

ELABORATION
DU PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL
VALANT PROGRAMME LOCAL D'HABITAT
(PLUH)
DE LA COMMUNAUTE DE COMMUNES
DE LA BEAUCILOIRETAIN (CCBL)
ABROGATION DES CARTES COMMUNALES

ENQUÊTE PUBLIQUE DU 5 OCTOBRE 2020 AU 6 NOVEMBRE 2020

- **1^{ère} PARTIE : RAPPORT DE LA COMMISSION D'ENQUÊTE**
- **2^{ème} PARTIE : CONCLUSIONS DE LA COMMISSION D'ENQUÊTE**

SOMMAIRE

1^{ère} PARTIE – RAPPORT DE LA COMMISSION D'ENQUÊTE

Préambule

1. GENERALITES – ANALYSE DU DOSSIER

1.1 OBJET DE L'ENQUÊTE

1.2 CADRE JURIDIQUE

1.2.1 Textes législatifs liés aux thématiques du PLUi

1.2.2 Textes législatifs liés au Plan local d'habitat (PLH)

1.2.3 Cadre juridique de l'enquête publique

1.3 NATURE ET CARACTÉRISTIQUES DU PROJET

1.3.1 Compétences de la Communauté de communes de la Beauce Loirétaine

1.3.2 Les enjeux du projet de PLUi-H

1.3.3 Présentation et enjeux du territoire communautaire

1.3.4 La méthodologie d'élaboration

1.3.5 Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD)

1.3.6 Le volet Habitat du PLUi-H

1.3.7 Le règlement du PLUi-H

1.4 COMPOSITION DU DOSSIER D'ENQUÊTE

1.4.1 Le dossier administratif

1.4.2 Le dossier d'arrêt du PLUi-H, composé des sous-dossiers et pièces suivants

1.4.3 Les cartes communales des communes de Bricy, Boulay-le-s-Baress, Bucy-Saint-Liphard, Coinces, Huêtre, Saint-Péray-la-Colombe.

1.5 ANALYSE DU DOSSIER

2. ORGANISATION ET DEROULEMENT DE L'ENQUÊTE

2.1 DESIGNATION DE LA COMMISSION D'ENQUÊTE

2.2 PRISE EN COMPTE DES AVIS DES PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIÉES

2.2.1 Avis des communes membres,

2.2.2 Avis de la MRAE et mémoire en réponse de la Communauté de communes

2.2.3 Avis de l'Etat, de la CPDENAF, et de la CRHH

2.2.4 Avis de la Chambre d'Agriculture

2.2.5 Avis de la Chambre de Commerce et d'Industrie

2.2.6 Avis du Syndicat Mixte D'Artenay-Poupry (SMAP)

2.2.7 Avis des autres Organismes (Commune de Poupry, ONF, CRPF, RTE)

2.3 MODALITÉS DE L'ENQUÊTE

2.3.1 Préparation - Définition des modalités de l'enquête avec l'autorité compétente

2.3.2 Décision d'ouverture de l'enquête

2.3.3 Visite des lieux

2.3.4 Dates de l'enquête

2.3.5 Publication légale – Information du public

2.3.6 Accès du Public durant l'enquête

2.3.7 Relation comptable des observations du public et Analyse de la Participation

2.3.8 Le procès-verbal de synthèse

3. ANALYSE DES OBSERVATIONS DU PUBLIC

3.1 TABLEAU D'ANALYSE PAR LA COMMISSION DES OBSERVATIONS RECUEILLIES

3.2 ANALYSE PAR LA COMMISSION DES PRINCIPALES THÉMATIQUES RÉVÉLÉES PAR L'ENQUÊTE PUBLIQUE

3.2.1 Les demandes de changement de zone - Consommation foncière

3.2.2 Les demandes de modifications ponctuelles du règlement écrit ou graphique

3.2.3 Les demandes relatives aux Espaces Paysagers Protégés (EPP)

3.2.4 Les risques d'inondation sur Gidy et les communes environnantes : débordement de cours d'eau et eaux de ruissellement.

3.2.5 Extension de la ZA d'Artenay-Poupry (Phase 4)

3.2.6 Demandes relatives au classement de parcelles boisées en EBC

2^{ème} PARTIE – CONCLUSIONS DE LA COMMISSION D'ENQUÊTE

Préambule

Objet

Déroulement

Les observations par thèmes

Les avis PPA, collectivités, Etat ... (tableau)

Synthèse

Conclusions

DOCUMENTS ANNEXES

1. L'arrêté d'ouverture d'enquête publique et l'avis.
2. Les certificats d'affichages des maires du territoire de la CCBL et du président.
3. Les publications légales dans la presse locale.
4. Le procès-verbal de synthèse et son annexe mise à jour, Le mémoire en réponse de la CCBL au procès-verbal de synthèse.

1^{ère} PARTIE – RAPPORT DE LA COMMISSION D'ENQUÊTE

Préambule

L'enquête publique qui vient de se dérouler au sein du territoire de la Communauté de communes de la Beauce-Loirétaine a eu pour objectif de permettre au public de s'informer sur un projet abouti, et de formuler des observations auprès de tiers indépendants, les commissaires-enquêteurs, avant qu'intervienne la décision définitive. Elle a concerné toute la population de ce territoire, tous les citoyens qui ne se sont pas manifestés en amont lors des concertations qui ont été organisées au cours de l'élaboration du projet, tout autant que tous ceux qui l'ont fait et ont souhaité un suivi.

Cette procédure sollicite l'avis pertinent et motivé du commissaire-enquêteur ou du président de la commission d'enquête sur le projet, après recueil des observations du public, examen du contenu du dossier et des réponses éventuellement apportées par la collectivité. Cet avis constitue une aide à la décision et permet certains ajustements du projet, afin qu'il soit mieux accepté par la population tout en continuant à servir l'intérêt général. L'enquête publique contribue ainsi à la mise en œuvre de la démocratie participative, par la possibilité offerte à la population de faire entendre sa voix d'une part, et par la transparence qu'elle confère aux décisions des autorités publiques, d'autre part.

Les commissaires-enquêteurs souhaitent cependant souligner un principe assez souvent méconnu en matière d'urbanisme : Le fait qu'une parcelle foncière ait pu être, dans un document d'urbanisme antérieur, dans un zonage qui autorisait certains usages du sol, ne signifie nullement que cette situation est définitive et ne peut être remise en question.

L'élaboration (ou la révision) d'un plan d'urbanisme pour le rendre conforme à la fois à l'évolution des besoins du territoire et aux lois et textes réglementaires actuels aboutit inévitablement à des modifications du classement de parcelles qui étaient, auparavant et éventuellement depuis des dizaines d'années, constructibles, pour les classer en zone inconstructible, ce qui peut susciter un sentiment d'injustice pour les propriétaires concernés. La jurisprudence écarte néanmoins de manière constante tout droit au maintien de la réglementation d'urbanisme existante : ni le classement d'un terrain, ni la modification du zonage d'un terrain ne confèrent des droits acquis au propriétaire foncier, les décisions de zonages prises par la collectivité qui en a la compétence relevant de l'intérêt général, et, notamment, de la relation des objectifs définis à l'article L 101-2 du Code de l'urbanisme.

Il convient de rappeler qu'en matière d'urbanisme et d'usage des sols, les seuls droits acquis résultent d'une autorisation d'urbanisme régulière, durant un délai de validité fixé par les textes. Ce sont les certificats d'urbanisme, les permis d'aménager et de construire, etc., lesquels appliquent la partie réglementaire des PLU ou PLUi, ainsi que les Orientations d'Aménagement et de Programmation.

Ainsi, la commission d'enquête a donné son avis sur les observations du public en tenant compte des réponses apportées par le président de la Communauté de communes de la Beauce-Loirétaine dans son mémoire en réponse, en ayant à la fois la volonté de réduire ou gommer les effets qui lui ont semblé importuns du projet, et celle de ne jamais perdre de vue l'intérêt général.

1. GENERALITES – ANALYSE DU DOSSIER

1.1 OBJET DE L'ENQUETE.

L'enquête publique unique, sur le territoire et au profit de la Communauté de Communes de la Beauce Loirétaine (CCBL) qui s'est déroulée du 05 octobre 2020 à 9h00 jusqu'au 06 novembre 2020 à 17h00, a porté sur :

- L'élaboration du Plan local d'urbanisme intercommunal tenant lieu de Plan local d'habitat (PLUi-H) de la Communauté de communes de la Beauce Loirétaine, dont le projet prescrit par délibération du Conseil Communautaire en date du 29 septembre 2016, a été arrêté par le Conseil communautaire par délibération en date du 23 janvier 2020,
- L'abrogation des cartes communales en vigueur sur le territoire de la Communauté de Communes de la Beauce Loirétaine, concernant les communes de Boulay-le-Barrés, Bricy, Bucy-Saint-Liphard, Coinces, Huêtre et Saint-Péray-la-Colombe, qui sera effectuée concomitamment à l'approbation du Plan Local d'Urbanisme intercommunal tenant lieu de Programme Local de l'Habitat de la Communauté de communes.

La Communauté de communes de la Beauce Loirétaine est un établissement public (EPCI) créé le 21 décembre 2012. Elle regroupe les 23 communes des cantons de Patay et d'Artenay : Artenay, Boulay-le-Barrés, Bricy, Bucy-le-Roi, Bucy-Saint-Liphard, Cercottes, Chevilly, Coinces, Gémigny, Gidy, Huêtre, La-Chapelle-Onzerain, Lion-en-Beauce, Patay, Rouvray-Sainte-Croix, Ruan, Soguy, Saint-Péray-la-Colombe, Saint-Sigismond, Tumoisis, Tina y, Villamblain, Ville neuve-sur-Conie.

Elle détient la compétence en matière d'urbanisme sur son territoire.

Son siège est situé au 1 rue de Trianon, à Patay (45310).

L'enquête publique unique s'est déroulée durant 33 jours consécutifs à compter du lundi 05 octobre 2020 à 9h00 et jusqu'au 06 novembre 2020 à 17h00, au siège de la CCBL à Patay, ainsi que dans les mairies de quatre des communes membres : Artenay, Chevilly, Gidy, Saint-Péray-la-Colombe.

La Communauté de communes de la Beauce Loirétaine est à la fois l'autorité organisatrice de l'enquête publique, et l'autorité compétente pour prendre, à l'issue de la procédure d'enquête publique et après avoir procédé sur le projet aux ajustements qu'elle aura estimé souhaitables, la décision d'approbation du PLUi-H, par délibération du Conseil communautaire.

Les cartes communales aujourd'hui applicables sur les six communes concernées deviendront alors obsolètes, et leur abrogation permettra d'assurer sans risque juridique la mise en application du PLUi-H de la Communauté de communes de la Beauce Loirétaine.

1.2 CADRE JURIDIQUE

Les textes législatifs liés aux thématiques du PLUi-H et à l'enquête publique sont les suivants, sans que pour autant cette liste soit exhaustive.

1.2.1 Textes législatifs liés aux thématiques du PLUi

Les règles relatives aux PLU (ou PLUi) figurent au Livre 1° du Code de l'Urbanisme. Ce livre, intitulé « Réglementation de l'urbanisme » a été entièrement refondu par l'ordonnance du 23 septembre 2015.

Les principales dispositions encadrant ce projet de PLUi sont les suivantes :

- Titre II, chapitre 3, article L.123 relatif à l'élaboration du PLUi à l'échelon intercommunal,
- Titre V, chapitre 1 :
- Article L151 relatif au contenu du PLU,
- Article L152 relatif aux effets du PLU,
- Article L.153 relatif aux procédures d'élaboration, d'évaluation et d'évolution du PLU.

Les modalités pratiques sont détaillées dans la partie réglementaire correspondante, en particulier les articles R.151-1 à R.151-50.

De plus, il est indispensable de prendre en compte des lois récentes :

- Loi du 4 février 1995 d'orientation pour l'aménagement et le développement du territoire, modifiée par la loi du 25 juin 1999,
- Loi Solidarité et Renouveau Urbain (SRU) du 13 décembre 2000,
- Circulaire n° 2001-3 du 18 janvier 2001 équipement, ville et logement,
- Décret n° 2001-260 du 27 mars 2001 relatif aux documents d'urbanisme,
- Loi n° 2003-590 du 2 juillet 2003 urbanisme et habitat
- Loi n° 2009-967 du 3 août 2009 de programmation relative à la mise en œuvre du Grenelle de l'environnement, dite « loi Grenelle 1 »,
- Loi n° 2010-788 du 12 juillet 2010 portant engagement national pour l'environnement, dite « loi Grenelle 2 »,
- Loi n° 2010-874 du 22 juillet 2010 de Modernisation de l'Agriculture et de la Pêche (IMAP),
- Loi n° 2014-366 du 26 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové (ALUR),
- Loi n° 2014-1170 du 13 octobre 2014 d'Avenir pour l'Agriculture, l'Alimentation et la Forêt (LAAAF),
- Loi n° 2015-992 du 17 août 2015 relative à la transition énergétique pour la croissance verte (TECV),
- Loi n° 2017-86 du 27 janvier 2017 relative à l'Egalité et à la Citoyenneté,
- Loi n° 2019-1461 du 27 décembre 2019 relative à l'engagement dans la vie locale et à la proximité de l'action publique.

1.2.2 Textes législatifs liés au Plan local d'habitat (PLH) :

Accueil des gens du voyage :

- Code général des collectivités territoriales ;
- Circulaire "Préparation des stationnements des grands groupes de gens du voyage " du 29 avril 2019.

Constructions :

- Décret n° 2016-1821 du 21 décembre 2016 relatif aux constructions à énergie positive et à haute performance environnementale sous maîtrise d'ouvrage de l'Etat, de ses établissements publics ou des collectivités territoriales - 22 décembre 2016 ;
- Circulaire NOR ETLL1314991C du 26 juin 2013 relative au dispositif d'aide à l'investissement local intermédiaire .

Logements sociaux :

- Décret n° 2019-1577 du 30 décembre 2019 fixant la liste des communes exemptées de l'application des dispositions des articles L 302-5 et suivants du code de la construction et de l'habitation, en application du III du même article, au titre de la septième période triennale (années 2020, 2021 et 2022) ;
- Ordonnance n° 2019-453 du 15 mai 2019 relative à l'expérimentation d'une politique des loyers prenant mieux en compte la capacité financière des ménages nouveaux entrants du parc social ;
- Décret NOR LOGL1913722D du 15 mai 2019 fixant le délai de présentation par le bailleur social de ses observations en application de l'article 2 de l'ordonnance n° 2019-453 du 15 mai 2019 relative à l'expérimentation d'une politique des loyers prenant mieux en compte la capacité financière des ménages nouveaux entrants du parc social ;
- Arrêté du 28 décembre 2018 modifiant l'arrêté du 29 juillet 1987 relatif aux plafonds de ressources des bénéficiaires de la législation sur les habitations à loyer modéré et des nouvelles aides de l'Etat en secteur local ;
- Arrêté du 4 novembre 2015 fixant le coefficient annuel C (2015) pris en application de l'article 3 du décret n°2015-734 du 24 juin 2015 portant création d'un dispositif d'aide aux communes participant à l'effort de construction de logements ;
- Décret n°2013-671 du 24 juillet 2013 actualisant la liste des agglomérations et des établissements publics de coopération intercommunale et la liste des communes mentionnés respectivement aux deuxième et septième alinéas de l'article L 302-5 du code de la construction et de l'habitation ;
- Décret n°2013-671 du 24 juillet 2013 déterminant la liste des agglomérations et des établissements publics de coopération intercommunale mentionnés au deuxième alinéa de l'article L302-5 du code de la construction et de l'habitation et la liste des communes mentionnées au septième alinéa du même article .

Politique du logement :

- Loi n° 2009-323 du 25 mars 2009 de mobilisation pour le logement et la lutte contre l'exclusion ;

- Décret n° 2019-483 du 21 mai 2019 fixant la liste des communes sur lesquelles le programme local de l'habitat précise l'offre de logements intermédiaires ;
- Décret n°2017-1810 du 28 décembre 2017 pris pour l'application du III de l'article L 302-5 du code de la construction et de l'habitation ;
- Décret n°2016-1142 du 23 août 2016 relatif aux modalités de rattachement des offices publics de l'habitat communaux aux établissements publics de coopération intercommunale compétents en matière d'habitat et aux établissements publics territoriaux ;
- Loi n°2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové ;
- Loi n°2013-569 du 1er juillet 2013 habilitant le Gouvernement à adopter des mesures de nature législative pour accélérer les projets de construction ;

1.2.3 Cadre juridique de l'enquête publique

- Le Code de l'Urbanisme et notamment les articles L 153-19 et R 153-8,
- Le Code de l'Environnement et notamment ses articles L 123-3 et L 123-4, L 123-9 à L 123-15, R 123-2 à R 123-25,
- L'arrêté du 24 avril 2012 fixant les caractéristiques et dimensions de l'affichage de l'avis d'enquête publique mentionné à l'article R.123-11 du code de l'environnement,
- La carte communale de la commune de Boulay-lez-Barnes approuvée par arrêté préfectoral le 27 mai 2002,
- La carte communale de la commune de Bricy approuvée par arrêté préfectoral le 6 mars 2003,
- La carte communale de la commune de Bucy-Saint-Liphard approuvée par arrêté préfectoral le 12 mars 2009,
- La carte communale de la commune de Coinces approuvée par arrêté préfectoral le 18 mai 2016,
- La carte communale de la commune de Huêtre approuvée par arrêté préfectoral le 28 octobre 2009,
- La carte communale de la commune de Saint-Pérvy-la-Colombe approuvée par arrêté préfectoral le 30 août 2005,
- L'arrêté préfectoral du 29 mars 2016 portant modification des statuts de la Communauté de communes de la Beauce Loiraine (CCBL) et transfert de la compétence : « Définition, élaboration, approbation, suivi, modification, révision et toutes interventions nécessaires aux plans locaux d'urbanisme (PLU), documents d'urbanisme en tenant lieu et cartes communales »,
- La délibération n°2016-51 du Conseil communal du 29 septembre 2016 prescrivant l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal valant programme local de l'habitat (PLUi-H) et fixant les modalités de collaboration entre la CCBL et les communes membres,
- La délibération n°2019-04 du Conseil communal du 5 février 2019 portant sur le débat du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) du PLUi-H de la CCBL,
- La délibération n°2020-01 du Conseil communal du 23 janvier 2020 tirant le bilan de la concertation et arrêtant le projet de PLUi-H de la CCBL,

- Les avis des communes membres, des personnes publiques associées (PPA) et consultés sur le projet de PLUi-H,
- Les pièces du dossier soumis à enquête publique,
- La décision n°E20000076/45 en date du 28 juillet 2020 de la Présidente du Tribunal Administratif d'Orléans désignant la commission d'enquête composée de M. Daniel MELCZER, Président, M. Pierre BILLOTEY et M. Jean-Pierre HOUDRÉ, commissaires-enquêteurs titulaires pour l'enquête publique relative au projet de PLUiH de la CCBL et à l'abrogation des cartes communales.
- La décision complémentaire n°E20000076/45 en date du 9 septembre 2020 sur la volonté de mener également à une enquête publique sur l'abrogation des cartes communales de Boulay-le-Sarre, Bricy, Bucy-Saint-Liphard, Coinces, Huêtre et Saint-Pérvy-la-Colombe,
- L'arrêté n° A2020_39 du Président de la Communauté de communes de la Beauce Loirétaine en date du 11 septembre 2020 portant ouverture de l'enquête publique unique relative à l'élaboration du plan local d'urbanisme intercommunal valant plan local de l'habitat sur le territoire de la CCBL et sur l'abrogation incidente des cartes communales des communes de Boulay-le-Sarre, Bricy, Bucy-Saint-Liphard, Coinces, Huêtre et Saint-Pérvy-la-Colombe.

1.3 NATURE ET CARACTERISTIQUES DU PROJET

1.3.1 Compétences de la Communauté de communes de la Beauce Loirétaine :

La Communauté de Communes de la Beauce Loirétaine a été créée par arrêté préfectoral le 21 décembre 2012 sur le périmètre formé par les cantons d'Artenay et Patay. La création de la CCBL fait directement suite à l'application de la loi du 16 décembre 2010 portant sur la réforme des collectivités territoriales.

La CCBL, qui regroupe 23 communes et 16 655 habitants en 2017 a en charge les compétences suivantes :

- Aménagement de l'espace communautaire (PLUi, SCoT, ZAC d'intérêt communautaire, Projet de territoire communautaire, Charte de Pays, ...)
- Développement économique (gestion des zones d'activités industrielles, artisanales et commerciales, développement économique et touristique)
- Protection et mise en valeur de l'environnement (collecte et traitement des déchets des ménages et déchets assimilés)
- Politique du logement (PLH)
- Voirie d'intérêt communautaire
- Equipements culturels et sportifs et équipements de l'enseignement préélémentaire
- Action sociale (service à la famille, notamment à destination de la petite enfance et de l'enfance développement des services relatifs au maintien à domicile des personnes âgées)
- Assainissement (contrôle et entretien des systèmes d'assainissement non collectif)
- Actions culturelles et sportives (soit à des événements ou activités associatives de rayonnement communautaire).

1.3.2 Les enjeux du projet de PLUi-H :

La Communauté de Communes de la Beauce Loirétaine (CCBL) s'est lancée dans l'élaboration d'un Plan Local d'Urbanisme Intercommunal (PLUi), par une délibération du Conseil communautaire, à l'unanimité des membres présents, le 13 avril 2016, puis par la prescription formelle prise par délibération du Conseil communautaire le 29 septembre 2016.

En effet, parmi les 23 communes de la Communauté de Communes de la Beauce Loirétaine, la réglementation de la planification des situations était assez hétérogène, avec :

- 4 communes couvertes par un Plan Local d'Urbanisme (dont un a été élaboré suivant les dispositions des lois Grenelle II et ALUR),
- 2 communes disposant de Plan d'Occupation du Sol (qui ne sont plus applicables depuis le 3 décembre 2015 suite à l'application de la loi ALUR, et sont désormais régies par le Règlement National d'Urbanisme,
- 6 communes couvertes par une Carte Communale (document permettant de délimiter des secteurs qui peuvent être constructibles au-delà des parties déjà urbanisées),
- 11 communes ne disposant pas de document d'urbanisme et qui devaient suivre les dispositions du RNU.



Or, d'une part, l'urbanisation potentielle dans les communes non couvertes par un dispositif réglementaire applicable (couvertes par le RNU) est fortement limitée, et d'autre part, les communes couvertes par des cartes communales n'avaient pas de dispositif réglementaire adapté spécifiquement au territoire. De surcroît, les PLU approuvés

étaient, pour la plupart d'entre eux, assez anciens et ne proposaient pas de dispositions réglementaires compatibles avec les objectifs des lois Grenelle II et ALUR.

Cet état des lieux de la planification a révélé une nécessité d'avoir un document unique, car il n'était pas possible d'entrevoir une continuité entre les différentes communes sur le plan de l'urbanisme, avec une certaine cohérence dans les règles appliquées.

La finalité a donc été de doter le territoire de la CCBL d'un Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) fédérateur et équilibré, qui permette d'avoir une vision globale de l'évolution du territoire pour les dix prochaines années, et de faire du futur document d'urbanisme PLUi-H un outil dynamique de mise en œuvre du projet de territoire à l'échelle intercommunale, rendant possible la construction d'un dispositif adapté à l'ensemble du territoire et à ses enjeux.

1.3.3 Présentation et enjeux du territoire communautaire :

Le territoire communautaire est un territoire charnière entre l'Île de France et Orléans Métropole, et la Beauce Loirétaine peut être caractérisée comme un territoire à l'interface de plusieurs ensembles urbains et paysagers :

- L'agglomération orléanaise, pôle urbain majeur à l'échelle régionale et bassin de vie dont la Beauce Loirétaine fait également partie Le territoire, qui n'est limitrophe dans sa partie Sud est notamment marqué par la proximité des zones d'activités et commerciales situées à Ormes, Saran, Orléans ou encore Fleury les Aubrais, aisément accessibles et avec lesquelles la Beauce Loirétaine est liée ;
- La Beauce, plaine céréalière en openfield, dont la Beauce Loirétaine est la porte d'entrée privilégiée depuis l'agglomération orléanaise Le territoire est notamment traversé par les routes permettant de joindre Orléans à Chartres et à Châteaudun, villes principales d'Eure et Loir ;
- La Forêt d'Orléans, à l'est du territoire, qui est la plus grande forêt domaniale de France ,
- L'Île de France, dont l'accessibilité est très aisée depuis la Beauce Loirétaine grâce aux différentes infrastructures de transport ;
- La Beauce Loirétaine joue également un rôle majeur de point nodal pour les infrastructures autoroutières à l'échelle régionale, voire nationale, le point d'intersection entre les autoroutes A 10 et A 19 étant situé à Artenay. Cette situation entretient le dynamisme économique du territoire, et notamment le développement fort de l'activité de logistique Enfin, la connexion du territoire est renforcée sur un axe nord sud entre Orléans et Paris grâce à la ligne de chemin de fer et la RD 2020 desservant Artenay, Chevilly et Cerottes.

De cette situation particulière, découlent les principaux enjeux identifiés suivants :

- **Des enjeux d'occupation du sol et de modération de la consommation des espaces agricoles, naturels et forestiers :**

On constate sur le territoire de la CCBL une occupation du sol dominée par l'agriculture : Le territoire de la CCBL s'étend sur 39 869 hectares, dont 88,5% sont

occupés par des espaces agricoles, naturels et forestiers, avec plus de 31 000 hectares de surfaces agricoles.

L'espace urbanisé ne représente que 4 585 hectares, soit 11,5 % de la superficie du territoire sont occupées par l'espace urbain (logement, activités, équipements).

Le territoire, qui a su conserver à travers l'histoire son activité principale l'agriculture, bénéficie de nos jours d'un développement qui a tiré parti de la présence d'infrastructures le traversant : grandes voies routières (A 10, A 19, RD 2020 *ex. RN 20*) et ferroviaires (ligne Paris- Clermont).

Ces infrastructures ont modifié profondément la physionomie de l'Est du territoire, avec une logique de développement de l'urbanisation linéaire et par extensions successives qui ont pu conduire à une perte de reconnaissance et de lisibilité des silhouettes des bourgs et villages.

Ce développement économique a conduit, entre 2008 et 2018, à la consommation de 275 hectares d'espaces agricoles, naturels et forestiers, dont 32 ha dans les espaces forestiers et 243 ha dans les espaces agricoles :

- 112 ha consommés pour la réalisation de l'autoroute A 19 ;
- 98 ha consommés pour le développement des activités économiques ;
- 65 hectares ont été consommés au profit du logement.

Ce diagnostic, qui s'inscrit dans l'enjeu national de modération de la consommation d'espace, impose à la CCBL :

- De prioritairement combler les « dents creuses » dans les bourgs ;
- De privilégier l'habitat durable et une meilleure prise en compte de l'environnement dans les futurs quartiers ;
- De limiter la consommation foncière en proposant des densités adaptées au contexte local pour les nouvelles opérations.

- **Des enjeux liés au patrimoine bâti :**

Le territoire de la CCBL offre un patrimoine multiple, caractéristique du paysage beauceron, avec à la fois des réhabilitations réussies et récentes du bâti agricole, mais également un nombre important de bâtiments agricoles parfois vieillissants qui ne sont plus adaptés à l'activité actuelle, et un bâti ancien dans les bourgs parfois vétuste ne répondant plus aux critères de confort moderne.

Une diversité de formes urbaines, témoin de la constitution sur le temps long de l'urbanisation :

- Des polarités dynamiques, notamment sur le plan économique (Cercottes, Chevilly, Gidy) s'appuyant sur des infrastructures de transport d'échelle régionale et nationale, a conduit à des extensions linéaires de l'urbanisation, ayant des conséquences négatives sur le plan paysager et pouvant conduire à un enclement de parcelles agricoles,
- Des structures urbaines très aisément identifiables et caractéristiques des paysages Beaucerons.

De ces constats découlent des enjeux patrimoniaux particuliers :

- **Préserver le patrimoine bâti et paysager, en favoriser la réhabilitation et la mutation éventuelles des bâtiments agricoles vieillissants et non utilisés situés à l'intérieur des bourgs, villages et hameaux,**
- **Encourager et encadrer l'évolution du patrimoine bâti sans être trop contraignant afin de ne pas figer son état,**
- **Ne pas dénaturer les villages, préserver les cœurs de bourgs et les ceintures vertes existantes.**

- **Un territoire structuré par pôles :**

Les principaux pôles de la Beauce Loirétaine :

Artenay et Patay, sont des pôles historiques du sud de la Beauce et jouent cette fonction sur le long terme : ces deux communes étaient chefs-lieux des cantons ayant été réunis avec la création de la Communauté de Communes de la Beauce Loirétaine.

Ces pôles sont des lieux de concentration des équipements (chacun dispose d'un collège) et activités, notamment commerciales. Cependant, leurs trajectoires n'évoluent pas de manière identique :

- Patay joue en effet davantage un rôle de pôle historique et rayonne localement, sur les communes rurales alentour grâce à la présence d'équipements d'ampleur intercommunale et de commerces de centre-ville,
- Artenay suit quant à elle une dynamique différente cette commune accueille une sucrière, activité industrielle à très fort rayonnement sur l'activité agricole du territoire, et dispose d'une forte accessibilité vis à vis des principales infrastructures de transport traversant le territoire autoroutes A 10 et A 19 routes d'ampleur nationale RD 2020 et RD 954 voie ferrée Orléans Paris.
- Des pôles secondaires peuvent être distingués, notamment par leur concentration d'habitants, d'équipements et d'activités et en particulier du fait de leur situation sur des axes de circulation importants.

Les pôles secondaires, que sont Chevilly, Cercottes Gidy et Saint Pérvy-la-Colombe :

- Les trois premiers bénéficient largement de la proximité d'Orléans pour développer des fonctions de communes périurbaines, en particulier des services et commerces de proximité. Ces trois pôles forment une polarité économique importante à l'échelle de la CCBL, mais plus largement à l'échelle de la zone d'emplois d'Orléans, en particulier à Gidy qui accueille une importante zone d'activités en continuité de celle de Saran. Cette zone d'activités pourrait de surcroît être confortée par le projet de création d'un échangeur autoroutier ;
- Saint Pérvy-la-Colombe, commune située sur la RD 955 (Route de Châteaudun), joue un rôle de pôle secondaire local pour les communes également situées à proximité de cet axe structurant. Elle a donc un rôle de pôle relais.

- **D'autres éléments structurent le territoire :**

- Les axes de transport jouent ainsi un rôle structurant à l'échelle du territoire. On peut ainsi remarquer que l'axe nord sud autour de l'A 10 de la RD 2020 et de la voie ferrée Orléans-Paris est un axe dynamique, notamment sur le plan des activités économiques.
- De surcroît, la proximité et l'accessibilité vis à vis de l'agglomération orléanaise ont pu renforcer, durant le dernier quart du XX^{ème} siècle, la croissance démographique de cette partie de la Beauce Loirétaine.
- De même, la RD 955 joue un rôle structurant pour les pratiques des habitants des communes situées au long de celui-ci ;
- A contrario, l'éloignement des principaux axes de communication participe du ralentissement de la polarisation et des activités à Patay
- Par ailleurs, la Base aérienne militaire d'Orléans-Bricy au sein du territoire, de premier ordre à l'échelle nationale et accueillant notamment une grande partie de la flotte des gros porteurs, est un important pôle d'emploi situé sur les communes de Bricy et Boulay-le-Sarra. Elle provoque néanmoins des nuisances, notamment sonores, ainsi qu'une limitation des possibilités de construction d'éoliennes.
- Enfin, il est à noter que, quoiqu'essentiellement dominé par un paysage céréalière, le territoire est aussi marqué par des espaces boisés et forestiers assez importants, notamment sur la commune de Bucy-Saint-Liphard (Bois de Bucy) et sur les communes de Chevilly et de Cercottes (Forêt d'Orléans).

1.3.4 La méthodologie d'élaboration

L'élaboration du projet de PLUi-H a fait l'objet d'un travail de co-construction avec les élus des différentes communes, selon les étapes suivantes :

- Réalisation du diagnostic du territoire et de son état initial de l'environnement : Le diagnostic a décrit les caractéristiques du territoire et synthétisé les enseignements pour le territoire, ses atouts, ses faiblesses et ses besoins.
- Elaboration d'un projet de territoire, formalisé au sein du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD).
L'élaboration du PADD a été fondée sur les enseignements et enjeux mis en évidence par le diagnostic et l'état initial de l'environnement, avec le souci de respecter, protéger et valoriser l'identité du territoire et des différentes communes qui le composent.
- Enfin, les justifications des choix retenus expliquent les motivations suivies pour la réalisation du PADD et des documents opposables au regard des enjeux exprimés par le diagnostic et l'état initial de l'environnement, tandis que l'évaluation environnementale examine les incidences du projet sur l'environnement.
- Mises en œuvre des orientations du PADD à travers les différents documents opposables du PLUi-H :
 - Volet habitat, et Programme d'Orientations et d'Actions (POA),

- Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP), thématiques à l'échelle de la Communauté de communes et sectorielles sur les sites de projet,
- Dispositif réglementaire (écrit et graphique) sous la forme d'un règlement écrit et de plans de zonage.

1.3.5 Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) :

A l'issue de la phase de diagnostic, le projet de territoire a été exprimé par les élus de la Communauté de communes au travers du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD). Celui-ci propose, dans ses orientations, les réponses jugées les plus adaptées par le Conseil communal, aux besoins du territoire et de ses habitants, au regard des principes de l'article L.101-2 du Code de l'urbanisme.

A partir des huit fondamentaux partagés suivants :

- Un territoire beau et bon : une réalité agricole à prendre en compte,
- Un territoire actif et dynamique en termes d'activités et d'emplois à conforter,
- Un équilibre à trouver entre ruralité et développement urbain,
- Un territoire pluriel (villes, bourgs et villages) vivant et habité à affirmer,
- Un cadre de vie agréable à valoriser,
- Une offre en logements à diversifier,
- Pour un territoire accessible et connecté : Des types de mobilités à créer et/ou à renforcer,
- Des risques et nuisances à considérer,
- Et des ambitions cadre sur la structuration du territoire, l'habitat et les objectifs de modération de la consommation d'espace :
- Conforter la complémentarité des communes afin que chacune participe à l'aménagement d'un territoire vivant, accessible et connecté,
- Concilier les enjeux de développement (habitat, équipement) avec les réalités du territoire (socle agricole fort, pluralité des bourgs et villages, réseaux de transport, risques et nuisances),
- Organiser le développement de la Beauce Loirétaine en fonction des dynamiques du territoire et des influences extérieures,

Le PADD adopté par la CCBL s'articule autour de trois axes complémentaires et étroitement interdépendants, déc liné en grandes orientations :

- Conforter l'attractivité économique du territoire, et pour cela :
 - Pérenniser l'activité agricole en tirant parti de l'image de la Beauce Loirétaine
 - Inscrire la Beauce Loirétaine dans un développement économique dynamique qui repose sur les particularités de « territoire campagne »
 - Tirer parti du potentiel de développement économique reposant sur les activités présentes sur le territoire
 - Mettre en place les conditions nécessaires pour mieux accueillir les activités sur le territoire.

- Mettre en place les conditions d'habitat, d'équipements, de mobilités répondant aux besoins du territoire, et pour cela :
 - Adapter et créer une nouvelle offre de logements / programmer une croissance urbaine maîtrisée selon un parti d'urbanisme qui traduise concrètement la prise en compte d'un développement durable,
 - Assurer un parcours résidentiel complet en diversifiant l'offre (locatif privé, locatif social, accession sociale à la propriété...),
 - Privilégier le développement d'un habitat durable et peu consommateur d'énergie,
 - Accompagner la mise en place de réseaux techniques et numériques adaptés aux besoins des habitants et en fonction des possibilités techniques, notamment pour permettre le développement de l'internet à haut débit,
 - Compléter le niveau de services à la population grâce à la création ou à l'amélioration d'équipements collectifs publics ou privés,
 - Renforcer les modes de déplacement alternatifs à la voiture et améliorer l'offre en transports en commun,
 - Apaiser la circulation.

- Valoriser le cadre de vie et l'environnement (paysage, patrimoine bâti, trame verte et bleue) / Prendre en compte les risques et nuisances, et pour cela :
 - Affirmer le caractère Beauceron en travaillant qualitativement le paysage,
 - Valoriser le patrimoine bâti,
 - Protéger les composantes de la trame verte et bleue,
 - Prendre en compte les risques et nuisances dans l'aménagement du territoire,
 - Favoriser les alternatives à l'automobile et aux énergies fossiles.

L'approche poursuivie par les élus communautaires pour définir le projet de PLUi-H et organiser un développement cohérent du territoire et conforme aux axes et objectifs du PADD, a reposé à la fois sur les documents supra-communaux disponibles :

- Le Schéma Régional d'Aménagement, de Développement Durable et d'Égalité des Territoires (SRADDET) ;
- Le Schéma de Cohérence Territoriale du Pôle d'Équilibre Territorial et Rural du Pays Loire Beauce ;
- Le Schéma Départemental d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE) Loire - Bretagne ;
- Le Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SAGE) nappe de Beauce et milieux aquatiques associés ;
- Le Plan de gestion des risques d'inondation (PGRI) ;
- Le Schéma Régional de Cohérence écologique (SRCE) de la Région Centre Val de Loire ;
- Le Plan Climat Air Énergie Territorial (PCAET) ;
- Le Plan Climat Énergie Territorial (PCET) ;
- Le Schéma Régional du Climat, de l'air et de l'Énergie du Centre (SRCAE) ;

- Le Schéma Régional des Carrières de la Région Centre Val de Loire et le Schéma Départemental des Carrières du Loiret (SDC) ;
- Ainsi que sur les principaux enjeux définis par le Schéma de Cohérence Territoriale, (SCoT) qui était en cours d'achèvement :
 - Un territoire structuré en fonction des pôles, du réseau de transports et des mobilités ;
 - Une dynamique de pôles à conforter avec plus de complémentarité de fonctions ;
 - Une offre de logements qui doit être adaptée avec une programmation plus forte dans les pôles : 6 600 logements à réaliser sur le territoire Loire Beauce ;
 - Un développement économique tourné vers les activités créatrices d'emplois, avec un objectif de 2 300 emplois à créer sur le territoire Loire-Beauce ;
 - Des réserves de biodiversité et des continuités à préserver.
 - Le maillage territorial composé de :
 - ✓ Deux pôles structurants : Artenay et Patay ;
 - ✓ Trois pôles émergents : Cercottes, Chevilly, et Gidy ;
 - ✓ Deux pôles relais : Saint-Péray-la-Colombe et Sougy ;
 - ✓ Seize communes de proximité.

1.3.6 Le volet Habitat du PLUi-H :

Le Plan Local d'Habitat ou volet habitat du PLUi-H défini dans le PADD s'articule autour de quatre grandes orientations stratégiques :

- Accompagner la réhabilitation du parc ancien, pour lutter contre la vacance et la vétusté, rendre le parc ancien plus économe en énergie et l'adapter aux besoins liés à l'âge ;
- Développer une offre diversifiée d'une centaine de logements par an, en privilégiant les pôles structurants et émergents, pour accompagner le dynamisme démographique et les projets de développement économique ;
- Mieux permettre les parcours résidentiels sur le territoire, via une offre adaptée aux jeunes actifs et aux personnes âgées auto-mes dans les centralités ;
- Se doter des moyens pour suivre la politique locale de l'habitat.

Le Programme d'Orientations et d'Actions (POA) présenté dans le dossier soumis à l'enquête précise ces orientations stratégiques sous la forme d'un programme d'actions concrètes, et l'encadrement « enjeux > orientations > actions » est rappelé pour chacune des actions retenues dans le PLUi-H :

- Mettre en place une Opération programmée d'amélioration de l'habitat (OPAH), avec des aides de l'Anah majorées par la CCBL ;
- Via le PLUi-H, rendre progressivement possible la construction de 110 logements en moyenne par an, prioritairement dans les OAP pour les pôles structurants et émergents, et en veillant par tout à limiter la consommation foncière ;
- Travailler avec les acteurs de la construction au développement d'une offre notamment destinée aux jeunes, aux actifs actuels et futurs, et aux seniors auto-mes,

et, dans les pôles structurants et émergents, organiser la production de 15% de logements sociaux minima dans la construction à venir ;

- Identifier un référent « habitat » au sein de la CCBL, et se doter des instances de suivi, avec les communes, des objectifs de construction neuve et de réhabilitation du parc existant.

Pour définir ces orientations et actions, la projection démographique retenue par la CCBL a été de + 0,93 % d'augmentation de la population par an, un objectif jugé «offensif», mais cohérent par rapport à l'attractivité du territoire situé à proximité immédiate de la Métropole d'Orléans, et compte-tenu des projets de développement des zones d'activités d'Artenay, Chevilly, Cercottes, Gidy et Patay.

À l'horizon du PLUi H, (2030), il est ainsi envisagé la réalisation de 1 000 à 1 150 logements avec une répartition d'environ 50 en extension de l'urbanisation et 50 dans l'urbain ou en prolongement de l'enveloppe urbaine, soit une moyenne de 110 logements par an.

Le projet de PLUi-H prévoit que la réalisation de ces logements sera ainsi répartie :

- Entre 400 et 450 logements dans le tissu urbain existant (villages, hameaux, fermes isolées),
- Par réinvestissement des logements vacants
- Par mutation du bâti agricole, ou d'activités existantes en habitation
- Par densification des espaces urbanisés,
- Entre 100 et 150 logements dans le prolongement de l'enveloppe urbaine existante (dents creuses),
- Entre 500 et 550 logements en extension de l'urbanisation (zone à urbaniser).

Les besoins de consommation d'espace à destination de logements seraient ainsi d'environ 60 ha, dont 45ha en extension à l'urbanisation, ce qui est compatible avec l'objectif de modération de la consommation d'espaces agricoles, naturels et forestiers.

Cet objectif est chiffré dans le projet de PLUi-H de la CCBL à une valeur de 130 ha au total, ainsi répartis :

- Environ 60 hectares à destination de logements dont 45 hectares en extension de l'urbanisation ;
- Environ 70 hectares à destination d'activités, hors phase 4 de la zone d'activités interdépartementale d'Artenay-Poupry (60 hectares), non opérationalisée dans le projet soumis à l'enquête publique.

1.3.7 Le règlement du PLUi-H :

Les différents documents réglementaires du PLUi-H (règlement, zonage, Orientations d'Aménagement et de Programmation, Programme d'Orientations et d'Actions) traduisent ces trois axes et ces orientations du PADD.

Ils sont l'aboutissement de la volonté des élus de la Beauce Loiraine de construire ensemble un projet cohérent, qui a permis de définir les zones, se cteurs et sous-secteurs, en particulier au sein des formes urbaines du territoire, que le dispositif réglementaire a vocation à conforter par une évolution du bâti dans la continuité de l'existant et dans le respect des dispositions du Code de l'Urbanisme.

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation :

Les OAP sont opposables lors de la délivrance des autorisations d'urbanisme en termes de compatibilité c'est à dire qu'il ne doit pas y avoir de contradiction majeure entre l'orientation et la mesure d'exécution. Le projet ne doit donc pas remettre en cause les orientations.

La CCBL a retenu les OAP suivantes :

- **Des OAP thématiques :** Elles ont pour objectif d'affiner les orientations du PADD sur des thématiques précises :
 - Agriculture ,
 - Mutation du bâti agricole de qualité ,
 - Commerce et activités artisanales ,
 - Zones d'activités économiques ,
 - Trame verte et bleue ,
 - Vulnérabilité ,
 - Habitat .

- **Des OAP sectorielles :** Elles permettent de cadrer le parti d'aménagement et le programme des secteurs de projets. Dans le projet de PLU-H de la CCBL, elles sont déclinées en trois typologies :
 - A - Projets dans le village : projets avec une forte accroche urbaine dont la forme urbaine principale est la maison de village ;
 - B - Projets en extension : projets de nouveaux quartiers en extension de l'urbanisation ;
 - C - Projets spécifiques : projets à dominante d'équipements et/ou économique .

