à l'ouverture de surfaces complémentaires accompagnées d'orientation d'aménagement dans les zones d'activités de Patay et Cercottes tout en faisant preuve d'économie de terres agricoles ;
- ↳ D'adapter les règles de construction et d'installation d'immeubles et d'entreprises, permettant ainsi de gommer certaines difficultés techniques et d'extensions dans les zones urbanisées comme dans les zones d'activités, sans nuire à la qualité architecturale de ces dernières et sans engager d'étalement urbain ou encore sans nuire à la qualité des secteurs paysagers.
- ↳ D'assurer le maintien et de permettre l'extension des commerces de centre bourg, indispensables à l'animation des communes de Chevilly et de Saint Péray la Colombe ;
- ↳ De mieux gérer les écoulements d'eau pluviale ;
- ↳ De clarifier l'application de l'article R.151-21 du Code de l'Urbanisme en listant et précisant les zones où il s'applique et où il fait l'objet de dérogation ;
- ↳ De répondre au besoin identitaire et patrimonial de la commune de Tournois en inscrivant son ancienne école à la liste des bâtiments à protéger ;
- ↳ De lever de nombreuses incompréhensions de règlement pour les candidats aux autorisations d'urbanisme comme pour les services instructeurs de ces demandes ;
- ↳ De rectifier des erreurs matérielles qui pourraient être pénalisantes pour certaines entreprises ;
- ↳ D'effectuer les mises à jour de procédures nécessaires et indispensables comme le Droit de Préemption Urbain.

Toutefois, la Commission d'Enquête estime que deux des modifications présentées à l'enquête ne sont pas satisfaisantes ou pas suffisantes.

Concernant l'intégration de l'Atlas des Zones Inondables et l'ajout de secteurs inconstructibles pour les terres avec une hauteur d'immersion de plus de 2 mètres et d'une hauteur de submersion de plus de 1 mètre :

Enquête Publique relative à la Modification n°1 du PLUI H de la Communauté de Communes de la Beauce Loirétaine (41).

Enquête ouverte du 12 décembre 22 au 13 janvier 23 par arrêté A2022-4 de M. Thierry BRACQUEMOND Président de la CCBL en date du 14 novembre 2022.

Commission d'enquête composée des Commissaires Enquêteurs Roland LESSMEISTER (Président) – Christian MOHEN – Roger PICHOT,

Membres désignés par Décision de Mme Anne LEFEBVRE SOPPELSA Présidente Déléguée du Tribunal Administratif d'Orléans n°E22000136/45 du 27/10/22

PARTIE 2 - CONCLUSIONS ET AVIS DE LA COMMISSION D'ENQUETE

↳ En intégrant l'Atlas des Zones Inondables (AZI), porté à connaissance des élus le 17 juin 2021 par la Préfète du Loiret, la Communauté de Communes de la Beauce Loirétaine (CCBL) respecte aujourd'hui sur ce point ses engagements pris lors de l'approbation du PLUI-H le 25 mars 2021.

Pour intégrer cet AZI, la CCBL met à jour son Plan Local d'Urbanisme Intercommunal (PLUI) en reportant la cartographie de l'AZI sur les documents graphiques du PLUI et en complétant le règlement graphique de ce dernier par une inconstructibilité des secteurs d'une hauteur de submersion de plus de 2m d'eau. Ces secteurs ainsi indiqués ne concernent réellement que des espaces de voirie mais aucune zone urbanisée ou urbanisable.

De nombreux secteurs d'une hauteur de submersion de plus de 1m d'eau (plus de 500 parcelles urbanisables recensées selon la CCBL dans son mémoire en réponse à la Commission d'Enquête) sont dans une situation qualifiée de dangereuse par le Plan de Gestion des Risques d'Inondation (PGRI) approuvé le 15 mars 2022.

Cette situation n'est reportée ni dans le règlement graphique du PLUI ni dans le règlement écrit en termes d'inconstructibilité ou de constructibilité sous contraintes fortes ; la Commission d'Enquête déplore cette absence.

La parution du Plan de Gestion des Risques d'Inondation (PGRI) approuvé le 15 mars 2022 confirme les différents caractères de dangerosité de ces secteurs.

Aujourd'hui, réglementairement le PGRI est le seul document pouvant contraindre légalement les collectivités pour son application. La transposition de ce document ne peut se faire qu'au travers du Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT) qui s'imposera à son tour au PLUI via une compatibilité à atteindre dans les 3 ans après l'approbation du SCOT ; une seconde possibilité de prise en compte du PGRI existe grâce à une procédure de révision du PLUI. Le choix des solutions existe mais nécessite du temps.

Si la Préfète dans son avis recommande dès à présent l'intégration des règles du PGRI 2022-2027 à l'occasion de cette modification du PLUI-H et notamment, de prendre en compte le caractère de dangerosité des zones submergées par une hauteur de plus d'1 mètre d'eau, la CCBL est seule souveraine de sa décision en la matière.