Dans les OAP sectorielles, Les densités brutes minimales des secteurs de projets en extension de l'urbanisation sont définies en fonction de l'armature urbaine de la CCBL:

- 18 logements par hectare pour les pôles structurants d'Artenay et de Patay,
- 16 logements par hectare pour les pôles émergents de Gidy (hormis les projets lancés, à 13 logements par hectare), Cercottes et Chevilly,
- 10 logements par hectare pour les pôles relais de Sougy et Saint-Pé-ravy-la-Colombe ,
- 8 logements par hectare pour les autres communes, pôles de vie .

Le Règlement, écrit et graphique :

Le projet de PLU-H soumis à l'enquête décline son territoire en quatre grands types de zones :

- Les zones urbaines :

Centres anciens	UA1, UA2, UM
Secteurs résidentiels	UB0, UB1, UB2, UB2a
Secteurs dédiés à l'équipement public	UE, UM
Secteurs dédiés à l'activité économique	UEA1, UEA2

- Les zones à urbaniser :

Secteur résidentiel	1AUb0, 1AUB1, 1AUB2, 2AUb
Secteurs d'équipement	1AUe, 2AUe
Secteurs dédiés à l'activité économique	1AUae1, 1AUae2, 2AUae

- Les zones agricoles :

Zone principale	A
STECAL	Aa, Ae, Ae1, A1s, As2, Ah

- Les zones naturelles :

Zone principale	N
STECAL	Ne, Nh, Nm

L'ensemble des plans de zonage forment le règlement graphique du PLUi-H.

Le règlement écrit, pour chacune des zones identifiées au plan de zonage, a été rédigé selon la structure issue de la loi ALUR et précisée par le décret du 25 décembre 2015. Celui-ci s'organise de la manière suivante :

- Une fiche d'identité pour chaque zone présente les principales règles qui s'appliquent ;
- Une 1^{ère} partie : Introduction ;
- Une 2^{ème} partie : Les dispositions spécifiques à chaque zone, qui comprennent trois chapitres :
 - Chapitre I- destination des constructions, usage des sols et natures d'activités
 - Chapitre II- les caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère
 - Chapitre III- équipements et réseaux Une fiche d'identité pour chaque zone présente les principales règles qui s'appliquent.

Les projets doivent alors, à la fois, être compatibles avec les OAP et être conformes au règlement.

1.3.8 L'abrogation des cartes communales existantes sur le territoire.

Six cartes communales sont actuellement applicables sur le territoire de la Communauté de communes de la Beauce Loiraine. Elles ont été approuvées par arrêté préfectoraux (à la suite de délibérations communales) aux dates suivantes :

- Boulay-le-s-Baïres : délibération du conseil municipal le 27/05/2002, arrêté préfectoral le 12/06/2002 ;
- Bricy : délibération du conseil municipal le 27/01/2003, arrêté préfectoral le 06/03/2003 ;
- Bucy-Saint-Liphard : délibération du conseil municipal le 13/01/2009, arrêté préfectoral le 12/03/2009 ;
- Coinces : délibération du conseil municipal le 08/09/2005, arrêté préfectoral le 16/11/2005. Révision : délibération conseil municipal le 13/04/2016, arrêté préfectoral le 18/05/2016 ;
- Huêtre : délibération du conseil municipal le 15/06/2004, arrêté préfectoral le 04/08/2004. Révision : délibération conseil municipal le 30/09/2009, arrêté préfectoral le 28/10/2009 ;
- Saint-Péray-la-Colombe : délibération du conseil municipal le 23/05/2005, arrêté préfectoral le 30/08/2005.

Ces cartes communales, qui définissent les secteurs urbanisables, sont des documents assez anciens pour la plupart, qui ne répondent plus aux enjeux du territoire tels qu'exprimés par les élus de la Communauté de communes à travers le PADD. Ils présentent en effet plusieurs contradictions vis-à-vis du PADD, notamment du fait de disponibilités foncières très importantes, en contradiction avec les principes de gestion économe de l'espace retenus dans le PADD, et avec des enveloppes d'urbanisation (zones U et AU) définies, au sein du dispositif réglementaire du PLU-H, en fonction des besoins identifiés à l'échelle du territoire intercommunal dans son ensemble et de l'armature territoriale.

Pour ces raisons, tout autant que sur un plan strictement légal, le plan local d'urbanisme et la carte communale sont deux documents exclusifs l'un de l'autre, qui ne peuvent coexister sur un même territoire (Avis du Conseil d'Etat du 28 novembre 2007, n°303421), et la doctrine ministérielle a confirmé qu'il convenait d'abroger formellement la carte communale en cas d'adoption d'un PLU.

Le document « Note pour l'abrogation des cartes communales » du dossier d'enquête a présenté, pour chaque commune concernée, les conséquences juridiques des abrogations projetées, et l'évolution de la constructibilité entre les plans de zonage des cartes communales et du PLU-H.

L'abrogation de ces six cartes communales fera l'objet d'une délibération de la CCBL, puis d'un arrêté préfectoral.

1.4 COMPOSITION DU DOSSIER D'ENQUÊTE

Le dossier soumis à enquête était ainsi composé :

1.4.1 Le dossier administratif, composé des sous-dossiers et pièces suivants :

- **Décision d'arrêt du projet** : Délibération n° C2020-01 du 23 janvier 2020.
- **Bilan de la concertation** :
 1. Introduction
 2. Les modalités de la collaboration avec les communes
 3. Les modalités de la concertation avec les habitants et acteurs locaux
 - a. La mise en œuvre de la concertation
 - b. Les résultats de la concertation avec le public
 - c. En quoi le projet de PLU a pris en compte la concertation ?
 3. Conclusion
 4. Exemples de modalités de la concertation.
- **Arrêté du Président de la Communauté de communes Beauce Loirétaine** portant ouverture de l'enquête publique unique relative à l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal valant Programme Local de l'Habitat sur le territoire de la CCBL, et sur l'abrogation incidente des cartes communales des communes de Boulay-le-Barrès, Bricy, Bucy-Saint-Liphard, Coinces, Huêtre et Saint-Péravy-la-Colombe n° A2020-39 du 11 septembre 2020.
- **Avis d'enquête publique.**
- **Délibérations du Conseil communautaire sur le PLUi-H** :
 1. Délibération 2016-01 du 14/03/2020 : Prise de compétence PLUi
 2. Délibération 2016-51 du 29/09/2016 : Prescription du PLUi-H
 3. Délibération 2019-04 du 05/02/2019 : Débat sur le projet de PADD
 4. Délibération 2020-01 du 23/01/2020 : Bilan de la concertation du PLUi-H
- **Délibérations des communes membres** :
 1. Ardenay : 22/01/2019 - Débat sur le projet de PADD
 2. Boulay-le-Barrès : 23/01/2109 - Débat sur le projet de PADD
 3. Bricy : 24/01/2019 - Débat sur le projet de PADD
 4. Bucy-le-Roi : 07/01/2019 - Débat sur le projet de PADD
 5. Bucy-St-Liphard : 25/01/2019 : Débat sur le projet de PADD
 6. Cercottes : 23/01/2019 - Débat sur le projet de PADD
 7. La Chapelle-Onzerain : 28/01/2019 - Débat sur le projet de PADD
 8. Chevilly : 23/01/2019 - Débat sur le projet de PADD
 9. Coinces : 15/01/2019 - Débat sur le projet de PADD
 10. Gémigny : 29/01/2019 - Débat sur le projet de PADD
 11. Gidy : 01/02/2019 - Débat sur le projet de PADD
 12. Huêtre : 21/01/2019 - Débat sur le projet de PADD
 13. Lion-en-Beauce : 23/01/2019 - Débat sur le projet de PADD
 14. Patay : 09/01/2019 - Débat sur le projet de PADD
 15. Rouvray-Ste-Croix : 17/01/2019 - Débat sur le projet de PADD
 16. Ruan : 23/01/2019 - Débat sur le projet de PADD

17. Sougy : 22/01/2019 - Débat sur le projet de PADD
18. Saint-Péray-la-Colombe : 22/01/2019 - Débat sur le projet de PADD
19. Saint-Sigismond : 24/01/2019 - Débat sur le projet de PADD
20. Tournon : 21/01/2019 - Débat sur le projet de PADD
21. Tinay : 23/01/2019 - Débat sur le projet de PADD
22. Villamblain : n°D2019-1C - Débat sur le projet de PADD
23. Ville neuve-sur-Cornie : 14/01/2019 - Débat sur le projet de PADD.

- **Avis des PPA reçus par le porteur du projet**

- Commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers ;
- Chambre de Commerce et d'Industrie ;
- Chambre d'Agriculture ;
- Préfecture ;
- Autorité environnementale ;
- Mémoire en réponse à l'Autorité environnementale ;
- Office National des Forêts ;
- Réseau de transport d'électricité ;
- Centre National de la Propriété Forestière ;
- Comité Régional de l'Habitat et de l'Hébergement ;
- PEIR du Pays Loire Beauce ;
- Syndicat du Pays Dunois ;
- Syndicat Mixte pour l'Aménagement de la zone d'activités interdépartementale d'Artenay-Poupry ;
- Commune de Poupry ;
- Commune d'Aschères-le-Marché.

- **Mémoire en réponse du porteur de projet à la MRAe**

- I Préambule
- II Rappel du contexte
- III Tableaux récapitulatifs des remarques
- IV Réponses concernant la partie Diagnostic – Etat initial
- V Réponses concernant le projet PLUi-H en lui-même
- VI Réponses concernant l'évaluation environnementale
- VII Réponses concernant le résumé non technique.

- **Note de présentation**

1.4.2 Le dossier d'arrêt du PLUi-H, composé des sous-dossiers et pièces suivants :

Document 1 :

Le rapport de présentation, comportant en 2 parties :

1. Le diagnostic et état initial de l'environnement, et justifications des choix retenus :
 - Introduction
 - Diagnostic territorial
 - Diagnostic socio-économique

- Etat initial de l'environnement
- Justification des choix retenus

2. L'Evaluation environnementale :

- Résumé non technique ;
- Perspectives d'évolution de l'environnement en l'absence de mise en œuvre du PLUi-H ;
- Articulation du PLUi-H avec les plans/scémas/programmes ;
- Description des incidences notables que le PLUi-H est susceptible d'avoir sur l'environnement ;
- Description des zones les plus touchées par la mise en œuvre du PLUi-H : zones « AU » et projets dans le tissu urbain « U » ;
- Analyse des Secteurs de Taille et de Capacité d'Accueil Limitées (STECAL) ;
- Description des incidences que le PLUi-H est susceptible d'avoir sur les zones Natura 2000 ;
- Justification des choix retenus et solutions de substitution envisagées ;
- Mesures envisagées pour Éviter, Réduire, ou Compenser (ERC) les impacts sur l'environnement ;
- Indicateurs et modalités de suivi ;
- Méthodologie de l'évaluation environnementale ;

Document 2 :

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) :

- Des fondamentaux partagés
- Les ambitions du projet
- Les ambitions du projet en matière d'habitat
- Les orientations générales :
 - ✓ Conforter l'attractivité économique du territoire
 - ✓ Mettre en place les conditions d'habitat, d'équipement, de mobilité répondant aux besoins du territoire
 - ✓ Valoriser le cadre et l'environnement / Prendre en compte les risques et nuisances.

Document 3 :

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)

1. Les OAP Thématiques :

- L'OAP Agriculture ;
- L'OAP Mutation du bâti agricole de qualité ;
- L'OAP Commerces et activités artisanales ;
- L'OAP Zones d'activités économiques ;
- L'OAP Trame verte et bleue ;
- L'OAP Vulnérabilité ;
- L'OAP Habitat ;

2. Les OAP Sectorielles :

- Présentation des OAP sectorielles ;
- Principes d'aménagements concernant tous les secteurs d'OAP sectorielles ;
 - ✓ A- Projets dans le village ;
 - ✓ B-Projets en extension de l'urbanisation ;
- C-Projets spécifiques ;

Document 4 :

Le Programme d'Orientations et d'Actions (POA) Habitat :

- Contenu d'un PLUi-H en termes de programmation « habitat » et de programme d'actions ;
- Les 4 orientations stratégiques du Volet Habitat du PLUi-H ;
- Du constat à l'orientation n°1 et au programme d'action Habitat n°1 ;
- Du constat à l'orientation n°2 et au programme d'action Habitat n°2 ;
- Les capacités constructives en matière Habitat du PLUi-H
- Du constat à l'orientation n°3 et au programme d'action Habitat n°3 ;
- Ventilation par nombre de pièces de la production à venir de logements ;
- Autres précisions concernant le développement de l'offre sociale
- Du constat à l'orientation n°4 et au programme d'action Habitat n°4 ;
- Synthèse des actions du PLH et des moyens financiers et humains à déployer ;
- Synthèse par commune des capacités de construction permises par le PLUi-H ;
- Annexes au POA « Habitat » : cartographies communales.

Document 5 :

Règlement - Pièce écrite.

Préambule

Champ d'application du règlement du PLUi-H :

- Les zones urbaines mixtes et résidentielles ;
- Les zones urbaines d'activités, d'équipements ;
- Les zones d'urbanisation future ;
- Les zones agricoles et naturelles.

Articulation du règlement avec les orientations d'aménagement et de programmation (OAP) :

- Introduction : Portée du règlement à l'égard des autres législations relatives à l'occupation des sols
- Dispositions spécifiques par zone :
 1. Les zones urbaines ;
 2. Les zones à urbaniser ;
 3. Les zones agricoles ;
- Chacune des zones y est ainsi développée :
 - ✓ Fiche d'identité de la zone – synthèse des règles

- ✓ Dé tail des règles applicables pour la zone
- ✓ Chapitre I : Destinations des constructions, usage des sols et nature des activités,
- ✓ Chapitre II : Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères,
- ✓ Chapitre III : Equipements et réseaux.

Le xique

Document 6 :

Règlement – Documents graphiques

- 6.1 Zonage complet
- 6.2 Artenay
- 6.3 Boulay-le-s-Baïres
- 6.4 Bricy
- 6.5 Bucy-le-Roi
- 6.6 Bucy-Saint-Liphard
- 6.7 Cerottes
- 6.8 Chevilly
- 6.9 Coïncès
- 6.10 Gémigny
- 6.11 Gidy
- 6.12 Huêtré
- 6.13 La Chapelle-Onzerain
- 6.14 Lion-en-Beauce
- 6.15 Patay
- 6.16 Rouvray-Sainte-Croix
- 6.17 Ruan
- 6.18 Sougy
- 6.19 Saint-Péray-la-Colombe
- 6.20 Saint-Sigismond
- 6.12 Tormois
- 6.22 Tinay
- 6.23 Villamblain
- 6.24 Ville neuve-sur-Cônie

Tableau des emplacements réservés

Annexes :

- **Servitudes :**
 - Liste des servitudes d'utilité publique ;
 - Plan des servitudes d'utilité publique ;
 - Servitudes ASI – Conservation des eaux ;
 - Servitudes PPRt ;
 - Risques technologiques : PM2 – PM3 ;
 - Servitudes II – hydrocarbures liquides

- **Servitudes I4 - Electricité ;**
- **Plan d'exposition au Bruit – BA 123 Orléans-Bricy ;**
- **Servitudes EL7 – Aligement ;**
- **Servitudes Tl – Notice explicative .**

- **Annexes sanitaires :**

- **Notice technique et traitement des déchets ;**
- **Réseau d'assainissement ;**
- **Réseau d'eau potable.**

- **Annexes informatives :**

- **Cavités souterraines ;**
- **Retrait – gonflement des argiles ;**
- **Urbanisme et santé ;**
- **Bruit ;**
- **Zone d'aménagement Différé ;**
- **Sites Natura 2000 ;**
- **Droit de Préemption Urbain ;**
- **Mouvements de terrain :**
- **Archéologie ;**
- **Taxe d'Aménagement ;**
- **Remontée des nappes ;**
- **Zone naturelle d'Intérêt Floristique et Faunistique (ZNIEFF) ;**
- **Délibérations clôtures et ravalement ;**
- **Fôret de protection ;**
- **Recommandations architecturales.**

1.4.3 Les cartes communales des communes de Bricy, Boulay-les-Bains, Bucy-Saint-Liphard, Coince, Huêtre, Saint-Péray-la-Colombe.

1.5 ANALYSE DU DOSSIER

L'examen global des pièces du dossier d'enquête a fait ressortir que celui-ci **comporta** l'ensemble des pièces imposées pour un PLUi-H par le code de l'urbanisme et était bien **conforme** aux prescriptions de l'article R. 123-8 du code de l'environnement.

La commission d'enquête a estimé que le dossier présenté pour cette enquête publique unique, offrait une qualité globale et une richesse de contenu témoignant d'une **démarche qualitative** et appropriée entreprise pour l'élaboration du projet de PLUi-H de la Communauté de communes de la Beauce Loirétaine, ainsi que pour l'abrogation des **cartes communales concernées**.

Elle a constaté une facilité d'accès aux informations présentées dans les différentes pièces constituant le dossier d'enquête, due à une structuration pertinente, une mise en page aérée, ainsi qu'aux nombreux éléments graphiques tels que photos, schémas, extraits de **cartographie, tableaux de données, en illustrant le contenu**.

Cependant, les plans de zonage du règlement graphique ont parfois posé, lors des permanences comme pendant les phases d'étude, quelques difficultés aux commissaires-enquêteurs, les obligeant à utiliser en simultané plusieurs autres sources numériques de cartographie, telles que les sites du cadastre et de Géoportail, afin d'être à même d'identifier les parcelles objets des observations du public.

En effet, outre que les délimitations parcelaires étaient parfois difficilement visibles sur les tirages des plans de zonage, les éléments de repérages tels que sections cadastrales, dénominations des lieux-dits, noms des rues autres que les voies principales, noms de chaque cours d'eau, n'y figuraient pas ; or, ce sont là les principales informations données spontanément par le public venu exposer ses observations lors des permanences ou dans ses courriers adressés à la commission d'enquête.

Ces manques ont ainsi représenté une perte de temps pour les commissaires-enquêteurs.

Pour les besoins de l'enquête, et compte tenu du contenu relativement complet des pièces du dossier, il n'a pas été jugé nécessaire de mettre à la disposition du public des documents complémentaires au dossier d'enquête.

Néanmoins, la commission d'enquête a demandé à la Communauté de communes de mettre à la disposition des commissaires-enquêteurs un document récapitulatif des bâtiments agricoles pouvant changer de destination au titre de l'article L.151-11 du Code de l'urbanisme identifiés sur les documents graphiques du projet de PLUi-H.

Ce document a été utilisé lors des permanences des commissaires-enquêteurs pour renseigner les propriétaires concernés, lors que cela a été nécessaire.

Par ailleurs, la thématique « inondation » apparue dès l'étude du dossier d'enquête et confirmée dès le démarrage de l'enquête publique, a conduit la commission d'enquête à rechercher auprès du CEREMA et du BRGM des informations cartographiques récentes, en complément des cartes de localisation des remontées de nappes jointes en annexe 7.3.11. Ces compléments apparaissent indispensables pour traiter les observations recueillies pendant l'enquête, et la commission a regretté qu'elles n'aient pas pu être utilisées pour l'élaboration du projet de PLUi-H, et par suite qu'elles n'aient pas été intégrées dans le dossier soumis à l'enquête publique.

Enfin, si la commission a bien pris connaissance des remarques faites par la MRAE signalant des manques dans le dossier d'enquête, elle constate qu'elle n'a recueilli aucune observation du public relative aux points jugés insuffisants par la MRAE.

Le dossier d'enquête a ainsi pu assurer son rôle informatif du public au cours de l'enquête qui vient de se dérouler.

2. ORGANISATION ET DEROULEMENT DE L'ENQUÊTE

2.1 DESIGNATION DE LA COMMISSION D'ENQUETE : COMPOSITION ET DECISIONS DE DESIGNATION

La commission d'enquête est composée de :

Monsieur Daniel Melzer	Président
Monsieur Pierre Billorey	Membre titulaire
Monsieur Jean-Pierre Houdré	Membre titulaire

Elle a été désignée par décision de désignation complémentaire N° E20000076/45 du 09/09/2020 de la Présidente du Tribunal administratif (Annexe N°1) :

- vu la décision N° E20000076/45 du 28/07/2020 ayant précédemment désigné les intéressés en qualité de commissaires enquêteurs pour conduire l'enquête publique ayant pour objet le projet d'élaboration du Plan Local d'Urbanisme intercommunal-Habitat (PLU-H) de la Communauté de communes de la Beauce Loiraine (Loiret),
- vu la lettre du président de la communauté faisant connaître qu'il souhaite procéder également à une enquête publique portant sur l'abrogation des cartes communales des communes de : BRICY, BOULAY-LES-BARRES, BUCY-SAINT-LIPHARD, COINCES, HUEIRE et SAINT-PERAVY-LA-COLOMBE

2.2 PRISE EN COMPTE DES AVIS DES PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIEES

2.2.1 Avis des communes membres,

Tableau synthétique des avis donnés par les communes membres qui ont été transmis à la commission d'enquête :

	Date de délibération du CM	Avis donné	Asso rti de Rése rves ou Re ma rques
Artenay	02/03/2020	Fa vo ra b le	Ré se rves
Boulay-le s-Ba res	05/03/2020	Fa vo ra b le	Re ma rques
Bric y	06/02/2020	Fa vo ra b le	Re ma rques
Buc y-le -Ro i	02/03/2020	Fa vo ra b le	Re ma rques
Buc y-Sa int-Lip ha rd	13/03/2020	Fa vo ra b le	Re ma rques
Ce rc otte s	19/02/2020	Fa vo ra b le	Re ma rques
Che villy	12/02/2020	Fa vo ra b le	Re ma rques
Co inc es	04/02/2020	Fa vo ra b le	Auc une
Gé mig ny	09/06/2020	Fa vo ra b le	Ré se rves
Gid y	19/02/2020	Fa vo ra b le	Re ma rques
Huê tre	12/03/2020	Fa vo ra b le	Re ma rques

La Chapelle-Onzerain	10/03/2020	Fa v o r a b l e	N C
Lion-en-Beaucou	05/03/2020	Fa v o r a b l e	N C
Patay	12/03/2020	Fa v o r a b l e	R é s e r v e s
Rouvray-Sainte-Croix	05/03/2020	Fa v o r a b l e	R e m a r q u e s
Ruan	27/02/2020	Fa v o r a b l e	N C
Saint-Péray-la-Colombe	28/01/2020	Fa v o r a b l e	R e m a r q u e s
Saint-Sigismond	12/03/2020	Fa v o r a b l e	N C
Soigny	27/02/2020	Fa v o r a b l e	R e m a r q u e s
Tumois	10/02/2020	Fa v o r a b l e	R e m a r q u e s
Tinay	03/03/2020	Fa v o r a b l e	A u c u n e
Villamblain	20/02/2020	Fa v o r a b l e	R e m a r q u e s
Ville neuve-sur-Couée	02/02/2020	Fa v o r a b l e	A u c u n e

Analyse des réserves ou remarques des communes membres :

ARIENAY

Synthèse de la remarque	Position de la commission
<p>Remarque 4 : Demande de changement de zonage des parcelles AA 163, 164, 165, 166, 167 de UAEL en UB0</p> <p><i>Un permis d'aménager a été déposé en mairie dans le but de construire des habitations.</i></p>	<p>Les limites des zones UB0 et UAEL prévues dans le projet de PLU-H apparaissent cohérentes.</p> <p>Le space paysager protégé (EPP) qui assure l'interface entre les deux zones en limitant les nuisances visuelles et/ou sonores issues de la zone d'activités de vra être maintenu, mais ne jouera pas son rôle pour ces parcelles où seraient implantées des habitations.</p> <p>La commission d'enquête considère ce projet inadéquat.</p>
<p>Remarque 2 : Demande de suppression d'un retour d'espace paysager protégé sur la parcelle au-dessous de la parcelle A 58 au hameau d'Autroche.</p> <p><i>Le terrain a été vendu.</i></p>	<p>La parcelle A 58 a une grande contenance, et le retour de l'espace paysager protégé (EPP) n'interdit aucunement la réalisation d'une habitation.</p> <p>Par contre, cet EPP est pleinement justifié pour assurer la transition paysagère et la limitation des nuisances potentielles issues de l'activité agricole.</p> <p>La commission d'enquête n'est pas favorable à sa suppression.</p>
<p>Pg. 115 : Erreur matérielle à corriger</p>	<p>L'incohérence entre la partie écrite et le schéma explicatif relatif aux distances de construction vis-à-vis des limites séparatives en UB2 (15m minimum dans la partie écrite, 12m minimum sur le schéma) doit être corrigée.</p> <p>Avis favorable.</p>

BOULAY LES BARRES

<p>Remarque n°1 : Sur le doc 4. POA le site n°6 est un terrain potentiellement pollué, non déminé et se situant dans la zone de bruit de la BA 123.</p> <p><i>Zone identifiée comme zone de bruit entraînant des contraintes importantes</i></p>	<p>Une programmation de 12 logements sur un terrain de 1,4 ha est prévue au POA. Cette partie est située en zone C ou D définie par le plan d'exposition au bruit de la base 123 de Bricy.</p> <p>D'après l'article L112-10 du code de l'urbanisme, dans ces zones, les constructions à usage d'habitation sont soumises à condition. Compte tenu du risque d'exposition au bruit des nouveaux habitants la commission est défavorable sur le choix</p>
--	---

	<p>de ce terrain et recommande qu'un autre terrain soit choisi pour cette programmation de logements.</p>
<p>Remarque n°2 : Demande de modification du Règlement - Zone UHp. 63, à savoir : Destinations et sous-destinations autorisées (au lieu d'interdites) : Artisanat et commerce de détail Restauration Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle. <i>Le hameau des Bames se situe sur la RD 955, connaît un passage important et donc une clientèle potentielle pour un commerce ou autre. Il existait auparavant une station-service, une épicerie, de artisans et il existe toujours un restaurant.</i></p>	<p>La demande et la proposition de modification du règlement, telle que libellée, a pour intention de permettre l'installation de petits commerces (artisanat et commerces de détails, Restauration, Activités de services) au hameau des Bames, car celui-ci est placé sur la RD 955 qui relie Orléans à Châteaudun, et draine une clientèle potentielle. Un tel projet n'a pas le caractère d'ouvrir des possibilités de diversification d'entreprise agricoles.</p> <p>Mais il peut s'inscrire dans l'orientation générale du PADD : Conforter l'activité économique du territoire / Mettre en place les conditions nécessaires pour mieux accueillir les activités économiques sur le territoire : - Tirer parti des infrastructures existantes (fermé, roturier)..., - Permettre la création d'une petite zone d'activités artisanales sur la RD 955 bien intégré dans son environnement urbain et naturel.</p> <p>Il convient cependant de réfléchir aux conséquences d'un tel choix : - La clientèle potentielle visée serait sans doute pour partie celle qui fréquente des commerces de proximité à Saint-Pérvy-la-Colombe, que ce projet pourra être de nature à mettre en difficulté, - le hameau, classé en secteur UH, n'a pas vocation à s'étendre en nombre d'habitations, et, par suite, en offre de commerces.</p> <p>En conséquence, une telle zone d'activités serait certainement mieux localisée sur la commune de Saint-Pérvy-la-Colombe, traversée également par la RD 955, en venant conforter son statut de Pôle-relais. Ainsi, le projet de PLU-H a retenu un zonage 2AUe en bordure de la RD 955, en sortie de cette commune, ce qui semble plus judicieux.</p>
<p>p. 162 Si un agriculteur veut se diversifier en créant une boulangerie ou vente à la ferme...</p>	<p>La diversification par la vente directe de produits issus de leur production est en effet une voie de développement actuelle souvent nécessaire aux entreprises agricoles, qu'il convient de conforter, en conformité avec l'orientation du PADD : Pérenniser l'activité agricole en tirant partie de l'image de la Beauce Loiraine : - Permettre un développement des activités de transformation industrielle ou artisanat agro-alimentaire, - Encourager le développement des circuits courts.</p> <p>Il apparaît donc souhaitable à la CE que cette possibilité de vente directe soit offerte aux agriculteurs, et que le règlement de la zone A autorise la création de points de vente dédiés aux produits issus des productions agricoles locales, telles que récoltées ou transformées par l'entreprise agricole, y compris en autorisant des groupements de producteurs locaux du territoire intercommunal sur un même point de vente. Il conviendra cependant de s'assurer que le règlement offre bien cette possibilité aux seuls agriculteurs, pour des produits issus de leurs cultures ou élevages, afin que cette opportunité ne soit pas dévoyée et ne serve pas de prétexte à l'installation de commerces en zonage A.</p>

<p>Remarque n°4 : Demande de modification du règlement - zone UM p. 162 : Fiche d'identité de la zone UM Les règles d'implantation des constructions Alignement ou retrait</p> <p>Supprimer : "En limite ou retrait"</p> <p><i>La base militaire est autonome et ne demande aucun document d'urbanisme pour son territoire, sur lequel les élus n'ont aucune visibilité</i></p>	<p>Tel que formulé, la règle "En limite ou retrait" ne comportait pas de restrictions relatives à l'alignement des constructions. La remarque semble intéressante, mais existe-t-il une base juridique pour affirmer que l'emprise de la base militaire n'est pas régie par le règlement d'un PLU-H ?</p>
<p>Remarque n°5 : Demande de modification du règlement - zone UM p.163 : Destinations et sous-destinations interdites : Commerces et activités de services Autres activités des secteurs secondaires et tertiaires.</p> <p><i>La base militaire est autonome, elle dispose d'un bâtiment qui servait de cinéma et de "centre de congrès". Elle dispose d'un bâtiment médical où consulte médecin, dentiste, ... Elle envisage de créer une crèche. Les élus n'ont aucune visibilité sur les activités d'une base militaire, ni l'autorité pour interdire ou autoriser certaines destinations ou sous-destinations. En mention ne rest peut-être inadapté.</i></p>	<p>Il convient pour la CCBL d'informer le commandement de la base militaire si cela n'est pas encore fait avant l'approbation du PLU-H et de prendre en compte leur remarques.</p>
<p>Remarque n°6 : Demande de rectification sur le document graphique "6.3 Boulay Bourg & Hameaux" : Sur le plan, le hameau situé sous le bourg est mentionné comme "Hameau du Clos Aubry" alors qu'il doit être mentionné "Hameau de Heurdy". Erreur de dénomination : Boulay Bourg & Hameaux</p> <p><i>Sur le plan, le hameau situé sous le bourg est mentionné comme "Hameau du Clos Aubry" alors qu'il doit être mentionné "Hameau de Heurdy"</i></p>	<p>Erreur matérielle à corriger.</p>
<p>Remarque n°7 : Demande de rectification sur le document graphique "6.3 Boulay Bourg & Hameaux" : Hameau des Barres : 2 fermes sont à notifier avec des changements de destination, Hameau Heurdy : 2 fermes sont à notifier avec des changements de destinations, Hameau de Janvry : 2 fermes sont à notifier avec des changements de destination. Ces notifications ont été oubliées sur le plan.</p> <p><i>Des extraits de plans, sans mention de références cadastrales des parcelles concernées, sont joints à cette remarque.</i></p>	<p>Ces bâtiments ne figurent pas non plus dans la liste des bâtiments agricoles pouvant changer de destination au titre de l'article L151-11 du Code de l'urbanisme identifiés sur les documents graphiques du projet de PLU-H de la Communauté de communes de La Beauce Loirétaine remis à la commission d'enquête à sa demande en septembre 2020. Sur cette liste apparaissent sur la commune de Boulay-le-Barres : - 2 bâtiments identifiés sur les parcelles ZR 14 et ZR 15, - 2 bâtiments identifiés sur les parcelles ZI 88 et ZI 61.</p> <p>La CCBL devra apporter une réponse à cette demande, et dire : - s'il s'agit d'un simple oubli, c'est-à-dire d'une erreur matérielle, à corriger, - ou s'il s'agit de bâtiments non retenus au titre de l'article L151-1 du Code de l'urbanisme, et en fournir alors les motifs aux propriétaires concernés.</p>
<p>Remarque n°8 : Est-il possible de mettre une remarque sur les ZNT (zones de non traitement). <i>Certaines parcelles dans les villages ou les hameaux sont plus en zone constructible, mais se trouvent entre une route, et des parcelles bâties, un chemin, un cimetière, et font partie ou non des "dents creuses".</i></p>	<p>La CE comprend la situation évoquée, mais ne distingue pas précisément la demande qui lui est faite, ou qui est faite à la CCBL. La réglementation relative aux mesures de protection des personnes lors de l'utilisation de produits phytopharmaceutiques et modifiant l'arrêté du 4 mai 2017 relatif à la mise sur le marché et à l'utilisation des produits phytopharmaceutiques et de leurs adjuvants visés à l'article L 253-1 du code rural et de la</p>

<i>Avec les ZNT, ces parcelles vont être plus difficilement exploitable et risquent de devenir des friches agricoles.</i>	pêche maritime ne dépend pas du PLU, mais de l'Arrêté ministériel et du décret n° 2019-1500 du 27 décembre 2019.
---	--

BRICY

Remarque 1 : Plan 6.4 et 6.4.a - Suppression de cet espace paysager. Parcelles en zone UB2 n° 44, 45, 137, 138, 139, 140. Suppression d'un espace paysager car un permis d'aménager pour un lotissement a été accordé. Des constructions sont prévues sur cet espace paysager.	La commission prend acte du permis d'aménager pour un lotissement et donc de la nécessité de supprimer l'espace paysager protégé.
Remarque 2 : Proposition que soit établie une fiche de synthèse par zone AU dans le règlement à partir de la page 171. <i>Afin de faciliter la lecture</i>	Favorable si la compréhension s'en trouve améliorée.
Remarque 3 : Ajouter un trou d'eau parcelle 351 située en zone agricole sur plans 6-4 et 6-4a. <i>Afin d'assurer l'identification et la protection d'un trou d'eau existant</i>	Favorable
Remarque 4 : Implantation des clôtures à 6 m de l'axe de la voie dans les zones UB et 1AUB de Bricy. <i>Redre possible un potentiel élargissement de la voie le cas échéant.</i>	Cela reviendrait à créer de fait un emplacement réservé pour élargissement de la voirie. Avis défavorable.
Remarque 5 : OAP page 41 du document OAP. Demande de modification de la légende de la flèche jaune. <i>Texte proposé "Principe d'accès routier en sens unique avec une voirie mixte (4,5m de largeur de chaussée et 1,5m de largeur de trottoir) et une bande de stationnement sur 2,5m de largeur le long de cette voirie mixte, pour permettre le stationnement sur une bande dédiée et non pas sur le trottoir.</i>	Favorable à l'objectif de réduire les conflits d'usage du trottoir.
Remarque 6 : S'assurer la prise en compte du risque inondation sur le territoire de la CCBL, et notamment le risque lié à la résurgence de la Retrève en cas de pluies importantes. S'assurer que les nouveaux lotissements programmés à Gidy dans le PLU-H ne s'inscrivent pas dans des zones à risques ou qu'il y ait des mesures adaptées (sur les constructions par exemple...).	La tlas du CEREEMA/BRGM prévu fin 2021 et qui devra faire l'objet d'un "porteur à connaissance" du préfet aux collectivités donnera des informations et des préconisations sur les risques d'inondations sur le territoire de la CCBL. Il conviendra si nécessaire de faire évoluer le PLU-H en fonction de cet atlas et en attendant, de ne pas accorder d'autorisations de construire en cas de doute et d'informations insuffisantes.
Remarque 7 : Modifier le périmètre du secteur faisant l'objet d'une OAP (page 41 du document OAP et règlement graphique) et déplacer les espaces paysagers en fonction de cette modification. <i>Cela correspond à un affinement du projet d'OAP et d'une correction d'erreur matérielle. (Plan joint à la demande)</i>	Avis favorable

BUCY SAINT-LIPHARD

Remarque n° : 1 Les cartes et prescriptions ne tiennent pas compte du réel.	Remarque témoinnant d'une difficulté d'adhésion du conseil municipal qui n'a approuvé le projet que 5 voix contre 4. A accompagner.
Remarque n° : 2 Incompréhension vis-à-vis des définitions retenues en matière de "dents creuses".	Remarque témoinnant d'une difficulté d'adhésion du conseil municipal. A accompagner.

Remarque n° : 3 Inquiétude face aux réactions de la population vis-à-vis des zones paysagères	Remarque témoinnant d'une difficulté d'adhésion du conseil municipal. A accompagner.
Remarque n° : 4 Evolution potentielle des droits à construire à l'issue du PLU-H	Le contexte réglementaire découlant du Code de l'Urbanisme sur ce point précis et crucial semble sinon admis, mal connu d'une partie du conseil municipal et le sera à fortiori pas de la part des citoyens. Insertion à la page PLU-H du site de la CCBL à prévoir?

BUCY LE ROI

Remarque n° : 1 Les cartes et prescriptions ne tiennent pas compte du réel.	Remarque témoinnant d'une difficulté d'adhésion du conseil municipal qui n'a approuvé le projet que 5 voix contre 4. A accompagner.
Remarque n° : 2 Incompréhension vis-à-vis des définitions relatives en matière de "dents creuses".	Remarque témoinnant d'une difficulté d'adhésion du conseil municipal. A accompagner.
Remarque n° : 3 Inquiétude face aux réactions de la population vis-à-vis des zones paysagères	Remarque témoinnant d'une difficulté d'adhésion du conseil municipal. A accompagner.
Remarque n° : 4 Evolution potentielle des droits à construire à l'issue du PLU-H	Le contexte réglementaire découlant du Code de l'Urbanisme sur ce point précis et crucial semble sinon admis, mal connu d'une partie du conseil municipal et le sera à fortiori pas de la part des citoyens. Insertion à la page PLU-H du site de la CCBL à prévoir?

CERCOTTES

Remarque n°1 : Ajoûter l'église de Cercottes comme patrimoine à protéger	Etre ur matérielle -Avis favorable
Remarque n°2 : Enlever le emplacement réservé et mettre les parcelles en zone Ne de loisirs	Les terrains ont déjà été acquis par la commune. Avis favorable

CHEVILLY

Remarque n° 1 : Demande de rectification d'une erreur de qualification de bâtiments d'habitation classés en fermes isolées. Lie u-d it : Creuzy <i>La (e s) maison(s) en question ne sont pas de s fermes mais de s maisons d'habitation</i>	En l'absence de visite des lieux précisément désignés, la CE n'est pas en mesure de se prononcer.
Remarque n° 2 : Idem supra. Lie u-d it : Angledou. <i>La (e s) maison(s) en question ne sont pas de s fermes mais de s maisons d'habitation</i>	En l'absence de visite des lieux précisément désignés, la CE n'est pas en mesure de se prononcer sur la totalité des cas. Compte tenu de l'examen de la photographie aérienne et de la localisation du sujet ce cas lui apparaît cependant à priori peu contestable.
Remarque n° 3 : Idem supra. Lie u-d it : La Folie. <i>La (e s) maison(s) en question ne sont pas de s fermes mais de s maisons d'habitation</i>	En l'absence de visite des lieux précisément désignés, la CE n'est pas en mesure de se prononcer sur la totalité des cas.
Remarque n° 4 : Idem supra. Lie u-d it : Ezolles. <i>La (e s) maison(s) en question ne sont pas de s fermes mais de s maisons d'habitation</i>	En l'absence de visite des lieux précisément désignés, la CE n'est pas en mesure de se prononcer sur la totalité des cas.

<p>Remarque n° 5 : Idem supra. Lie u-d it : Bel Air. <i>La (e s) ma ison(s) e n que stion ne sont pas de s fe mme s ma is de s ma ison s d'ha bitation</i></p>	<p>En l'absence de visite des lieux précisément désignés, la commission n'est pas en mesure de se prononcer sur la totalité des cas. Compte tenu de l'examen de la photographie aérienne et de la localisation du sujet, le projet de PLU-H lui apparaît cependant à priori peu contestable. (La commission demeure néanmoins étounnée du nombre de cas remontés sur cette commune).</p>
<p>Remarque n° 6 : Idem supra. Lie u-d it : Chêne vert. <i>La (e s) ma ison(s) e n que stion ne sont pas de s fe mme s ma is de s ma ison s d'ha bitation</i></p>	<p>En l'absence de visite des lieux précisément désignés, la CE n'est pas en mesure de se prononcer sur la totalité des cas. Compte tenu de l'examen de la photographie aérienne et de la localisation du sujet ce cas lui apparaît cependant à priori peu contestable.</p>
<p>Remarque n° 7 : Idem supra. Lie u-d it : Crou te Sèche . <i>La (e s) ma ison(s) e n que stion ne sont pas de s fe mme s ma is de s ma ison s d'ha bitation</i></p>	<p>En l'absence de visite des lieux précisément désignés, la CE n'est pas en mesure de se prononcer sur la totalité des cas. Compte tenu de l'examen de la photographie aérienne et de la localisation du sujet ce cas lui apparaît cependant à priori peu contestable.</p>
<p>Remarque n° 8 : Idem supra. Lie u-d it : La Pointe . <i>La (e s) ma ison(s) e n que stion ne sont pas de s fe mme s ma is de s ma ison s d'ha bitation</i></p>	<p>En l'absence de visite des lieux précisément désignés, la CE n'est pas en mesure de se prononcer sur la totalité des cas. Compte tenu de l'examen de la photographie aérienne et de la localisation du sujet ce cas lui apparaît cependant à priori peu contestable.</p>
<p>Remarque n° 9 : Idem supra. Lie u-d it : Le s Châ te lle rs. <i>La (e s) ma ison(s) e n que stion ne sont pas de s fe mme s ma is de s ma ison s d'ha bitation</i></p>	<p>En l'absence de visite des lieux précisément désignés, la CE n'est pas en mesure de se prononcer sur la totalité des cas. Compte tenu de l'examen de la photographie aérienne et de la localisation du sujet ce cas lui apparaît cependant à priori peu contestable. (Demeure néanmoins étounnée du nombre de cas remontés sur cette commune).</p>
<p>Remarque n° 10 : Demande de classement en élément bâti identifié au titre de l'Article L151-19 du Code de l'Urbanisme à reporter sur le règlement graphique. <i>Classe ment effe ctif de l'Ave nue du Châ te au.</i></p>	<p>Requête justifiée sans incidence sur l'équilibre du PLU-H.</p>
<p>Remarque n° 11 : suppression de l'emplacement réservé E2. <i>Le mplace ment rése rvé ne se mble plus avoir de justifi cation : tra vaux ache vé s.</i></p>	<p>Requête justifiée sans incidence sur l'équilibre du PLU-H.</p>
<p>Remarque n° 12 : Suppression de l'emplacement réservé C11 (ouvrage hydraulique). <i>N'est plus nécessaire .</i></p>	<p>Requête apparemment justifiée sans incidence sur l'équilibre global du PLU-H. Vérifier incidence dans le contexte des développements de l'étude d'innondabilité toute fois.</p>
<p>Remarque n° 13 : Demande d'inclusion des parcelles C1, C2, C3 en UAEL. <i>Extens ion de la Zone d'ac tivité .</i></p>	<p>Logique géographique adaptée de prolongement des zones d'activité existantes de Chevilly entre les axes routiers et de la voie ferrée aurait toute fois une incidence non totalement négligeable sur l'équilibre du PLU-H (6 ha hectares concernés), ceci postérieurement aux arbitrages relatifs à la consommation d'espaces agricoles déjà effectués. Position réservée de la Commission de ce fait, à défaut d'arguments complémentaires économiques et de qualité environnementale dont elle n'a pas connaissance.</p>
<p>Remarque n° 14 : Demande de rectification du périmètre de protection des points de captage de l'eau potable. <i>Ec art constaté entre le s éléments en posse ssion de la commune et ce ux reportés dans le cadre du dossier du PLU-H.</i></p>	<p>A examiner avant validation du PLU-H.</p>

GEMIGNY

<p>Remarque n°1 : Hameau de La Borde Au lieu-dit "La Borde", enlever le space paysager protégé à l'endroit où existe le droit de passage vers la zone agricole 1.2 Réduire le secteur UH sur la parcelle 119 (site n°7 du POA). <i>La bande inconstructible des 12 m est jugée suffisante</i></p>	<p>Supprimer en totalité le space paysager protégé, contre vient drait au principe adopté dans le projet consistant à limiter les nuisances issues des activités agricoles vis-à-vis des habitants des secteurs d'habitations et par suite, les risques de contentieux entre agriculteurs exploitants et résidents.</p>
<p>Remarque n°2 : Hameau de La Borde, site n°7 du POA pg.30 Réduire la taille du secteur UH en modifiant la délimitation. <i>Il n'y a pas de volonté de construire une nouvelle construction à cet endroit mais plutôt de réhabiliter la grange.</i> <i>La justification avancée est "Rectification d'une erreur matérielle".</i></p>	<p>Le motif avancé ne justifie pas la modification, la grange pouvant être réhabilitée en l'état du zonage sur la parcelle 119. Cette modification reviendrait à rapprocher la zone agricole A de ce bâtiment destiné à être réhabilité en habitation. Cumulée avec la demande précédente de suppression de le space paysager protégé, cette demande contre vient à la volonté de limiter les nuisances issues de l'activité agricole vis-à-vis des futurs résidents de ce bâtiment.</p>
<p>Remarque n°3 : POA Pg. 30 Mettre en programmation 2 logements au lieu d'1 sur le site n°3. <i>La justification avancée est "Rectification d'une erreur matérielle".</i></p>	<p>Le document POA fournit les informations suivantes Pg. 30 : le site n°3 (parcelle principale ZD 148) a une superficie de 0,1 ha, et la densité proposée est de 8 logements à l'ha comme pour les autres sites de la commune, ce qui correspond à 1 logement comme mentionné. La demande n'est donc pas en phase avec le programme d'orientation et d'actions, et il ne semble pas s'agisse de la rectification d'une erreur matérielle.</p>
<p>Remarque n°4 : POA Pg. 30 Mettre en programmation 2 logements au lieu d'1 sur le site n°6. <i>La justification avancée est "Rectification d'une erreur matérielle".</i></p>	<p>Le document POA fournit les informations suivantes Pg. 30 : le site n°6 (parcelle principale ZC 19) a une superficie de 0,2 ha, et la densité proposée est de 8 logements à l'ha comme pour les autres sites de la commune. Le calcul donne donc 1,6 logement, et il peut être logique d'arrondir à 2, notamment en vue de l'objectif général d'économiser le space. La demande reste en phase avec le programme d'orientation et d'actions.</p>
<p>Remarque n°5 : Indiquer que les bois ne seront pas classés en EBC lorsqu'il existe un plan simple de gestion ou un code de bonne pratique sylvicole pour ne pas ajouter de contrainte supplémentaire. <i>La forêt de Bucy est tant majoritairement constituée de bois privés qui ont pour certains des plans simples de gestion ou dont les propriétaires sont adhérents du code de bonne pratique sylvicole, ne pas inscrire dans le PLU-H de protections supplémentaires à des espaces privés qui sont déjà dotés de mesures de protection et de gestion de bois (code de bonne pratique sylvicoles, plan simple de gestion...</i></p>	<p>La CE rappelle que si le classement EBC interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements et impose le rejet de plein droit de la demande de défrichement, il n'a pas comme effet d'empêcher les coupes d'exploitation forestière : Les coupes et abattages d'arbres ne sont soumis à déclaration préalable que dans le cas où elles ne sont pas réalisées dans le cadre d'un Plan Simple de Gestion, et l'abattage de bois pour la satisfaction directe des besoins de la consommation rurale ou domestique du propriétaire, hors bois d'œuvre, est dispensé de l'autorisation prévue à l'article L 222-5. En imposant le maintien du classement EBC des bois identifiés pour préserver le caractère intrinsèque, le caractère paysager ou encore leur rôle de coupure d'urbanisation ou de respiration à l'inférieur des secteurs bâtis, la collectivité affirme sa volonté politique de protection des espaces boisés, à laquelle s'oppose la demande du maintien de la liberté de gestion qu'ont actuellement les propriétaires de bois privés non munis d'un PSG.</p>
<p>Remarque n°6 : Actualiser le repérage des zones humides, mares, bassins, plan d'eau en fonction de l'existant sur le terrain. <i>Rectification d'une erreur matérielle car de nombreuses zones humides apparaissent sur le plan de zonage alors qu'elles n'existent pas.</i></p>	<p>En l'absence de visite des lieux précisément désignés, la CE n'est pas en mesure de se prononcer.</p>

GIDY

<p>Remarque N° 1 : demande d'insertion d'emplacement réservé communal de 6 à 12 m de large sur la zone 2AUB pour création d'une liaison douce et créer un l'accès par le sud.</p> <p><i>Création d'une liaison douce.</i></p>	<p>Avis favorable.</p>
<p>Remarque N° 2 : demande de modification de l'emplacement réservé C14 (objet/création de voie /stationnement avec pour objectif d'améliorer les conditions de stationnement en centre bourg.</p> <p><i>Amélioration des conditions de circulation en centre bourg.</i></p>	<p>Avis favorable.</p>
<p>Remarque N°3 ; demande de modification du règlement écrit pour préciser les limitations de hauteur en seconde au des zones UA, UB, UH en étendant les règles existant d'ores et déjà pour la zone UB2a. Les constructions en cette situation devront être limitées à RDC + combles.</p> <p><i>Maintien de la qualité architecturale.</i></p>	<p>Avis défavorable compte tenu de la faiblesse des objectifs de densité affichés sur ces zones, densité que cette disposition risque d'affaiblir un peu plus.</p>
<p>Remarque N° 4 : demande que la parcelle n° 219 précédemment en zone constructible et dont les branchements aux réseaux sont effectués soit réintégrée en zone Ub2</p>	<p>Avis défavorable compte-tenu de la taille de la parcelle 219 dont seule une fraction pourrait être retenue. Dans tous les cas de figure compte-tenu de la situation au regard du risque d'inondabilité condition suspensive liée à la publication de l'Atlas de l'inondation 2016.</p>

HUÊTRE

<p>Remarque 1 : ZC8 Chemin de Domecy TROGNY. Ajout d'un bois en espace paysager protégé. (Plan Joint).</p> <p><i>Bois existant. Oubli sur le plan.</i></p>	<p>Bande d'environ 15 m x 250 m recouverte d'arbres et arbustes arbres - Avis favorable</p>
<p>Remarque 2 ; ZN 2. Pièce le bois Camé TROGNY. Ajout d'un bois en espace paysager protégé. (Plan Joint).</p> <p><i>Bois existant. Oubli sur le plan.</i></p>	<p>Bande d'environ 15 m x 150 m recouverte d'arbres et arbustes. Avis favorable</p>
<p>Remarque 3 : ZK21 Ferme de Meules (Plan joint)</p> <p><i>Ajout. 1 mare. Oubli sur le plan.</i></p>	<p>Correction d'un oubli sur le règlement graphique.</p>
<p>Remarque 4 : ZK20 Ferme de Meules. Ajout d'un espace paysager protégé. (Plan Joint).</p> <p><i>Bois existant. Oubli sur le plan.</i></p>	<p>Terrain d'environ 80 m x 110 m, non cultivée avec buissons et arbres. Avis favorable</p>
<p>Remarque 5 : ZK11, Lieu-dit le Moulin de Huêtre. Enlever la zone humide existante ou espace protégé. (Plan Joint)</p>	<p>Aucune zone humide apparente sur les photos aériennes. Avis favorable.</p>
<p>Remarque 6 : Hameau de la Provenchère. La dénomination "Chemin de Chartres" ne concerne pas cette voie.</p> <p><i>Terrain cultivé. N'a pas lieu d'être.</i></p>	<p>Erreur matérielle à corriger.</p>

PATAY

<p>Remarque 1 : OAP sectorielle p 65. Pièces graphiques 6-15a et 6-15b Densité du secteur d'OAP - Modification de la zone 1AUb0. La commune souhaiterait passer la densité de 18 logts à l'ha à 15 logements à l'ha comme Gidy, Chevilly et Cercottes. Au lieu de 30 logements, 25 seraient programmés dans l'OAP. Une zone 1AUb1 sera proposée. <i>Pe mettre une densité moins élevée dans ce secteur puisqu'un programme de 12 logements locatifs sociaux plus dense est en cours d'instruction en zone urbaine UBO</i></p>	<p>A traiter avec les remarques 2 et 4 suivantes. Le programme de 12 logements sociaux est situé à l'entrée du lotissement du Lièvre d'Or (Voir remarque 4) Rue de Dormémy/Rue de Compiègne. Le programme de 12 logements locatifs sociaux est-il compté dans les objectifs fixés à 10 ans en termes d'augmentation de logements ? Le tissu urbain environnant de ce secteur semble peu dense et cohérent avec la densité demandée par la commune.</p>
<p>Remarque 2 : L'emplacement réservé D4 destiné à l'extension du collège et donc demandé par le département pourrait être destiné à la commune. <i>Le département ne conseillera pas cet emplacement réservé. Il pourrait être à présent destiné à la commune pour un projet d'équipement de loisirs qui reste à définir.</i></p>	<p>Confirmer et abandon d'extension du collège. Une piscine est déjà présente au nord du site. Secteur inclus dans la zone Natura 2000 cohérent avec un équipement de loisirs ? Présence de la ligne SNCF compatible avec un équipement de loisirs.</p>
<p>Remarque 3 : Ajouter un emplacement réservé. <i>Sur la parcelle AB0275, impasse de Coquillette afin de créer du stationnement en centre-ville.</i></p>	<p>Parcelle située en cœur d'ilot classée en zone UA1. Terrain actuellement non construit et recouvert de végétation et d'arbres. Ce projet de parking est-il essentiel pour le commerce ? Pertinence de l'emplacement dans une impasse pouvant entraîner gêne en plus du déficitement ? n'y a-t-il pas d'autres choix.</p>
<p>Remarque 4 : Demande d'ajustement de zonage sur l'entrée du lotissement du Lièvre d'Or par une extension du zonage UBO (extrait plan joint). <i>Un PC de 12 logements locatifs sociaux est en cours d'instruction.</i></p>	<p>Régularisation du zonage par rapport à cette demande de PC en cours. La commission prend acte de cette régularisation logique.</p>
<p>Remarque 5 : Imposer un retrait de 5 m par rapport à l'alignement de la voie dans le lotissement du Lièvre d'Or. <i>Créer un secteur spécifique (UB1) pour imposer un retrait par rapport à l'alignement afin qu'il y ait une cohérence avec l'existant. Remarque à généraliser pour le secteur UB1.</i></p>	<p>Il s'agit d'un lotissement existant. Cette spécificité pourra être introduite dans le règlement.</p>
<p>Remarque 6 : Dans le règlement écrit, ajouter une règle pour les constructions situées à l'angle de deux voies avec un retrait s'appliquant à la voie d'adressage. Ajouter une règle spécifique en zone UB pour ce cas spécifique. Afin de permettre une certaine évolution pour ces terrains en angle.</p>	<p>Ce point devra être analysé par la CCBL afin de déterminer si les règles d'implantation des constructions à l'angle de deux voies doivent être complétées ou pas dans le règlement écrit. La commission n'émet pas d'avis sur ce point technique sachant que les implantations par rapport aux limites séparatives tiennent compte de cas (zone UB1 et UB2).</p>
<p>Remarque 7 : Rendre possible pour les constructions notamment en zone UB1 a minima un garage en plus de 20 à 25 m² en limite séparative, ce qui n'est pas permis avec la taille limitée à 12 m² des annexes et les règles d'implantation en zone UB1. <i>De manière générale, permettre un ajustement des règles de zone UB concernant l'implantation des constructions et des constructions annexes. Afin de permettre l'évolution des constructions et l'implantation de garage en limite séparative.</i></p>	<p>Seules des annexes de faibles surfaces sont admises (12 m²) ainsi que des garages ouverts (carport). Un assouplissement ira à l'encontre de la forme urbaine de type résidentiel pavillonnaire retenue. Avis défavorable de la commission.</p>

<p>Remarque 8 : Limiter la hauteur des constructions en zone UB1 et UB2 à R + C (soit l'équivalent de la zone UB2a, imposer la hauteur au faitage à 6,5 - 7 m).</p> <p><i>Pe mettre un ajustement de s règles de construction de s zone s UB concernant la hauteur de s constructions. Afin de conserver le caractère de s constructions beaue ronne s.</i></p>	<p>Le règlement de la zone UB1 prévoit par exemple que "la hauteur maximale des constructions est fixée à 10 mètres au faitage et à 6 mètres à l'égout du toit ou à l'acrotère en cas de toiture terrasse, superstructure comprises, cheminées exclues, soit R+1+comble ou R+1+Attique". La commission perçoit cette demande comme trop contraignante mais s'en remet à l'analyse architecturale et urbaniatique du bureau d'études et encourage la poursuite du dialogue entre la CCBL et la commune.</p>
<p>Remarque 9 : Interdire les toitures terrasses.</p> <p><i>Afin de conserver le caractère de s constructions beaue ronne s.</i></p>	<p>Cette contrainte semble trop restrictive notamment pour les annexes et les possibilités de végétalisation de s terrasses alors que le règlement permet de s'opposer à une réalisation architecturale qui ne s'insère pas suffisamment dans son environnement. Avis défavorable, demande à soumettre à l'expertise du bureau d'études.</p>
<p>Remarque 10 : Identifier comme élément du patrimoine bâti, les bâtiments identifiés comme remarquables dans le PLU actuel.</p> <p><i>Valoriser le patrimoine bâti identifié.</i></p>	<p>Correction du document 6.26 - Avis favorable de la commission</p>
<p>Remarque 11 : page 17 du règlement. La commune n'est pas concernée par un PPRT</p>	<p>Erreur matérielle à corriger.</p>
<p>Remarque 12 : Interdire l'implantation de toute nouvelle éolienne à Patay.</p> <p><i>"Déjà trop d'éoliennes réalisées à Patay en zone Natura 2000".</i></p>	<p>L'argument "déjà trop d'éoliennes réalisées à Patay" semble insuffisant, en revanche si cette interdiction résulte d'une évaluation du danger sur les oiseaux en zone Natura 2000, la commission n'y est pas opposée. Expertise environnementale et juridique à mener.</p>
<p>Remarque 13 : Dans le règlement graphique 6-15 et 6-15a, zonage des parcelles n° 2 et 49 actuellement en zone UEA1 au sud de la zone d'activités de Patay.</p> <p><i>à mettre en zone UB0. Il s'agit d'une maison d'habitation et non d'un bâtiment industriel. (Extrait de plan joint)</i></p>	<p>Erreur sur le plan de zonage à corriger.</p>
<p>Courrier complémentaire du 16/07/2020 : Plan 6-15 et 6-15a, compléter le linéaire diversité commerciale en centre-bourg.</p> <p><i>Proposition de modification repérée sur un extrait de plan. Afin de conserver la destination commerciale de ce s commerces existants. (Place de la Halle / rue des Trois Maillets)</i></p>	<p>Modification à apporter suivant la réalité de l'implantation des commerces. Avis favorable</p>

ROUVRAY

<p>Remarque n°1 : Modification de la localisation et de la surface de l'ER. C15.</p> <p><i>Be soin d'un ER. d'env. 300m² dans le prolongement de la cour de la salle de s fêtes communale pour mise aux normes incendie et assainissement de la dite salle de s fêtes.</i></p>	<p>Le croquis joint peu lisible compte-tenu de sa taille, et l'absence de références cadastrales ne permettent pas de localiser avec précision la demande. Il serait souhaitable d'obtenir un extrait de plan lisible, avec les références cadastrales de la ou des parcelles concernées.</p>
<p>Observation figurant dans la délibération du CM donnant un avis favorable au projet : Il semblerait opportun d'apporter certains ajustements portant principalement sur le dispositif réglementaire et des OAP</p>	<p>Aucune précision n'est apportée. La CE ne peut donc passer prononcer en l'absence de données complémentaires.</p>

SOUGY

<p>Remarque 1 : Agrandissement du STECALAe 1 sur la parcelle au Nord-Est.</p> <p>Pour rendre possible une future extension du projet de ferme photovoltaïque.</p>	<p>Remarque traitée dans le tableau des contributions. Avis favorable de la commission.</p>
<p>Remarque 2 : Modifier le zonage de la parcelle 71, rue des Pointes.</p> <p>Correction d'une erreur matérielle ; il s'agit d'une seule unité foncière avec jardin et non une zone agricole</p>	<p>Remarque traitée dans le tableau des contributions. Avis favorable de la commission.</p>
<p>Remarque 3 : Ajout d'un espace paysager sur deux parcelles communales : parcelles 194-195.</p> <p>Protéger des espaces verts plantés communaux existants.</p>	<p>Remarque traitée dans le tableau des contributions. Avis favorable de la commission.</p>
<p>Remarque 4 : Ajuster la délimitation du bassin par une suppression de la partie du bassin se situant en zone A et sur la parcelle n°9.</p> <p>Retirer la partie bleue dépassant du cadre de la zone U.</p> <p>Correction d'une erreur matérielle.</p>	<p>Remarque traitée dans le tableau des contributions. Avis favorable de la commission.</p>
<p>Remarque 5 : Secteur d'OAP en UB2 route d'Artenay. Ajustement du secteur d'OAP sur l'ensemble des parcelles non bâties en UB2 (parcelles 508, 784 et 698). Ajout d'espaces paysagers en frange avec la zone UA2.</p> <p>Reprendre la délimitation du PLU actuel.</p>	<p>Remarque traitée dans le tableau des contributions. Avis favorable de la commission.</p>
<p>Remarque 6 : Passage des Chevaux. Passer la parcelle 56, non cultivée, en UH, avec espace paysager au sud dans la continuité.</p> <p>Cohérence de traitement de unités foncières en zone UH. La parcelle 56 n'est pas agricole. Par souci d'équité de traitement, elle doit être réintégrée en zone U.</p>	<p>Remarque traitée dans le tableau des contributions. Avis favorable de la commission.</p>
<p>Remarque 7 : Inversion des noms des hameaux de Villesevreux et de Topineux sur le plan de zonage</p>	<p>A corriger</p>
<p>Remarque 8 : Règle des clôtures à porter à 2 mètres au lieu d'1,70 mètre.</p> <p>Permettre une hauteur de clôture plus importante pour des raisons techniques liées aux équipements.</p> <p>Besoin de la commune pour faire des caches pour les poubelles</p>	<p>Remarque traitée dans le tableau des contributions. Avis favorable de la commission.</p>
<p>Remarque 9 : Topineux (parcelle n°27) Chevaux (parcelle n°49) Villesevreux (parcelle n°47) Boissay (parcelle n°35).</p> <p>Mars existantes sur le domaine public non identifiées.</p> <p>Ajouter les mars sur les parcelles précitées.</p> <p>Prise en compte de la trame verte et bleue</p>	<p>Remarque traitée dans le tableau des contributions. Avis favorable de la commission.</p>

SAINTPERAVY LA COLOMBE

<p>Remarque 1 : Demande de changement du zonage UB2 de la parcelle AB43, en UE</p> <p><i>Propriété communale ayant vocation à devenir une bibliothèque ou une salle de réunion (Ancienne école désaffectée suite à la construction du groupe scolaire)</i></p>	<p>Le projet communal doit être rendu possible. Avis favorable</p>
<p>Remarque 2 : Demande de faire apparaître les sections cadastrales sur l'ensemble des documents graphiques.</p> <p><i>Simplification de recherche s. Meilleure lisibilité sur un document unique sans avoir recours au cadastre.</i></p>	<p>La commission d'enquête fait le même constat, car la demande, annexée à la délibération du 28 janvier 2020 du Conseil municipal n'a pas été prise en compte sur les documents du dossier arrêté, ce qui a rendu la recherche des parcelles plus contraignante, pour le public et pour les commissaires-enquêteurs.</p>

SAINTSIGISMOND

<p>Remarques et recommandations non annexées à la délibération</p>	<p>Manquent les remarques et recommandations devant être annexées à la délibération : Y en a-t-il eu ? ont-elles déjà été prises en compte dans le projet de PLU-H arrêté ?</p>
--	---

TOURNOISIS

<p>Règlement zone A : demande de porter à 300 m² au lieu de 200 m² le plafond de surface bâtie lors d'une extension.</p> <p><i>Les maisons d'habitation existantes font déjà plus de 250 m² hors extension</i></p>	<p>Une conséquence serait de favoriser la multiplication du nombre de logements dans un même bâtiment de superficie au sol étendu à 300m².</p> <p>Manquent les remarques et recommandations annexées à la délibération précédente, que nous n'avons pas dans le fichier : ont-elles déjà été prises en compte dans le projet arrêté ?</p>
---	--

VILLAMBLAIN

<p>Remarque 1 : Parcelles C 115, C 114 et une partie de la C 0497 - S'assurer qu'un hangar agricole pourra être implanté en zone U</p>	<p>Les parcelles C 115, 114 et C 0497 sont en UA2. Dans le règlement de UA2, les exploitations agricoles sont autorisées. Certaines règles : Hauteur maximum, implantation des bâtiments, surface d'emprise au sol, etc. sont à vérifier.</p>
<p>Remarque 2 : sur le plan 6.23 Classer la parcelle E448 en patrimoine : mare.</p> <p><i>Présence d'une mare</i></p>	<p>RAS</p>

2.2.2 Avis de la MRAE et mémoire en réponse de la Communauté de communes

Il convient de rappeler que l'Avis de l'Autorité ne porte pas sur l'opportunité des projets qui lui sont soumis et n'est en tant que tel ni favorable ni défavorable. Celui-ci « porte sur la qualité du rapport de présentation restituant l'évaluation environnementale et sur la prise en compte de l'environnement par le plan ou document ».

No us résumons ci-dessous les principaux éléments du texte de 13 pages de la MRAE et re prenons les éléments fournis en retour par la CCBL dans son mémoire de réponse de 21 pages :

Consommation des Espaces naturels et agricoles

Il est relevé par l'Autorité que ce PLUi-H réduit de 15 % le rythme de consommation foncière par rapport à la période 2008-2018, ce qui paraît « très peu ambitieux ». L'autorité constate que le projet s'écarte ainsi des objectifs nationaux et régionaux de consommation d'espaces. La densité moyenne dans les secteurs en extension est de 13 logements/ha (de 8 à 18 suivant les polarités).

Il est relevé qu'un classement de Gidy en tant que pôle structurant permettrait de maintenir une densité de logements supérieure et de réduire d'autant la consommation d'espaces.

En ce qui concerne le développement économique le projet prévoit l'extension de la zone interdépartementale d'Artenay sur 51,5 ha et 14,5 ha en prolongement de la zone d'activités de Gidy. Le dossier ne contient pas d'éléments sur les besoins actuels et prévisionnels, ni d'analyse d'optimisation des espaces (mutualisation d'équipements, hauteur des constructions, reconversion etc.)

Enfin, les incidences du projet de PLUi-H sur l'agriculture semblent insuffisamment analysées.

L'autorité environnementale recommande de :

- réexaminer les choix opérés pour définir une trajectoire beaucoup plus ambitieuse de réduction de la consommation foncière et de mobilisation du potentiel de densification, notamment pour la commune de Gidy ;
- quantifier la capacité de mobilisation des logements vacants.

La CCBL répond comme suit à ces remarques :

a) Le PLUi-H marque une réduction de 50% de la consommation d'espace par rapport à la période précédente dans le contexte d'une dynamique démographique et économique qui demeure forte,

La CCBL souligne l'importance du travail réalisé pour faire converger les communes membres depuis une cible de 140 logements vers une cible établie à 110 logements par an qui :

« Si elle peut apparaître perfectible n'en constitue pas moins une avancée majeure pour le territoire ».

b) Signale que la démarche visant à remettre sur le marché le parc vacant des centres bourg s'intègre pleinement à la stratégie mais sans que l'on puisse à priori poser d'objectifs quantitatifs à cette étape (démarche totalement nouvelle qui dépend en outre d'initiatives privées difficilement quantifiables dans le temps).

d) Signale qu'à Gidy si l'on exclut les « coups partis » la densité moyenne a été portée à 16 sur les nouveaux projets.

d) S'agissant des zones d'activités et d'Artenay et de Gidy, rappelle le caractère interdépartemental de la première, et pour les deux le caractère subordonné de leur

dynamique de développement par rapport aux stratégies de planification d'implantation de ces infrastructures de communication élaborées à un niveau supérieur. Rappelle le caractère économique de la démarche de revitalisation des anciennes zones.

Commentaire de la Commission :

Les réponses de la CCBL soulignent la rupture de consommation d'Espaces amorcée de façon significative dans le cadre de ce PLUi-H pour commencer à « accrocher la cible de réduction ».

Le volontarisme prudent de la démarche de revitalisation des centres-bourgs à laquelle n'est effectivement pas attaché d'objectif quantitatif est à ce stade compréhensible, s'agissant de biens privés sur lesquels l'EPCI n'a que peu de leviers d'action, et d'une démarche nouvelle.

S'agissant de Gidy, on note l'argumentation de la CCBL relative à la densification plus poussée des OAP « nouvelles » ; le projet présenté apparaît à ce stade équilibré à la commission. Il convient toutefois d'être conscient que l'on y atteint les limites d'un modèle d'habitat qualitatif et pavillonnaire positionné dans un contexte de croissance forte et donc fortement consommateur d'espaces... Il conviendra nécessairement qu'il soit opté au terme de ce PLUi-H :

a) soit pour un maintien du classement de cette commune en pôle émergent, mais à croissance nulle ou très faible, ce qui semble contradictoire,

b) soit pour la poursuite d'une croissance, entraînant des objectifs de densification analogues à ceux des pôles structurants et s'appuyant sur une conception urbanistique plus aboutie.

La réponse de la CCBL à l'Autorité environnementale relativement aux dynamiques des zones d'activité apparaît pertinente (mais aurait pu s'accompagner d'un engagement à alourdir l'argumentaire du dossier à ce sujet).

Méthodologie suivie

L'autorité considère que la méthodologie suivie pour l'élaboration du PLUi-H est difficilement compréhensible et conduit à des scénarios non comparables. Le PADD annonce que la projection retenue s'appuie sur une hypothèse de croissance de la population de 0,93% par an ce qui ne correspond pas aux scénarios présentés sans que les modalités de calcul de soient détaillées.

La réponse de la CCBL rappelle que les textes officiels n'imposent pas de méthode de définition des objectifs et assume le choix d'une construction par l'offre. La projection de 110 logements par an est une réponse à l'attractivité du territoire en cohérence avec les projets de développement économique.

La CCBL défend sa méthodologie de calcul du point mort : Elle souligne que les hypothèses situées dans une fourchette de 30 à 50 logements par an se situent tous au-dessus des chiffres des périodes antérieures le solde de production étant destiné à satisfaire la croissance attendue de la population.

Biodiversité

La prise en compte des enjeux de biodiversité reposant pour l'autorité environnementale sur une analyse insuffisante voire « partiellement sommaire » et les propositions en

déoulant au PADD et à l'OAP de « Trame verte » étant marquées à son sens par un trop grand flou, elle recommande de :

- Justifier de la prise en compte de l'ensemble des zonages connus de biodiversité et des éléments de continuités écologiques par un zonage et des dispositions adaptés
- Reprendre l'analyse des incidences environnementales au regard d'un état initial consolidé à partir des inventaires, réalisés à des périodes adaptées, des composantes naturalistes et du caractère humide des secteurs concernés par l'urbanisation,
- Définir le cas échéant des mesures d'évitement et de réduction des impacts adaptées, en faveur notamment de la préservation des zones humides.

La CCBL répond à ces remarques comme indiqué ci-dessous :

Elle s'engage à compléter le diagnostic par un listage exhaustif (nom du site, de description, des habitats et espèces déterminantes) des zonages d'inventaire et de protection liés à la biodiversité (six sites dont les fiches sont inclues au document). La légende de la cartographie de continuités sera améliorée. La mise en valeur de secteurs connus de biodiversité et de éléments de continuité écologique sera précisée dans le cadre des choix retenus pour établir le zonage, les prescriptions spécifiques notamment dans les zones Natura 2000 et les ZNIEFF intégrés dans le zonage naturel.

Elle souligne en revanche l'absence de moyens propres à mener les inventaires exhaustifs systématique sur 4 saisons mentionné par l'Autorité.

Elle précise que le zonage reprend l'identification des zones présumées humides, conformément au SAGE de la Nappe de Beauce.

Un résumé des zones à urbaniser comprenant des éléments identifiés de la Trame verte et bleue (sous-trame boisée : Gidy 1AUae 1, Cerothe 1AUb ; sous-trame humide : STPéry la Colombe 2AUE et 2AUae, Gidy 1AUb 1, 1 AUb 2, 1AUe, 2AUb, Cerothe 1AUb 1, 2AUE) sera repris dans l'évaluation environnementale. Les OAP pourront être précisées afin que les futurs projets tiennent compte de la biodiversité potentielle présente.

Commentaire de la Commission :

La commission considère comme recevable la réponse de la CCBL qui s'engage à préciser les critères de choix ayant présidé au zonage en s'en tenant à la prise en compte des données et informations produites par les organismes référents.

Les dispositions énoncées par la CCBL d'évitement ou de compensation en cas d'identification de zone humide lors des études préalables devront venir compléter les dispositions d'ores et déjà portées au règlement.

Ressource en eau et milieux aquatiques

L'autorité recommande d'assurer la protection des secteurs des mares et de fossé au sud-est de Gidy (cours intermittent de la Retrève) en zone N (codifié en N°10 par la CCBL réponse page 16.

La CCBL précise que c'est d'ores et déjà le cas (zonage en Zone N).

L'autorité relève la situation de quasi-saturation des stations d'épuration du territoire (STEP) et des phénomènes de surcharges par fortes pluviométries. L'autorité recommande une évaluation plus précise des volumes d'effluents complémentaires à traiter par chaque station d'épuration du territoire afin de démontrer la capacité de celles-ci à absorber le surplus programmé, (codifié en N°20 par la CCBL, réponse p 21).

Réponse de la CCBL: il est joint au mémoire de réponse un tableau des capacités de la situation actuelle et en situation future des six stations concernées avec un commentaire selon lequel les capacités des STEP seront suffisantes pour absorber la croissance attendue avec des aménagements et renforcements de réseau.

Commentaire de la Commission :

Il ressort des indications données que la situation sera maîtrisée, les stations d'Artenay, de Gidy et de Sougy arrivant toutefois à quasi-saturation au terme du PLUi-H. A défaut d'être bloquant, ceci confirme l'existence d'un point d'attention et la nécessité d'aménagements corrélés au rythme d'urbanisation durant la période du PLUi-H. La CCBL, qui a acquis la compétence assainissement et lancé une étude patrimoniale exhaustive, est apparue à la Commission comme consciente des enjeux.

(La situation liée aux 2500 installations en « assainissement non collectif » (ANC) peut être problématique (le dossier ne précise pas les situations d'installations non conformes et les actions engagées pour y remédier). Treize communes sont dépourvues de réseau d'assainissement).

L'autorité note par ailleurs favorablement que la gestion des eaux pluviales est traitée conformément au SDAGE de Loire Bretagne et à ses recommandations de non-imperméabilisation et de limitation des ruissellements.

L'autorité relève le sujet de la qualité des eaux d'un certain nombre de forages qui présentent des non-conformités récurrentes.

Recommande de conditionner l'extension de l'urbanisation dans les communes de ; Bucy-le-Roi, Cercottes, Chevilly, La Chapelle Onzain, Saint-Péray-la-Colombe, Tinay et Ville neuve-la-Comie, à la mise en œuvre d'une eau conforme aux normes de qualité codifié en N°11 par la CCBL réponse p.16-17).

La CCBL précise que les dépassements signalés correspondent à des cas exceptionnels, la qualité moyenne étant en amélioration du fait des mesures prises dans le domaine agricole. Dans le cas de Chevilly un mélange 60% SPESAS et 40% eaux de Chevilly est effectué).

Commentaire de la Commission :

La réponse de la CCBL apparaît rassurante ; on regrettera toutefois l'absence de données quantitatives.

Mobilité, Transport et nuisances

L'Autorité relève que le dossier identifie bien les enjeux de desserte numérique du territoire pour développer le télétravail et de mixité fonctionnelle. L'état des lieux des transports et de la mobilité est clair de même que l'analyse des déplacements domicile travail. Elle regrette en revanche que ne soit pas précisé les émissions liées au secteur des transports dans l'état des lieux initial.

La cohérence des objectifs du PADD et des OAP « Mutation du bâti agricole » et « Commerces et activités artisanales » est relevée. Il est regretté toutefois que ne soient pas cités les objectifs du SRADDET et que l'on se contente parfois que d'argumentations d'ordre général sans chiffrage des déplacements et émissions de gaz à effets de serre (GES) résultant des choix opérés.

L'autorité environnementale recommande de compléter le dossier en ce qui concerne la prise en compte des objectifs du SRADDET (réduction des consommations énergétiques et parts modales) et une évaluation des incidences du projet en termes de GES et polluants atmosphériques.

Réponse de la CCBL: l'évolution des émissions de GES sera caractérisée de façon globale en lien avec hypothèses de développement. Les caractérisations spécifiques ne pourront toutefois être apportées « qu'avec la définition plus précise des projets et aménagements attendus ». (Singulièrement les descriptifs des OAP de Chevilly, Sougy et Tournoisis précisent les raisons n'ayant pas conduit à préciser les tracés des mobilités douces à ce stade).

Les justifications du SRADDET se sont rappelées et complétées.

Elle attire l'attention sur le caractère vertueux du choix opéré de concentrer le développement sur les centralités existantes. Ce la répond à l'orientation du SRADDET, aux volontés des élus sur le développement des circulations douces et à la diversification souhaitable des types de mobilité.

S'agissant des nuisances sonores, l'autorité environnementale attire l'attention de la CCBL sur la nécessité de revoir le zonage de façon à exclure les zones de projet urbain des zones B et C du Plan d'Exposition au bruit (PEB) autour de la base aérienne d'Orléans Bricy. L'autorité environnementale attire également l'attention sur l'OAP de Rouvray-Sainte-Croix en bordure de la RDD 5 avec 53775 véhicules /jour).

La CCBL précise que le PEB s'impose en tant que servitude publique. Néanmoins il pourra être mentionné et clairement, dans les dispositions générales, les restrictions liées aux zones B et C. L'OAP de Rouvray-Sainte-Croix pourra être complété conformément à l'orientation du PADD : apaiser les circulations routières.

Commentaire de la commission :

La réponse de la CCBL apparaît satisfaisante.

Mesures de suivi des effets du PLUi-H sur l'environnement

L'Autorité recommande de revoir un certain nombre d'indicateurs pour ne retenir que ceux directement liés aux incidences du PLUi-H.

De ce point de vue : recommande d'abandonner un certain nombre de ceux-ci, mais de compléter le dispositif à minima pour la consommation d'Espaces.

La CCBL fait remarquer de deux indicateurs parmi les 25 indiqués sont directement liés à la consommation d'Espaces (« consommation foncière » et « surfaces agricoles, naturelles et forestières ». Ils seront complétés au regard des objectifs du PADD.

Résumé non technique

L'autorité environnementale fait un certain nombre de recommandations propres à faciliter la prise en main de ce document par le public et en faciliter la compréhension (insertion de graphiques, cartes...).

La CCBL déclare qu'elle améliorera le document.

Conclusion de l'avis de l'autorité environnementale :

Le projet n'apparaît pas en phase avec l'engagement de tendre vers une « zéro artificialisation nette ». Le dossier montre des insuffisances dans la prise en compte des enjeux liés à la biodiversité et aux déplacements. L'accueil de la population projeté d'ici à 2030 implique une vigilance accrue au regard des capacités de traitement des eaux usées et de la qualité de l'eau potable.

La commission ayant répondu point par point, ne souhaite pas apporter de nouveau commentaire à la conclusion de la MRAe, dont elle a cependant pris acte.

2.2.3 Avis de l'Etat, de la CPDENAF, et du CRHH

DDT- AVIS DE L'ETAT

Par courrier en date du 29 mai 2020, le Préfet du Loiret a fait part au Président de la Communauté Communes Beauce Loirétaine de son avis favorable sur le projet de PLUi-H, sous réserve de prendre en compte les prescriptions ci-après.

- Préciser la vocation des secteurs de zones à urbaniser 2AUb décrits précédemment et localisés dans les zones B et C du plan d'exposition au bruit de l'aérodrome d'Orléans-Bricy afin de prendre en compte les dispositions de l'article L.112-10 du code de l'urbanisme ;
- Annexer conformément aux articles R.151-52 et R.151-53 du code de l'urbanisme, le plan d'exposition au bruit (PEB) de l'aérodrome de Bricy.
- Compléter les orientations d'aménagement et de programmation (OAP) sur le volet commercial afin de répondre aux exigences des articles L141-16 et L141-17 du code de l'urbanisme.

- Supprimer la limitation de hauteur de 15 mètres dans les zones A et N, sauf contre-indications techniques, environnementales ou paysagères justifiées, afin de satisfaire aux obligations de production d'énergies renouvelables sur le territoire de la communauté de communes.

Trois annexes sont jointes à ce courrier, qui apportent en complément des recommandations et observations de nature à améliorer la qualité du dossier, et en particulier à permettre de s'assurer de l'adéquation des perspectives de développement de certaines communes avec la capacité de leurs stations de traitement des eaux usées respectives et au besoin de préciser les aménagements et renforcements à prévoir sur ces ouvrages.

Il est, de plus, rappelé dans le courrier, que s'agissant de la qualité de l'eau distribuée :

- Des situations non-conformes au regard des limites de qualité en vigueur pour l'ensemble des paramètres mesurés dans le cadre de contrôles sanitaires ont été décelées sur les communes de Bucy-le-Roi, la Chapelle-sur-Orzevain, Cercottes, Trinay, Saint-Péray-la-Colombe et Ville neuve-sur-Cornie.
- Qu'à la connaissance des services préfectoraux, aucune action n'a été engagée ou programmée pour améliorer la qualité de l'eau potable.
- Que cette situation est d'autant plus critique sur Cercottes, pôle émergent dont les ambitions de développement sont significatives avec 73 logements programmés, et sur Saint-Péray-la-Colombe, pôle relais avec 50 logements programmés.

Commentaire de la commission :

La commission prend acte de l'avis favorable du Préfet du Loiret et des réserves mentionnées, qu'il appartient à la Communauté de communes de Beauce Loirétaine de lever en procédant aux modifications adaptées.

RECOMMANDATIONS ET OBSERVATIONS DES SERVICES DE L'ETAT

Les recommandations et observations suivantes sont formulées dans les annexes au courrier en date du 29 mai 2020 du Préfet du Loiret au Président de la Communauté de communes Beauce Loirétaine.

ANNEXE n°1

Les services de l'Etat relèvent tout d'abord :

- Que le dossier présenté comporte l'ensemble des pièces imposées pour un PLUi-H par le code de l'urbanisme.
- Que la qualité et la richesse de leur contenu témoignent d'une démarche qualitative et pertinente entreprise pour cette élaboration.

Ils formulent ensuite des recommandations, observations et propositions de nature à améliorer la consistance de certaines des pièces du dossier.

A – Analyse générale.

En ce qui concerne la structuration du territoire de la CC Beauce Loirétaine, les services de l'Etat :

- Constatent que la répartition des densités moyennes de logements entre les pôles structurants, émergents et relais définis ne se retrouve pas complètement dans la répartition d'accueil de la population, dans la mesure où Gidy, identifiée en pôle émergent, est destinée à recevoir plus de logements que les pôles structurants.
- Estiment qu'il pourrait être envisagé que l'armature territoriale soit modifiée afin d'assurer la cohérence sur la répartition de logements, par le classement de Gidy en pôle structurant permettant de retenir une densité de logements supérieure, et de réduire d'autant la consommation d'espaces.

Commentaire de la commission :

Les besoins en nombre de logements d'une part, la nécessaire limitation de la consommation d'espaces, la difficulté à sectoriser des espaces urbanisables pour l'habitat compte-tenu des zones ayant été inondées en 2016 sur la commune de Gidy en l'attente de la publication de l'Atlas des zones inondées en cours de réactualisation par le CEREMA, justifient une révision du taux de densification des nouveaux secteurs ouverts à l'urbanisation habitat sur la commune de Gidy, qui devrait être identique à celui imposé aux communes « pôles structurant ».

B – Analyse thématique.

Concernant l'habitat et le Programme d'Orientations et d'Actions (POA), les services de l'Etat :

- Constatent que la CCBL n'était pas inscrite au second schéma départemental d'accueil et d'hébergement des gens du voyage.
- Mais rappellent que l'article 149 de la loi n° 2017-86 du 27 janvier 2017 relative à l'égalité et à la citoyenneté a modifié la loi du 5 juillet 2000 en ajoutant au II de l'article premier, de manière explicite, les terrains familiaux locatifs à la liste des aménagements concernés par les obligations d'accueil des gens du voyage, en supplément des aires permanentes d'accueil et des aires de grand passage.
- Estiment que, le second Schéma Départemental d'Accueil et d'Habitat des Gens Du Voyage étant en cours de révision, le PLU-H peut d'ores et déjà prendre en compte les besoins futurs en matière d'équipements et d'ancrage des gens du voyage, afin de permettre l'implantation de terrains familiaux et d'habitats adaptés en retenant le cas échéant, les outils adaptés (possibilité de recourir à titre exceptionnel à la création de secteur de taille et de capacités d'accueil limitées -STECAL pour les terrains familiaux locatifs - article L151.13 du code de l'urbanisme).

Commentaire de la commission :

La commission recommande un approfondissement de cette problématique et une mise en conformité avec le second Schéma Départemental d'Accueil et d'Habitat des Gens du Voyage lors d'une évolution future du PLUi-H.

Concernant la consommation foncière, les services de l'Etat :

- Constatent que pour une consommation foncière annuelle sensiblement inchangée, le PLUi-H aménagé prévoit un accueil en population 30% inférieur à celui prévu par le projet de SCOT.
- Estiment que le PLUi-H aurait dû adapter la consommation foncière à la population accueillie.

Concernant l'activité agricole, les services de l'Etat :

- Reconnaissent que dans un territoire où l'agriculture joue un rôle très important aussi bien en matière d'emprise foncière qu'en matière d'emplois ou de paysages, la consommation des espaces agricoles, naturels et forestiers est difficilement évitable.
- Remarquent que cette consommation s'est majoritairement effectuée sur les pôles complémentaires que sont Chevilly, Cercottes, Gidy, Saint-Péray-la-Colombe et Sougy.
- Constatent que sur l'ensemble des surfaces consommées, la grande majorité a été destinée à la création d'infrastructures routières ou l'implantation et le développement d'activités économiques.
- Relèvent que dans le projet de PLUi-H, l'urbanisation est principalement prévue en comblement des espaces en dents creuses et des fonds de parcelles, mais que les extensions consomment des espaces principalement agricoles, soit 52 ha sur les 60 ha prévus pour l'habitat, et 70 ha pour l'activité économique, hors la phase 4 de la zone Ardenay-Poupry qui consommera près de 60 ha de terres agricoles.
- Jugent que ces consommations d'espaces agricoles portent souvent sur des parcelles entières fonctionnelles de très bonne qualité, qui vont être perdues pour l'économie agricole.
- Constatent que bon nombre d'OAP sectorielles vont entraîner un redécoupage peu fonctionnel de grandes parcelles agricoles, générant des contraintes pour l'exploitation.
- Estiment que pour améliorer la qualité des franges paysagères entre les parties urbanisées et les espaces agricoles, il conviendrait de réduire la profondeur potentiellement possible d'implantation des extensions et annexes.
- Jugent que dans le règlement des zones A et N qui permet, sous condition, les affouillements, exhaussements des sols, exploitation de carrières, la condition « *S'ils sont relatifs aux locaux techniques et industriels des administrations publiques et*

assimilés » est très restrictive et ne paraît pas adaptée pour les carrières. En particulier, elle ne tient pas compte de l'orientation n°14 relative aux zones d'accès de gisement à favoriser du schéma départemental des carrières.