Sur le fait de ne pas avoir communiqué sur ce point précis auprès de la population et sur les éventuels risques juridiques engendrés par ce complément à l'intégration de l'AZI, la Commission dans ses contacts avec la population a constaté la bonne information du public et les attentes sur le sujet remettant en cause l'argument de la CCBL.

Face aux conséquences humaines, patrimoniales, économiques mais aussi environnementales que représentent les risques d'inondation, la Commission d'Enquête considère qu'il est déraisonnable de ne pas intégrer dès à présent, les règles du PGRI dans le règlement du PLUI.

Toutes les précautions nécessaires doivent être prises pour limiter sinon éviter de nouveaux dégâts même si ces précautions réduisent drastiquement les surfaces constructibles.

La Collectivité ne peut continuer à autoriser des constructions dans des zones dont elle connaît les caractéristiques de dangerosité et les risques d'inondation sous le seul prétexte qu'aucun document ne l'y contraint pour le moment ; attendre l'imposition de ces règles par une mise en compatibilité du Schéma de Cohérence Territorial dans un délai de 3 années après l'approbation de ce dernier est autant de temps perdu dans la protection des personnes et des biens des communes concernées.

La Collectivité ne peut autoriser la construction dans ces zones sous prétexte qu'elle fait l'objet de pression foncière importante ou simplement de quelques demandes de permis de construire.

Ne rien faire ou ne faire qu'à moitié sous prétexte qu'aucune communication n'a été réalisée auprès de la population sur ce sujet n'est pas, selon la Commission d'Enquête, une raison suffisante au regard du risque.

Concernant la proposition de modifier le zonage et les marges de recul de la zone 1AUb1 relative au Clos du Château sur la commune de Gidy et de permettre une instruction au lot par lot pour assurer une continuité avec les règles du PLUI avant la modification :

↳ La Commission constate que les objectifs recherchés sont déjà atteints en grande partie par la dérogation à l'article R.151-21 du Code de l'Urbanisme qui apporte suffisamment de précision. Cette modification doit être réécrite pour entrer en conformité avec l'article cité ci-dessus (changement de zonage) et éventuellement préciser l'abandon de la règle du "retrait de 12m" pour le lotissement du Clos du Château. La Commission d'enquête est défavorable à cette modification qui en l'état jette le trouble dans l'esprit des lecteurs et des porteurs de projet.

EN CONCLUSION

La Commission d'Enquête considère que les modifications soumises au public sont d'intérêt général et nécessaires à une évolution positive du PLUI-H de la Communauté de Communes de Beauce Loirétaine mais qu'il apparaît essentiel tout d'abord de ne pas générer de nouveaux dysfonctionnements réglementaires mais aussi et surtout qu'au regard des risques représentés par les inondations sur le territoire, la Collectivité doit dès à présent prendre les mesures nécessaires à la protection des personnes et des biens.

LA COMMISSION D'ENQUETE EMET UN AVIS

FAVORABLE

à la Modification n°1 du PLUI-H de la Communauté de Communes de la Beauce Loirétaine

sous les DEUX RESERVES suivantes

RESERVE 1 :

Que l'intégration de l'Atlas des Zones Inondables soit accompagnée dès à présent d'une inconstructibilité des parcelles cadastrales dans les zones de submersion supérieure à 1 mètre d'eau ;

Ou à défaut qu'il soit :

- indiqué sur la cartographie du PLUI ces zones de submersion supérieure à 1 mètre d'eau et,*
- énoncé clairement dans le règlement écrit, l'application systématique pour toutes demandes d'urbanisme dans ces mêmes secteurs, de l'article R. 111-2 du Code de l'Urbanisme et la consultation du Service Risque de l'Etat dans le département du Loiret avant toutes décisions relatives à ces demandes.*

RESERVE 2 :

Que la modification concernant la zone 1Aub1 du lotissement "Clos du Château à GIDY" soit annulée ou réécrite afin de ne laisser subsister aucune équivoque dans l'application des règles d'instruction des dossiers d'urbanisme, de constructibilité de parcelles et de retrait dans l'implantation des nouvelles constructions.

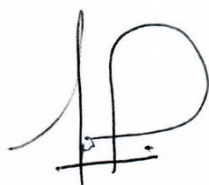
Cette page clôture les conclusions de la présente enquête, remis avec l'ensemble des documents qui l'accompagnent le 13 février 2023, à Monsieur Thierry BRACQUEMOND, Président de la Communauté de Communes de la Beauce Loirétaine et autorité compétente pour organiser l'enquête publique et prendre les décisions à l'issue.

Ce document fait partie d'un ensemble de 2 fascicules indissociables qui sont le Rapport d'Enquête avec ses annexes et les Conclusions de la Commission d'Enquête.

Roland LESSMEISTER
Pdt de la Commission d'Enquête



Christian MOHEN
1er Membre titulaire



Roger PICHOT
Membre titulaire