- Ajoutent que sur le plan pratique, les secteurs réservés à l'exploitation de carrières par les PLU(i) doivent faire l'objet d'une couche spécifique sur le plan de zonage, et constatent qu'aucune disposition de ce type n'apparaît sur le plan de zonage (Ville neuve-sur-Cornie).
- Recommandent de préciser la date des périmètres d'élevage afin de pouvoir anticiper une possible évolution.

Commentaire de la commission :

L'activité agricole importante et réalisée sur des terres de grande qualité agronomique entre sur le territoire intercommunal en compétition avec un besoin clairement identifié de développement de l'activité économique, conforté en particulier par la présence d'infrastructures routières et autoroutières, tout autant que par une localisation à proximité de la métropole orléanaise et de la grande région parisienne.

La commission d'enquête estime en conséquence qu'une part de consommation foncière est inévitable, sauf à bloquer de nécessaires développements économiques dont le rayonnement s'étend aux niveaux départemental, régional, national.

Aussi, elle salue le regard porté par les services de l'Etat, non seulement du point de vue quantitatif de la consommation foncière dont l'aspect inévitable a été intégré, que sur les aspects qualitatifs de cette consommation tout autant que des parcelles préservées, sur lesquels les efforts doivent également être portés.

Concernant le développement commercial, les services de l'Etat :

- Rappelent que l'article L151.6 du code de l'urbanisme prévoit qu'en l'absence de SCOT, les orientations d'aménagement et de programmation (OAP) d'un plan local d'urbanisme élaboré par un EPCI comportent les dispositions relatives à l'équipement commercial et artisanal mentionnées aux articles L 141-16 et L 141-17 du code de l'urbanisme.
- Soulignent que les OAP prévoient de « *privilégier les centralités comme localisation préférentielle du commerce et de l'artisanat (zones UA du plan zonage)* », que cette orientation va dans le sens du maintien voire de la redynamisation des centres-bourgs, en accord avec les politiques nationales (actions cœurs de villes et opération de revitalisation du territoire).
- Regrettent cependant que les OAP restent très vagues en dehors de ces centralités où l'implantation de nouveaux commerces est possible.
- Estiment qu'elles pourraient être complétées en encadrant de façon plus précise l'implantation de nouveaux commerces, en fonction de leur taille, des besoins et en précisant les zones d'accueil potentielles, et que ces compléments permettraient de pouvoir apprécier les impacts relatifs aux déplacements et à la maîtrise des gaz à effet de serre.

Commentaire de la commission :

La commission prend acte de l'avis des services de l'Etat, sur une problématique complexe d'équilibre à tenir entre maillage nécessaire du territoire en petits commerces et artisanat de proximité, et revitalisation des centres-bourgs des communes au statut de pôles.

Concernant la thématique Mobilité – Projets structurants, les services de l'Etat :

- Rappelent que Le territoire va être impacté par le projet de diffuseur autoroutier prévu au niveau de Gidy dont la DUP est programmée pour mi-2022, et dont l'objectif principal est de fluidifier le trafic et d'améliorer la sécurité des usagers, et qui permettra la desserte directe de la zone d'activités de Gidy.
- Estiment que le territoire de la CCBL est fortement polarisé par la proximité de l'agglomération orléanaise, et que l'accueil prévisionnel de ménages provenant du territoire métropolitain pourra devenir difficilement soutenable dans les prochaines années à cause du renforcement à la dépendance automobile.
- Jugent que l'extension des zones d'activités à Chevilly et Gidy, notamment pour bénéficier de la création prochaine du diffuseur Saran-Gidy, n'est pas compatible avec les difficultés de circulation rencontrées sur le réseau routier, et que les risques en termes de sécurité ne permettent aucun nouveau développement, ce qui a été indiqué par le préfet dans le porter à connaissance auprès de la CCBL.
- Constatent que les souhaits de la CCBL de valoriser les infrastructures existantes (voies ferrées et principaux axes départementaux), de développer le co-voiturage et les liaisons douces entre les bourgs, d'étendre les services des transports en commun, vont complètement dans le sens de la loi d'orientation des mobilités entrée en vigueur fin décembre 2019.
- Ajoutent que ces réflexions méritent d'être approfondies et estiment qu'il conviendrait que la CCBL ou le PEIR Loire-Beauce se mette en situation de prendre la compétence mobilité en 2021 pour porter ces enjeux.
- Regrettent qu'il n'y ait aucun engagement vis-à-vis du développement du réseau de bornes de recharge, dont une partie accessible aux personnes à mobilité réduite, ceux cités pour la prévention des nuisances et pollutions liées au trafic routier n'apparaissant pas suffisamment explicites.

Commentaire de la commission :

La problématique de la mobilité est importante sur un territoire essentiellement rural d'une part, mais sur lequel les relations avec la métropole orléanaise sont fortes, générant une dépendance automobile prédominante.

Si le projet de PLU-H aborde et traite certains points de cette problématique, d'autres nécessitent ainsi une approche à une échelle qui dépasse la seule Communauté de communes Beauce Loirétaine, et une réflexion menée au travers d'instances inter-EPCI, dont notamment la métropole orléanaise.

Concernant les risques naturels, les services de l'Etat :

- Rappelent que les événements pluviométriques de mai-juin 2016 ont conduit au lancement d'une étude globale visant à améliorer la connaissance du fonctionnement du bassin versant de la Reèvre, et qu'un Atlas des zones inondables (AZI) est en phase d'achèvement par le CEREMA, qui bien que ne constituant pas une servitude nouvelle et non-opposable, représentera une connaissance nouvelle que l'Etat encourage très fortement les collectivités à intégrer dans leurs réflexions.
- Demandent qu'il soit précisé que le PLUi-H de la C CBL doit être compatible avec les orientations et les objectifs du SDAGE Loire-Bretagne et du SAGE Nappe de Beauce, et en quoi il est compatible.
- Proposent de visualiser sur le zonage du PLUi-H les zones inondables des événements de 2016.
- Estiment que le risque sismique, faible mais non nul (le département du Loiret est en zone de sismicité 1), pourra être évoqué.

Commentaire de la commission :

La commission a bien pris note de la réalisation en cours de l'Atlas des zones inondables (AZI), et a pris connaissance de quelques documents de travail de cet atlas en cours d'achèvement.

Elle prend acte également de la recommandation de report sur les documents graphiques du PLUi-H des informations de l'AZI.

Concernant les risques technologiques, les services de l'Etat :

- Précisent que seuls deux sites sont concernés par un PPRT à Artenay (Téoros et ND Logistic), en opposition à ce qui est noté dans le projet de règlement, page 17.
- Indiquent que l'inventaire figurant dans l'état initial devrait faire apparaître les sites Orléans Sud Autos à Cercottes, Caudalie à Gidy et Station de traitement des ordures ménagères à Sougy.

Commentaire de la commission :

La commission prend note de ces recommandations que la Communauté de communes aura à mettre en œuvre.

Concernant l'impact environnemental, les services de l'Etat :

- Constatent que le dossier arrêté du PLUi-H dresse un état initial de l'eau globalement correct mais partiel sur certains points qui devront être actualisés (assainissement, eau potable).
- Estiment que le projet propose des mesures de réduction des impacts sur la ressource en eau et les milieux aquatiques qui sont pertinentes.
- Soulignent que le dossier rappelle à juste titre à la vigilance concernant l'exploitation de la nappe de Beauce, mentionne correctement les volumes prélevés par

usage sur le territoire en spécifiant que l'irrigation agricole représente 93% de la consommation totale des extractions d'eau, mais que l'état initial donne un chiffre erroné p. 216 qui fait baisser la consommation agricole d'un facteur 10.

- **C**o**n**s**t**a**t**e**n**t **q**u**e** **l**e **P**L**U**i-**H** omet de mentionner le classement de l'ensemble du territoire communal en zone vulnérable en raison de la fragilité des eaux qui sont polluées ou susceptibles de l'être par les nitrates d'origine agricole, et ne fait pas état du classement en zone de répartition des eaux du bassin hydrographique de la Conie.
- Rappellent que 4 stations de captages destinés à l'alimentation en eau potable produisent une eau non conforme au regard de la qualité sanitaire, et qu'aucune action n'est entreprise pour corriger cela à l'exception du forage de Chevilly.
- Estiment que le dossier aurait mérité de présenter les consommations d'eau potable par commune, d'indiquer les rendements des réseaux communaux et les actions engagées pour améliorer leurs performances.
- Précisent que si l'état initial présente correctement la situation de l'assainissement collectif sur le territoire, il annonce que les capacités des stations d'épuration à l'exception de Chevilly sont suffisantes pour les besoins communaux, ce qui n'est pas tout à fait exact selon les données de 2018. Ces données montrent au moins 3 stations sur 7 soit proches de la saturation, soit avec des charges entrantes qui dépassent fortement les capacités de traitement, ce qui signifie que les effluents sont alors sources de pollution, en particulier lors des pluviométries fortes.
- Estiment que le PLU-H aurait dû préciser que l'ensemble du territoire communal est classé en zone sensible à l'eutrophisation en raison de la vulnérabilité des milieux aquatiques aux rejets en nitrates et phosphore, ce qui signifie que ces rejets doivent être réduits, et que le dossier aurait dû fournir un état récapitulatif de la situation de l'assainissement non collectif (ANC) par commune en identifiant les installations non conformes et les actions engagées pour y remédier.
- Observent que le dossier n'indique pas quels sont les efforts de la CCBL en matière de gestion des bassins versants, ni si les communes se sont dotées de schémas directeurs de gestion pluviale.
- Constatent que si les projets de développement communaux dans l'enveloppe urbaine présentent des impacts environnementaux à minima, à contrario les projets en extension urbaine à Gidy, Artenay, Chevilly sont consommateurs de terres agricoles et vont entraîner leur artificialisation, qui aura un impact sur l'économie générale de l'eau en réduisant la capacité d'absorption des sols.
- Confirment que l'accroissement de population prévue ajoutée à cette artificialisation des sols aura un impact sur les rejets des eaux usées, ce qui implique des actions pour remédier à la situation des stations d'épuration proches de la saturation ou déjà en dépassement, lesquelles ne sont pas présentées dans le dossier de PLU-H.
- Approuvent les mesures énoncées dans le règlement concernant le raccordement au réseau d'assainissement des eaux domestiques et industrielles, et la gestion des

eaux pluviales à la parcelle, là où c'est possible, avec des règles de limitation de la constructibilité maintenant des espaces de perméabilité de pleine terre pour faciliter l'infiltration vers les nappes.

- Convient qu'en regard des impacts négatifs forts sur les écosystèmes qu'aura l'implantation de nouveaux secteurs à urbaniser dans des zones identifiées comme des réservoirs écologiques à préserver, les orientations d'aménagement et de programmation « trame verte et bleue » et « vulnérabilité » permettent de protéger les cours d'eau et leurs abords ainsi que le réseau des mares et des haies pour préserver les fonctionnalités écologiques.
- Estiment toutefois que le secteur des mares et fossés qui baignent le cours intermittent de la Retrève au sud-est de Gidy qui est classé en zone d'activités économiques UAE, aurait pu être classé en zone N.

Commentaire de la commission :

Le thème de l'eau est un enjeu important sur le territoire intercommunal, que ce soit au titre de l'importance des prélèvements agricoles sur la nappe de Beauce, de la situation du territoire en zone vulnérable en raison de la fragilité des eaux polluées ou susceptibles de l'être par les nitrates d'origine agricole, des accroissements prévus de la population, et les capacités des stations d'épurations parfois proches de la saturation ou de la qualité de l'eau prélevée pour la consommation humaine, qui nécessite des recoupements pour rester au-dessus des seuils de qualité.

La commission prend acte de l'avis des services de l'Etat qui relèvent les mesures pertinentes de réduction des impacts sur la ressource en eau et les milieux aquatiques.

Elle rappelle que la Communauté de communes a entrepris un diagnostic de l'ensemble des stations d'épurations situées sur son territoire, en vue d'apporter, si nécessaire, des solutions destinées à remédier aux éventuels problèmes et d'absorber sans dysfonctionnement l'accroissement de population prévus dans le projet de PLU-i-H.

Concernant les enjeux paysagers, les services de l'Etat :

- Constatent que le rapport de présentation aborde p. 70 l'enjeu d'entrées de bourg, sur ce territoire traversé par plusieurs voies de transport structurantes, mais rappellent qu'afin de répondre aux exigences de l'article L 111.8 du code de l'urbanisme, des compléments seraient à apporter pour chacune des zones de développement concernées afin de justifier la réduction de la marge de recul. En effet, en l'absence d'étude spécifique ciblée contenue dans les pièces du PLU-i-H, s'appliquera la marge de 100 m ou de 75 m suivant le cas.

Concernant la transition énergétique, les services de l'Etat :

- Confirment que la CCBL avec une population de moins de 20000 habitants, n'a pas l'obligation de réaliser un Plan Climat Air Energie (PCAET), mais rappellent que l'énergie éolienne constitue un levier adapté aux caractéristiques du plateau beauceron où les vents sont peu perturbés.

- Précise qu'un PLUi ne peut interdire de façon générale l'implantation des éoliennes, et qu'en limitant la hauteur à 15 m, le projet de PLUi-H de la CCBL ne permet pas leur implantation pour la production d'énergie électrique.
- Rappelent que cette disposition peut se justifier pour partie eu égard aux contraintes de préservation de l'espace aérien de l'aérodrome de Bricy, mais qu'une interdiction totale est excessive et considérée comme illégale.
- Estiment qu'il conviendra de s'assurer si certains secteurs du territoire ne sont pas contraints par les servitudes aéronautiques ou pour des motifs de forte sensibilité patrimoniale ou paysagère, et de prévoir dans ce cas la possibilité de satisfaire aux objectifs de production d'énergie renouvelable.

Commentaire de la commission :

Si la thématique « économie d'énergie » est traitée pour l'habitat dans la partie règlement écrit, la production d'énergies renouvelables, en général, n'apparaît pas comme un enjeu d'importance au travers du projet de PLUi-H, ce que la commission regrette.

Elle considère insuffisamment justifiées les contraintes que le projet de règlement entend opposer à l'implantation d'éoliennes sur les secteurs du territoire intercommunal, ou à celle de panneaux solaires sur les bâtiments.

Concernant la publicité, les services de l'Etat :

- Reconnaissent que l'OAP « Commerces et activités artisanales » aborde la notion de signalétique permettant de localiser ces activités, mais rappellent que la réglementation nationale interdit la publicité et les préenseignes scellées ou installées au sol dans toutes les communes de la CCBL, d'une population inférieure à 10 000 habitants.

Concernant les servitudes d'utilité publique, les services de l'Etat :

- Relèvent que le territoire est impacté par des ouvrages de transport de gaz naturel haute pression appartenant à GRT gaz, notamment sur les communes d'Artenay, Tinay et Ruan.
- Demande que la liste des arrêtés du 04/10/2016 instituant des servitudes d'utilité publique (SUP) relatives aux risques auto urde ce type de canalisation soit jointe au PLUi-H.
- Estiment que dans le PADD, il serait utile de rappeler de veiller à ne pas développer pour des raisons de sécurité des programmes d'habitat, d'espaces ou équipements publics à proximité des ouvrages de transport de gaz haute pression, et que dans les OAP, les projets de rénovation, développement urbain et autres orientations d'aménagement doivent être cohérents avec cette préoccupation.
- Estiment qu'il conviendrait de signaler dans le règlement la présence des ouvrages GRT gaz avec le rappel des SUP d'implantation et de passage et des distances des SUP pour la maîtrise de l'urbanisation.

- Demandent à ce que les distances des SUP pour la maîtrise de l'urbanisation (I1) soient ajoutées sur la liste des SUP en plus de la servitude d'implantation et de passage, pour tenir compte de l'arrêté préfectoral joint dans la liste.
- Relèvent que le territoire est traversé par les ouvrages à haute et très haute tension du Réseau Public de Transport d'Electricité (RTE).
- Formulent des demandes d'adaptation du dossier de PLUi-H, qui concernent :
 - Le règlement graphique, les servitudes I4 étant incompatibles avec le classement d'un terrain en Espace Boisé Classé (EBC).
 - Le règlement écrit - Notion d'ouvrage spécifique, où il conviendrait d'inclore et de prendre mieux en compte les spécificités pour les ouvrages RTE.
- Attirent l'attention, à propos du projet de mise en souterrain de 3 liaisons aériennes existantes qui s'inscrit dans le projet de développement de la zone d'activités d'Artenay-Poupry, sur l'importance de la demande du service gestionnaire RTE d'être consulté pour toute demande d'autorisation d'urbanisme, afin d'assurer la compatibilité des projets de construction avec la présence d'ouvrages.
- Constatent que la servitude relative à la circulation aérienne (T7 – Aviation civile) n'a pas été reprise dans la liste des servitudes du PLUi-H.
- Constatent que le paragraphe consacré à la servitude relative à la protection des centres radioélectriques et des liaisons hertziennes contre les obstacles (PI2) ne présente pas l'identité du gestionnaire pour chaque liaison hertzienne faisant l'objet de mesures de protection, et que la liste des servitudes gagnerait à être améliorée sur ce point.
- Formulent une demande de modification de la définition du secteur de la zone Nm afin de tenir compte du champ de tir et du terrain d'exercice de Cercottes.

Concernant les indicateurs de suivi du PLUi-H, les services de l'Etat :

- Remarquent que le projet de PLUi-H propose des indicateurs pertinents mais que certains objectifs sont hors de portée du document, bien que les modalités du suivi, les valeurs de référence, les données à utiliser comme les fréquences d'actualisation soient correctement mentionnées.
- Estiment que le projet de PLUi-H devrait prévoir un indicateur sur la consommation d'espaces, et signalent que l'Etat a mis en ligne un observatoire de l'artificialisation depuis le 4 juillet 2019, qui répond à l'objectif fixé par le Plan biodiversité de publier un état annuel de la consommation d'espaces.

Commentaire de la commission :

La commission prend acte de ces recommandations.

ANNEXE n° 2 :

Cette annexe fournit à la CCBL des informations utiles pour la poursuite de la procédure, relatives :

- A la composition du dossier d'enquête publique ;
- A l'association des personnes publique.

ANNEXE n°3 :

Cette annexe fournit à la CCBL des informations utiles sur la numérisation des PLUi, et précise :

- Les obligations de numérisation auxquelles les collectivités sont soumises ;
- Les préconisations :
 - Généralités
 - Conformité avec le standard CNI
 - Rendus attendus
 - Insertion d'options en fonction du rôle souhaité du prestataire
- Les points de vigilance.

CDPENAF - PREFECTURE DU LOIRET

L'avis de la Commission Départementale de Protection des **E**s**p**a**c**e**s** **N**at**u**r**e**l**s**, **A**g**r**ic**o**l**e**s et **F**orestiers (CDPENAF) a été réputé favorable conformément à l'article R.142-2 du Code de l'urbanisme, le délai de deux mois à compter de la saisine des services préfectoraux étant écoulé,

En **c**o**n**sé**q**u**e**n**c**e, la **d**e**m**a**n**d**e** **d**e **d**érogation à la règle de l'urbanisme limité est accordée par le **P**r**e**f**e**t **d**u **L**o**i**r**e**t.

Commentaire de la commission :

La commission d'enquête regrette l'absence d'étude et d'avis par la CDPENAF du projet de PLUi-H de la Communauté de communes de la Beauce Loiraine.

CONSEIL REGIONAL- CRHH

Par courrier non daté, le Directeur Régional de l'Environnement, de l'Aménagement et du Logement a fait parvenir au Président de la CCBL le compte-rendu de la consultation écrite du bureau du Comité Régional de l'Habitat et de l'Hébergement (CRHH) qui s'est déroulée du 14 au 29 mai 2020, relatif au projet de PLUi-H de la CCBL

Sur avis des membres représentant le Conseil régional Centre-Val de Loire et les organismes intervenant dans les domaines de l'Action Logement, de l'Union sociale pour l'Habitat de la région Centre-Val de Loire, de l'Assemblée des communautés de France, de la Fédération des Acteurs de la Solidarité, de la Caisse des Dépôts et Consignations, qui ont tous donné un avis favorable, Le CRHH a émis un avis favorable au projet de PLUi-H de la CCBL

Cet avis est assorti des observations et demandes principales suivantes :

- Fédération des acteurs de la solidarité : Cette fédération souligne que les besoins des personnes en difficulté du territoire sont bien pris en compte. Elle estime en revanche qu'il serait souhaitable, comme indiqué par la DDT, que la problématique de l'habitat des gens du voyage soit identifiée et prise en compte dans les actions opérationnelles.
- Conseil régional du Centre-Val de Loire : Le Conseil régional salue le volontarisme de la CCBL en matière de politique de l'habitat, estimant que le dynamisme démographique et économique de ce territoire, sous influence de la Métropole orléanaise, mérite en effet de poser dans le PLUi-H les enjeux et les orientations en matière d'habitat.
- Il rappelle que le territoire intercommunal est inclus dans le périmètre d'un SCoT en cours d'élaboration, porté par le PETR Loire Beauce, et que le SRADDET Centre-Val de Loire ayant été approuvé le 04 février 2020, la communauté de communes n'est pas soumise à l'obligation de prise en compte des objectifs du SRADDET et de compatibilité vis-à-vis des règles générales, mais que néanmoins, le SRADDET constitue une feuille de route pour le territoire régional.
- Action Logement : Ce partenaire social regrette de ne pas avoir été associé aux travaux qui ont été réalisés, d'autant qu'il accompagne les entreprises et le développement de la zone logistique d'Artenay depuis plusieurs années.
- Action Logement assure être mobilisé pour accompagner le projet de la CCBL, et être ainsi un partenaire en faveur du développement économique du territoire, plus particulièrement sur la thématique du lien emploi-logement.
- Union sociale pour l'Habitat du Centre-Val de Loire : Ce partenaire fait part de son souhait de voir les bailleurs sociaux du territoire étroitement associés dans le cadre de déploiement de ce PLUi-H, pour être au plus près des besoins des demandeurs. Il estime que la cible des 5 communes (Artenay, Cercottes, Chevilly, Gidy, et dans une moindre mesure, Patay) paraît adaptée pour la production de logements sociaux, que le taux de 15% semble un peu faible et pourrait être relevé à 25% au regard de la demande, et que la production de logements individuels est à privilégier avec du petit collectif en cœur de ville notamment sur Artenay.
- Il ajoute que la production de logements de type 5 et + doit être marginale, et se concentrer davantage sur les typologies intermédiaires (type 2 à 4).

Commentaire de la commission :

La commission d'enquête prend note de l'avis favorable du CRHH, et des points positifs salués par le Conseil Régional Centre-Val de Loire et par la fédération des acteurs de la solidarité, tout en notant que la problématique de l'habitat des gens du voyage est peu prise en compte dans le projet. La commission note qu'elle n'a pas recueilli d'observations du public relative à cette thématique.

Si le maintien d'une consommation d'espace pour l'habitat nettement supérieure aux objectifs régionaux est critiqué, les orientations et ambitions affichées en matière d'urbanisme suscitent l'approbation de la CRHH.

La commission engage cependant la Communauté de communes à mener une réflexion, en lien avec le second Schéma Départemental d'Accueil et d'Habitat des Gens Du Voyage en cours de révision, afin que le PLUi-H puisse, lors d'une évolution, prendre en compte les besoins en matière d'équipements et d'ancrage des gens du voyage, et permettre l'implantation de terrains familiaux et d'habitats adaptés sur le territoire intercommunal.

La commission recommande par ailleurs à la Communauté de communes de mener un dialogue régulier avec les partenaires sociaux tels que "Action logement" et "Union sociale pour l'Habitat du Centre Val-de Loire", qui sont à même de lui apporter le urconnaissance fine et actualisées des besoins en habitat sur le territoire intercommunal, et le uraccompagnement pour mettre initie et en œuvre les projets.

2.2.4 Avis de la Chambre d'Agriculture

Par courrier (10 pages) du 02/07/2020, la Chambre émet un « avis favorable avec remarques », principalement relatives au règlement, qui sont signalées comme ayant un impact fort.

Diagnostic et PADD :

La Chambre souligne que la consommation d'espace sur la période du PLUi-H est fixée à 130 ha (hors extension de la zone interdépartementale d'Artenay) dont 60 ha pour l'habitat à comparer à une consommation de 275 ha de 2008 à 2018 (dont 112 ha pour l'autoroute A19).

S'agissant de l'habitat elle relève toutefois que l'objectif de réduction de consommation foncière fixé (-8%) s'écarte notablement de l'objectif général de -50% contenu dans le SRADDET

La chambre demande que soit mis en place un indicateur de suivi de la consommation d'espace. Elle relève ce qui lui apparaît être la reconduction d'une stratégie peu économe de consommation d'espace. De même, le maintien pour les projets d'extension d'objectifs de densité analogues à ceux de la période précédente (13 logements/hectare en moyenne) est regrettable. La volonté de limiter le nombre de logements nouveaux en extension urbaine à 50% de la cible de 1 100 logements, le reste étant en densification, est jugée positive.

Elle se déclare satisfaite de l'inscription d'un objectif de pérennisation de l'activité agricole en tirant parti de son identité.

A noter, un point d'attention sur l'hypothèse d'une réalisation de la phase 4 de la zone d'activités d'Artenay-Poupry et le nécessaire équilibre à trouver afin de ne pas gêner les activités de la sucrière d'Artenay.

Relativement au POA et aux OAP :

La Chambre approuve les orientations proposées, tout en s'interrogeant sur la qualification de Gidy en pôle émergent avec les faibles densités qui sont attachées à cette qualification et avec en corollaire une consommation forte de foncier pour l'extension urbaine (15,2 hectares).

La Chambre indique qu'elle eut apprécié que le découpage des OAP sectorielles soit plus aboulié et que les précisions plus précises soient données.

L'OAP agriculture est qualifiée de positive.

Règlement :

Zone A et Zone N (sauf cas particuliers)

a) La Chambre juge positive les dispositions relatives relativement aux constructions nécessaires à l'exploitation agricole et forestière qui sont d'une façon générale autorisées.

b) Demande fortement que soit corrigée la règle de 10% de l'unité foncière fixée comme limite à l'emprise des constructions agricoles. Cette règle peut avoir un biais néfaste pour la diversification (serres, châssis...).

Demande que soit modifiée la règle relative aux extensions d'habitations et annexes (possible jusqu'à 20% de l'unité foncière). Un pourcentage de la surface de la construction existante serait plus pertinent pour la chambre d'agriculture.

c) Changement de destination des constructions agricoles existantes : au vu de l'enjeu de voir s'aggraver le mitage du territoire, avec des bâtiments perdant leur vocation agricole lors d'une cessation d'activité, la Chambre demande que la liste des bâtiments concernés par l'OAP Mutation ne fasse pas simplement l'objet d'une localisation sur le règlement graphique mais soit l'objet pour chaque cas :

- d'une identification précise (avec schéma d'implantation et photographie)
- que cette identification soit insérée dans un document dédié joint au règlement littéraire (cf. également remarque de la CCIL).

d) La chambre d'Agriculture se dit comprendre que l'absence de représentation graphique de zone de carrière au règlement vaudrait interdiction d'exploitation, « ce qui lui convient ».

S'interroge par ailleurs :

e) Sur les prescriptions relatives aux annexes en zone UB2, dans les franges paysagères en contact avec la plaine agricole. Souhaiterait qu'une limite soit fixée.

f) Sur la construction dans les hameaux (s'agissant par exemple de pseudo hameaux nés du regroupement de deux fermes et dont l'urbanisation semblerait contestable. Préconise d'opérer une distinction dans la zone UH.

Commentaire de la commission :

La commission recommande de retenir la proposition de la Chambre de constitution d'un Indicateur de consommation d'espace.

Elle considère comme fondées les interrogations relatives à l'absence de réajustement des densités sur certaines zones compte tenu de leur incidence sur l'espace agricole et en déduit la nécessité que soit entamé dès après l'approbation du PLUi-H, une réflexion propre à anticiper une politique plus économe et responsable pour le cycle qui suivra.

A court terme, la commission considère comme légitimes et ne posant pas de problème excessif le réajustement, avant publication du PLUi-H, de certaines des demandes de modification du Règlement mises en exergue par la Chambre.

Souhaite donc qu'il soit fait droit à l'étude des demandes s'agissant :

a) de la révision de la règle de limitation des emprises des bâtiments agricoles en zone A en fonction de la taille de l'unité foncière (10%). De même, la règle liée aux extensions en fonction de la superficie de l'unité foncière mérite un autre regard.

b) de la prise en compte de la demande d'annexer au règlement un registre exhaustif et détaillé des bâtiments inclus dans l'OAP « mutation des bâtiments agricoles ».

OAP Sectorielles :

Le document de la Chambre liste un certain nombre de remarques liées aux OAP et aux règlements graphiques de Bricy, Bucy-Saint-Liphard, Coinces, Rouvray-Sainte-Croix, Sougy, Saint-Pérvy-la-Colombe, Villamblain et de façon très exhaustive sur Gidy que nous re prenons de façon synthétique ci-dessous.

Commentaire de la commission :

La commission recommande à la CCBL de considérer positivement les demandes de redécoupage ponctuelles liées à des problèmes de fonctionnalité d'exploitation agricole et de répondre positivement aux interrogations de la chambre d'agriculture sur la justification de classement en zone constructible de grandes parcelles agricoles, la limitation de consommation d'espace agricole devant guider principalement les choix.

Remarques de la Chambre d'Agriculture par commune :

Commune	Remarques de la Chambre d'Agriculture
Artenay	Favorable à : classement en zone A de la phase 4 de la Zone d'activité. Ensemble des zones 1AU en OAP (consommation espace optimisée). Interrogations : Quartier du Moulin : positionnement malaisé prélève une parcelle de 7 ha (1AUb0 et 2AUb).
Boulay les Bares	Absence regrettée d'OAP sur parcelle 18 (1ha). Zonage UH très étendu et à proximité exploitations agricoles (conflits potentiels). Des Exploitations incluses en UH sur Heurdy, Janvry et Aubry.
Bricy	Pourquoi ne pas inclure en OAP les parcelles 138,44,45,137 pour mieux valoriser le foncier disponible ? Classement en UB2 contestable hors enveloppe urbaine.
Bucy St Liphard	La 2AU entraîne un découpage peu fonctionnel d'une parcelle cultivée (cf. notamment règlement ZNI)
Coinces	Interrogation relative à l'inclusion parcelle N°175 en UB2 (1ha). N'est pas une dents creuse, au minimum nécessitera une OAP ?
Rouvray St Croix	Proximité exploitation agricole de la 1AU : aménagement qualitatif à prévoir
St Pérvy la Colombe	2AUa forme un linéaire en entrée de bourg contraire aux orientations du PADD : contestable. (Vs. zones 1AU au nord de la route d'Orléans dont le dessin apparaît satisfaisant)
Soigny	Inclusion d'exploitations et bâtiments agricoles en zones UH. Route d'Artenay, zonage UA2 prévu : vérifier la nature des bâtiments (agricoles ?)
Villamblain	Zone 2AUb découpe en deux une parcelle à proximité exploitation rendant la partie restante inexploitable ; Enclave la parcelle 44.
Gidy	Problème général de densité (i.e. : de facto c'est un pôle structurant 1) Pourquoi pas d'OAP sur parcelles 236 et 7 et 9 ce qui permettrait de limiter les 1AU.2). D'accord avec classement en A de la plupart des bâtiments agricoles. Exception : bâtiment rue mi-Voie à cheval sur Net Ub1 et problème d'exploitation ; 3) Il vaudrait mieux augmenter la densité sur d'autres sites que d'urbaniser en 1AUb1 route du Boulay qui vont de facto enclever davantage les parcelles cultivées de ces zones ; 4) Critique du projet zone 1AU Chemin de la Vallée enclavant exploitation agricole et problème sous-sols ; 5) Zone UB0 Coudreau = coup parti mais densité 8 logements/ha ; 6) 1AUb2 découpe plusieurs parties agricoles dont l'exploitation va devenir très compliquée ; 7) Hameau Beaurepaire : parcelle 100 et 115 en dents creuses ? Devrait être en A. Id n° 196 et n°198 rue du Moulin.

2.2.5 Avis de la Chambre de Commerce et d'Industrie

Dans son courrier du 17 juillet 2020, le Président de la CCI du Loiret releve la qualité du travail réalisé et le travail de consensus et de concertation reflété par les différents documents.

La CCI se retrouve dans les axes principaux du PADD (notamment son axe 1 « Conforter l'attractivité du territoire ») et considère que les objectifs de croissance démographique découlant d'un taux moyen de 0,81% / par an sont cohérents.

La CCIL se déclare en adéquation avec la volonté de pérenniser l'activité agricole et d'inscrire la Beauce Loiraine dans une dynamique de « territoire carefour », en valorisant les activités présentes, de mettre en place les conditions d'accueil des activités.

Elle relève :

Que le potentiel de développement économique de 70 ha est concentré essentiellement sur les zones d'Artenay et de Gidy à l'exception de la petite zone d'activité artisanale prévue à St Pérvy-la-Colombe.

Que les OAP projetées doivent permettre d'augmenter la capacité d'accueil pour les salariés à proximité de leur lieu de travail et de renforcer les activités commerciales et les services ; les opérations de réhabilitation projetées sur les centres anciens devant concourir à cette dynamique.

Les mesures de confortation des linéaires commerciaux en centre-ville avec interdiction de changement de destination des rez-de-chaussée commerciaux dans les principaux pôles du territoire sont également relevées avec satisfaction par la chambre.

La CCIL rappelle l'importance de la présence, outre les Zones d'activité mixte, des zones spécifiques de la Base aérienne de Bricy/Boulay les Barmes et du pôle interdépartemental d'Artenay – Poupry (phase IV non incluse au PLU i-H).

Elle émet donc un avis favorable sous réserve de prise en compte les remarques résumées dans une note jointe (c.f. principaux éléments ci-dessous).

Points saillants de la note jointe :

Remarques d'ordre général : Si elle ne conteste pas la cohérence du choix effectué de conforter les dynamiques existantes sur l'axe RN 2020, la CCIL relève la place accordée au développement de Gidy dont il est dit « qu'il profite plutôt au développement de l'agglomération Orléanaise ». Elle s'interroge sur le risque que soient atteintes sur cette zone les limites des stations d'épuration et réseaux d'adduction et rappelle les risques liés à la Retrève.

Remarques relatives au Règlement :

a) Zones Urbaines UA1 et UA2 : S'étonne de la possibilité laissée à la construction de bâtiments d'exploitation agricole dans les centres villes et bourgs sans restriction particulière.

b) Zones UAE : Relève une différence de rédaction des stipulations liées aux destinations et sous-destinations relativement aux habitations. Propose qu'une règle unique soit adoptée, et que soit retenue la possibilité de logement « à condition qu'il soit strictement nécessaire ...et accolé au bâtiment d'activité ».

Zone UAE1 : Propose de relever le CES de 60 à 70% (les arguments mettant en exergue les principes d'utilisation économe des sols...).

Zone UAE1, UAE2, 1Uae1 et 1AUe2 : il est relevé l'absence de règle pour le stationnement des poids lourds.

Il est également remarqué que les règles relatives aux emplacements pour les vélos ne sont affichées qu'uniquement pour les sous-destinations de bureaux ce qui apparaît restrictif.

c) Changement de destination des bâtiments d'exploitation agricole : La CCIL relève que les possibilités de changement de destination d'un certain nombre de bâtiments d'exploitation est ouverte par le règlement ce qui est une solution. S'inquiète toutefois des problèmes d'adduction, d'assainissement voire de voisinage dans le cas de grands corps de ferme pouvant donner lieu à la définition d'un nombre élevé de logements.

Propose que soit retenue dans ces contextes la possibilité d'implantation d'activités artisanales.

Commentaire de la commission :

La position d'ensemble de la CCIL est favorable au projet de PLUi-H (cadrage d'ensemble, dispositions particulières de revitalisation des centres bourgs et des linéaires commerciaux).

La commission recommande que soient étudiées les cinq propositions concrètes de modification ou complément du règlement littéral formulées par la CCIL (zones UAE).

Parmi elles-ci, la proposition d'augmentation du coefficient d'emprise au sol dans les zones UAE1 de 60% à 70%, mérite d'être approfondie.

La commission relève un sixième point d'attention relatif aux changements de destination des bâtiments agricoles et la proposition que soit incluse une possibilité d'intégration d'activités artisanales.

La commission a par ailleurs noté les alertes liées aux thématiques d'adduction en eau potable et d'assainissement, des risques d'inondation, ainsi que celles relatives aux conditions de prolongation du modèle de croissance de Gidy.

Les questionnements plus généraux renvoient au mémoire en réponse de la CCBL à la MRAE.

2.2.6 Avis du Syndicat Mixte D'Artenay-Poupry (SMAP)

Par courrier en date du 19 mai 2020, le Président du Syndicat Mixte Artenay-Poupry a adressé au Président de la CCBL les conclusions des échanges qui ont porté sur le projet de PLUi-H arrêté lors du Conseil communautaire du 23 janvier 2020.

Parmi ces conclusions, on peut relever :

- Le document d'urbanisme présenté ne fait apparaître aucune possibilité d'extension du parc d'activités sur l'emprise contiguë, à la tranche 3 de la ZAi. Le classement des parcelles bordant la tranche 3 est proposé en zone agricole. Il rappelle que la création du SMAP a été faite sur un esprit de répartition égale sur chacun des deux départements des dépenses, des recettes et de fait de l'équilibre foncier à approcher, et regrette que l'orientation à l'origine de l'émergence du parc d'activités interdépartemental ne soit pas concrévisée par la planification d'une tranche 4.

- Une demande de modification de zonage dans le règlement graphique de la commune d'Artenay, (partie de la zone d'activités actuellement aménagée située dans le lotissement de Ville neuve 1 classée en 1AUae2, changement de mandé en AUE).
- Une demande de matérialisation des reculs de constructibilité.
- Six demandes de modification et/ou de précision de points du règlement écrit de la zone 1AUae2.

En soutien, un document de 3 pages a été remis au commissaire-enquêteur lors de sa permanence du 6 novembre 2020 en mairie d'Artenay. Ce document rappelle les orientations prises lors de la création de la zone d'activités interdépartementale d'Artenay-Poupry en 2003, expose quels sont, aujourd'hui, son émergence et son rayonnement, et présente l'argumentation du SMAP en faveur de la poursuite de l'extension de la zone d'activités.

Le SMAP y fait également part de ses regrets à la fois de n'avoir pas été invité à participer à l'ensemble des échanges entre tous les acteurs, de n'avoir pas eu la possibilité d'étudier un développement phasé, même partiel, et de constater que la Communauté de communes n'a pas retenu le développement de la zone d'activités d'Artenay-Poupry dans le projet de PLUi-H soumis à l'enquête publique.

Huit remarques et demandes de modification ou de précision de plusieurs points le projet de règlement écrit et graphique du PLUi-H y sont, de plus, exposées, recoupant les observations mentionnées dans l'avis du Syndicat Mixte du 19 mai 2020.

Commentaire de la commission :

La commission d'enquête constate l'absence de traduction dans le règlement graphique de l'objectif du PADD relatif à la poursuite de l'extension de la zone d'activités Artenay-Poupry.

Elle prend note de l'argumentaire développé par le Syndicat mixte SMAP, et estime que l'impact économique de l'arrêt du développement de cette zone d'activités serait dommageable pour l'économie du territoire, intercommunal, Loiretain et Régional.

Elle prend acte également des arguments avancés par le Président de la CCBL, à savoir notamment :

- Le souci de la Communauté de communes de respecter au plus près les contraintes de limitation de la consommation de terres agricoles imposées par les services de l'Etat, pour que le projet de PLUi-H ne soit pas refusé,

- Le souhait de dynamiser l'ensemble du territoire intercommunal, au travers du développement ou du maintien d'une pluralité de zones d'activités de tailles adaptées, dans différentes communes.

La commission d'enquête estime que l'importance économique et le rayonnement géographique de la zone d'Activités d'Artenay-Poupry nécessitent que son extension soit également portée à des niveaux supérieurs, SCoT, Département et Région en particulier.

La commission rappelle le principe de la compensation collective agricole mise en place par le décret n°2016-1190 du 31 Août 2016, qui intervient pour compenser les impacts de la consommation de terres sur toute la filière agricole locale lors de projets de travaux, d'ouvrages ou

d'aménagements. L'intégration de la séquence "Eviter, Réduire, Compenser" dans le respect de ce décret, viendra ainsi légalement diminuer l'impact de la consommation de terres agricoles.

Elle donne un avis conforme à la vision de la CCBL dans l'immédiat, mais recommande que soient menées, aussi rapidement que possible et avec tous les acteurs, des concertations en vue de remédier, dans la prochaine évolution du PLUi-H à l'horizon de quatre années, à l'absence de zonage économique du secteur d'extension, afin que le développement de cette zone d'activités sur le territoire Loiretain ne soit pas bloqué.

2.2.7 Avis des autres Organismes

Avis de la commune de Poupriy :

La commission d'enquête a pris connaissance des réserves très techniques de la ville de POUPRIY.

Elle estime ne pas avoir tous les éléments pour analyser le bien-fondé de ces remarques.

La commission considère que le dialogue doit se poursuivre entre cette commune, la commune d'Artenay, la CCBL et le syndicat mixte afin de trouver un consensus sur ces sujets qui concernent l'aménagement de la zone d'activités bi-départementale de ARTENAY-POUPRIY.

Avis de l'ONF

Le dossier intègre un courrier daté du 18 Mars 2020 indiquant le souhait que soit maintenu le classement en EBC de la forêt domaniale d'Orléans et de la forêt communale de Bucy-Saint-Liphard*. (Les dispositions en découlant entraînent le rejet de toute demande de défrichement ou permis de construire).

(* forêt publique non domaniale relevant du régime forestier).

Commentaire de la commission : Position logique de l'ONF justifiée par la spécificité de ces deux massifs boisés relevant du code forestier dans la trame verte.

Avis du CRPF

Le dossier intègre des échanges de messages électroniques dont un message du 30/03/2020 du CRPF citant la fourniture d'une couche SIG des contours des forêts privées gérées sous un contrat de gestion durable « afin qu'ils soient classés en zone N uniquement sans superposer d'autre réglementation » (i.e. : hors zonage EBC).

Commentaire de la Commission : si la CCBL n'a pas donné suite à cette requête sans doute délicate à appliquer pour l'élaboration du règlement graphique (non coïncidence des horizons temporels), elle a tenu compte de la position du CRPF en adaptant le règlement littéral pour tenir compte des PSG et autres documents de gestion durable de la forêt.

Avis du RTE

Par courrier exhaustif du 2 avril 2020 adressé au Préfet du Loiret, le RTE exprime les avis, recommandations, et demandes résumées ci-dessous :

Annexe Servitudes I4

- 1) Les ouvrages électriques apparaissent bien représentés.
- 2) Il est rappelé l'obligation d'employer les appellations complètes et les niveaux de tension des ouvrages (note jointe au courrier à reprendre par la CCBL).
- 3) Il convient également de rappeler l'obligation de contact du groupe Maintenance Réseaux pour toute demande d'abattage, certificat d'urbanisme... situés dans une bande de 100 m de l'axe des ouvrages.

Document graphique du PLUi-H

- 1) RTE attire l'attention sur l'incompatibilité entre classement EBC des bois et servitudes de type I4. Demande en conséquence qu'il soit procédé au déclassement de l'espace boisé situé sous les lignes (lignes précisée selon le voltage de celle-ci) singulièrement sur la Commune de Certeaux (« Bois Picard »).
- 2) Emplacements réservés. Rappel des précautions induites par la présence des installations listées en annexe au courrier à inclure.

Règlement littéral

- 1) RTE rappelle que les ouvrages à haute et très haute tension sont soumis à des règles propres, et demande que les ouvrages du RTE soient inclus à la rubrique « Précisions techniques », et que soit précisée également l'exception aux règles d'édification des clôtures (hauteur, matériaux...) au paragraphe « Clôtures » p.18.
- 2) RTE doit disposer dans les dispositions des zones concernées d'une autorisation expresse d'intervenir pour effectuer ces travaux d'entretien. Alors que ceux-ci sont en majorité dans les zones A et N, le règlement les interdit. (Tableau joint) !
RTE demande en conséquence la rectification qui s'impose pour chaque zone concernée.
- 3) Projet de mise en souterrain de trois liaisons aériennes existantes
RTE rappelle l'existence de trois projets de mise en souterrain sur le secteur d'Artenay et précise l'importance dans ce contexte d'une consultation préalable avant toute autorisation d'urbanisme et que soient parfaitement respectées les règles de DT et DICT.

Commentaire de la commission : Apport circonstancié dont la quasi-totalité apparaît devoir être reprise dans la finalisation des règlements graphiques et littéraux.

2.3 MODALITES DE L'ENQUETE

2.3.1 Préparation - Définition des modalités de l'enquête avec l'autorité compétente

La mise au point de l'organisation pratique a fait l'objet de deux rencontres avec l'Autorité compétente ;

Un premier rendez-vous le 04/09/2020 avec le Président de la Communauté de communes, Monsieur le Directeur général des services et Madame la Cheffe de projet Urbanisme (Bureau Espace-Ville), et les commissaires enquêteurs a permis d'arrêter les principales décisions d'organisation de l'enquête :

les modalités d'affichage. Les signatures et les paraphe des dossiers et des registres d'enquête eurent lieu le matin et en fin de journée.

Un « Guide aux communes pour l'enquête publique » fut rédigé sur ces bases et diffusé aux communes par la Direction des services de la Communauté de communes complété d'un mémento d'« Aide à la tenue du Registre d'enquête » fourni par la commission d'enquête. Le Guide rappelle de façon très pédagogique les différentes possibilités d'expression du public (y compris par voie simplement orale ou anonyme) et les consignes assurant la remontée journalière et la rediffusion des observations au public ainsi que les précautions sanitaires à faire respecter.

2.3.2 Décision d'ouverture de l'enquête

L'enquête unique « relative au projet de PLU-H arrêté le 23/01/2020 en conseil communautaire et à l'abrogations des cartes communales de Boulay-les-Barrés, Bricy, Bucy-Saint-Liphard, Coinces, Huêtre, et Saint-Péray-la-Colombe » a été ouverte par arrêté de Monsieur le Président de la Communauté de Communes de Beauce Loiraine (CCBL), en date du 11/09/2020.

L'Avis d'enquête publique correspondant est joint en annexe.

2.3.3 Visite des lieux

A la demande de la commission, une visite complète du territoire fut organisée le 30/09/2020 après-midi guidée par M. Le Président de la CCBL et M. le Directeur Général des Services qui étaient ainsi à même de répondre aux questions des commissaires enquêteurs.

Parmi les points saillants de la visite, on retiendra qu'outre la traversée des principaux bourgs du territoire depuis les villages typiquement nuraux jusqu'aux limites de la Métropole Orléanaise et la visualisation de certaines des OAP sectorielles, celle-ci fut l'occasion :

- a) D'aborder de visu les thématiques liées aux zones d'activités (Patay, Artenay, Cercottes et Gidy) carrefours autoroutiers et grands axes de circulation,
- b) De suivre le cours de la Retrève et d'évoquer la crue exceptionnelle de 2016,
- c) De longer l'importante base aérienne de Bricy/Boulay,
- d) D'évoquer enfin le projet de carrière de Villamblain (objet d'une Enquête publique spécifique).

2.3.4 Dates de l'enquête

L'enquête s'est déroulée durant 33 jours consécutifs, du lundi 5 octobre à 9h00 au vendredi 6 novembre à 17h00.

2.3.5 Publication légale – Information du public

Affichage de l'avis d'enquête

L'avis d'enquête a été affiché dans les délais prescrits sur l'ensemble du territoire couvert par le PIU-H. La période légale d'au moins quinze jours avant l'enquête a été respectée.

Les attestations d'affichage des 23 communes concernées sont jointes aux présentes en annexe.

(Les vérifications réalisées sur les lieux de permanence ont témoigné du bon respect des consignes transmises par la CCBL).

Annonces légales par voie de presse

Une première parution de l'avis d'enquête a eu lieu plus de 15 jours avant l'ouverture de l'enquête, dans deux journaux agréés :

- Le Courrier du Loiret en date du 17/09/2020,
- La République du Centre en date du 16/09/2020 (rubrique annonces légales)
- Une seconde diffusion a eu lieu au cours des 8 premiers jours de l'enquête dans les mêmes journaux :
- Le Courrier du Loiret en date du 8/10/2020,
- La République du Centre en date du 9/10/2020 (rubrique annonces légales)

Les certificats de parution figurent en annexe du présent document en annexe.

Annonce par voie dématérialisée

L'annonce de l'enquête et l'affiche qui l'accompagne étaient visibles sur le site web de la CCBL dès l'affichage de l'avis d'enquête sur le terrain.

2.3.6 Accès du Public durant l'enquête

Consultation du dossier d'enquête au format papier :

Le public a pu accéder au dossier dans les cinq lieux d'enquête définis où les éléments de celui-ci étaient déposés et consultables aux jours et heures d'ouverture habituels des mairies.

La qualité des documents en facilita la lecture.

Les registres joints permettaient au public de faire déposition s'il le souhaitait :

Au siège de la CCBL- Mairie de Patay :

Le lundi, mardi, jeudi, vendredi de 8h30 à 12h00 et 13h30 à 17h00

Le mercredi de 8h30 à 12h00

Premier et 3^{ème} samedi du mois de 9h00 à 12h00

En Mairie d'Artenay :

Le lundi de 13h00 à 18h00

Le mardi et jeudi de 9h00 à 12h00 et 15h00 à 19h00

Le mercredi de 9h00 à 12h00 et 13h30 à 18h00

Le Vendredi de 9h00 à 12h00 et 13h30 à 17h00

En Mairie de Chevilly :

Le lundi, mercredi, jeudi, vendredi de 8h30-12h00 et 13h30 à 18h00

Le mardi de 8h30 à 12h00

En Mairie de Gidy :

Le lundi, mercredi, jeudi, vendredi de 8h00 à 12h00 et 13h30 à 17h15

Le mardi de 8h00 à 12h00

En Mairie de Saint Péray la Colombe :

Le mardi de 14h00 à 18h00

Le mercredi de 14h00 à 17h00

Le jeudi de 9h00 à 12h00

Le Samedi de 9h00 à 12h00.

Le public pouvait en outre consulter et télécharger le dossier en version numérique, par internet sur le site web de la CCBL (<http://www.cc-beauce Loire-taine.fr/enquete-publique>.) L'accès à cette version numérique, recommandé par l'avis d'enquête publique dans le contexte lié au Covid était d'une bonne facilité de lecture et de recherche qui en rendait la consultation aisée.

La seule critique liée à ce mode d'accès tenait à la difficulté de localisation à la parcelle (absence d'outil dédié de recherche) et de visualisation à l'écran des numéros de parcelle et sections cadastrales (très faible lisibilité des numéros des parcelles, absence de mention de la section cadastrale, absence d'outil loupe) pour les plans composant le Règlement graphique. Le recours au site geoportail.gouv.fr fut très utile à la recherche parcelle.

Le dossier d'enquête était également consultable sur un poste informatique au siège de l'enquête.

Détail des permanences assurées par la commission d'enquête :

Do uze (12) permanences permettant au public de consulter le dossier avec l'assistance de commissaires enquêteurs et de faire part de leurs observations et propositions ont été mises en place.

Au siège de la CCBL Mairie de Patay :

Le lundi 5 octobre de 9h à 12h, le samedi 17 octobre de 9h à 12h, le vendredi 6 novembre de 14h00 à 17h00 (Cette dernière permanence fut organisée en visio-conférence, l'un des commissaires enquêteurs étant obligé d'être confiné).

En Mairie d'Artenay :

Le lundi 5 octobre 14h00 à 17h00, le vendredi 16 octobre de 14h00 à 17h00, le vendredi 6 novembre de 14h00 à 17h00.

En Mairie de Chevilly :

Le mercredi 14 octobre de 16h00 à 19h00, le vendredi 6 novembre de 14h00 à 17h00.

En Mairie de Gidy :

Le lundi 5 octobre de 9h00 à 12h00, le vendredi 16 octobre de 14h00 à 17h 30.

En Mairie de Saint-Pérvy-la-Colombe :

Le samedi 10 octobre de 9h00 à 12h00, le mardi 3 novembre de 14h30 à 17h30.

Le choix des lieux, des jours et des horaires de ces dernières ont été arrêtés avec l'accord de la CCBL

Les critères d'importance du nombre d'habitants dans les différents secteurs géographiques, des jours d'ouverture des mairies et de proximité ont guidé la répartition régulière des permanences sur l'ensemble de la durée de l'enquête.

Deux de ces permanences ont été organisées les samedis afin de permettre à la population empêchée lors des jours ouvrés, de pouvoir rencontrer les commissaires enquêteurs. L'une des permanences s'étendait jusqu'à 19 heures.

La mise à disposition de postes informatiques connectés au réseau et reliés à un vidéoprojecteur permettaient le cas échéant d'accéder au dossier en voie numérique et d'utiliser les outils de localisation à la parcelle du Géoportail ou Géoportail de l'urbanisme.

Trois (3) permanences téléphoniques avec les commissaires enquêteurs ont également été organisées (sur rendez-vous au moins 48 heures à l'avance via le secrétariat de la CCBL) : le samedi 10 octobre de 9h à 12h, le lundi 12 octobre de 14h à 17h, le jeudi 15 octobre de 14h à 17 heures.

2.3.7 Relation comptable des observations du public et Analyse de la Participation

Nombre de contributions par ville et par support

VILLES CONCERNEES	NOMBRES DE CONTRIBUTIONS				
	COURRIERS / MAI LS	SUR REG ISIRE	SUR REG ISIRE NUMERIQUE	O RALES	Tota l par ville
Artenay	2	1	2	0	5
Boulay-le s-Bare s	0	3	0	0	3
Bric y	1	2	0	1	4
Buc y-le -Ro i	0	3	0	1	4
Buc y-Saint-Lip hard	0	1	0	0	1
Cerottes	0	4	1	0	5
Chevilly	0	4	1	0	5
Coinces	0	1	0	0	1
Gémigny	0	2	0	1	3
Gidy	8	14	5	0	27
Huê tre	3	2	1	0	6
La Chapelle -Onze rain	0	0	0	0	0

Lion-en-Beauce	0	0	0	0	0
Patay	0	1	0	1	2
Rouvray-Sainte-Croix	0	0	0	0	0
Ruan	0	0	0	0	0
Saint-Péray-la-Colombe	3	2	0	0	5
Saint-Sigismond	1	0	0	0	1
Sougy	1	5	2	0	8
Tumois	0	0	1	0	1
Tinay	0	0	0	0	0
Villamblain	0	0	0	0	0
Ville neuve-sur-Cornie	0	0	0	0	0
TOTAL	19	45	13	4	81

81 contributions.

Certaines contributions comportent plusieurs observations lesquelles ont été traitées séparément dans le tableau d'analyse ci-dessous et dans le paragraphe portant sur l'analyse des observations du public ci-après.

Quelques contributions se retrouvent sur plusieurs supports différents (Registre + courriel par exemple).

116 observations.

Nombre d'observations par typologie :

Thème de la demande ou de l'observation	NOMBRE	%
Classement d'une parcelle en zone urbanisable habitation	36	31,0%
Classement d'une parcelle en zone d'activités économiques	4	3,4%
Classement d'une parcelle en zone d'équipement	0	0,0%
Autre changement de zonage	2	1,7%
Modification du règlement	11	9,5%
Observation à caractère environnemental	4	3,4%
Observation relative aux risques (PPRI, PPRt...)	3	2,6%
Changement de destination d'un bâtiment agricole	4	3,4%
Observation relative à une OAP sectorielle	16	13,8%
Observation relative à une OAP thématique	0	0,0%
Observation relative à une OAP spécifique	0	0,0%
Suppression ou déplacement d'emplacement réservé ER.	1	0,9%
Demande relative aux Espaces Paysagers Protégés	14	12,1%
Observation générale sur le projet de PLU-Het son déroulement	0	0,0%
Demande de modification sur un document du dossier	9	7,8%

Autres thématiques	9	7,8%
Zones humides	1	0,9%
Zonage agricole demandé	2	1,7%
TOTAL	116	100,0%

2.3.8 Le procès-verbal de synthèse

Le procès-verbal de synthèse a été remis le 13/11/2020 au président de la CCBL en présence de l'Adjoint chargé de l'urbanisme de la CCBL, du Directeur Général des Services et en visio-conférence, la représentante du Bureau d'étude « Espace Ville », prestataire de la CCBL

Ce document relate le nombre de contributions et leur classement par catégorie.

Il a été l'occasion pour la commission d'enquête d'échanger sur les sujets qui ressortaient des contributions et d'approfondir la connaissance de certaines thématiques avec les représentants de la CCBL

Il a été aussi l'occasion de poser formellement des questions sur certains sujets pour mieux appréhender la vision du porteur de projet.

Les réponses à ces questions ont été apportées par la CCBL à la commission d'enquête le 27/11/2020.

Ce procès-verbal est joint en annexe.

3. ANALYSE DES OBSERVATIONS DU PUBLIC

3.1 TABLEAU D'ANALYSE PAR LA COMMISSION DES OBSERVATIONS RECUEILLIES

N°	Auteur	Date	Commune concernée	Réf Cadastre	Synthèse de l'observation
35,1	M. le Maire d'Artenay	30/10	ART	ZY 35 ZY 30	<p>Par courrier et extrait de plan joint, M. le Maire demande le reclassement des parcelles ZY 035 (8512 m²) et ZY 030 (2ha) en zone ouverte à l'urbanisation 1AUB0, à vocation de dominante de logements, ainsi que le reclassement compensatoire :</p> <ul style="list-style-type: none"> - de la zone 1AUB0 du projet de PLUi-H en 2AUB0, - et de la zone 2AUB0 du projet de PLUi-H en zone A ou N. <p>Justifications :apportées :</p> <p>La création d'un nouveau giratoire en entrée de Bourg d'Artenay, avec rétrécissement de la RD2020 à 2x 1 voie, qui amènerait progressivement la création d'une voie urbaine sur une longueur de 200 à 400m.</p>
	<p>La situation de la RD2020, route à grande circulation, comporte de part et d'autre une bande d'inconstructibilité en vertu de l'article L.111-16 du Code de l'urbanisme, qui rend en l'état ce projet difficilement envisageable. En effet, la RD2020 supporte un trafic de véhicules important, camions et voitures, peu compatible avec l'implantation en bordure immédiate de nouvelles habitations. Ce projet nécessiterait la transformation de cette portion de RD2020 en voie urbaine, intégrant des aménagements qui ne peuvent être décidés qu'en concertation et après accord avec le Conseil départemental en charge de la RD2020, et en ce qui concerne le Moulin, avec l'accord de l'Architecte des bâtiments de France.</p> <p>D'autre part, un aménagement paysager destiné à réduire les nuisances sonores, visuelles et de pollution par les gaz d'échappement devrait être réalisé sur une profondeur suffisante, réduisant d'autant la superficie constructible.</p> <p>En conclusion, la commission considère que ce projet répond à une situation d'urbanisation particulièrement contrainte dans la commune d'Artenay, mais qui nécessite d'engager des études urbaines, qui pourront conduire, après leur aboutissement, à une évolution ultérieure du PLUi-H.</p> <p>Avis défavorable en l'état, conforme à la position de la CCBL transmise dans son mémoire en réponse.</p>				
35,2	M. le Maire d'Artenay	31/10	ART	1 AUae2	<p>M. le Maire propose qu'en ce qui concerne la zone d'activités économiques d'Artenay-Poupry, actuellement caractérisée à dominante e-commerce et logistique dans le document 3- OAP page 17 du projet de PLUi-H, il soit précisé l'implantation mixte d'une zone soit industrielle, soit artisanale avec de la logistique, ceci afin de dynamiser la diversification des secteurs d'activités et des emplois créés.</p>
	<p>Dans le Règlement écrit du projet arrêté du PLUi-H, il est mentionné dans la fiche d'identité de la zone 1AUae2 (page 237) :</p> <p><i>"Caractéristiques de la zone :</i></p> <p><i>Il s'agit du secteur d'Artenay faisant l'objet d'OAP à destination d'activités économiques mixtes.</i></p> <p><i>En effet, cette zone permettra l'implantation d'activités mixtes (activités de logistique, entreprises, commerces...) mais également d'équipements."</i></p> <p>Cette caractérisation de la zone semble donc déjà correspondre à la demande de M. le Maire. Cela pourrait être mentionné plus précisément dans le document 3- OAP en page 17.</p> <p>Avis favorable.</p>				
58	M. et Mme FOUSSET Patrick	6/11	ART	ZY 25 & 26	<p>M. et Mme FOUSSET Patrick ainsi que Mme FOUSSET TOURNE Brigitte demandent le reclassement de leurs parcelles ZY 25 et ZY 26 situées dans le hameau d'Autroches (Commune d'Artenay) en zone constructible, au motif que ces parcelles sont localisées à proximité des habitations et deviennent difficiles à cultiver.</p>
	<p>Ces deux parcelles jouxtent la zone UH du hameau, et sont délimitées par un chemin d'exploitation sur l'autre côté. L'argument de la difficulté d'accès pour les cultiver n'apparaît pas sur le document graphique, ces parcelles n'étant pas enclavées, et facilement accessibles par la route.</p> <p>Un reclassement en zone UH ne semble pas pertinent, la consommation des espaces agricoles ne pouvant être supérieure à celle fixée dans le cadre du PLUi-H arrêté.</p> <p>Avis défavorable de la commission.</p>				
61	M. JACQUET Laurent	6/11	ART	A 541, A 1217, A 1219	<p>M. JACQUET a son siège d'exploitation agricole au 9, Mail Sud à Artenay. Il s'étonne du placement de son "outil de travail, c'est-à-dire de son siège d'exploitation en "zone protégée", et demande à pouvoir faire des extensions des constructions et bâtiments.</p>

	<p>L'observation est, selon toute vraisemblance, compte-tenu du terme « zone protégée » inapproprié utilisé, relative aux emplacements réservés E.R. D1 et E.R. D2. Ces emplacements réservés, qui existaient déjà dans le document d'urbanisme précédent, ont été placés à la demande du Conseil départemental en vue d'une possible extension du collège Jean Moulin. Un emplacement réservé interdit en effet toute nouvelle extension ou construction de bâtiment. Avis défavorable à la demande de M. JACQUET.</p>				
71	M. DAUDIN René	6/11	ART	ZY 47, 53, 52, 50	<p>M. DAUDIN signale que les terres réservées pour la construction à proximité de la gendarmerie (secteurs 1 AUb0 et 2 AUb0) restent inondables, rappelant que le château d'eau a débordé à plusieurs reprises, en inondant la gendarmerie. Il précise qu'à son avis, ce positionnement de la zone constructible n'est pas opportun, et qu'il serait souhaitable de la prévoir en zone sud sur l'entrée d'Artenay, avec des terrains communaux à proximité du moulin, en transformant la RD2020 en voie urbaine, avec une limitation de la vitesse à 50 km/h et des aménagements paysagers.</p>
	<p>Les inondations auxquelles le demandeur fait référence ne sont pas issues de phénomènes naturels, mais ont été ponctuellement liées à un dysfonctionnement d'un équipement. Par ailleurs, le projet porté par M. le Maire nécessite d'engager des études urbaines approfondies, en accord avec le Conseil départemental et l'Architecte de bâtiments de France compte-tenu de la présence du Moulin, qui pourront conduire, après leur aboutissement, à une évolution ultérieure du PLUI-H. Avis défavorable à ce stade.</p>				
75,1	M. Benoît PELLEGRIN, Président du Syndicat Mixte d'Artenay- Poupry	6/11	ART	1 AUae	<p>Dans un document remis en main propre au commissaire-enquêteur par M. Gérard VILLETTE, Directeur en charge de ce dossier pour le syndicat mixte, et annexé au registre d'enquête déposé en mairie d'Artenay, M. le Président du Syndicat Mixte d'Artenay-Poupry fait savoir à la commission d'enquête :</p> <ul style="list-style-type: none"> - que la zone d'activités interdépartementale a, de par son émergence et sa situation, un rayonnement qui dépasse très largement les frontières de la Région Centre Val de Loire, - que dans l'état actuel, le projet de PLUI-H mis à l'enquête publique ne permet pas d'envisager une extension de la zone d'activités, et que le syndicat mixte ne pourra pas lancer les études préalables et la constitution de réserves foncières, qui généralement se déroulent sur 5 à 7 ans. <p>Il conteste la validité des arguments avancés par le groupe Tereos auprès des Chambres consulaires et de la CCBL, estimant notamment :</p> <ul style="list-style-type: none"> - que le périmètre de protection SEVESO de la sucrerie n'impacte pas l'emprise de l'extension projetée, - que des installations classées SEVESO sont déjà présentes dans la zone d'activités sans poser d'inconvénients par rapport aux installations riveraines, - que la proximité des bassins de traitement des eaux du process industriel de la sucrerie, dans la mesure où ces ouvrages respectent la réglementation environnementale, ne sont pas de nature à porter atteinte au développement de la zone d'activités. <p>Il considère que la non prise en compte de ce projet d'extension dans le PLUI-H implique le territoire au sens large, Commune, Communauté de communes, Département, Région, qu'il prive d'un développement économique important, et d'une synergie au regard des installations récentes, c'est-à-dire de :</p> <ul style="list-style-type: none"> - un investissement global pour la construction des bâtiments d'environ 145 M€, - une recette d'aménagement (TA) de 4 M€ pour la collectivité locale, - une recette d'aménagement (TA) de 2 M€ pour le département, - l'arrivée sur ce territoire d'un minimum de 800 emplois supplémentaires, ces aménagements étant entièrement pris en charge par le syndicat mixte sans aucune participation des collectivités.

	<p>Le territoire de la Beauce-Loirétaine porte deux grands enjeux économiques :</p> <ul style="list-style-type: none"> - le maintien de l'activité agricole, d'intérêt national et supranational, pratiqué sur des terres de grande qualité, - le développement d'activités économiques soutenu par les grands axes de communication qui traversent le territoire, voies ferrées, routes, autoroutes, et poussé notamment par l'essor du e-commerce et du secteur de la logistique. <p>La zone d'activités d'Artenay-Poupry bénéficie indubitablement ce de second développement.</p> <p>Si les premières phases ont principalement été réalisées sur la commune de Poupry et le département d'Eure-et-Loir, un rééquilibrage sur le territoire de la commune d'Artenay, de la CCBL et du département du Loiret dépend d'une volonté politique et d'une stratégie de développement visant un équilibre entre activités agricoles et activités économiques, qui apparaît que dans le PADD du projet de PLUi-H, mais n'a pas de traduction dans le règlement graphique.</p> <p>La commission d'enquête estime que l'importance économique et le rayonnement géographique de la zone d'Activités d'Artenay-Poupry nécessitent que son extension soit politiquement portée à des niveaux supérieurs, SCoT, Département et Région en particulier.</p> <p>Elle donne un avis conforme à la vision de la CCBL, mais recommande que soient menées, rapidement et avec tous les acteurs, des concertations en vue d'engager, dans la prochaine évolution du PLUi-H à l'horizon de quatre années, le développement de cette zone d'activités sur le territoire Loirétain.</p>				
75,2	M. Benoît PELLEGRIN, Président du Syndicat Mixte d'Artenay-Poupry	6/11	ART	<p>Dans le même document, M. le Président du syndicat mixte d'Artenay-Poupry fait les remarques suivantes relatives au projet de règlement du PLUi-H et demande :</p> <ul style="list-style-type: none"> a) que la partie de la zone d'activités actuellement aménagée dans le lotissement de Villeneuve 1 sur Artenay, classée 1 AUae, soit compte-tenu de son aménagement existant, classée AUE2 comme le lotissement industriel d'Autroches, permettant ainsi d'accueillir des activités de service à proximité des 2 giratoires situés sur la bretelle d'accès au péage autoroutier, b) de matérialiser les reculs de constructibilité comme indiqué dans le document graphique et dans l'article Aux 6 de l'actuel PLU d'Artenay, c) dans le règlement écrit de la zone 1 AUae2 : <ul style="list-style-type: none"> - de mettre la hauteur des clôtures à 2 m (au lieu de 1,70 m), - de préciser que le terme "construction" correspond à un bâtiment couvert pour la prise en compte du rapport de 70% d'emprise au sol maximale, - de prévoir une emprise des espaces verts correspondant à 20% minimum de l'emprise du projet, et d'apporter des précisions sur ce qui peut entrer dans les 20% de terrain considérés comme espaces verts, - d'indiquer que les bassins non étanches et les parkings VL végétalisés sont comptabilisés dans les 20% d'espaces verts, - de prévoir une dérogation, dans le cadre de la production d'énergie renouvelable, pour les espaces entièrement ouverts recevant des panneaux photovoltaïques, comme indiqué dans les règlements des lotissements de la ZAI, - de prévoir la possibilité de construire des bâtiments de stockage, - de reprendre les reculs de constructibilité prévus à l'article Aux 6 de l'actuel PLU d'Artenay, sinon le projet de centre routier d'envergure régional, souhaité par le département du Loiret, ne pourra se faire dans l'avancement actuel du projet. 	
La commission est favorable à un examen de ces demandes, et à leur aboutissement autant que possible.					
54	Mme LAMY Françoise	3/11	BOU	ZO 95	<p>Mme LAMY demande pourquoi la parcelle cadastrée ZO 95 au hameau des Barres n'est pas classée en zone UB2, alors qu'elle représente une dent creuse, et demande que cette parcelle soit reclassée constructible.</p> <p>La parcelle ZO 95 objet de cette demande est, pour sa partie avant, située dans la 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. (Route d'Orléans).</p> <p>Elle ne peut donc pas être classée constructible sur la profondeur de cette bande d'inconstructibilité, et la partie arrière fait typiquement corps avec la zone agricole. Avis défavorable de la commission sur une aggravation de la consommation agricole pour ce cas.</p>
72	M. et Mme MINIERE Vincent	6/11	BOU	ZI 88	<p>La parcelle ZI 88 comprenant un grand corps de ferme en entrée de village est impactée par le projet de PLUi-H en son milieu d'une bande inconstructible empêchant de facto toute utilisation rationnelle du bâtiment pour usage agricole (ou autre). Demande le réajustement de celle-ci et le classement de l'ensemble en zone constructible en logique de continuité avec le reste du bourg.</p> <p>Avis très réservé, voire défavorable de la commission d'enquête pour les deux demandes :</p> <ul style="list-style-type: none"> - L'article L,111-6 du Code de l'urbanisme impose la bande d'inconstructibilité de part et d'autre de cette route ; celle-ci ne peut être retirée ni réduite sans une étude justifiant, en fonction des spécificités locales, que ces règles sont compatibles avec la prise en compte des nuisances, de la sécurité, de la qualité architecturale, ainsi que de la qualité de l'urbanisme et des paysages ; - L'urbanisation de la parcelle ZI 88 constituerait une extension urbaine importante, contraire au principe de limitation de la consommation des terres agricoles imposé par la loi et le SCoT en cours d'élaboration. A expertiser par la CCBL.
73	M. et Mme MINIERE Vincent	6/11	BOU	AB 30	<p>Demande le classement en zone U de cette parcelle située en centre de bourg qui constitue de son point de vue une quasi dent creuse et devient de facto inexploitable.</p>

	<p>La commission d'enquête estime que, compte-tenu du zonage UB des parcelles AB 32 et 33, le zonage de la parcelle AB 30 apparaît inéquitable, et pourrait être réétudié en fixant une limite de profondeur de zone UB équivalente à la partie déjà classée en UB des parcelles voisines.</p> <p>Avis de la commission d'enquête : à expertiser sur la base des arguments du demandeur qui semblent recevables et dans l'esprit de la législation qui incite à une limitation drastique de la consommation foncière.</p>				
16	M GASNIER	17/10	BRI	ZE 0039	<p>Monsieur GASNIER s'inquiète du classement en espace paysager de cette parcelle tout en longueur et étroite (155 m x 10 m environ) au sein de l'ilot du seul fait qu'il ait à une époque où il était seul habitant sur le secteur implanté des sapins douglas qu'il est par ailleurs amené à abattre à la demande des riverains. Ce classement qu'il estime excessif bloque les possibilités de densification de l'ilot et notamment de la parcelle 65 (sans doute ZE 38 ?). Demande la requalification en zone U. Déposition renouvelée à l'occasion de la permanence vidéo du 06/11 (note de séance du commissaire enquêteur).</p>
	<p>Avis de la commission : les classements en zone verte en cœur de villages répondent à une volonté de qualité paysagère cohérente. Il semble que l'on puisse objecter ici que la qualité paysagère d'une plantation de sapins douglas parvenus selon le propriétaire à maturité et devant être abattus compte tenu des risques de chute sur les propriétés voisines ne soit pas totalement avérée. La commission recommande sous réserve de vérification de ce diagnostic qu'un réajustement soit effectué à mi-parcelle permettant une valorisation partielle de cette parcelle étroite et tout en longueur, en lien avec les voisins.</p>				
41,1	Le Maire, M. Louis Robert PERDEREAU, au nom du conseil municipal	27/10	BRI	Lotisse- ment rue des Fau- chettes	<p>Demande portant sur la voirie du futur lotissement 4,50 m de largeur totale avec emprise du trottoir de 1,50 m et caniveau franchissable pour faciliter la circulation des camions (collecte ordures et pompiers)</p>
	<p>L'OAP sectorielle décrite page 41 du document 3 prévoit un principe d'accès à sens unique avec une bande roulante de 4 m de largeur et un trottoir obligatoire de chaque côté.</p> <p>La demande de la commune est-elle bien de prévoir une bande roulante de 4,50 m et 2 trottoirs de 1,50 m ?</p> <p>Avis de la commission : Demande à préciser. La commission est favorable à la prise en compte de l'avis de la commune s'il s'agit d'éviter les conflits d'usages et de faciliter la circulation des camions de collecte des déchets et de secours.</p>				
41,2	Le Maire, M. Louis Robert PERDEREAU, au nom du conseil municipal	27/10	BRI	Lotisse- ment rue des Fau- chettes	<p>Demande :</p> <p>1/ que la bande paysagère, sur le plus petit côté, soit décalée aux parcelles voisines ("aux limites du terrain occupé par le lotissement") plan joint.</p> <p>2/ que la bande paysagère soit exceptionnellement supprimée à l'entrée de la nouvelle rue à l'intersection avec la rue des Fauchettes (Plan joint)</p>
	<p>1) Il s'agit d'une demande de modification du périmètre de l'OAP.</p> <p>Avis de la commission : favorable, la bande paysagère étant maintenue mais décalée.</p> <p>2) La commission appréhende mal l'intérêt de cette demande avec les informations dont elle dispose. Une bande paysagère à cet endroit pourrait permettre de masquer un appentis assez disgracieux (sous réserve que la photo disponible soit à jour). La demande repose peut-être sur un souci d'un autre ordre (accessibilité, entretien, constructibilité.)</p> <p>Avis réservé mais pas opposé, à étudier.</p>				
41,3	Le Maire, M. Louis Robert PERDEREAU au nom du conseil municipal	27/10	BRI	Territoire de la CCBL	<p>Le conseil municipal de Bricy est préoccupé par le risque d'inondation sur le territoire de la CCBL, et notamment le risque de résurgence de la Retrève en cas de pluies importantes. Il conviendrait de s'assurer que les nouveaux lotissements programmés en amont soient adaptés pour l'évacuation des eaux de ruissellement.</p>
	<p>La thématique du risque d'inondation est développée dans le rapport de la commission et dans le procès-verbal de synthèse.</p>				
55	NC	3/11	BRI	NC	<p>Le demandeur expose la situation suivante :</p> <p>Il vient d'acquérir sur la commune de Bricy un terrain qui a bénéficié d'un permis d'aménager récent. Ce terrain qui est classé en secteur UB2 dans le projet de PLUi-H, à une profondeur moyenne de 22 m, et se situe en limite de zone A.</p> <p>Le règlement du zonage UB2 prévoit un retrait de 5 m de l'alignement de la rue, et un retrait de la construction de 12 m de la limite de la zone A.</p> <p>Ces restrictions n'autoriseraient plus la construction de l'habitation souhaitée sur ce terrain acquis pour construire, ayant bénéficié d'un permis d'aménager. Il souhaite savoir si la demande de son permis de construire sera examinée sur la base du règlement actuel de la carte communale (RNU) ou sur le règlement du futur PLUi-H.</p>

	<p>La situation décrite concerne selon toute vraisemblance l'un des lots du lotissement dénommé "Cols de la Bouvellerie", non encore intégrés dans le plan de zonage du projet soumis à l'enquête publique.</p> <p>Renseignements pris auprès du responsable du service instructeur intercommunal "SADSI", sa demande de permis de construire ne sera pas assujettie au règlement du PLUI-H, au motif que l'article L.442-14 du Code de l'urbanisme stipule « <i>Lorsque le lotissement a fait l'objet d'un permis d'aménager, le permis de construire ne peut être refusé ou assorti de prescriptions spéciales sur le fondement de dispositions d'urbanisme nouvelles intervenues depuis la date de délivrance du permis d'aménager, et ce pendant cinq ans à compter de l'achèvement des travaux [d'aménagement du foncier] constaté dans les conditions prévues par décret en Conseil d'Etat [c'est-à-dire par l'envoi par l'aménageur du certificat d'achèvement des travaux].</i> »</p>				
	M. et Mme MINIERE Vincent	6/11	BRI	O 303,301, 209	<p>Sollicite le passage en zone constructible de ces parcelles récemment rétrocédées à son profit, classées en zone UM. Ceci dans le cadre d'un projet de construction d'unité de méthanisation.</p>
74	<p>Les parcelles concernées sont cadastrées B 303, 301 et 209. Elles sont situées à proximité de bâtiments de la base aérienne BA 123, enclavées entre des voies routières, et à quelques centaines de mètres (environ 300 m) des premières habitations, situées sur la commune de Boulay-les-Barres.</p> <p>Une rapide analyse juridique fournit les premiers éléments suivants :</p> <p><i>Un tel projet est reconnu incompatible avec le voisinage des zones habitées (distance minimum imposée : 50 m)</i></p> <p><i>Un projet de construction d'une unité de méthanisation peut être réalisé en zonage A où les constructions agricoles sont autorisées si le propriétaire est exploitant agricole et utilise des matières premières issues à plus de 50% de l'activité agricole.</i></p> <p><i>Est-ce le cas ?</i></p> <p><i>Sinon, elle relève de l'activité industrielle, et doit être considérée comme faisant partie des "constructions et installations incompatibles avec le voisinage des zones habitées". Elle doit alors être située dans une zone d'activités (zonage UAE).</i></p> <p><i>En vertu des articles L. 422-2 b et R. 422-2 b du code de l'urbanisme (CU), la compétence est fonction de la destination de l'énergie totale produite :</i></p> <ul style="list-style-type: none"> ➔ <i>le préfet après avis du maire pour les unités de méthanisation lorsque l'énergie produite n'est pas destinée, principalement, à une utilisation directe par le demandeur (plus de 50 % de l'énergie revendue) ;</i> ➔ <i>le maire au nom de l'État pour les unités de méthanisation dont l'énergie produite est utilisée en majorité par le demandeur (moins de 50 % de l'énergie revendue).</i> <p><i>Dans tous les cas ces permis sont instruits par les services de la Direction départementale des territoires (DDT) s'agissant de permis de compétence « État ».</i></p> <p>La commission est favorable à l'implantation d'une unité de méthanisation mais considère que la demande doit faire l'objet d'une étude technique et juridique et de l'avis des acteurs concernés (militaires notamment) avant d'envisager un changement de zonage. La procédure de déclaration de projet serait également adaptée à ce projet en cas d'absence d'obstacles techniques ou juridiques.</p>				
	M ROGER Michel	03/11/20	BUL	Cf. déposition	<p>Monsieur ROGER Michel déclare envisager un projet résidentiel sur la Route de St Pérvay-la-Colombe, et propose l'aménagement d'un appartement dans un bâtiment agricole (La Corbillière).</p>
50	<p>La commission d'enquête considère que le projet d'aménagement du bâtiment agricole nécessite son ajout à la liste des bâtiments agricoles pouvant changer de destination au titre de l'article 1.L51--1L du Code de l'urbanisme, Avis favorable à cette demande, sous réserve que le bâtiment possède les qualités patrimoniales requises.</p> <p>Pour le projet résidentiel évoqué, la commission d'enquête recommande de se reporter au règlement relatif aux zones agricoles pour effectuer une première analyse de la faisabilité du ou des projets en question, puis de prendre contact avec les services de la Mairie et le service urbanisme de la CCBL pour approfondir l'étude.</p>				
37	Mme & M. GUYON	16/10	BUR	AB 38,39,40	<p>Entretien lors de la permanence téléphonique du 12/10/2020, suivi d'une rencontre du commissaire-enquêteur et inscription de l'observation dans le registre déposé en mairie d'Artenay le 16/10/2020</p> <p>Mme & M. GUYON, agriculteurs retraités depuis 2016, propriétaires des parcelles AB 38, 39 et 40 sur Bucy-le-Roi, demandent que la parcelle AB 38 soit en totalité classée en secteur UA2, au motif :</p> <ul style="list-style-type: none"> - qu'ils ont projet de déplacer ou de déclasser le hangar agricole situé en fond de parcelle pour un usage non agricole, - qu'ils souhaitent pouvoir aménager le cadre de vie de leur habitation et y construire si besoin des annexes de jardin, serres et éventuellement une piscine, ce qui serait interdit en zonage A, - que la parcelle riveraine AB 37 est en totalité en secteur UA2, ainsi que d'autres parcelles dans la commune sur lesquelles est implanté un hangar agricole. <p>Demande accompagnée du dépôt d'un courrier, de plusieurs extraits de plans annotés, et d'un relevé parcellaires. .</p>
	<p>Compte-tenu de l'abandon de l'usage agricole du hangar situé à l'arrière de la parcelle AB 38, et du tracé de la limite de zones sur la parcelle riveraine AB 37, un classement de cette partie arrière de la parcelle AB 38 en zone UA2, doit être expertisé.</p> <p>Avis favorable de la commission.</p>				

64	Mme et M. GUYON	12/10	BUR	AB 38,39,40	Mme et M. GUYON, agriculteurs retraités depuis 2016, propriétaires des parcelles AB 38, 39 et 40 sur Bucy-le-Roi, demandent que la parcelle AB 38 soit en totalité classée en secteur UA2, au motif : - qu'ils ont projet de déplacer ou de déclasser le hangar agricole situé en fond de parcelle pour un usage non agricole, - qu'ils souhaitent pouvoir aménager le cadre de vie de leur habitation et y construire si besoin des annexes de jardin, serres et éventuellement une piscine, ce qui serait interdit en zonage A, - que la parcelle riveraine AB 37 est en totalité en secteur UA2, ainsi que d'autres parcelles dans la commune sur lesquelles se situe un hangar agricole.
	Observation issue d'un entretien téléphonique pendant la permanence du 12/10, identique à la précédente n°37. Avis favorable de la commission.				
65	Mme HUBERT Flore	6/11	BUR	Parcelle N° 76	Mme HUBERT pose la question de la présence d'une « zone paysagée protégée » sur sa parcelle (76) alors que celle de son voisin n'est pas impactée (N° 73).
	Pour autant qu'il s'agisse bien des parcelles AB 76 et AB 73, l'indication de la section cadastrale étant manquante dans l'écrit de Mme Flore HUBERT, la commission constate que les deux parcelles comportent des EPP d'épaisseur différente. Les configurations ne sont pas tout à fait comparables puisqu'il y a un bâtiment en fond de la parcelle 73. Toutefois la commission est favorable à une nouvelle expertise de la part du bureau d'études de la CCBL				
81	M. BEZANÇON François	6/11	BUR	Parcelles 4 (et 37)	Le demandeur souhaite que sa parcelle AB 4 devienne constructible comme la parcelle AB 37.
	La parcelle AB 4 est en zone agricole. Elle n'a pas de façade sur rue et s'ouvre sur une large zone agricole. Son classement en zone UA2 ne serait pas justifié (limitation de l'étalement urbain et protection des terres agricoles comme l'exige la réglementation). La parcelle AB 37 est, elle, classée en totalité en zone UA2 avec un espace paysager protégé sur le fond de parcelle. La commission s'interroge sur ce qui a conduit à ce classement. La commission demande une nouvelle expertise du bureau d'études de la CCBL pour confirmer ou non ce choix.				
9	M.DUQUENOIS (Indivision DU-QUENOIS-HOU-DARD)	14/10	CER	AA 230 - 323 - B 421 - B 434	M DUQUENOIS demande que les parcelles AA 230 - 323 - B 421 - B 434 classées en zone agricole dans le projet de PLUIH soient classées en zone constructible pour les raisons suivantes : Il s'agit de terres qui seraient en friche depuis 30 ans. La proximité avec un lotissement et les terrains de jeux ne serait pas favorable à l'exploitation, enfin la forme de ces terrains rend leur utilisation agricole compliquée. Ces terrains seraient desservis par des réseaux publics réalisés en même temps que le lotissement.
	Ces parcelles forment un ensemble de plus 6,5 hectares. Un emplacement réservé pour l'aménagement d'un espace public de loisirs (C9), au sud, empiète sur la parcelle n°230. L'urbanisation de ces terrains constituerait une extension urbaine importante, contraire au principe de modération de la consommation d'espaces agricoles. Avis défavorable de la commission.				
17	Mme M. NERET	16/10	CER	ZB 12, ZB 118, ZB 119, ZB120	M. & Mme NERET Luc représentant également MM. VERET Claude et Jean, demandent le reclassement de leurs parcelles ZB12, 118, 119, 120 en zone constructible, au motif qu'elles pourraient faire continuité avec le hameau de La Touche, construit depuis 1993.
	Les parcelles mentionnées font partie d'un ensemble agricole de près de 10 ha situé entre le bourg de Cercottes et le hameau de La Touche, bordé au Nord par la Retrève, et au Sud par la D 102 (Route de Gidy), dont elles représentent à elles seules plus de 6ha. La demande n'est pas compatible avec les objectifs de modération de la consommation d'espaces agricoles et de lutte contre l'étalement urbain fixés dans le projet de PLUi-H. Avis défavorable de la commission.				
28	M. Mme NERET	23/10	CER	1AUb1	M. & Mme NERET Luc signalent qu'une des deux parcelles autorisées à l'extension de l'urbanisation existante se trouve sous l'aérotrain. Ils estiment que l'usage d'habitation de cette zone requerrait la démolition de l'ouvrage aérotrain, avant tout projet d'aménagement, et que cette démolition à la charge du promoteur rendrait tout projet inenvisageable. Ils demandent pour les projets d'extension de l'urbanisation communale, que des parcelles desservies par les réseaux et situées route de Gidy en prolongement de l'urbanisation UB2 deviennent constructibles.
	Cette observation est à relier à l'observation précédente, également émise par M.& Mme NERET Luc, qu'elle vient compléter. Sur le document graphique 6.7a Bourg Nord, le secteur à urbaniser 1AUb1 apparaît effectivement en bordure de l'ouvrage de l'aérotrain, ce qui peut représenter en l'état actuel une nuisance visuelle. Cependant, - le secteur urbanisé UB1 qu'il prolonge comporte également des parcelles bâties dans la même situation.				

	<p>- une bande d'espace paysager protégé a été prévue sur le secteur à urbaniser 1AUb1 pour limiter cette nuisance visuelle. Cette bande pourrait être élargie si nécessaire pour mieux isoler visuellement l'espace bâti de l'ouvrage, On ne peut donc pas affirmer que la présence de l'ouvrage de l'aérotrain (qui appartient à l'Etat) rendrait tout projet d'urbanisation inenvisageable, ni qu'il imposerait sa démolition au promoteur.</p> <p>Par ailleurs, les parcelles que M. et Mme NERET souhaitent voir devenir constructibles alternativement font partie d'un ensemble agricole de près de 10 ha situé entre le bourg de Cercottes et le hameau de La Touche, bordé au Nord par la Retrève, et au Sud par la D 102 (Route de Gidy), dont elles représentent à elles seules plus de 6ha.</p> <p>La proposition n'est pas compatible avec les objectifs de modération de la consommation d'espaces agricoles et de lutte contre l'étalement urbain fixés dans le projet de PLUi-H.</p> <p>Avis défavorable de la commission.</p>				
29	M. Mme NERET	24/10	CER	1AUb1	<p>M. & Mme NERET Luc demandent en quoi le projet de SpaceTrain, gênant pour l'activité de l'école communale de Cercottes, ne le serait-il pas pour les habitations implantées sur le secteur autorisé à l'extension de l'urbanisation ?</p> <p>Cette observation de M. & Mme NERET Luc est à relier aux deux observations 17 et 28 précédentes.</p> <p>Le projet évoqué par M. & Mme NERET n'a pas reçu l'accord des services de l'Etat, à qui appartient le rail en béton de l'aérotrain. M. BERNIN, Responsable communication pour SpaceTrain, contacté, a fait savoir que "<i>En effet, bien que notre société maintienne son intérêt pour récupérer tout ou partie de l'infrastructure, nous n'avons et ce malgré plus de 3 ans de démarches administratives, toujours pas reçu le moindre signe d'intérêt ou de désintérêt de la part de l'Etat.</i>" et que "<i>Dans cette optique nous songeons de plus en plus sérieusement à quitter le territoire, séduits par plusieurs opportunités de pistes offertes par d'autres régions.</i>"</p> <p>Pour ces raisons, la question de M. & Mme VERET, et au travers de celle-ci, l'argument avancé pour la remise en cause de la localisation du secteur 1AUb1, n'apparaissent pas d'actualité.</p>
48,1	Mme MILLET Marie-Odile	4/11	CER	GEN	<p>Mme MILLET constate que dans le projet de PLUi-H, un nombre limité de communes bénéficie de projets de zones d'activités, et demande pourquoi Cercottes a été exclue de ce type de projets, alors que la commune est la plus proche de l'agglomération orléanaise.</p> <p>Mme MILLET :</p> <ul style="list-style-type: none"> - rappelle que le PLU précédent comprenait des hectares dédiés à l'activité industrielle, - demande pourquoi, dans le projet de PLUi-H; a été perdue la possibilité de développer l'activité BTP, déjà présente sur la commune, alors qu'elle dit être sans cesse sollicitée par des entrepreneurs du BTP pour s'implanter sur ses terres, - déplore que cela ne puisse plus être possible à l'avenir. <p>Mme MILLET conclut pour les deux observations que Cercottes est voué à être le grand perdant dans ce PLUi.</p> <p>La vision globale du territoire et de la consommation foncière n'a pas conduit la CCBL à la répartition souhaitée par Mme MILLET des projets de zones d'activités.</p> <p>Compte-tenu des contraintes foncières, la commission estime qu'il sera très difficile de donner une suite favorable à la demande.</p>
48,2	Mme MILLET Marie-Odile	5/11	CER	GEN	<p>Mme MILLET constate que le syndicat de la Retrève a autorisé le nouveau complexe proche de Carrefour à déverser leurs eaux pluviales chez elle, dans "mon fossé" précise-t-elle, sans qu'elle soit consultée.</p> <p>La commission comprend la préoccupation de Mme MILLET, mais considère que cette observation ne concerne pas le projet de PLUi-H, et ne relève pas de cette enquête publique.</p>
10	M. et Mme FOUSSET	14/10	CHE	G191 - 192	<p>Demande de classer 2 terrains en zone constructible. Précise que ces terrains ne sont pas inondables, qu'ils sont de plus en plus difficiles à exploiter.</p> <p>Ces 2 terrains sont inclus dans une zone agricole sans jonction avec l'urbanisation. La création d'un îlot d'urbanisation est fortement déconseillée par la législation et les services de l'Etat.</p> <p>Avis défavorable de la commission pour des raisons environnementales, dans le respect de la législation.</p>
11	M.LE TELLIER	14/10	CHE	ZI 141	<p>Le propriétaire a son habitation sur ce terrain et a un projet de box pour chevaux et poneys, de garages. Sa propriété est classée en zone agricole ce qui limite les extensions. Demande un classement en zone urbanisable (H) dans la mesure où d'autres maisons existent sur les terrains voisins.</p> <p>Il s'agit d'habitations isolées dans un secteur agricole qui n'a pas les caractéristiques d'un hameau et n'est pas relié à une urbanisation.</p> <p>Avis défavorable à un classement en zone urbanisable.</p> <p>Une autre solution devrait être envisagée pour permettre le projet de box pour chevaux et poneys, qui devrait en effet pouvoir avoir sa place dans une zone espace agricole, plutôt que dans un secteur dédié à l'habitat. A voir avec la CCBL et son bureau d'études.</p>

12	M. MARTIN Jean-François	14/10	CHE	OR 41	Dans l'ensemble des parcelles 39 - 40 - 41, la parcelle 41 est classée en zone agricole. Souhaite que cette parcelle soit classée en espace paysager protégé comme une partie de la parcelle 40. Les parcelles 58 et 57 ont bénéficié de ce classement. Considère que les limites du classement de l'espace paysager protégé ont été déterminées davantage par l'existence de clôtures et non par une réalité de plantation ou de limites de parcelle.
	L'implantation des espaces paysagers protégés montre en effet de grandes disparités sur ce secteur, et un découpage visiblement effectué à partir de vues aériennes, favorisant les parcelles déjà plantées d'arbres. La commission note avec satisfaction l'intérêt environnemental de ces bandes paysagères, mais estime qu'une plus grande équité serait à rechercher dans le traitement des parcelles d'un même secteur.				
8	M.FAUCHEUX Christian	6/11	CHE	ZM 8	La demande porte sur la constructibilité et les possibilités d'extension des bâtiments de la ferme située au Nord-Ouest de la commune, un peu à l'Ouest de l'intersection des autoroutes A10 – A19.
	Cette ferme est classée en zone Ah et est entourée d'une zone agricole. « En Ah, sont autorisés : Les extensions des constructions existantes à la date d'approbation du PLUi-H dans la limite de 100 m ² de surface de plancher maximum ». Cette ferme ne fait pas partie de la liste des bâtiments pouvant changer de destination au titre de l'article L 151-11 du code de l'urbanisme. Si la qualité patrimoniale de certains bâtiments le permet, le demandeur pourrait effectuer une démarche de classement dans cette liste.				
33,1	MLORCET Dominique	2/11	CHE	NS	Monsieur LORCET attire l'attention sur les risques de déstructuration liés à la RN 2020. Attention à ne pas favoriser le transit non local.
	Avis favorable de la commission pour la prise en compte de l'observation de M. LORCET dans toute étude future relative à des aménagements de la RD 2020.				
33,2	M. LORCET Dominique	3/11	CHE	NS	Monsieur LORCET suggère l'adhésion des communes-relais au positionnement "Maisons France Service".
	Les Maisons France Service doivent permettre de simplifier la relation des usagers aux services publics, et l'objectif gouvernemental est que chaque canton ait une maison France Service d'ici à 2022. Les communes « pôles historiques » et « structurants » de Patay et d'Artenay sont ainsi prioritaires pour accueillir cette structure. La commission d'enquête est favorable à la demande de M. LORCET, en complément, dès lors que les deux chefs-lieux de canton en auront été dotés.				
33,3	M. LORCET Dominique	3/11	CHE	NS	Monsieur LORCET considère que ce sont les pôles-émergents qui tirent la croissance de la zone et que cela doit être considéré.
	Tout en s'accordant avec l'observation de M. LORCET quant à la dynamisation du territoire sur l'axe Nord-Sud portée par la proximité de la métropole d'Orléans, et par les voies de communication (RD2020, voie ferrée Orléans-Paris, A10, A19), la commission d'enquête considère que la structuration du territoire intercommunal en différents pôles a fait l'objet d'un consensus acté dans le PADD, document approuvé par le Conseil communautaire et opposable. Une évolution du territoire et de sa structuration ne pourra avoir lieu, si besoin, que lors d'un prochain PLUi-H.				
70	M. PROULT Serge	3/11	COI	ZK 175	M. PROULT écrit avoir constaté que sa parcelle située dans le bourg de la commune de Coinces, cadastrée ZK 112 était classée en zone UB2 et donc qu'elle était constructible. <i>Remarque du commissaire-enquêteur :</i> La référence de la parcelle concernée par l'observation de M. PROULT sur le document graphique soumis à l'enquête est ZK 175.
	Malgré la différence de référence cadastrale utilisée, c'est bien la parcelle ZK 175, issue d'une division parcellaire de l'ancienne parcelle ZK 112, qui a été l'objet de l'observation de M. PROULT, venu faire ce constat en mairie de Saint-Péravy-la-Colombe lors de la permanence du 03/11/2020 du commissaire-enquêteur.				
42	M. PINSARD	3/11	GEM	Bois du buisson	M. PINSARD, copropriétaire d'une parcelle boisée (bois du buisson) sur la commune de Gémigny fait savoir qu'il ne souhaite pas que ces bois soient en Espaces de Bois Classés.
	La commission d'enquête est en désaccord avec la réponse relative aux classements EBC apportée par la CCBL dans son mémoire en réponse au PV de synthèse. Elle donne un avis défavorable aux demandes exprimées de suppression ou de modification du classement EBC présenté dans le projet de PLUi-H soumis à l'enquête publique, pour les motifs exprimés dans le développement sur les EBC figurant dans ce rapport. Elle recommande que la CCBL maintienne le classement EBC tel que prévu dans le projet de PLUi-H, et mette en place, en coordination avec le Centre Régional de la Propriété Forestière dont dépend le territoire intercommunal, un accompagnement des propriétaires privés de parcelles boisées, à la fois pour répondre à toutes leurs interrogations sur les conséquences du classement EBC, et pour faciliter les démarches volontaires consistant, pour les propriétaires actuellement hors dispositif de gestion durable et selon le cas, soit à doter leur propriété d'un PSG, soit à adhérer au CBPS.				
76,1	M. SICARD Hugues & Mme SICARD Virginie	6/11	GEM	NS	Mme et M. SICARD demandent à ce que le projet de PLUi-H envisage la plantation de haies, là où il n'y en a pas.

	La demande est compatible avec le projet de Trame Verte et Bleue. La commission est favorable à cette demande, dans la mesure où ces protections de l'existant et ces créations seraient justifiées et faisables.				
76,2	M. SICARD Hugues & Mme SICARD Virginie	6/11	GEM	NS	Mme et M. SICARD demandent à ce que le projet de PLUi-H recense et protège les arbres isolés remarquables
	La réglementation EBC est particulièrement adaptée à protéger les arbres et bosquets d'arbres remarquables. Une telle démarche devrait pouvoir s'effectuer en s'appuyant sur ce cadre pour les communes qui le souhaiteront. La commission est favorable à cette demande, dans la mesure où ces protections de l'existant seraient justifiées et faisables.				
76,3	M. SICARD Hugues & Mme SICARD Virginie	6/11	GEM	NS	Mme et M. SICARD demandent à ce que le projet de PLUi-H favorise la plantation d'arbres alignés de différentes essences au bord des routes, en respectant les préconisations de la DDE.
	La commission est favorable à cette demande, dans la mesure où ces créations seraient justifiées et faisables.				
76,4	M. SICARD Hugues & Mme SICARD Virginie	6/11	GEM	NS	Mme et M. SICARD demandent à ce que le projet de PLUi-H favorise la protection et création de mares de plaine et forestières.
	Cette demande est à rapprocher des mesures liées à la Trame verte et bleue (cf. dispositions spécifiques relatives aux mares) Avis favorable de la commission, dans la mesure où ces protections et créations seraient justifiées et faisables.				
76,5	M. SICARD Hugues & Mme SICARD Virginie	6/11	GEM	Lieux-dits "Grand et petit Courtigny"	Mme et M. SICARD signalent les erreurs matérielles suivantes sur le document graphique 6.10 : - le trou figurant près de la route est une mare, - au lieu-dit "Petit Courtigny," la mare est mal positionnée, et devrait être située juste en face, dans les bois. Un extrait de plan cadastral sur lequel ces éléments ont été annotés est joint à la demande.
	Avis favorable de la commission : Il conviendra de procéder aux corrections après constats effectués sur le terrain.				
76,6	M. SICARD Hugues & Mme SICARD Virginie	6/11	GEM	NC	Mme et M. SICARD font savoir leur inquiétude relative au projet de classement EBC de la forêt de 70 ha leur appartenant, qui fait l'objet d'un Plan Simple de Gestion pour 10 ans. Ils se disent s'être très investis dans le développement durable de leur forêt, et être inquiets sur les nouvelles règles qui pourraient leur être imposées, ne souhaitant surtout pas que leur PSG puisse être remis en cause. Ils demandent à être rassurés.
	La commission d'enquête est en désaccord avec la réponse relative aux classements EBC apportée par la CCBL dans son mémoire en réponse au PV de synthèse. Elle donne un avis défavorable aux demandes exprimées de suppression ou de modification du classement EBC tel que présenté dans le projet de PLUi-H soumis à l'enquête publique, pour les motifs exprimés dans le développement sur les EBC figurant dans ce rapport. Elle recommande que la CCBL maintienne le classement EBC tel que prévu dans le projet de PLUi-H, et mette en place, en coordination avec le Centre Régional de la Propriété Forestière dont dépend le territoire intercommunal, un accompagnement des propriétaires de parcelles boisées, à la fois pour répondre à toutes leurs interrogations sur les conséquences du classement EBC, et pour faciliter les démarches volontaires consistant, pour les propriétaires actuellement hors dispositif de gestion durable et selon le cas, soit à doter leur propriété d'un PSG, soit à adhérer au CBPS.				
76,7	M. SICARD Hugues & Mme SICARD Virginie	6/11	GEM	B 439, B 440, B 441	Mme et M. SICARD demande à ce que la grange d'une surface au sol de 80 m ² contiguë à leur habitation soit identifiée comme susceptible de changer de destination en vue d'en faire une habitation. Ils joignent un croquis à cette demande permettant le repérage de la grange au sein de leur ferme en U, d'usage privé, située au lieu-dit "La petite Malmusse".
	Avis favorable de la commission, pour l'inscription de la grange concernée sur la liste des bâtiments agricoles pouvant changer de destination au titre de l'article L.151-11 du Code de l'urbanisme, sous réserve du constat de la qualité patrimoniale du bâtiment.				
79	M. BEURIENNE	3/11	GEM		M. BEURIENNE, Elu de la commune de GEMIGNY, est venu rappeler la demande de retrait du classement en EBC des Espaces boisés privés, formulée dans l'avis du Conseil municipal de GEMIGNY, et en particulier pour ceux qui sont déjà protégés par un Plan Simple de Gestion ou par l'adhésion au Code de bonne pratiques sylvicoles (CBPS).

	<p>La commission d'enquête est en désaccord avec la réponse relative aux classements EBC apportée par la CCBL dans son mémoire en réponse au PV de synthèse. Elle donne un avis défavorable aux demandes exprimées de suppression ou de modification du classement EBC tel que présenté dans le projet de PLUI-H soumis à l'enquête publique, pour les motifs exprimés dans le développement sur les EBC figurant dans ce rapport.</p> <p>Elle recommande que la CCBL maintienne le classement EBC tel que prévu dans le projet de PLUI-H, et mette en place, en coordination avec le Centre Régional de la Propriété Forestière dont dépend le territoire intercommunal, un accompagnement des propriétaires de parcelles boisées, à la fois pour répondre à toutes leurs interrogations sur les conséquences du classement EBC, et pour faciliter les démarches volontaires consistant, pour les propriétaires actuellement hors dispositif de gestion durable et selon le cas, soit à doter leur propriété d'un PSG, soit à adhérer au CBPS.</p>				
2	M. ESPARGELIERE	5/10	GID	ZD 139, (OAP 1Aub1)	<p>Le projet de PLUI prolonge en zone paysagère le classement antérieur en zone A de cette parcelle attenante aux parcelles urbanisées ZD 167 et 169 lui appartenant en formant ainsi une enclave dans le tissu urbain. Le classement répondait lors du PLU précédent à une demande de l'agriculteur exploitant les parcelles situées en prolongement de celle-ci, de façon à éviter toute nuisance.</p> <p>L'arrêt de cette exploitation agricole et la mise en jachère de cette parcelle aurait dû conduire à revoir cette position.</p> <p>Cette parcelle d'environ 2 750 m² avec accès direct à la route était antérieurement en zone Agricole. Elle a été classée en Espace paysager protégé compte tenu de son état actuel et pour former une bordure écologiquement adaptée à la zone 1Aub1 (OAP du chemin de la Vallée).</p> <p>Compte tenu des limites fixées à l'urbanisation de la commune, cette demande ne pourrait être réétudiée que dans le contexte d'une modification de l'OAP 1Aub1 du chemin de la vallée dans l'immédiat ou dans l'attente d'une révision liée à la publication de l'Atlas des zones inondables (cf. Réserve de la Commission porté en commentaire des N°18 et 66 et requête correspondant à cette parcelle insérée au courrier du Maire de Gidy (courrier réf. N°66).</p> <p>La Commission recommande le maintien d'une fraction importante de la parcelle en zone paysagère.</p>
3	M. VAN de KERKOVE	5/10	GID	ZE 188 et ZE 187 (OAP 1Aub2)	<p>M. Bruno Van de KERKOVE confirme en son nom et au nom de ses frères que le classement en zone 1Aub2 au projet de PLUI-H lui convient. Le changement de ce classement risquerait de dévaloriser ses parcelles (contexte consécutif au refus de certaines demandes récentes de Permis de construire par le service instructeur compte tenu de l'inondabilité et aux réflexions pouvant en découler à ce stade de l'enquête). Rappelle que ces parcelles avaient précédemment fait l'objet d'un Permis d'aménager validé par le service instructeur et signé du maire.</p> <p>Il est confirmé que les services de la DDT, se fondant sur les données provisoires du CEREMA relatives à l'inondation de 2016, émettent dans l'immédiat, et au cas par cas de grandes réserves quant à la constructibilité sur la zone et sont amenés au minimum à y préconiser des mesures techniques de sécurisation importantes.</p> <p>Si la Commission suit sur le fond le diagnostic du Maire de Gidy sur le probable nécessité de revoir le classement de la zone et l'OAP considérée (cf. Courrier de Monsieur le Maire de Gidy - Observation N°66), il lui semble par contre délicat, compte tenu des risques de litige que cette décision pourrait entraîner, de ne pas attendre la sortie finalisée de l'Atlas dans le cadre du porter à connaissance pour procéder à ce reclassement.</p> <p>La commission émet pour sa part une <u>réserve</u> au sujet de cette zone : qu'une condition suspensive soit affectée à toute mise en œuvre au chapitre "OAP sectorielles", ceci dans l'attente de la publication de l'Atlas de l'inondation 2016 et d'une éventuelle révision.</p> <p>(Sur le dernier point évoqué par M. VAN de KERKOVE, il a été vérifié par les services de la mairie qu'il n'y a pas eu de demandes de Permis d'aménager dans les cinq dernières années).</p>
5	Cabinet HERVOIS pour M. FOUSSET	9/10	GID	(ZL 17,18,19, 20, 51), (ZK 29), (ZM 57 et 64)	<p>Déposition sur Registre électronique adressée au Président de la commission d'enquête par le Cabinet HERVOIS (avocat) conseil de M. Patrick FOUSSET et de l'EARL FOUSSET TOURNE Patrick visant d'une part à demander le classement en zone U ou AU des parcelles agricoles posant des problèmes croissants de voisinage et d'exploitation : ZL 17,18,19,20 et 51 et ZK 29, et dont la logique voudrait qu'elles soient intégrées au tissu urbain. Considérant que l'on a, a contrario favorisé de façon illogique le classement de la parcelle ZM 64 en zone 1Aub1 (OAP sectorielle 1Aub1), celui d'une partie de la parcelle ZM n°57 caractérisée par des désordres d'une partie karstique en 2016 (réf. rapport BRGM) en zone 2Aub.</p> <p>Arguments signalés par courrier avec AR adressé au maire le 19/02/2020, qui a conseillé de se tourner vers la commission d'enquête le moment venu.</p>

	<p>La commission retient de l'argumentaire produit que la situation en « dent creuse » des parcelles ZL 17 et voisines ne facilite pas leur exploitation agricole et considère que les arguments plaidant pour une mise en continuité du tissu urbain à cet endroit ne manquent pas de justesse (la situation au regard de l'inondabilité étant par ailleurs satisfaisante).</p> <p>La commission considère donc qu'il pourrait être donné une issue favorable à cette requête de classement en zone constructible à condition que la consommation foncière agricole sur le secteur ne soit pas aggravée. Cela nécessiterait donc que des surfaces classées urbanisables au PLUIH ne le soient plus, a) soit suite à l'enquête publique, ou b) soit postérieurement à une révision partielle faisant suite à la publication de l'Atlas de l'inondation 2016. (Cf. <u>Réserve et Remarque</u> explicitées en regard des dépositions N° 18 et 66 et courrier de M. le maire de Gidy retenant cette hypothèse).</p> <p>S'agissant des parcelles ZM 57 et 64 : existence effective de fontis en bas de la parcelle ZM 57 mentionnée au rapport du BRGM de juin 2017. La zone en question est de ce fait fort justement classée en zone N. La parcelle ZM 57 pourrait être concernée par un aléa faible pour sa fraction la plus proche de la zone de crue de 2016.</p> <p>La commission considère que le classement de la totalité de la parcelle en zone 2Aub devra être réétudié sur la base de l'Atlas des zones inondées 2016, avec une possible limitation de son étendue, et recommande l'application d'une mesure suspensive à son urbanisation dans l'attente.</p>				
13	M. KOURIM	14/10	GID	ZM 012	<p>M Ivan KOURIM 110 rue du Bourg et co-proprétaire avec son père et ses trois sœurs de la parcelle désignée conteste le classement en zone paysagère de la quasi-totalité de celle-ci (située entre la rue du Château et la rue du Bourg). La parcelle a été acquise afin de permettre une extension familiale qui du fait qu'elle a été plantée d'arbres au lieu de demeurer en gazon deviendrait inconstructible. Demande le reclassement en totalité zone UA ou UB.</p> <p>Position de la Commission :</p> <p>Il apparaît qu'en déterminant une zone EPP représentant <u>près de 80% de la superficie</u> de cette grande parcelle située en zone UB0 est créée une contrainte excessive par rapport au règlement de la zone considérée (*).</p> <p>La Commission recommande la restriction de la zone EPP de l'ordre de 50% par exemple. Recommande qu'une définition adaptée à ce type de situation soit étudiée pour être insérée au règlement des zones urbaines.</p> <p>* le règlement de la zone UB0 spécifie une emprise au sol des constructions maximale de 45%, la part minimum de pleine terre imposée étant de 35% au titre du classement "Nature en ville et village".</p>
18	M et Mme FOUSSET Éric	16/10	GID	OAP 1Aub1	<p>Observation portée au registre en permanence par M et Mme Éric FOUSSET et dépôt d'une pétition jointe au registre signée de 49 riverains ayant signé séparément. Directement impactés ou proches voisins, ils s'opposent au projet lié à la zone 1Aub1 (PJ à la pétition : photos de la zone en 2016. Outre les aspects liés à l'absence de correction apportés aux désordres constatés lors de l'inondation de 2016 et faute d'accès routier adéquat, ils affirment leur inquiétude et refusent l'urbanisation croissante aux dépens des terres agricoles et à l'artificialisation.</p> <p>Position de la Commission :</p> <p>L'émotion soulevée par l'OAP projetée « Chemin de la vallée » (1Aub1) apparaît partagée par les riverains immédiats parmi lesquels une fraction importante des propriétaires des terrains concernés. Si elle apparaît, à l'exception d'une petite zone, être globalement hors la laisse d'inondation de 2016, il apparaît qu'elle est par contre demeurée totalement isolée pendant plusieurs semaines lors du débordement de la Retrève, ceci faute d'accès routier adéquat.</p> <p>La cartographie provisoire du CEREMA sur la zone est éloquent à ce sujet. Le descriptif de l'opération n'indique aucune piste de solution relativement à cette situation. La zone serait par ailleurs sujette à des problèmes potentiels d'adduction d'eau.</p> <p>Ceci plaide pour réviser le projet de PLUi-H à cet endroit (rappelons que cette OAP sectorielle prévoit 60 logements) :</p> <p>a) soit immédiatement dans le cadre du processus d'approbation du PLUi-H.</p> <p>b) soit à l'occasion d'une révision faisant suite à la publication courant 2021 de l'Atlas inondation 2016, avec dans l'attente, mention d'un effet suspensif au dossier "OAP sectorielles". (Celle solution étant celle recommandée par la Commission).</p>
19	M. et Mme ARDAT, M. TOURNAYRE	16/10	GID	OAP 1Aub1	<p>Monsieur et Madame Joel ARDAT propriétaires de la parcelle référencée ZD 178 au droit du projet de lotissement correspondant à la zone 1Aub1 se prononcent contre celui-ci en raison de l'accroissement des phénomènes de ruissellement que son artificialisation entrainerait au détriment de l'ensemble de l'ilot, de son enclavement en cas d'inondation (la rue de la Vallée est restée bloquée près d'un mois en 2016), des risques d'inondation des sous-sols. Co-signé par M. TOURNAYRE.</p> <p>A relier à la déposition de M. et Mme Éric FOUSSET et à la pétition jointe dont les intéressés sont signataires.</p> <p>Les intéressés marquent plus particulièrement leur inquiétude face aux phénomènes d'artificialisation et à leur incidence sur les phénomènes de ruissellement, compte tenu de la position des terrains concernés.</p> <p>La commission dont la position générale est résumée dans le commentaire de la déposition N°18, remarque toutefois relativement à ce point, le rôle favorable joué par la zone EPP délimitée en deçà de l'OAP.</p>
20	Mme MARCHAUDON	16/10	GID	ZH 219	<p>Madame Agnès MARCHAUDON, agricultrice, signale les difficultés d'exploitation liées à la portion de parcelle 219 formant un cap s'insérant entre les parcelles bâties de la zone UB2 et demande son insertion à celle-ci. Signale que précédemment incluse en zone UB elle avait fait l'objet de travaux de raccordement aux réseaux. (PJ : extrait ancien PLU et schéma de raccordement).</p>

	La requête de Mme MARCHAUDON apparaît raisonnable compte tenu de l'étroitesse de la bande de terre exploitable (0,3 ha) insérée entre deux habitations (sans vis à vis direct à notre connaissance). Avis défavorable de la commission : Il n'apparaît pas qu'il puisse être fait droit d'aller à l'encontre du "grignotage des parcelles agricoles".				
21	Mme MARCHAUDON	16/10	GID	ZH23 et ZH 24	Madame Agnès MARCHAUDON, agricultrice, demande l'intégration en zone UB2a de la partie des parcelles ZH23 et ZH24 antérieurement en zone UB. La parcelle est d'ores et déjà raccordée au réseau d'assainissement. Cette parcelle de petite taille est par ailleurs entourée de maisons avec les difficultés de travail agricole que cela entraîne. (PJ : extrait ancien PLUi).
	La non reprise en zone U de cette petite partie des parcelles ZH 23 et 24, raccordée aux réseaux qui venait fermer la pointe de la zone UB ne semble pas avoir réellement de sens. Il apparaît qu'il puisse être fait droit à cette requête qui ne modifie que très faiblement le bilan global de consommation d'espaces agricoles. La commission propose que la situation soit réétudiée par la CCBL.				
22	M. POUILLAIN	16/10	GID	ZD 158	Monsieur Jean-Jacques POUILLAIN, propriétaire d'une parcelle référencée ZD 158, 505 rue de la Vallée prend connaissance du projet de lotissement situé derrière son jardin et s'inquiète (demande de réponse) de l'implantation d'un transformateur à l'angle des deux chemins bordant sa parcelle.
	La parcelle en question est effectivement située en bordure Sud-Est de l'OAP correspondant à la zone 1AUB1. On ne note pas de mention d'emplacement réservé. La consultation du Permis d'aménager ou de construire (s'il en est déposé), ou une demande d'information auprès du promoteur ou de la mairie pourra renseigner le demandeur. A vérifier toutefois, la CCBL devant compléter certains documents à la demande du RTE.				
23	M. MARCAULT	6/10	GID	ZE 250 (ancien-nement ZH25)	M. Gilles MARCAULT demande que soit revu le classement de la parcelle ZH 25 qui n'est plus constructible au présent projet ainsi que ses voisines.
	La parcelle référencée est effectivement désormais classée en zone N, compte tenu de son caractère avéré d'inondabilité potentielle. Ces caractéristiques et les limites posées à l'étalement urbain dans le cadre du PADD ont logiquement amené à restreindre les zones constructibles du précédent PLU. Avis défavorable de la commission.				
25	Mme BERNARD-KOURIM	21/10	GID	ZM 012	Déposition par courrier adressé au Maire de Gidy reprenant les mêmes termes et arguments que la déposition N° 24, relative à la parcelle ZM 012 110 rue du Bourg de la part de Mme BERNARD-KOURIM, membre de la famille KOURIM et copropriétaire de ladite parcelle.
	Idem N°13				
26	Mme AGOGUE-KOURIM	20/10	GID	ZM 012	Déposition par courrier adressé au Maire de Gidy reprenant les mêmes termes et arguments que la déposition N° 24, relative à la parcelle ZM 012 110 rue du Bourg de la part de Mme AGOGUE-KOURIM, membre de la famille KOURIM et copropriétaire de ladite parcelle.
	Idem N°13				
27	Mme Vanessa GOMEZ	20/10	GID	ZM 012	Déposition par courrier adressé au Maire de Gidy reprenant les mêmes termes et arguments que la déposition N° 24, relative à la parcelle ZM 012 110 rue du Bourg de la part de Mme GOMEZ membre de la famille KOURIM et copropriétaire de ladite parcelle.
	Idem N°13				
45	MM. PORTENSEIGNE Daniel et Hervé	5/11	GID	Parcelle n° 195 (UB2) 106 r. du Moulin	M. PORTENSEIGNE s'inquiète du tracé de la zone EPP sur le fond de cette parcelle et aux incidences en découlant alors qu'il envisage de vendre cette partie au lotisseur « Les jardins du Moulin. (Le tracé de la zone EPP sur cette parcelle, prolonge celui de la parcelle N°95). Demande donc que la largeur de cette bande soit réajustée.
	La qualité paysagère particulière de la zone considérée constituée de simples bosquets ne semble pas très établie aux dires du requérant. La commission est favorable à une réexpertise du tracé de l'EPP sur cette parcelle par la CCBL.				
46	M. ESPARGELIERE Dominique	5/11	GID	ZD 139 (OAP 1AUB1)	Demande de révision. La localisation de "site géorisques" ne portant plus sur la parcelle 139 mais sur la parcelle voisine N° 62, demande la révision de la zone EPP définie à cet endroit consécutivement au PLU précédent. Effectue un rappel de sa déposition du 5 octobre relative à la parcelle n°139.

	On se reportera, s'agissant du sujet des « géorisques », au commentaire inséré à la déposition N° 63 de Monsieur PERDEREAU, Maire de Gidy. En tout état de cause, l'argumentation mise en avant apparait sans relation avec les motivations ayant conduit à son classement en zone EBC par la CCBL. La commission renvoie au commentaire effectué à l'occasion de la déposition N° 2 de Mr Espargeliere à propos de la même parcelle.				
47	M FOUSSET Philippe	4/11	GID	ZD 226	M. FOUSSET Philippe demande que la parcelle ZD 226 se trouvant entre l'école et le chemin rural n°2 soit classée en zone constructible.
	Demande compréhensible, mais qui n'est assortie d'aucune argumentation susceptible de mettre en avant un intérêt autre que particulier. Compte tenu de la volonté de limiter l'étalement urbain de la commune de Gidy, ne peut être retenue. Avis défavorable.				
51	M FOURNESSOL Jérôme	3/11	GID	NS	M FOURNESSOL s'inquiète du passage de 3m à 5m de la distance à respecter en zone UH en cas d'ouverture.
	Règle cohérente avec la philosophie générale de qualité urbaine sous-tendant la rédaction du règlement.				
53	M FOURNESSOL Jérôme	3/11	GID	NS	M. FOURNESSOL s'inquiète de la distance de 12m à respecter au contact zones UH et ZA.
	Règle cohérente s'agissant de la gestion des franges urbaines au contact du domaine agricole.				
57	Mme BROMONT J.	5/11	GID	Parcelle n° 95 (UB2) 62, rue du moulin)	Madame BROMONT J. conteste le tracé de la zone EPP dont la "surépaisseur" à l'Est de la parcelle est telle qu'elle bloque toute possibilité de construction sur cette parcelle. (Voir Observation N°67)
	Cette observation a été traitée avec l'observation N°67 qui concerne la même demande.				
62	M. THENOT Gérard	6/11	GID	ZD 66	Monsieur THÉNOT invoque les raisons diverses (influence d'un voisin agriculteur et/ou localisation d'un gouffre repéré par le BRGM) ayant poussé selon lui historiquement (PLU 2006 puis projet actuel) à considérer en ZA puis en zone paysagère la parcelle N°66 dont il demande le classement en zone constructible en s'appuyant sur l'absence de potentiel agricole et le changement, à sa connaissance, de localisation du gouffre répertorié par l'IGN
	Compte tenu des limites fixées à l'urbanisation de la commune, cette demande ne pourrait être réétudiée que dans le contexte d'une modification de l'OAP du Chemin de la Vallée, dans l'immédiat ou dans l'attente d'une révision liée à la publication de l'Atlas d'Inondation 2016 (cf. Réserve de la Commission portée en commentaire des N°18 et 66 et requête correspondant à cette parcelle insérée au courrier du Maire de Gidy (courrier réf. N°66).				
63	M. PERDEREAU Benoit	6/11	GID	ZD 66	Maire en exercice de Gidy, précise suite aux dépositions de MM. ESPARGELIÈRE et THÉNOT que le PLU de 2006 n'apporte aucune précision permettant de faire le lien entre le classement de la parcelle avec une localisation de gouffre. Ne repère à ce jour pas de localisation sur les documents du BRGM, que ce soit sur les parcelles ZD 139 et 66 ou ZD 62.
	Précision du maire de Gidy notée par la commission.				
66	Mairie de Gidy	6/11	GID	OAP 1Aub1, 1Aub2	Par courrier adressé au commissaire enquêteur en date du 06/11. La mairie : Prend acte de la requête des pétitionnaires s'opposant au projet des « Cinquante mines » (1Aub1) d'une part ; aux obstacles pesant sur l'aménagement du solde du lotissement dit de la "clef des champs" (1Aub2), « <i>le bons-sens commandant de constater son inconstructibilité</i> » (cf. courrier) d'autre part. Constata la possibilité de compenser par un aménagement sur la parcelle ZL17 en jonction des lotissements du Clos du Buisson et du Pommier. Le courrier comporte un certain nombre de propositions complémentaires de reclassement de parcelles classées en EBC.

	<p>La commission considère positivement la prise en compte par le Maire de Gidy des réactions exprimées dans le cadre de l'enquête publique relativement au projet d'OAP sur la zone <u>1Aub1</u> (dénommé des « Cinquante Mines » ou du « Chemin de la Vallée »), dans la mesure où cette expression peut être prise en compte sans aller à l'encontre de l'intérêt général, et où les faits mis en avant paraissent confirmés par les informations disponibles (enclavement de la zone lors de l'inondation de 2016). Elle considère comme crédible l'alternative exposée vers la parcelle Z 17 au « Cas Rouge », dont le propriétaire demande expressément le classement en zone constructible dans le cadre de l'enquête publique (ceci n'excluant pas que d'autres scénarios dont certains ne relevant pas forcément d'un transfert puissent être considérés, (dont d'éventuelles solutions de génie-civil). La Commission émet une <u>Réserve relative à cette OAP</u>.</p> <p>La commission relève également la problématique liée à la <u>zone 1Aub2</u> ("Clef des champs") visiblement limite au regard de l'inondabilité, et l'application dans l'immédiat du principe de prudence par les services de l'Etat au vu des premiers éléments de l'étude du CEREMA.</p> <p>La commission est toutefois consciente de la problématique d'un éventuel retard calendaire du processus de mise en place du PLUi-H par la CCBL si une modification devait être introduite immédiatement.</p> <p>Elle est également consciente des risques d'une prise de décision par trop précipitée sur ces zones, et au minimum, s'agissant de la zone 1Aub2, de la nécessité de disposer début 2021 de la Cartographie finale du CEREMA de l'Atlas de l'inondation de 2016 pour asseoir une décision.</p> <p>La commission propose de maintenir les OAP considérées au projet de PLUi-H, en conditionnant au descriptif des OAP sectorielles toute mise en œuvre à une condition suspensive subordonnée à la mise à disposition de la Cartographie dite du CEREMA et aux prises de décisions soit de maintien, soit de modification qui pourraient s'ensuivre dans le cadre d'un processus de Révision partielle du PLUi-H.</p> <p>La commission considère que tout scénario alternatif devra viser une densité urbaine plus forte et la limitation de consommation foncière.</p> <p>Nota : Les propositions annexes du Maire de Gidy, relatives aux parcelles ZD 139 et 66 de la zone 1Aub1 couvertes par une EPP sont traitées en lien avec les dépositions du public concernant ces parcelles. La commission a également noté la proposition, dans l'hypothèse où ces propositions seraient retenues, de classement en EPP de la fraction de la parcelle ZE 236 classée en zone UB2 malgré son inondation en 2016 d'après M. Le Maire).</p>				
67	M et Mme BROMONT Pierre	6/11	GID	Parcelle ZD 95, 62 rue du moulin.	Courrier de proposition remplaçant la position exprimée le 5 /11. Propose que la bande paysagère soit réajustée à 2,30 m le long des périmètres Ouest, Sud et Est. Demande corrélée au souhait indiqué dans la déposition initiale de pouvoir conserver une réserve constructible. (Voir Observation N°57).
	<p>Le tracé de la zone EPP correspond à une volonté de protéger la partie boisée de cette parcelle d'environ 5 500 m² située en zone UB2. Une moitié de la parcelle demeure selon notre estimation en zone constructible.</p> <p>La commission observe qu'à superficie paysagère équivalente il pourrait être accédé au moins partiellement à la demande des intéressés en réajustant les bordures Sud et Ouest avec une compensation sur le fond de parcelle à l'Est.</p> <p>Recommande donc un réexamen de la situation par la CCBL.</p>				
68	La Foncière	6/11	GID	OAP 1 Aub2	Courrier en nom de la SCIV Les COULVREUX- aménageur du Lotissement « la Clef des Champs » dont l'OAP sectorielle N°26 (1Aub2) était censée être le prolongement logique. Outre un certain nombre de critiques liées aux spécifications de l'OAP, la SCIV constate l'abandon de l'un des propriétaires impliqués d'une part et les exigences du règlement en matière d'emprise au sol (25% vs 40%), de surélévation de + 0,50 m et d'accessibilité du premier étage, les exigences particulières d'étude préalables exprimées par la DDT 45 sur la zone considérée comme à risque (malgré l'absence de document opposable). Annonce l'abandon du projet par la SCIV.
	<p>La commission prend acte de ces informations confirmant la position de la DDT s'appuyant, lorsqu'il y a lieu, sur les dispositions de l'article R 111-2 du code de l'urbanisme. L'inclusion au porter à connaissance des éléments de la cartographie de l'inondation 2016 viendra améliorer la lisibilité du processus de prise de décision. Cette déposition illustre les tensions résultant de l'aléa inondation sur certaines zones et renforce la position de la commission relativement à la zone 1Aub2 (cf. supra Déposition N° 3 et 66 et la Remarque de la Commission sur cette OAP).</p>				
69	La Foncière	6/11	GID	ZD 195	« La Foncière » intervenant pour l'aménageur du lotissement « les Jardins du Moulin » jouxtant le terrain de M. et Mme PORTENSEIGNE (voir observation n°45) dont le fond de parcelle est impacté par un Espace Paysager Protégé (EPP). Cet EPP bloquerait l'accord entre les intéressés pour la vente de cette partie classée et la réalisation d'une venelle passant au travers de la parcelle 95. Le courrier cite un projet de construction d'une maison sur le fond de cette parcelle 95 également empêché. Le courrier conclut en demandant "afin d'assurer une couture urbaine harmonieuse" que la totalité de la parcelle ZD195 soit classée en UB2.

	<p>Le règlement permet la réalisation de sente dans les EPP ce qui semble permettre la continuité envisagée entre le futur lotissement et le chemin rural. La parcelle est déjà classée en zonage UB2 au projet de PLUIH.</p> <p>La commission demande donc une réévaluation de cette parcelle et surtout de la configuration et de la qualité de l'EPP. Le permis d'aménager du lotissement « les jardins du Moulin » en cours de réalisation (d'après les photos) a été accordé sous quelle configuration (venelle) ? Elle s'interroge sur l'accessibilité de la construction évoquée dans le courrier de « la Foncière » sur la partie classée EPP de la parcelle 95. Avis réservé.</p>				
80	M. Mme FOUSSET Patrick.	16/10	GID	ZN 45, ZN 23 ZO 31	<p>M. et Mme FOUSSET TOURNE Patrick demandent que leurs parcelles ZN 45 et ZN 23 soient reclassées en zone constructibles au motif que ces parcelles sont difficiles à cultiver, de même que la parcelle ZN 31 au hameau de Beaurepaire, au motif que c'est la seule parcelle de la rue de Beaurepaire qui n'est pas constructible.</p> <p>Le courrier est accompagné d'extraits de plan annotés.</p> <p>Il s'agit ici des parcelles ZN 45, ZN 23 situées route de Marmogne, et la ZO 31 située en périphérie du hameau de Beaurepaire. Compte tenu des limites mises à la consommation de parcelles agricoles et à l'étalement urbain ainsi qu'aux dispositions arrêtées s'agissant des hameaux, le classement des parcelles agricoles ZN 45 et ZN 23 dont les difficultés de culture ne n'apparaissent pas particulièrement limitantes, ne nous apparait pas devoir être revu.</p> <p>Le cas de la parcelle ZO 31 qui aurait pu peut-être être découpée de façon homothétique à ses voisines entre une partie constructible, une partie EPP et une partie agricole, est quelque peu différent et pourrait faire l'objet d'un réexamen par la CCBL et le bureau d'études (si sa faible largeur n'est toutefois pas jugée rédhibitoire).</p>
60	Mr Thierry BRACQUEMOND Président de la CCBL	6/11	GID/ CHE	Gidy ; parcelles ZN 1,2,3,4,11, 30, 55,68. Chevilly ; parcelles ZM N°16.	<p>La CCBL transmet au Président de la commission deux dossiers venant compléter le dossier de PLUI-H avec création :</p> <p>1/ "d'un emplacement réservé au droit de la station d'épuration de Gidy permettant une circulation plus aisée des engins et la facilitation des opérations de curage et d'entretien de l'ouvrage d'une part",</p> <p>2/ "d'un emplacement réservé localisé sur des laisses autoroutières permettant de créer une réserve pouvant porter un projet de station regroupée pour Sougy et Chevilly actuellement en fin de cycle."</p> <p>Ces dispositions apparaissent appropriées et témoignent d'une réelle prise en compte du dossier assainissement par la CCBL postérieurement à la prise en charge de cette compétence, et des premières décisions découlant de l'étude patrimoniale qu'elle a lancé.</p>
4	M.ASSELIN	14/10	HUE	OE 117 - 10	<p>Cette contribution sur registre sera suivie d'un courriel avec pièce jointe.</p> <p>Pour cette OAP située rue du Bourg à Huêtre, M. ASSELIN estime qu'une frange paysagère de 12 m de largeur est trop pénalisante lorsqu'elle concerne une parcelle d'angle et souhaiterait proposer une modification du règlement pour qu'en cas de configuration similaire, une seule limite soit bordée d'une bande paysagère de 12 m.</p> <p>Voir contribution N° 14</p>
14	M. ASSELIN	16/10	HUE	OAP Bourg Huêtre	<p>M. ASSELIN géomètre expert attire l'attention sur ce qu'il juge être une contradiction dans le règlement de la zone 1Aub2 et l'aménagement prévu. Les contraintes imposées ne permettent pas de réaliser un programme de 8 logements avec placette centrale. Il demande donc des ajustements :</p> <p>La réduction de la bande paysagère à 3 m au lieu de 12 m lorsqu'il s'agit de pignons, et :</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Modification du règlement de la zone 1Aub2 conformément aux propositions effectuées dans le document en pièce jointe. 2. Création d'une zone supplémentaire dans le PLUI-H (ex : 1Aub3) dans laquelle seraient intégrées les propositions indiquées ci-dessus 3. Modification du zonage à l'Ouest de l'Opération en déplaçant la zone U vers le Sud jusqu'à la limite de l'OAP. <p>Le contributeur alerte sur le tracé de l'espace paysager protégé qui a été mal reporté sur le plan de zonage. En effet, il n'y a pas de raison que celui-ci soit en limite de la zone actuellement urbanisée ni dans son prolongement sur le côté Ouest de l'opération. Concernant la limite Sud, l'espace paysager protégé doit quant à lui être reporté vers le Nord sur la parcelle cadastrée section E n°110 comme figuré sur le plan joint.</p> <p>Réponse de la CCBL : « Concernant les propositions indiquées dans la contribution HUE CI 14, effectivement les bandes paysagères pourront être modifiées graphiquement tel que le document le prévoit puisque la commune d'Huêtre a pour ambition à terme de réaliser un chemin de ceinture en limite du projet jusqu'à la rue du Bourg. Il convient de préciser que les propositions réglementaires écrites seront analysées avant l'approbation du PLUI-H mais que la distance de 12 m pour l'espace paysager en limite de la zone A ou N ne fait pas uniquement référence à une notion de transition paysagère mais aussi une notion d'aménagement de l'espace et de conservation d'espace de jardin et de respiration réellement utilisable et agréable dans les secteurs de projet. Le cas spécifique des terrains d'angle en zone urbaine et en zone de projet sera analysé et un assouplissement des règles pourra être proposé ».</p> <p>Avis favorable de la commission à la proposition de la CCBL.</p>

	LECOEUR Germain	29/10	HUE	ZD 74 C 29	Est-il possible de revoir la largeur de la zone "espace paysager" en bordure de ces 2 parcelles dans le PLUi-H ? Une réduction de 2 à 3 mètres permettrait de laisser une superficie disponible pour de futurs projets (piscine par exemple) sans engendrer la coupe de nombreux arbres sur la parcelle C29.
38	<p>Réponse générale de la CCBL sur les espaces paysagers protégés : Il est rappelé que la constructibilité est possible dans les espaces paysagers mais limitée aux annexes de 12 m² maximum et aux piscines. Toutefois, les demandes formulées lors de l'enquête publique compte-tenu de la spécificité de chacune d'entre-elles (parcelle d'angle...), seront analysées au cas par cas et pourront éventuellement conduire à une évolution du zonage avant l'approbation du PLUi-H.</p> <p>La parcelle ZD 74 ayant deux limites, en angle, avec l'espace agricole, la commission est favorable à une analyse de la part de la CCBL pour rechercher un allègement de la contrainte (diminution de la largeur de la bande sur le plus petit côté par exemple) tout en maintenant les fonctions très importantes de ces bandes : transition avec l'espace agricole, limitation de l'étalement des zones construites, création de milieu favorable à la biodiversité.</p>				
	M et Mme LHERMITTE Daniel	2/11	HUE	E 54, 55, 19, 239	Le demandeur joint un plan de cet ensemble de parcelles qui indique la partie qu'il souhaite constructible, en fond de parcelle, à partir de 50 m de la limite sur rue.
39	<p>Les parcelles situées en sortie du Bourg sont incluses dans le zonage UA2. Il y est inscrit un espace paysager protégé (EPP) sur le fond de la parcelle en transition avec l'espace agricole. C'est cette partie que le demandeur souhaite voir constructible. Le règlement de la zone favorise la constructibilité dans une bande de 20 m à partir de l'alignement sur rue, or, cette partie est arborée. La commission est favorable à un nouveau regard du bureau d'études de la CCBL sur ces parcelles pour tenir compte de ses particularités. Une bande paysagère de transition sur la limite ouest en compensation d'une diminution de l'EPP pourrait-elle être envisagée ? La commission considère toutefois que les parcelles gardent quand même des possibilités de construction intéressantes et qu'une constructibilité accrue en fond de parcelle irait à l'encontre du principe de limitation de l'étalement urbain et de densification dans la bande des 20 m.</p>				
	Mme LAMY Gemme	2/11	HUE	E 7, 8, 9	Le demandeur souhaite que ses parcelles classées en zone agricole soient classées constructibles.
44	<p>Ces parcelles sont situées en sortie du Bourg. Elles ne sont pas construites et cultivables. La commission émet <u>un avis défavorable</u> à cette demande car la législation limite drastiquement les extensions urbaines et un classement en zone constructible constituerait sans équivoque une extension de l'urbanisation.</p>				
	M. POPOT Germain	6/11	HUE	ZE 11 Domecy	Le demandeur fournit un courrier et un plan de repérage d'une parcelle située dans le hameau de Domecy à Huêtre. Le hameau est classé en zone H. La ZE 11 est une parcelle en zone agricole. Le plan indique que la zone concernée semble en grande partie en zone H. Le demandeur précise qu'un projet de maison aurait été autorisé précédemment mais n'a pas pu être réalisé à cause de l'absence d'une réserve d'eau qui n'a pas été réalisée par la commune. Le demandeur est prêt à réaliser cette réserve d'eau à ses frais.
60	<p>Si la parcelle est incluse dans la zone H, il n'y a pas de sujet et la parcelle est constructible. Si une partie ou la totalité de la parcelle est en zone agricole, la commission n'émet pas d'avis favorable car la législation limite fortement une extension urbaine. A étudier par le bureau d'études de la CCBL.</p>				
	Mme BEURIENNE M. PINET	5/10	PAT	ZH57 et 58 ZE 47 et 33 AH 36 et 41	Propriétaire de plusieurs parcelles, le classement des parcelles référencées ci-avant en zone agricole ne convient pas dans la mesure où le classement antérieur (PLU actuel) permettait la constructibilité. Demande d'un classement en zone urbanisable. Considère ce classement injuste par rapport à d'autres parcelles restées en zone U.
1	<p>ZH 57 et 58 : Ces parcelles sur lesquelles se trouvent un hangar agricole sont situées en sortie de bourg. Elles ont un usage agricole. La législation et les préconisations des services de l'Etat sont drastiques en matière de lutte contre l'étalement urbain. <u>Avis défavorable</u> pour les mêmes raisons.</p> <p>ZE 33 et 47 : Cet ensemble de l'ordre de 3 hectares est situé en limite d'une urbanisation continue. La commission estime qu'un classement en zone urbanisable constituerait une aggravation de l'étalement urbain. <u>Avis défavorable</u>.</p> <p>AH 36 et 41 : Cet ensemble a un caractère agricole (facilement exploitable). Il a une ouverture sur le Faubourg Blavetin d'une cinquantaine de mètres. De part et d'autre se trouvent des résidences qui semblent relativement récentes. La parcelle 45 située à proximité en allant vers le village a été considérée à juste titre comme « une dent creuse urbaine » et donc classée partiellement en zone UB2.</p> <p>La commission considère qu'un classement partiel en zone UB2 des parcelles 36 et 41 serait <u>un étalement urbain et une poursuite d'une urbanisation qui n'a plus cours aujourd'hui</u>.</p> <p>Le bureau d'études de la CCBL peut toutefois porter une nouvelle évaluation, la commission s'étant positionnée ci-dessus.</p>				

15	Mme RYFFEL	17/10	PAT	AD 123	Madame RYFFEL s'interroge sur les règles applicables en matière d'insertion de fenêtres de toit (type "velux") au titre du nouveau règlement. Les règles ont-elles été assouplies par rapport au PLU en vigueur qui limitait les ouvertures à des chiens-assis ou des lucarnes de dimension 50x60cm. Concerne une habitation en zone UA2 parcelle n° AD 123 (rénovation) où elle souhaiterait implanter un cadre de 80x100. A priori hors périmètre protégé.
La lecture du Règlement de la zone au paragraphe " ouverture et installations thermiques ou photovoltaïques en toiture » semble laisser des marges d'interprétation au service instructeur. A contrario, il est indiqué que "les lucarnes existantes seront à priori remplacées par des lucarnes similaires (dimensions, aspect en cas de rénovation, ce qui peut limiter fortement les aménagements de combles en rénovation et venir à l'encontre des objectifs de revitalisation des centres anciens affichés par ailleurs). Ceci hors contraintes spécifiques liées aux périmètres protégés qui peuvent donner lieu à application de règles particulières. Mérite sans doute d'être précisé en recherchant une souplesse favorable à la rénovation du bâti ancien.					
7	M.ASSELIN	14/10	SOU	Chemin des écoliers/ r. d'Artenay	Voir "SOU CI 31" : Cette contribution sur registre sera suivie d'un courriel avec pièce jointe. M. ASSELIN, géomètre-expert souhaite que l'OAP sectorielle située rue d'Artenay à SOUGY (page 46 du document 3. OAP) ne prévoise qu'un seul accès véhicules sur la rue d'Artenay, et que celui prévu sur le chemin des Ecoliers soit une circulation douce (vélos, piétons). La raison évoquée est que le chemin des Ecoliers est relativement étroit et peu adapté à la circulation des voitures. L'avant-projet d'un promoteur ne prévoit pas l'utilisation de ce chemin pour les véhicules ce qui semblerait convenir.
Voir avis sur la contribution N° 31.3					
24	M. LHUILLIER Claude	20/10	SOU	F 508	La parcelle 0F508 jouxte un secteur d'OAP sectorielle. Le propriétaire souhaiterait que son terrain soit inclus dans ce secteur et souhaiterait se réserver un passage d'accès pour le hangar situé sur cette parcelle.
La parcelle 0F 508 jouxte un secteur d'OAP sectorielle situé rue d'Artenay et Chemin des écoliers (environ 15 logements) page 46 du document 3. La parcelle 0F 508 est incluse en grande partie en zone UB1. L'inclusion d'une partie de la parcelle dans l'OAP peut être étudiée au regard de la faisabilité d'une opération de logements. La partie où se trouve un hangar est dans la zone UA2. Le hangar d'activités est accessible aujourd'hui par la rue des Grandes Bordes. Le demandeur souhaiterait alors se réserver un autre accès à l'occasion de la réalisation de cette opération. L'accès envisagé reporterait une circulation de véhicules vers le centre du village alors même qu'il y est prévu de nouveaux logements et sur des voies peu adaptées à la circulation de véhicules utilitaires. Avis de la commission : Proposition à étudier s'agissant de l'extension au regard de l'amélioration éventuelle de la faisabilité de l'opération. Avis Réserve sur un accès vers le centre du village de véhicules utilitaires compte tenu de la configuration des voies et du caractère résidentiel.					
30	M. MORIZE J.	23/10	SOU	Plan PLUIH	Erreur matérielle : inversion des noms des hameaux de Ville-Sevrex et Topineux
31,1	M.ASSELIN	28/10	SOU	OAP Sougy	M. ASSELIN, géomètre expert relaie une demande de la mairie : Prévoir le chemin des écoliers comme une liaison douce et non pas un passage entrée/sortie pour les véhicules de la future opération de 15 logements prévue par l'OAP.
Le chemin des écoliers comporte au moins des accès de véhicules de pavillon et a une largeur de plus de 4 m. Cette OAP prévoit un programme d'une quinzaine de logements. Cette demande mérite d'être examinée par le bureau d'études de la CCBL pour déterminer si la suppression d'un accès/sortie de véhicules pour la future opération ne serait pas pénalisante pour la qualité de l'opération.					
31,2	M.ASSELIN	28/10	SOU	OAP Sougy	Demande que la parcelle 0F 508 soit intégrée dans le secteur d'OAP.
Cette demande est identique à celle de l'observation 24 : Voir le commentaire et l'avis de la commission pour cette contribution.					
31,3	M.ASSELIN	28/10	SOU	OAP Sougy	Demande que l'espace paysager protégé de la parcelle 0F 508 soit supprimé car il ne présenterait aucun intérêt (2 pruniers).
La vue aérienne (2018) montre des arbres ou arbustes et une partie (2/3) qui semble être un potager. L'espace ne semble pas remarquable par sa qualité paysagère mais est situé au sein d'une zone en cœur d'îlot à caractère agricole sans aucun arbre. Une jonction paysagère avec l'espace paysager protégé (parcelle 540) aurait un intérêt. Cette demande mérite d'être étudiée simultanément à celle de l'extension de l'OAP. Avis de la Commission : à étudier par l'urbaniste de la CCBL. La commission souligne le caractère dénudé (quasiment pas d'arbres) de ce cœur d'îlot ce qui serait aggravé par la suppression de cet espace protégé. En tout état de cause des mesures compensatoires en termes de plantations devrait accompagner son éventuelle suppression.					
32	M. PERDEREAU Vincent	27/10	SOU	Parcelles N° ZL 445-	Le gérant du garage de Bel Air situé 50 rue du Bel Air souhaite agrandir son garage par un bâtiment d'environ 400 m². Le règlement ne permet pas cette

				664-695-697	extension (COS limité à 30%). Souhaite que le règlement soit modifié et souligne que sa clientèle est très locale et que le bâtiment projeté servirait en partie à une obligation réglementaire de revalorisation recyclage.
	Cet ensemble de parcelles est situé en zone UB1, zone mixte dont la destination principale est l'habitation de type habitat individuel dans laquelle les activités de services y sont autorisées dès lors qu'elles sont compatibles avec les habitations voisines en termes de nuisance et d'aspect extérieur. La règle IID1 (page 101 du règlement) précise que l'emprise au sol est limitée à 40% de la superficie de l'unité foncière. La règle IIG1 exige que 40% de la superficie foncière soient traités en espace vert en pleine terre. Avis de la commission : Le classement de cette partie du village en zone UB1 est justifié compte tenu de l'environnement constitué essentiellement de maisons individuelles. Les règles édictées par le règlement ne semblent pas compatibles avec l'extension envisagée. L'aspect extérieur et les potentielles nuisances ne semblent pas non plus totalement compatibles avec le caractère résidentiel. <u>La commission est favorable à une recherche de solution urbanistique</u> qui permettrait le maintien de l'artisanat et des activités de services. Le règlement semble trop contraignant aujourd'hui pour permettre une extension voire une mise aux normes alors que le déplacement en zone d'activités ne semble pas adapté ni pour l'intéressé ni pour sa clientèle.				
36	M. Claude LHUIL-LIER	29/10	SOU	OF 508	Demande de suppression d'un espace paysager protégé qui d'après le demandeur a peu d'intérêt puisqu'il s'agit en grande partie d'un potager.
	Cette demande a déjà été formulée dans l'observation 31.3. Voir la réponse de la commission à cette observation.				
59 a	Le Maire, M. Eric DAVID	6/11	SOU	F 194 et 195	Remarque 3 : Mettre les parcelles F 194 et 195 en espace paysager et non en zone agricole.
	Il s'agit d'un îlot d'environ 750 m ² compris entre une route et 2 chemins qu'il serait intéressant de planter. Avis de la commission favorable compte tenu de l'emplacement et de la configuration en espérant qu'il y ait un projet de plantations arbustives à court terme.				
59 b	Le Maire, M. Eric DAVID	6/11	SOU	ZS 5 et 6	Remarque 1 : Agrandir le STECAL Ae1 pour rendre possible sur les parcelles ZS 5 et 6 une future extension du parc photovoltaïque existant.
	Règlement graphique 6-18 à 2km à l'Est du centre du village. L'extension demandée a une surface d'environ 0,6 ha à laquelle est affectée un zonage A, à l'angle d'une route et d'un chemin. Avis de la commission : Favorable compte tenu de la configuration et de la faible surface.				
59 c	Le Maire, M. Eric DAVID	6/11	SOU	ZM 74	Maison individuelle construite depuis 3 ans sur la parcelle ZM 74 n'apparaît pas sur le plan de zonage.
	Mise à jour du fond de plan à prévoir.				
59 d	Le Maire, M. Eric DAVID	6/11	SOU	F 136	Rue des pointes, parcelle F 136, une grange démolie depuis plusieurs années apparaît toujours.
	Mise à jour du fond de plan à prévoir.				
59 e	Le Maire, M. Eric DAVID	6/11	SOU	Ville-sevreux, zone Natura 2000	La zone Natura 2000 devrait être délimitée par la voirie alors que sur le plan elle déborde sur les habitations.
	Correction à apporter si nécessaire.				
59 f	Le Maire, M. Eric DAVID	6/11	SOU	Rue du Château d'eau, Natura 2000	Même remarque pour la rue du Château d'eau
	Correction à apporter si nécessaire.				
59 g	Le Maire, M. Eric DAVID	6/11	SOU	Toutes les zones	Dans toutes les zones, possibilité de clôturer à 1,80 m côté domaine public et 2 m en limites séparatives. En zone UE, 2 m côté domaine public.
	La commission est favorable au maintien des spécifications mentionnées dans le règlement écrit du projet de PLUi-H dans les zones urbanisées habitat. La commission ne s'oppose pas à la demande relative à la zone UE, et recommande une étude de cette demande par la CCBL.				
59 h	Le Maire, M. Eric DAVID	6/11	SOU	Zone A	Pour une question de bon sens et d'égalité, possibilité de réaliser des piscines en zone A pour les maisons et fermes isolées (d'autant plus s'il y a un projet de gîtes et de chambres d'hôtes).
	Ce type de construction en zone agricole est encadré par la réglementation, et la commission n'est pas favorable à des dérogations.				

56	M. DOUSSET	3/11	SPC	ZS 27	M. DOUSSET a constaté avec le commissaire-enquêteur l'identification pour changement de destination d'une partie de la ferme de "La Cour du Bois".
	Un des bâtiments de la ferme de "la Cour du Bois" à Saint-Péravy-la-Colombe fait bien partie de la liste des bâtiments agricoles pouvant changer de destination au titre de l'article L.151-11 du Code de l'urbanisme identifiés sur les documents graphiques du projet de PLUi-H de la CCBL.				
59	Le Maire, M. Eric DAVID	6/11	SOU	Zone U	Dans toutes les zones U, dans les espaces paysagers protégés, possibilités de créer une réserve incendie pour assurer la défense incendie, une piscine, un garage, un abri de jardin ou un bûcher.
	La commission n'est pas favorable à une modification des règles qui s'appliquent aux EPP définies dans le projet de PLUi-H.				
59	Le Maire, M. Eric DAVID	6/11	SOU	F445, F664, F695, F697, F663	Permettre au garage du Bel Air d'agrandir son hangar d'activités professionnelles en prenant en compte pour le calcul de l'emprise et de la densité la parcelle F663 appartenant au même propriétaire.
	La demande a été traitée avec l'observation 32.				
59	Le Maire, M. Eric DAVID	6/11	SOU	OAP Sougy	Demande formulée avec l'observation 31.
	Demande traitée avec l'observation 31 (M. Asselin, géomètre expert).				
59	Le Maire, M. Eric DAVID	6/11	SOU	ZN 71	Remarque 2 : Modifier en mettant en zone UB2 espace paysager le fond de la parcelle ZN 71, rue des pointes, et non en zone agricole.
	Ce fond de parcelle d'environ 1390 m ² est classé en ZA alors qu'elle ne semble pas avoir une vocation agricole mais attachée à une maison individuelle. Un traitement identique à celui des parcelles contigües semble plus équitable c'est-à-dire en zone UB2 avec espace paysager protégé ; les plantations semblent toutefois inexistantes (d'après vue aérienne 2018). Avis favorable à une nouvelle étude de la situation par la CCBL.				
59	Le Maire, M. Eric DAVID	6/11	SOU	ZL 9	Retirer la partie bleue dépassant du cadre de la zone UE (La station d'épuration ne se situe pas sur la parcelle ZL 9)
	Correction d'une erreur matérielle.				
59	Le Maire, M. Eric DAVID	6/11	SOU	F 508, F 698 et F 784	Pour permettre une certaine cohérence dans l'aménagement pour l'OAP rue d'Artenay reprendre la délimitation du PLU actuel de la commune en y incluant une partie de la parcelle F 508, F698 en entier et F 784 en entier.
	Demande déjà formulée pour la parcelle F 508 par l'occupant et un autre contributeur. La commission est favorable à ce que le PLUi-H reprenne la configuration du PLU communal actuel d'après les éléments dont elle dispose. A étudier par l'urbaniste de la CCBL.				
59	Le Maire, M. Eric DAVID	6/11	SOU	N 56	Mettre en zone UH la parcelle N 56 non cultivée pour une cohérence de traitement des parcelles en zone UH
	La commission est favorable à cette demande de classement en zone UH d'une partie de la parcelle 56 compte tenu du tracé de cette zone et par souci d'équité mais s'interroge sur le fondement du classement en zone UB2 de la parcelle 116 (sur le PLUi-H) qui elle semble cultivée et fait saillie dans la partie agricole. Pourquoi n'y a-t-il pas de bande paysagère sur les fonds des parcelles 46 et 56. A expertiser par le bureau d'études.				
59	Le Maire, M. Eric DAVID	6/11	SOU	Hameaux	Inversion des noms des hameaux de Topineux et de Villesevreux.
	Correction d'une erreur matérielle				
59	Le Maire, M. Eric DAVID	6/11	SOU	Zone UE	En zone UE, porter la hauteur des clôtures à 2 m et non pas 1,70 m pour permettre la sécurisation des équipements (école).
	Avis favorable de la commission.				
59	Le Maire, M. Eric DAVID	6/11	SOU	L 27, N 49, A 35	Mares non identifiées en bleu : Topineux parcelle L 27, Chevaux parcelle N 49, Villesevreux M 47, Boissay parcelle A 35
	Avis favorable de la commission.				
77	M.PERDEREAU Pascal	6/11	SOU	ZK 3	Utilisation d'une parcelle classée comme "agricole", d'une superficie de 20,5 hectares, en plateforme de recyclage de déchets inertes de bâtiment (béton). Le demandeur précise qu'il s'agit d'une activité de concassage de béton dont les besoins sont réels et notamment pour les travaux du Grand Paris. Les nuisances sont limitées d'après le demandeur puisque le village de Sougy est situé à environ 400 m, les camions emprunteraient la D5 entre ce site et

					l'échangeur autoroutier sans traversées de villages, des brumisateur anti poussières seraient installés.
	<p>La bonne desserte autoroutière et la relative proximité de la région parisienne et de la métropole d'Orléans rendent une implantation dans ce secteur recherchée avec toutefois des réserves importantes : La suppression de 20,5 ha de terres agricoles, la proximité du village de Sougy dont les premières maisons groupées sont à moins de 400 m sans écran visuel (arbres, relief) entre le site et le village. Les nuisances sonores et visuelles risquent de poser problème. La circulation des camions serait d'après le demandeur de l'ordre d'une vingtaine de camions, évaluation qui nécessite d'être confirmée. L'affectation d'un zonage UAE serait nécessaire. La commission ne peut pas instruire ce dossier dans toutes ces composantes, mais est cependant défavorable en première approche compte tenu des réserves évoquées ci-dessus.</p>				
6	NC	10/10	SPC	YK 029	<p>La parcelle YK 029 localisée Hameau de Renneville - Commune de Saint-Péray-la-Colombe, se trouve pour partie en secteur UH. Son propriétaire souhaiterait confirmation de la constructibilité (nouvelle habitation, extension d'une habitation et changement de destination d'un bâtiment agricole) sur cette partie en UH, compte-tenu de la présence de part et d'autre d'une servitude dite "bande d'inconstructibilité" liée à la RD 955, dont le tracé n'apparaît pas sur le secteur UH.</p>
	<p>Le bureau d'études Espace-Ville a confirmé à la commission que « Conformément à l'article L.111-7 du Code de l'urbanisme, les bandes d'inconstructibilité ne s'appliquent que pour les secteurs non urbanisés de la commune (zone A, N ou 2AU). Les zones U ne sont donc pas concernées.» En conséquence, les reconstructions, les travaux de confortement ou d'amélioration, les nouvelles constructions sont possibles en zone U, et pour les bâtiments agricoles en zone A et N, dans le respect du règlement de ces zones et secteurs.</p>				
	Mme LORCY Jacqueline	1/11	SPC	YD 15	<p>Mme LORCY Jacqueline demande que "toute la surface en bordure de route" de la parcelle YD 15 lui appartenant, située au lieu-dit "Perelle" dans le hameau de Saumery soit reclassée constructible comme cela l'était antérieurement. Mme LORCY explique que ce terrain jouxte un autre terrain constructible, et se trouve en face de 3 pavillons construits récemment.</p>
34,1	<p>Cette observation est identique à l'observation 40,1. La parcelle YD 15 objet de cette demande est une grande parcelle agricole d'une contenance de plus de 10 ha, elle-même appartenant à un ensemble agricole de grande étendue. La demande de Mme LORCY est certes limitée à la partie avant de la parcelle, dans le prolongement des parties en UB2 des parcelles voisines sur une profondeur identique à celle des parcelles 26, 27, 28, et pourrait, en théorie et par souci d'équité, être traitée, comme elles avec un espace paysager protégé de même profondeur. Mais un tel reclassement aboutirait à un supplément de la superficie de terres agricoles consommée d'environ 5000 m². La CCBL s'est engagée dans son mémoire en réponse à considérer de telles demandes au cas-par cas, notamment au regard de l'acceptabilité de l'augmentation de consommation d'espaces agricoles qu'elles entraîneraient. Avis réservé de la commission ; une ré-étude de la situation de cette parcelle est envisageable par la CCBL.</p>				
	Mme LORCY Jacqueline	1/11	SPC	YC 71	<p>Mme LORCY Jacqueline demande que son terrain situé en bordure de la route d'Orléans à Saint-Péray-la-Colombe soit intégré dans la zone constructible du PLU.</p>
34,2	<p>La parcelle YC 71 objet de cette demande est située en totalité dans la 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. (Route d'Orléans). Elle ne peut donc pas être classée constructible. Avis défavorable.</p>				
	Mme LORCY Jacqueline	28/10	SPC	YD 15	<p>Mme LORCY Jacqueline demande que "toute la surface en bordure de route" de la parcelle YD 15 lui appartenant, située au lieu-dit "Perelle" dans le hameau de Saumery soit reclassée constructible comme cela l'était antérieurement. Mme LORCY explique que ce terrain jouxte un autre terrain constructible, et se trouve en face de 3 pavillons construits récemment.</p>
40,1	<p>Cette observation est identique à l'observation 34,1. La parcelle YD 15 objet de cette demande est une grande parcelle agricole d'une contenance de plus de 10 ha, elle-même appartenant à un ensemble agricole de grande étendue. La demande de Mme LORCY est certes limitée à la partie avant de la parcelle, dans le prolongement des parties en UB2 des parcelles voisines sur une profondeur identique à celle des parcelles 26, 27, 28, et pourrait, en théorie et par souci d'équité, être traitée, comme elles avec un espace paysager protégé de même profondeur. Mais un tel reclassement aboutirait à un supplément de la superficie de terres agricoles consommée d'environ 5000 m. La CCBL s'est engagée à considérer de telles demandes au cas-par cas, notamment au regard de l'acceptabilité de l'augmentation de consommation d'espaces agricoles qu'elles entraîneraient. Avis réservé de la commission ; une ré-étude de la situation de cette parcelle est envisageable par la CCBL.</p>				
	Mme LORCY Jacqueline	28/10	SPC	YC 71	<p>Mme LORCY Jacqueline demande que son terrain situé en bordure de la route d'Orléans à Saint-Péray-la-Colombe soit intégré dans la zone constructible du PLU.</p>
40,2	<p>Cette observation est identique à la 34,2 La parcelle YC 71 objet de cette demande est située en totalité dans la 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. (Route d'Orléans). Elle ne peut donc pas être classée constructible. Avis défavorable.</p>				

40,3	M. PELÉ Denis, Maire de Saint-Pérvy-la-Colombe	5/11	SPC	YC 20	La parcelle YC 20 appartient à la commune de Saint-Pérvy-la-Colombe. La commune souhaiterait un classement de cette parcelle en 2AUae, pour permettre un éventuel projet d'implantation d'un commerce.
	Ce choix fait par la commune d'un zonage 2 AUae pour cette parcelle lui appartenant est destiné à "flécher" cette parcelle, en vue d'une transformation ultérieure en zonage 1 AUae lors d'une évolution du PLUi-H. Avis réservé de la commission en l'état actuel du projet non défini, le PLUi-H pouvant évoluer dans le futur.				
49	M. PELÉ Denis, Maire de Saint-Pérvy-la-Colombe	5/11	SPC	ZM2, ZM 3, YA 2	Les parcelles ZM 2, ZM 3, et YA 2 ont été zonées en AS1 pour un projet agricole qui a été abandonné. La commune souhaiterait que ces parcelles redeviennent agricoles.
	Avis favorable de la commission.				
56	M. DOUSSET	3/11	SPC	ZS 27	M. DOUSSET a constaté avec le commissaire-enquêteur l'identification pour changement de destination d'une partie de la ferme de "La Cour du Bois".
	Un bâtiment de la ferme de "la Cour du Bois" à Saint-Pérvy-la-Colombe fait bien partie de la liste des bâtiments agricoles pouvant changer de destination au titre de l'article L.151-11 du Code de l'urbanisme identifiés sur les documents graphiques du projet de PLUi-H de la CCBL.				
43	M. SALLÉ Pierre	3/11	SSI	C 898	M. SALLÉ constate l'exclusion de la zone UB2 de sa parcelle C 898, au Lieudit LE CLOS, commune de St Sigismond. Il signale que le vieil hangar en bois représenté sur le plan a été détruit par la tempête du 03/12/2018, et rasé, et qu'il ne sera pas reconstruit. Il demande à ce que cette parcelle soit classée en zone UB2, ce terrain ne pouvant être cultivé, l'eau et l'électricité sur place, et étant idéalement placé pour recevoir une construction.
	La situation de cette parcelle, classée en zone A au vu de l'ancien hangar agricole figurant encore sur les documents graphiques, mais rasé et qui ne sera pas reconstruit, justifie d'être réétudiée. Il conviendra simultanément de s'assurer que cela n'engendrerait pas l'enclavement des parcelles bâties C 256 et 257. Avis favorable pour une ré-étude par la CCBL.				
78,1	Mme BATAILLE Muriel, Maire de Tournois	6/11	TOU	OB 630 & 631	Mme le Maire porte à la connaissance de la commission d'enquête et de la CCBL le souhait de la commune de créer une résidence autonomie, afin à la fois d'offrir aux seniors âgés un logement adapté associé à des services collectifs, et de libérer des habitations dans la commune permettant à des familles de venir s'y installer en rénovant, évitant la dégradation de l'habitat ancien rural. La résidence serait implantée sur les parcelles OB 630 et 631, avec un accès par la parcelle 709. La commune demande pour cela l'assistance du département, en particulier de la Direction des ressources médico-sociales.
	Le projet présenté par Mme BATAILLE, Maire de Tournois, occupera la totalité du zonage 1AUB2 du projet de PLUi-H, mais devrait libérer des logements dans la commune. La commission d'enquête constate la compatibilité de ce projet d'habitat social avec services avec une demande identifiée dans le cadre du volet Habitat du PLUi-H, qu'avec avec les destinations et sous-destinations mentionnées dans le projet de règlement de la zone 1AUB2. Avis favorable de la commission, pour autant que les spécifications du Programme d'Orientations et d'Habitat (POA) soient respectées.				
78,2	Mme BATAILLE Muriel, Maire de Tournois	7/11	TOU	NC	Mme le Maire fait part de son approbation du fait que le PLUi-H de la Communauté de communes Beauce Loirétaine limite la présence de carrières sur le territoire, estimant que la santé est liée à la qualité de vie, et que ce projet d'aménagement du territoire préserve "l'aménité environnementale des habitants".
	La commission comprend la préoccupation de Madame le Maire de Tournois, dont la commune serait impactée en particulier par le trafic de poids lourds que l'activité de la carrière en projet sur la commune voisine de Villablain pourrait engendrer.				

3.2 ANALYSE PAR LA COMMISSION DES PRINCIPALES THEMATIQUES REVELEES PAR L'ENQUETE PUBLIQUE.

3.2.1 Les demandes de changement de zone - Consommation foncière

Près du tiers des contributions sont émises par des personnes qui demandent le plus souvent :

- Soit un retour à une situation antérieure de leur terrain et donc le maintien de la constructibilité alors que celui-ci a été classé dans le projet de PLUiH en zone naturelle ou agricole.
- Soit un classement de leur parcelle agricole en zone donnant la constructibilité.

Les arguments reposent dans le premier cas sur le sentiment de la perte d'un droit acquis, un refus de la logique de limitation de l'étalement urbain, un sentiment d'injustice par rapport à des propriétaires qui ont pu construire dans un passé relativement récent sur des parcelles situées à proximité de la leur ou parfois même sur une parcelle plus éloignée de la zone urbanisée.

Dans le second cas, les personnes évoquent une cessation de leurs activités d'agriculteur ou une parcelle devenue difficile à exploiter (difficultés d'accès par un engin agricole, proximité des habitations et donc l'obligation de respecter une zone de non traitement) ou la comparaison avec d'autres parcelles ayant reçu par le passé un classement « constructibles ».

La commission d'enquête s'est attachée à analyser chaque demande dans le tableau ci-dessus dans le paragraphe « Analyse des observations du public ».

A chaque fois qu'elle a constaté un traitement inéquitable, une demande de nouvelle expertise par le bureau d'études de la CCBL a été suggérée.

Lorsque le choix de la CCBL résulte d'une logique **incontestable de réduction de la consommation foncière agricole ou naturelle** et d'une volonté de limiter l'extension urbaine, la commission d'enquête a donné un avis favorable à ce choix en conformité avec ses préoccupations **environnementales** et surtout la stratégie nationale et la législation qui s'impose.

Il est rappelé à ce titre que pour la période 2008-2018, l'état des lieux du territoire de la CCBL montre une consommation d'espaces (essentiellement du foncier agricole) de **275 hectares** dont :

- 65 ha pour l'habitat ;
- 98 ha pour les activités économiques
- 112 ha pour la réalisation de l'autoroute A19,

La suppression d'espaces agricoles, naturels, forestiers dans ce PLUi-H est évaluée jusqu'en 2030 à **138 hectares** :

- 52 ha pour la création de nouveaux logements
- 70 à 80 ha pour les activités économiques
- 6 ha pour les équipements.

L'autorité environnementale a jugé ce scénario de « très peu ambitieux ».

Il est rappelé que la stratégie nationale exige de réduire l'artificialisation des sols et vise un **arrêt total de la consommation des terres agricoles et naturelles**. Le schéma régional d'aménagement, de développement durable et d'égalité des territoires (SRADDET), approuvé en 2019, fixe l'objectif de diviser par deux la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers d'ici 2025 et de tendre vers un solde zéro en 2040 pour la région Centre Val de Loire.

3.2.2 Les demandes de modifications ponctuelles du règlement écrit ou graphique

Ces demandes ont un caractère assez hétéroclite. Elles émanent soit de particuliers soit de communes. Nous avons remarqué sans que cette liste soit exhaustive :

- Les hauteurs des clôtures sur rue ou en limites séparatives entre propriétés peuvent-elles être augmentées dans le règlement ?
- La possibilité de réaliser de petites annexes de type garage dans des zones que le règlement prévoit de laisser libres peut-elle être donnée dans le règlement ?
- La hauteur des constructions pourrait-elle être limitée pour des raisons de cohérence avec le caractère beauveron ?
- La demande d'interdiction d'éoliennes du fait de la zone Natura 2000 (Patay).
- Des demandes relatives aux possibilités de travaux lorsque la propriété est incluse dans la bande d'inconstructibilité d'une route à circulation intense.
- La possibilité de réaliser une annexe à l'activité d'un garage situé en zone résidentielle.

La commission a commenté et donné un avis sur chaque observation. Elle précise que : lorsqu'un règlement général, portant sur un territoire, est adapté afin de tenir compte de demandes particulières ou d'une spécificité très limitée (géographiquement ou par le nombre de personnes), cette adaptation peut apparaître comme relevant de l'opportunité. Elle doit alors être particulièrement justifiée.

3.2.3 Les demandes relatives aux Espaces Paysagers Protégés (EPP)

De nombreuses observations recueillies au cours de l'enquête ont été relatives aux espaces paysagers protégés (EPP), un dispositif défini par l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme, utilisé en abondance dans le projet de PLU i H.

Cet article stipule que « *le règlement peut identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les sites et secteurs à protéger pour des motifs d'ordre écologique, notamment pour la préservation, le maintien ou la remise en état de continuités écologique et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer le urbanisme.* » [...] et qu'il « *peut localiser, dans les zones urbaines, les terrains cultivés et les espaces non bâtis nécessaires au maintien de continuités écologiques à protéger et inc constructibles que les que soient les équipements qui, le cas échéant, les desservent.* »

Les observations recueillies mettent en évidence une incompréhension de la population face aux restrictions de constructibilité de leurs parcelles qui en sont affectées, et révèlent un fort sentiment d'injustice face aux importantes différences des profondeurs de ces espaces, d'une parcelle à l'autre, dans une même commune, voire dans un même secteur de la commune ou du hameau.

Tout d'abord, la commission d'enquête considère que le dispositif des EPP répond à une volonté paysagère parfaitement cohérente du projet, à concilier toute fois avec les objectifs tout aussi généraux de densification nécessaire à une moindre consommation d'espaces agricoles, naturels et forestiers.

Elle prend note que les EPP reportés sur le document graphique ont été définis par la CCBL à plusieurs titres :

- pour les communes qui disposaient d'un document d'urbanisme antérieur (POS, PLU, cartes communales, ou ancienne carte communale), les espaces paysagers ont vocation à limiter l'extension des zones urbaines en préservant des espaces de jardin en limite de l'espace agricole, ceci correspondant à l'occupation des sols actuelle. Ces espaces paysagers suivant les cas présentent effectivement des différences de profondeur en fonction des caractéristiques spécifiques du parcellaire et de l'implantation du bâti existant ;
- pour les secteurs de projet, une bande de 12 mètres a été intégrée de manière quasi systématique afin d'assurer une transition avec l'espace agricole ;
- certains espaces de qualité paysagère ou environnementale ont été identifiés également en espace paysager à ce titre .
- que par ailleurs, dans les espaces paysagers, la construction d'annexes de 12 m² maximum et de piscines est autorisée .

La commission a parfois constaté, au travers des observations portant sur les EPP, une absence d'équité de traitement, due à la fois à la localisation d'EPP sur des parcelles où aucun élément de paysage remarquable n'est implanté, et à une disparité de profondeurs des bandes d'EPP, lesquelles peuvent aller jusqu'à couvrir plus de 75% de la superficie de la parcelle .

Cette situation jugée inégalitaire d'une part, à laquelle s'ajoute une certaine difficulté à comprendre les objectifs poursuivis par la CCBL, pluriels et parfois éloignés de la stricte définition donnée dans l'article L. 151-23, sont de nature à générer un sentiment d'injustice .

Aussi, la commission recommande que les situations décrites dans les observations relatives aux EPP soient examinées avec une grande attention en vue d'harmoniser les profondeurs des EPP, pour viser, d'une part, une plus grande équité de traitement au sein de mêmes secteurs, et d'autre part, d'en limiter les superficies couvertes à un ratio « raisonnable ».

De plus, une révision de leur implantation et de leur profondeur sur les parcelles formant un angle dans une zone agricole semble s'imposer afin de limiter les contraintes qu'elles induisent.

3.2.4 Les risques d'inondation sur Gidy et les communes environnantes : débordement de cours d'eau et eaux de ruissellement.

Cette thématique est souvent ressortie dans les contributions, notamment pour la commune de Gidy, particulièrement marquée par l'inondation de 2016.

Nous décomptons : une pétition signée de 49 personnes, et 8 contributions dont celle du maire, relatives à cette thématique, ainsi qu'une lettre d'un promoteur et un courrier d'avocat.

Outre les risques directs d'inondation en cas de crue d'ampleur (décennale, centennale ?) sur telle ou telle zone urbainable, sont mis en avant les phénomènes d'isolement de secteurs pendant plusieurs semaines par coupure des voies d'accès (constaté en 2016). Des risques d'effondrement karstiques sur certaines parcelles sont également relevés.

Il s'agit aussi de réactions à des projets nouveaux : soit par opposition à un changement d'environnement jugé moins agréable soit pour regretter les contraintes imposées à leur mise en œuvre par les services d'instruction des autorisations de construire (SADSI, DDT).

S'y ajoutent les demandes de reclassement en zone constructible de propriétaires de parcelles classées en zone Naturelle ou Agricole au regard de l'inondabilité.

Les incidences potentielles de ces dépositions sur le PLU i H en sont importantes puisque sont notamment mises en cause deux OAP sur les zones 1AUb1 et 1AUb2, totalisant 75 logements.

Est également à signaler l'inquiétude du Maire de la commune de Bricy relative aux risques d'inondation sur le territoire intercommunal (avis des communes membres).

La commission a mené un travail d'investigation sur ce sujet et remercie les services de la DDT, le secrétariat général de la CCBL et le service d'instruction des Permis de construire ainsi que la Mairie de Gidy pour leur coopération.

La commission considère que les contributions sur ce thème doivent aller à la CCBL et les élus sur la crainte justifiée que suscitent ces risques et qui doivent les conduire à réévaluer leur choix en matière d'urbanisation sur Gidy et si nécessaire faire évoluer le PLU i H lorsque l'atlas du CEREMA et ses préconisations seront disponibles lequel devrait faire l'objet d'un porter à connaissance du Préfet en 2021.

3.2.5 Extension de la ZA d'Artenay-Poupry (Phase 4)

Le territoire de la Beauce-Loiraine porte de grands enjeux économiques :

- Le maintien de l'activité agricole, d'intérêt national et supranational, pratiqué sur des terres de grande qualité,
- Le développement d'activités économiques soutenu par les grands axes de communication qui traversent le territoire, voies ferrées, routes, autoroutes, et poussé notamment par l'essor du e-commerce et du secteur de la logistique.

La zone d'activités d'Artenay-Poupry bénéficie indubitablement ce de second développement.

Aussi, la commission d'enquête s'interroge, à l'issue de l'enquête, sur le choix fait par la CCBL de ne pas poursuivre l'extension de la zone d'activités d'Artenay-Poupriy, qui se traduit par l'absence de zonage AU du secteur initialement prévu pour celle-ci dans le document graphique 6.2 de la commune d'Artenay, en opposition au PADD et à l'OAP Thématique « Zones d'activités économiques » qui a pour premiers objectifs « *Permettre le développement de la zone d'activité d'Artenay/ Poupriy. Poursuivre le développement de la filière logistique dans ce secteur. Permettre l'accueil d'activités tertiaires et à forte valeur ajoutée.* ».

Lors de l'enquête, le syndicat mixte d'Artenay-Poupriy a fait savoir à la commission d'enquête, dans un document remis en main propre et annexé au registre d'enquête déposé en mairie d'Artenay, que dans l'état actuel, le projet de PLU-H mis à l'enquête publique ne permet pas d'envisager une extension de la zone d'activités, et que le syndicat mixte ne pourra pas lancer les études préalables et la constitution de réserves foncières, qui généralement se déroulent sur 5 à 7 ans.

La commission d'enquête estime en conséquence que l'importance économique et le rayonnement géographique de la zone d'Activités d'Artenay-Poupriy nécessitent que son extension soit politiquement portée à la fois par la Communauté de communes de la Beauce Loiraine, et à des niveaux supérieurs, SCOT, Département du Loiret et Région en particulier.

Si les premières phases ont principalement été réalisées sur la commune de Poupriy et le département d'Eure-et-Loir, un rééquilibrage sur le territoire de la commune d'Artenay, de la CCBL et du département du Loiret dépend d'une volonté politique et d'une stratégie de développement visant un équilibre entre activités agricoles et activités économiques, dont l'objectif figure dans le PADD et l'OAP sectorielle « Zones d'activités économiques » du projet de PLU-H, mais qui n'a pas reçu de traduction dans le projet de règlement graphique.

La commission rappelle le principe de la compensation collective agricole mise en place par le décret n°2016-1190 du 31 Août 2016, qui intervient pour compenser les impacts de la consommation de terres sur toute la filière agricole locale lors de projets de travaux, d'ouvrages ou d'aménagements. L'intégration de la séquence "Éviter, Réduire, Compenser" dans le respect de ce décret verra ainsi légalement diminuer l'impact de la consommation de terres agricoles rendue nécessaire par l'extension de la zone d'activités d'Artenay-Poupriy.

Elle donne un avis conforme à la vision de la CCBL dans l'immédiat, mais recommande que soient menés, rapidement et avec tous les acteurs, des concertations en vue d'engager, dès la prochaine évolution du PLU-H à l'horizon de quatre années, le développement de cette zone d'activités sur le territoire Loirain.

3.2.6 Demandes relatives au classement de parcelles boisées en EBC

La commission d'enquête prend acte des observations formulées par des propriétaires de bois privés et par des élus des communes de Gémigny et de Bucy-Saint-Liphard, soit en remarques ou en réserves associées à l'Avis de la commune, soit dans le cadre de l'enquête publique, et consistant à demander la suppression du classement en EBC des parcelles boisées privées dotées d'un Plan Simple de Gestion ou dont le propriétaire

adhère au Code de bonnes pratiques sylvicoles, afin que le PLU-H ne leur impose pas de contraintes supplémentaires.

La commission d'enquête souhaite rappeler :

- Que l'OAP Thématique « Trame verte et bleue », document opposable, mentionne en premier objectif, page 21 du document 3-OAP soumis à l'enquête publique : « Protéger les espaces boisés du territoire », et que les classements en EBC prévus dans le projet de PLU-H mettent en œuvre cet objectif.
- Que ce dispositif de classement en EBC des espaces boisés privés participe ainsi clairement de la stratégie environnementale du projet de PLU-H.
- Que le projet de règlement soumis à l'enquête publique précise, page 19 du règlement écrit, que :
 - **En espace boisé classé (EBC), la déclaration préalable n'est pas requise pour les coupes et abattages d'arbres lorsqu'ils concernent :**
 - ✓ des arbres dangereux, chablis ou morts ;
 - ✓ **des bois privés dotés d'un plan simple de gestion, d'un règlement type de gestion ou d'un programme des coupes et travaux d'un adhérent au code des bonnes pratiques sylvicoles ;**
 - ✓ une coupe déjà autorisée par l'arrêté préfectoral sur les catégories de coupe autorisées.
- Qu'en ce qui concerne les dispositifs de gestion des espaces boisés privés, auxquels doivent obligatoirement ou peuvent adhérer spontanément les propriétaires :
 - Un Plan Simple de Gestion (PSG) est obligatoire pour tout ensemble de parcelles forestières appartenant à un même propriétaire, constituant au total une surface supérieure ou égale à 25 ha comptabilisée en prenant en compte tous les îlots de plus de 4 ha situés sur la commune de l'îlot le plus grand et sur les communes contiguës à celle-ci,
 - Un PSG est facultatif et peut être révisé pour les propriétés non soumises à un PSG obligatoire, c'est-à-dire des propriétés d'une surface totale d'au moins 10 ha, d'un seul tenant ou non, situées sur une même commune ou sur des communes contiguës,
 - Qu'il est possible de présenter un Plan Simple de Gestion en commun, avec plusieurs propriétaires voisins,
 - Que les propriétaires de parcelles boisées formant des ensembles de moins de 10 ha peuvent adhérer au Code de bonnes pratiques sylvicoles (CBPS) auprès du Centre Régional de la Propriété Forestière (CRPF) dans le ressort duquel est située la majeure partie de leur forêt. Ils s'engagent à le respecter pour une durée de 10 ans.
 - Qu'en ce qui concerne le CBPS, il convient de se référer à la circulaire DG FAR/ SDFB/ C2004-5026 du 13 juillet 2004, et de contacter le CRPF de la région Centre-Val de Loire.

La commission d'enquête estime, en conséquence :

- Que les propriétaires de bois privés ont bien toutes possibilités, quelle que soit la taille de leurs bois ou forêts, de s'exonérer de la contrainte de l'obligation d'une déclaration préalable pour les coupes et abattages d'arbres, au travers soit d'un PSG, soit d'une adhésion au CBPS,
- Que l'argument consistant à faire valoir que le classement EBC impose rait des contraintes supplémentaires pour leurs coupes et abattages d'arbres aux propriétaires dont les bois ou forêts sont dotés du dispositif de PSG ou adhérents au CBPS n'est pas fondé,
- Qu'au travers du classement projeté, la CCBL met en œuvre de façon satisfaisante la protection des bois et forêts du territoire, objectif de l'OAP « Trame verte et bleue » en apportant l'assurance qu'aucun changement de destination, ou d'occupation des sols ne contribuera à la diminution des espaces boisés privés, sur un territoire beaucoup n qui a souffert de déboisements intenses au profit de l'agriculture au fil des siècles.
- Qu'une décision de limiter le classement EBC aux espaces de bois privés non dotés d'un PSG ou dont les propriétaires ne sont pas adhérents au CBPS n'aurait de sens que si, en coordination avec Centre Régional de la Propriété Forestière dont dépend le territoire intercommunal, un état parcelaire des propriétés boisées sous dispositif de gestion (PSG et CBPS) était transmis annuellement à la CCBL, et que le classement EBC pouvait être révisé et mis à jour chaque année pour suivre l'évolution des espaces sous et hors dispositifs de gestion. La commission d'enquête estime un tel dispositif de suivi envisageable.
- A contrario, la commission estime que les propriétaires de parcelles boisées actuellement sans dispositif de gestion (PSG ou CBPS) peuvent à tout moment, s'ils le souhaitent, décider de se doter d'un PSG ou d'adhérer au CBPS, et d'être ainsi exemptés de l'obligation de déclaration préalable systématique.

En conséquence, la commission d'enquête recommande de ne pas donner une suite favorable aux demandes exprimées de suppression ou de modification du classement EBC tel que présenté dans le projet de PLU-H soumis à l'enquête publique.

Elle recommande que la CCBL mette en place, en coordination avec le Centre Régional de la Propriété Forestière, un accompagnement des propriétaires de parcelles boisées, à la fois pour répondre à toutes leurs interrogations sur les conséquences du classement EBC, et pour faciliter le démarrage volontaire consistant, pour les propriétaires actuellement hors dispositif de gestion et selon le cas, soit à doter leur propriété d'un PSG, soit à adhérer au CBPS.

Rapport établi par la commission d'enquête,

Le 6 décembre 2020

Jean-Pierre HOUDRE



Membre titulaire

Pierre BILLOTEY



Membre titulaire

Daniel MELCZER



Président de la commission

ELABORATION
DU PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL
VALANT PROGRAMME LOCAL D'HABITAT
(PLU H)
DE LA COMMUNAUTE DE COMMUNES
DE LA BEAUCHELOIRENAISE (C C BL)
ABROGATION DES CARTES COMMUNALES

ENQUÊTE PUBLIQUE DU 5 OCTOBRE 2020 AU 6 NOVEMBRE 2020

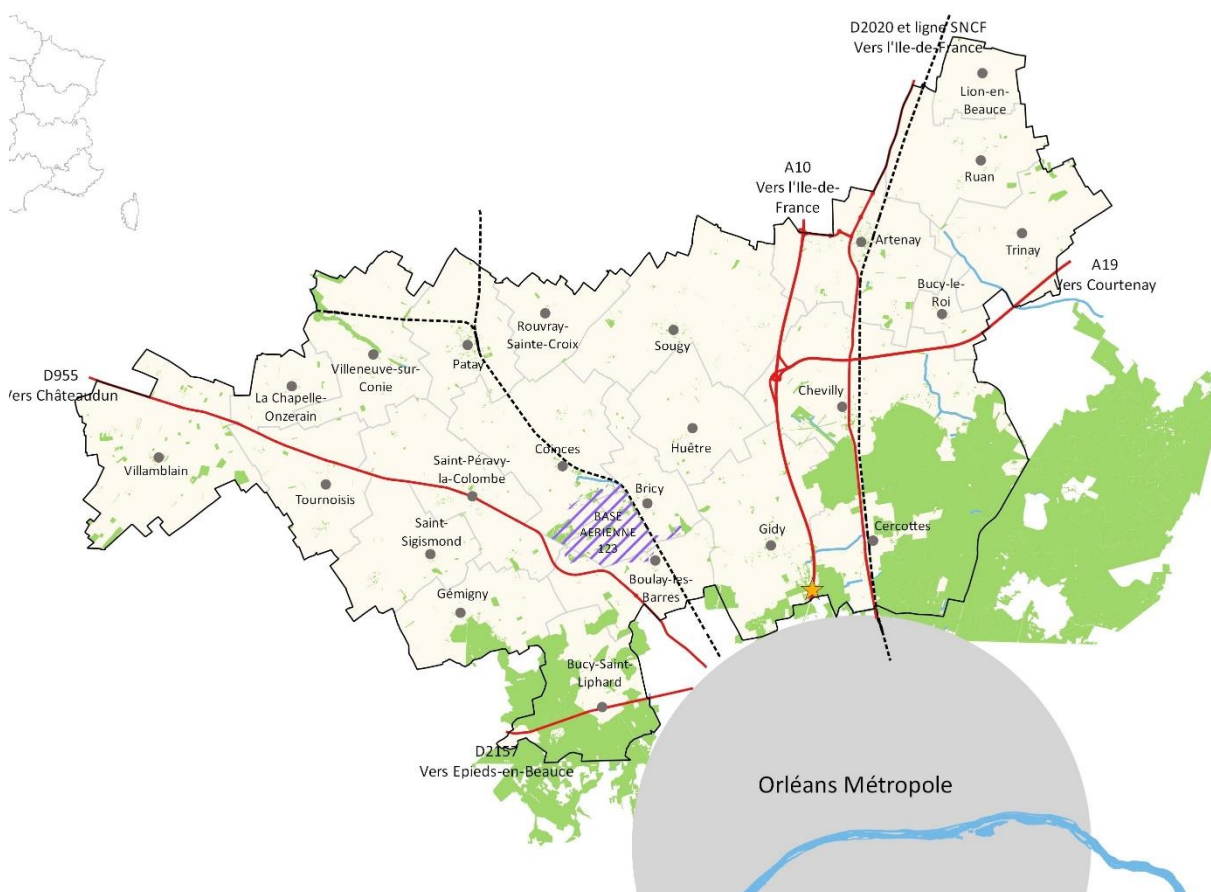
2^{ème} PARTIE : CONCLUSIONS DE LA COMMISSION D'ENQUÊTE

PREAMBULE :

Par décisions n° E2000076/45 en date du 28/07/2020 complétée le 09/09/2020, Madame la Présidente du Tribunal Administratif a désigné la commission d'enquête composée de Monsieur Daniel MELCZER, en qualité de Président, Monsieur Pierre BILLOTEY, Monsieur Jean-Pierre HOUDRE, en qualité de membres titulaires, afin de conduire l'enquête publique relative au projet de Plan Local d'Urbanisme Intercommunal valant programme local d'Habitat (PLUIH) de La Communauté de Communes de la Beauce Loirétaine (CCBL) et à l'abrogation des cartes communales.

Par arrêté N° A2020_39 du 11/09/2020 le Président de la CCBL a prescrit l'ouverture de l'enquête publique.

LE TERRITOIRE DE LA COMMUNAUTE DE COMMUNES DE LA BEAUCE LOIRETAINE :



LE PORTEUR DU PROJET :

La communauté de communes de la Beauce Loirétaine a été créée par arrêté préfectoral du 21/12/2012. Son siège est actuellement à Patay dans la mairie de cette commune.

Elle est représentée par M. Thierry BRACQUEMOND, Président de la CCBL et maire de la commune de Huêtré.

Les compétences obligatoires de la communauté de communes sont notamment l'aménagement de l'espace communautaire et Les actions de développement économique.

A noter que le Service d'Application du Droit des Sols Intercommunautaire (SADSI) est chargé, de l'instruction des autorisations d'urbanisme. Le SADSI est une coopération entre la CCBL et la Communauté de Communes des Terres du Val de Loire.

DES CARACTERISTIQUES DES COMMUNES MEMBRES :

LES 23 COMMUNES DE LA CCBL (Réf. 2016)	Nombre d'habitants	Superficie en hectares	% habitants commune / Population totale CCBL	Classement dans le PLU-IH
Artenay	1 890	2 050	11,30%	Pôle historique structurant
Boulay-le-s-Baress	982	1 245	5,87%	Commune relais
Bricy	554	1 266	3,31%	Commune relais
Bucy-le-Roi	171	458	1,02%	Commune de proximité
Bucy-Saint-Liphard	191	1 784	1,14%	Commune de proximité
Cercottes	1 459	2 424	8,73%	Pôle émergent
Chevilly	2 662	4 176	15,92%	Pôle émergent
Coinces	543	2 163	3,25%	Commune de proximité
Gémigny	206	1 417	1,23%	Commune de proximité
Gidy	2 009	2 391	12,01%	Pôle émergent
Huêtré	283	1 315	1,69%	Commune de proximité
La Chapelle-Onzevain	124	706	0,74%	Commune de proximité
Lion-en-Beauce	140	700	0,84%	Commune de proximité
Patay	2 190	1 380	13,10%	Pôle historique structurant
Rouvray-Sainte-Croix	142	947	0,85%	Commune de proximité
Ruan	205	1 626	1,23%	Commune de proximité
Saint-Pérvy-la-Colombe	759	1 896	4,54%	Pôle relais
Saint-Sigismond	262	1 493	1,57%	Commune de proximité
Soigny	826	2 825	4,94%	Pôle relais
Tumois	407	1 494	2,43%	Commune de proximité
Trinay	225	1 722	1,35%	Commune de proximité
Villamblain	285	2 595	1,70%	Commune de proximité
Ville neuve-sur-Cornie	206	1 797	1,23%	Commune de proximité
TOTAL	16 721	39 870	100,00%	Commune de proximité
PADD PLU-IH	+ de 17 000			
Projection 2030 PLU-IH	+ 2 300			

LE CALENDRIER

13/03/2016 : Délibération de modification des statuts de la CCBL lui permettant toutes interventions sur les plans locaux d'urbanisme et les documents d'urbanisme en tenant lieu et cartes communales.

29/09/2016 : Elaboration du PLUih prescrite par délibération du 29/09/2016 qui a fixé les objectifs de l'élaboration les modalités de la concertation.

2018 – 2019 : Concertation avec le public et des acteurs locaux.

05/02/2020 : Débat sur le PADD ayant fait l'objet d'une délibération.

23/01/2020 : Délibération approuvant le bilan de la concertation et l'arrêt du projet de PLUih.

28/07/2020 : Désignation de la commission d'enquête publique par le tribunal administratif d'Orléans (complété le 09/09/2020)

11/09/2020 : Arrêté d'ouverture de l'enquête publique unique : Abrogation des cartes communales et élaboration du PLUih.

05/10/2020 au 06/11/2020 : Enquête publique

07/12/2020 : Remise du rapport et des conclusions de la commission d'enquête publique.

LA CONCERTATION

Une gouvernance spécifique a été mise en place dans une logique de projet de territoire. Des concertations et des travaux en commun ont été organisés en 2018 et 2019 :

- Avec les communes membres
- Avec les personnes publiques associées ou consultées
- Avec les habitants et les acteurs locaux
 - Trois réunions publiques
 - Un atelier sur le diagnostic et ses enjeux
 - Une exposition publique
 - Des questionnaires, des articles dans les journaux locaux, des documents téléchargeables depuis le site internet de la CCBL, des registres numériques et papier, des mises à disposition de dossiers synthétiques dans les mairies et au siège de la CCBL
- Un bilan de la concertation soumis à délibération.

La commission considère que la concertation donnait la possibilité au public de participer à définition des enjeux et de faire connaître ses points de vue.

LES DOCUMENTS SUPRA COMMUNAUTAIRES

Le PLU H doit être compatible avec ces documents supra-communautaires :

- Le SRADDET (Schéma Régional d'Aménagement, de Développement Durable et d'égalité des Territoires) a été adopté le 19/12/2019.
- Le SCoT (Schéma de Cohérence Territoriale) du PEIR du Pays Loire Beauce est en cours d'élaboration, il n'est donc pas approuvé à ce stade.
- Le SDAGE (Le Schéma Départemental d'Aménagement et de Gestion des Eaux Loire Bretagne 2016-2021) a été adopté par le comité de bassin Loire-Bretagne le 4/11/2015 et publié par arrêté préfectoral du 18/11/2015.
- Le SAGE (Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux) nappe de Beauce et milieux aquatiques associés a été approuvé par arrêté inter-préfectoral du 11/06/2013.
- Le PGRI (Plan de gestion des risques d'inondation). Le PGRI du bassin Loire-Bretagne a été approuvé le 23/11/2015 pour la période 2016-2021.
- Le SRCE, Schéma Régional de Cohérence Écologique a été adopté par arrêté du préfet de région le 16/01/2015.
- Le PCAET (Plan Climat Air Énergie Territoriale) : Ce document est facultatif pour les établissements publics intercommunaux de moins de 20 000 habitants. La CCBL ne s'est pas encore engagée dans cette démarche à notre connaissance.
- Le PCET (Plan Climat Énergie Territoriale), ce document est en cours d'élaboration au niveau du département.

La commission a mené son analyse en gardant à l'esprit obligation de compatibilité du PLU H avec ces documents.

OBJECTIFS GÉNÉRAUX DU PROJET D'ÉLABORATION DU PLU H

L'élaboration du projet de PLU H a donné lieu, avec les communes membres, les partenaires, les personnes publiques associées, à un travail en commun qui portera ses fruits.

Le prestataire « Espace Ville » désigné par la CCBL pour l'assister, a élaboré un dossier accessible et structuré, accompagné d'une cartographie lisible.

Le projet de PLU H a fait l'objet d'une évaluation environnementale.

Les étapes de la construction du projet de PLU H :

- Un rapport de présentation, un diagnostic du territoire et un état initial de l'environnement,
- Un Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) qui est le projet de territoire.
- Un volet Habitat formalisé dans le Programme d'Orientations et d'Actions (POA),

- Des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP), thématiques traitant de sujets transversaux et sectoriels sur les sites fléchés pour des projets.
- Un règlement écrit et graphique.
- Une évaluation environnementale et les justifications des choix pour l'élaboration des différents documents du PLUi-H.

Le diagnostic a présenté les caractéristiques du territoire et relevé ses atouts, ses faiblesses et mis en exergue ses besoins.

Le PADD a été construit sur le diagnostic et la vision partagée des élus afin de :

- Respecter et valoriser l'identité du territoire et celle des différentes communes.
- Fixer des orientations pour répondre aux besoins du territoire et de ses habitants,
- Traduire les Orientations du PADD en OAP, POA, règlements écrits et graphiques.

Il est rappelé que l'article L 101-2 du code de l'urbanisme définit les objectifs à adopter par une collectivité en matière d'urbanisme dans le respect d'un développement durable.

LE PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLE :

A partir de huit fondamentaux énoncés par l'article L 101-2 du code de l'urbanisme, trois axes complémentaires ont été mis en avant et déclinés en orientations. Ces trois axes et ces orientations sont :

- **Renforcer l'attractivité économique du territoire :**
 - Pérenniser l'activité agricole en tirant parti de l'image de la Beauce Loirétaine
 - Inscrire la Beauce Loirétaine dans un développement économique dynamique, qui repose sur les Particularités de « territoire carefour »
 - Tirer parti du potentiel de développement économique reposant sur les activités présentes sur le territoire
 - Mettre en place les conditions nécessaires pour mieux accueillir les activités sur le territoire.
- **Créer les conditions d'habitat, d'équipements, de mobilités en réponse aux besoins du territoire :**
 - Adapter et créer une nouvelle offre de logements / programmer une croissance urbaine maîtrisée selon un parti d'urbanisme qui traduise concrètement la prise en compte d'un développement durable.
 - Assurer un parcours résidentiel complet en diversifiant l'offre : locatif privé, locatif social, accession sociale à la propriété.

- Privilégier le développement d'un habitat durable et peu consommateur d'énergie.
 - Accompagner la mise en place de réseaux techniques et numériques adaptés aux besoins des habitants et en fonction des possibilités techniques, notamment pour permettre le développement de l'internet à haut-débit.
 - Compléter le niveau de services à la population grâce à la création ou à l'amélioration d'équipements collectifs publics ou privés.
 - Renforcer les modes de déplacement alternatifs à la voiture et améliorer l'offre en transports en commun.
 - Apaiser la circulation.
- **Valoriser le cadre de vie et l'environnement (paysage, patrimoine bâti, trame verte et bleue) / Prendre en compte les risques et nuisances :**
- Affirmer le caractère Beauveron en travaillant qualitativement le paysage.
 - Valoriser le patrimoine bâti.
 - Protéger les composantes de la trame verte et bleue.
 - Prendre en compte les risques et nuisances dans l'aménagement du territoire.
 - Favoriser les alternatives à l'automobile et aux énergies fossiles.

LES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION (OAP)

Les sept OAP thématiques

Dans le prolongement du diagnostic territorial et de l'état initial de l'environnement :

1. OAP Agriculture
2. OAP Mutation du bâti agricole de qualité
3. OAP Commerce et activités artisanales
4. OAP Zones d'activités économiques
5. OAP Trame verte et bleue
6. OAP Vulnérabilité
7. OAP Habitat

L'OAP sur la mutation du bâti agricole entend notamment encadrer de manière fine les possibilités offertes notamment par le changement de destination des bâtiments agricoles, auto-risé conformément aux articles R. 151-23 et L. 151-11 à 13 ;

L'OAP sur le commerce et les activités artisanales définit des orientations relatives à l'armature des activités commerciales et artisanales à l'échelle intercommunale, conformément à l'article L. 141-17 du Code de l'urbanisme ;

L'OAP sur l'habitat permet au PLUi-H de tenir lieu de Programme Local de l'Habitat, conformément à l'article L. 151-46 du Code de l'urbanisme.

Les 28 OAP sectorielles visent à mettre en œuvre des opérations assurant une urbanisation organisée et adaptée aux contextes locaux, dans le principe des orientations définies par le PADD.

LE PROGRAMME D'ORIENTATIONS ET D'ACTIONS (POA) = VOILET HABITAT DU PLUI

Les quatre orientations stratégiques pour le territoire sur la durée du PLUi-H :

1. Accompagner la réhabilitation du parc ancien pour lutter contre la vacance et la vétusté, rendre le parc ancien plus économe en énergie et l'adapter aux besoins liés à l'âge,
2. Développer une offre diversifiée d'une centaine de logements par an, en privilégiant les pôles structurants et émergents, pour accompagner le dynamisme démographique et les projets de développement économique,
3. Mieux permettre les parcours résidentiels sur le territoire, via une offre adaptée aux jeunes actifs et aux personnes âgées autonomes dans les centralités,
4. Se doter des moyens pour suivre la politique locale de l'habitat.

Quatre actions traduisant les orientations stratégiques exprimées dans le PADD :

1. Mettre en place une Opération programmée d'amélioration de l'habitat (OPAH), avec des aides de l'Anah majorées par la CCBL,
2. **Rendre progressivement possible la construction de 110 logements en moyenne par an, prioritairement dans les OAP pour les pôles structurants et émergents, et en veillant partout à limiter la consommation foncière,**
3. Travailler avec les acteurs de la construction au développement d'une offre notamment destinée aux jeunes, aux actifs actuels et futurs, et aux seniors autonomes et, dans les pôles structurants et émergents, **organiser la production de 15% de logements sociaux** à minima dans la construction à venir,
4. **Identifier un référent « habitat » au sein de la CCBL et se doter des instances de suivi, avec les communes, des objectifs de construction neuve et de réhabilitation du parc existant.**

En synthèse :

- **Projection à 2030 : Un gain d'environ 2 300 habitants en dix ans. Cette croissance est un prolongement de la tendance 2010 – 2015.**
- **Pour l'accueil de ces habitants, il est prévu la réalisation de 110 logements par an, Entre 1000 et 1 150 en dix ans.**
 - 29 % dans les pôles structurants (319 logements) : Artenay et Patay ;
 - 44 % dans les pôles émergents (490 logements) : Cercottes, Chevilly et Gidy ;
 - 7 % dans les pôles relais (76 logements) : Saint-Pérvy-la-Colombe et Sougy ;
 - 20 % dans les pôles de proximité (219 logements).
- **Dont 121 logements sociaux répartis dans les pôles structurants et émergents. (Artenay, Patay, Cercottes, Chevilly, Gidy).**

Le volet « habitat » du PLUi-H a reçu un avis favorable du comité régional de l'habitat et de l'hébergement (CRHH).

LE DEROULEMENT DE L'ENQUETE

L'enquête publique s'est déroulée sur 33 jours consécutifs du 05/10/2020 au 06/11/2020 inclus.

La publicité de cette enquête a été assurée par des annonces légales sur deux journaux locaux (Le courrier du Loiret et la République du Centre) plus de quinze jours avant le début de l'enquête et dans la première semaine suivant l'ouverture de l'enquête.

L'information a été relayée par le site internet de la CCBL.

Des affiches aux dimensions réglementaires ont été apposées, au moins quinze jours avant le début de l'enquête et pendant toute la durée de celle-ci, sur des panneaux d'affichage de chaque mairie ou à proximité, visibles et lisibles depuis l'extérieur accessible au public.

La CCBL a fait savoir que des affichages complémentaires avaient été disposés dans des commerces sur le territoire.

L'arrêté d'ouverture de l'enquête a été affiché dans les mêmes délais que les affiches.

La présence des affichages a été vérifiée par les commissaires enquêteurs sur les lieux des permanences et attestée par les certificats d'affichage du Président de la CCBL et des maires des communes concernées.

Les communes disposant de panneaux lumineux ont relayé l'information sur l'enquête publique.

Le système d'alertes et d'informations « PanneauPocket » a relayé également l'information.

La newsletter de la CCBL l'a diffusé également à ses abonnés.

La commission considère que les mesures d'information et de publicité étaient correctes et réglementaires pour faire savoir à la population la tenue de cette enquête publique et ses conditions de déroulement.

Un dossier sur papier consultable par le public et un registre pour s'exprimer par écrit étaient disposés dans cinq lieux répartis sur le territoire de la CCBL: la mairie de quatre communes et au siège de la CCBL où se trouvait également un poste informatique accessible à tous pendant les heures d'ouverture des bureaux.

Le dossier dématérialisé, identique au dossier sur papier, était consultable et téléchargeable pendant au moins toute la durée de l'enquête.

Onze permanences se sont tenues en présence des commissaires enquêteurs, dans quatre communes et au siège de la CCBL. Une douzième s'est tenue en visioconférence au siège de la CCBL, du fait que l'un des commissaires enquêteurs était, à cette date, placé en confinement (Covid). Trois permanences téléphoniques étaient prévues sur rendez-vous pour tenir compte de l'état d'urgence sanitaire.

Les permanences ont été réparties ainsi :

Dates	Lieux	Horaires permanences
Lundi 05/10/2020	CCBLà Mairie de Patay	9h00-12h00
	Mairie d'Artenay	14h00-17h00
	Mairie de Gidy	9h00-12h00
Samedi 10/10/2020	Mairie de Saint-Péray la C.	9h00-12h00
Samedi 10/10/2020	Permanence téléphonique	9h00-12h00
Lundi 12/10/2020	Permanence téléphonique	14h00 - 17h00
Mercredi 14/10/2020	Mairie de Chevilly	16h00-19h00
Jeudi 15/10/2020	Permanence téléphonique	17h00-17h00
Vendredi 16/10/2020	Mairie de Gidy	14h00-17h00
	Mairie d'Artenay	14h00-17h00
Samedi 17/10/2020	CCBLà Mairie de Patay	9h00-12h00
Mardi 3/11/2020	Mairie de Saint Péray la C.	14h30 - 17h30
Vendredi 06/11/2020	CCBLà Mairie de Patay	14h00-17h00
	Mairie d'Artenay	14h00-17h00
	Mairie de Chevilly	14h00-17h00

Toute personne pouvait rencontrer un commissaire-enquêteur lors d'une permanence.

Le public pouvait s'exprimer par écrit par l'intermédiaire des registres d'observations, par courriel ou par courrier sur une adresse mail dédiée ou encore sur un registre numérique accessible depuis le site de la CCBL

Les contributions, quel que soit leur support, étaient mises en ligne sur le site internet de la CCBL dans les meilleurs délais et dans le même espace que le dossier PLU-H; Des copies papier de toutes les observations étaient disposées avec les registres dans une chemise.

L'enquête publique a été close par le président de la commission d'enquête le 06/11/2020 après la fin de la dernière permanence, à la fermeture des locaux de la permanence au siège de la CCBL

LES OBSERVATIONS

Toutes les observations ont été prises en compte par la commission d'enquête qui les a analysés.

Le 13/11/2020, un procès-verbal de synthèse des observations ainsi que des questions de la commission ont été remis au porteur du projet.

Le 27/11/2020, le porteur de projet a transmis les réponses au procès-verbal de synthèse. Ces réponses ont été retranscrites dans le rapport d'enquête publique.

L'enquête publique a donné lieu à **81 contributions** dont la répartition suivant les communes concernées est indiquée dans le rapport.

Certaines contributions comportent plusieurs observations lesquelles ont été traitées séparément dans le tableau d'analyse ci-dessous et dans le paragraphe portant sur l'analyse des observations du public ci-après.

Quelques contributions se retrouvent sur plusieurs supports différents (Registre + courriel par exemple).

Certaines contributions comportaient plusieurs observations distinctes. Nous avons compté **116 observations**.

Répartition des observations par typologies :

Thème de la demande ou de l'observation	NOMBRE	%
Classement d'une parcelle en zone urbanisable habitation	36	31,0%
Classement d'une parcelle en zone d'activités économiques	4	3,4%
Classement d'une parcelle en zone d'équipement	0	0,0%
Autre changement de zonage	2	1,7%
Modification du règlement	11	9,5%
Observation à caractère environnemental	4	3,4%
Observation relative aux risques (PPRi, PPRt)*	3	2,6%
Changement de destination d'un bâtiment agricole	4	3,4%
Observation relative à une OAP sectorielle*	16	13,8%
Observation relative à une OAP thématique	0	0,0%
Observation relative à une OAP spécifique	0	0,0%
Suppression ou déplacement d'emplacement réservé ER.	1	0,9%
Demande relative aux Espaces Paysagers Protégés	14	12,1%
Observation générale sur le projet de PLU-H et son déroulement	0	0,0%
Demande de modification sur un document du dossier	9	7,8%
Autres thématiques	9	7,8%
Zones humides	1	0,9%
Zonage agricole demandé	2	1,7%
TOTAL	116	100,0%

* Dont une pétition regroupant 49 personnes.

La commission d'enquête constate que la procédure d'enquête publique s'est déroulée réglementairement et a permis d'améliorer l'information sur ce dossier et à permettre à tout public de s'exprimer.

LES SUJETS LE PLUS SOUVENT ABO RDES PAR LES C O NTRIBUEURS

- Les demandes qui visent à rendre une parcelle constructible ou à assouplir les contraintes qui s'y appliquent.
- Les modifications ponctuelles qui concernent les secteurs « Orientation d'Aménagement Programmé » (OAP) sectorielles ou les secteurs d'urbanisation nouvelle.
- Les modifications du règlement sur des sujets divers.
- Les demandes relatives aux Espaces Paysagers Protégés (EPP) lesquels sont perçus parfois comme trop contraignants.
- Le risque d'inondations dues aux débordements de cours d'eau (la Règle principale) et aux eaux de ruissellement.

Dans une moindre mesure mais par des communes ou des acteurs institutionnels :

- Le thème des espaces boisés classés
- Les zones d'activités

LES AVIS DES PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIÉES

Personnes Publiques Associées	Avis - Réserves - Remarques – Recommandations
Commune Ascères-le-Marché (45)	Avis favorable sans remarque
Chambre de Commerce et d'Industrie du Loiret	Avis favorable avec réserves
Chambre d'agriculture du Loiret	Avis favorable avec remarques
Centre National de la Propriété Forestière	Recommandations
CDPENAF	Réputé favorable (absence de réponse)
Commune de Poupry (28)	Remarques
Centre Régional de l'Habitat et de l'Hébergement	Favorable avec remarque
État (Le titre préfet - synthèse des services de l'État)	Avis favorable avec réserves
Direction Départementale des Territoires du Loiret	Avis favorable avec réserves
Mission Régionale d'Autorité Environnementale	Ne donne pas d'avis d'opportunité - Recommandations
Office National des Forêts	Avis favorable et rappel
Pôle d'Équilibre Territorial et Rural (PEIR) Loire Beauce	Avis favorable sans réserve
Réseau de Transport d'Électricité (RIE)	Avis favorable avec remarques
Syndicat du Pays Dunois (28) - SCOT	Avis favorable avec observations sans réserve
Syndicat Mixte Aménagement Zone d'activités d'Artenay Poupry	Remarques

La commission constate que les personnes publiques associées ou concernées se sont exprimées par le ur avis écrit et ont émis des réserves, des remarques ou des observations dont la commission d'enquête a pris connaissance et qu'elle a analysés dans son rapport.

AVIS DES COMMUNES MEMBRES DE LA COMMUNAUTE DE COMMUNES

	Date de délibération du CM	Avis donné	Asso rti de Ré se rve s ou Re ma rque s
Arte nay	02/03/2020	Fa vo ra ble	Ré se rve s
Bo ula y-le s-Ba re s	05/03/2020	Fa vo ra ble	Re ma rque s
Bric y	06/02/2020	Fa vo ra ble	Re ma rque s
Buc y-le -Ro i	02/03/2020	Fa vo ra ble	Re ma rque s
Buc y-Sa int-Lip ha rd	13/03/2020	Fa vo ra ble	Re ma rque s
Ce rc otte s	19/02/2020	Fa vo ra ble	Re ma rque s
Che villy	12/02/2020	Fa vo ra ble	Re ma rque s
Co ince s	04/02/2020	Fa vo ra ble	Sa ns re ma rque
Gé migny	09/06/2020	Fa vo ra ble	Ré se rve s
Gid y	19/02/2020	Fa vo ra ble	Re ma rque s
Huê tre	12/03/2020	Fa vo ra ble	Re ma rque s
La Cha pelle -Onze ra in	10/03/2020	Fa vo ra ble	Sa ns re ma rque
Lio n-e n-Be auc e	05/03/2020	Fa vo ra ble	Sa ns re ma rque
Pa ta y	12/03/2020	Fa vo ra ble	Ré se rve s
Ro uvra y Sa inte -C ro ix	05/03/2020	Fa vo ra ble	Re ma rque s
Rua n	27/02/2020	Fa vo ra ble	Sa ns re ma rque
Sa int-Pé ra vy-la -C o lo mbe	28/01/2020	Fa vo ra ble	Re ma rque s
Sa int-Sig ismo nd	12/03/2020	Fa vo ra ble	Sa ns re ma rque
So ugy	27/02/2020	Fa vo ra ble	Re ma rque s
Tb umo isis	10/02/2020	Fa vo ra ble	Re ma rque s
Tina y	03/03/2020	Fa vo ra ble	Sa ns re ma rque
Villa mb la in	20/02/2020	Fa vo ra ble	Re ma rque s
Ville ne uve -sur-Co nie	02/02/2020	Fa vo ra ble	Sa ns re ma rque

Toutes les communes membres ont donné un avis favorable au dossier. Des observations, remarques ou réserves ont été émises par 16 communes. Elles ont toutes été analysées par la commission. Voir ci-après dans le rapport.

LES SUJETS ABO RDES PAR LES PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIEES (PPA)

La commission a analysé dans son rapport les réserves ou recommandations de toutes les PPA. Elle a également pris acte du mémoire en réponse à la MRAE

Des sujets sont particulièrement mis en avant par les PPA et nous avons relevé notamment :

La prise en compte de l'environnement

La prévision de limitation de la consommation des espaces naturels et agricoles est jugée insuffisante. Des leviers pour agir sur cette consommation ne sont pas assez utilisés :

- Les hypothèses de croissance de la population à dix ans que la CCBL a délibérément pris et justifié : un prolongement de la croissance de la décennie passée. L'attractivité du territoire est certaine par sa proximité de la métropole d'Orléans et des grands axes de transport.
- La densité de logements estimée insuffisante pour les nouvelles urbanisations mais que le dossier présente en cohérence avec l'urbanisation en place.
- Des actions pour limiter la vacance de logements en ville dont le taux risque d'être insuffisamment restreint et également la mise en place de moyens pour évaluer les variations de cette vacance. Le PLUi-H recense 314 logements vacants pour lesquels une OPAH devrait favoriser la remise sur le marché.
- Les zones d'activités du territoire, consommatrice d'espaces fonciers mais nécessaire au développement économique et pourvoyeuse d'emplois. Certaines zones d'activités étaient lancées avant l'élaboration du PLUiH.

La biodiversité – La trame verte et bleue :

- La démarche de l'évaluation environnementale implique que les choix et décisions soient pris dans le souci de la protection de l'environnement mais la MRAE a souligné des manques dans la présentation du diagnostic. La CCBL s'engage dans son mémoire en réponse à compléter l'état des lieux.
- La commission a pris connaissance des OAP « Trame verte et bleue » et « Vulnérabilité » qui vont dans le sens d'une protection des cours d'eau et de leurs abords, du réseau des mares de leur biodiversité.

La ressource en eau et les milieux aquatiques

- La protection des zones humides (notamment le cours intermédiaire de la Retrève).
- La vulnérabilité du territoire au risque de pollution de l'eau par les nitrates d'origine agricole.
- La capacité des stations d'épuration dont les risques de saturation à l'issue du PLUi-H et leur maintien aux normes doivent faire l'objet de vigilance et surtout d'anticipation. A noter que la CCBL a informé la commission d'enquête (observation n° 52) de sa volonté de créer deux emplacements réservés (l'un contigu à la station de Gidy et l'autre à Chevilly) pour l'amélioration et la création de stations d'épuration.

La qualité de l'eau potable

A ce sujet, la CCBL précise que la conformité aux normes de qualité de l'eau distribuée a été parfois dépassée et estime que « les efforts progressifs » d'une agriculture raisonnée améliorera la situation. Le mélange d'eau de provenances distinctes permet également de rester dans la conformité d'après la CCBL.

La mobilité – les liaisons douces – La diminution des G.ES

L'orientation du PADD « Renforcer les modes de déplacements alternatifs à la voiture et améliorer l'offre de transport en commun » montre une volonté qui s'est traduite par exemple par l'obligation de prévoir des liaisons douces dans les secteurs à urbaniser. Les préoccupations en faveur des transports en communs, et des infrastructures de transport existantes sont exprimées également dans l'orientation « Renforcer l'attractivité du territoire ».

La densification urbaine

La commission relève la convergence sur ce thème des avis des Personnes publiques associées (PPA) : Etat, MRAE, Chambres d'Agriculture, Chambre de commerce et d'Industrie. L'extrait du commentaire inclus à l'avis de l'Etat repris ci-dessous résume l'identité des positions de ces organismes :

Constat que « la répartition des densités moyennes de logements entre les pôles structurants, émergents et relais définis ne se retrouve pas complètement dans la répartition d'accueil de la population, dans la mesure où Gidy, identifiée en pôle émergent, est destinée à recevoir plus de logements que les pôles structurants ».

La chambre d'agriculture suggère des modifications de périmètre d'OAP afin qu'elles soient moins pénalisantes pour des exploitations agricoles et met en exergue un problème de densité insuffisante et d'opérations lancées (à Gidy) sur des bases discutables.

Les services de l'Etat émettent cinq réserves et des recommandations :

- Préciser la vocation des secteurs de zones à urbaniser 2A Ub dans le règlement et/ou dans les OAP qui sont localisés dans les zones B et C du plan d'exposition au bruit de l'aérodrome d'Orléans-Bricy afin de prendre en compte les dispositions de l'article L112-10 du code de l'urbanisme.
- Annexe conformément aux articles R 151-52 et R 151-53 du code de l'urbanisme, le plan d'exposition au bruit (PEB) de l'aérodrome de Bricy.
- Adapter les mesures de préservation des espaces paysagers au nord de l'aire de service de l'A10 de façon à permettre les travaux d'élargissement de cette autoroute.

- Compléter les OAP sur le volet commercial afin de répondre aux exigences des articles L141-16 et L141-17 du code de l'urbanisme.
- Supprimer la limitation de 15 mètres dans les zones A et N sauf indications techniques, environnementales ou paysagères justifiées afin de satisfaire aux obligations de production d'énergie renouvelables sur le territoire de la communauté de communes.

Ces cinq réserves devront être levées.

Sur la dernière réserve, la commission considère que le règlement ne doit pas ajouter d'obstacle à la mise en place d'éoliennes sur le territoire intercommunal, en dehors des servitudes liées à la base militaire et des contraintes des secteurs Natura 2000 et ZNIEFF.

SYNTHESE

Après avoir examiné l'ensemble des pièces du dossier du projet de PLU-H de la Communauté de Communes de la Beauce Loiraine (CCBL) et analysé toutes les observations du public et toutes les réserves, remarques ou observations des communes membres,

La commission d'enquête constate que l'enquête publique s'est déroulée conformément à la réglementation et à l'arrêté d'ouverture. Le niveau d'information pour la faire connaître à la population concernée a été réglementaire et correct.

La commission estime que le dossier soumis à l'enquête publique est bien structuré, et que sa composition est conforme à la réglementation. Le dossier dématérialisé était aisément accessible, consultable et téléchargeable.

La commission a donné un avis sur chacune des observations du public dans le rapport de la commission d'enquête publique. Elle a demandé pour que l'observation une nouvelle évaluation technique lorsqu'elle ne disposait pas de toutes les compétences techniques ou de toutes les informations. La commission a, à ce sujet, bien noté que la CCBL s'engageait dans son mémoire en réponse au procès-verbal de synthèse à procéder à cette nouvelle expertise pour chacune des contributions.

La commission a analysé tous les avis des Personnes publiques Associées ou des organismes consultés ainsi que celui de l'Autorité environnementale (MRAE).

Si les avis sont favorables ou réputés favorables, les recommandations, remarques ou observations sont non retenues. L'Etat a émis cinq réserves qu'il conviendra de lever.

Il est souligné à ce sujet que ces avis ont bien été joints au dossier d'enquête publique et que par conséquent le public pouvait en prendre connaissance.

La CCBL doit instaurer rapidement un dialogue avec les Personnes Publiques ou organismes qui ont émis des réserves et des recommandations pour déterminer la manière de les intégrer au dossier, sous quelle forme, suivant quelles procédures, et, le cas échéant à quelle hauteur.

La commission a émis dans le corps du rapport des remarques et des recommandations.

La commission d'enquête a bien remarqué en particulier :

La traduction dans le PLU-H, notamment dans le Plan d'Orientations et d'Actions (POA) d'une politique de maîtrise de la vacance de logements dans les villes notamment par la mise en place d'une Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat (OPAH).

La volonté de la CCBL de répondre aux exigences de la législation en matière de limitation de la consommation foncière d'espaces naturels et agricoles, de lutte contre l'étalement urbain, de l'éparpillement diffus de l'habitat bien que cette volonté ait été jugée insuffisamment ambitieuse par les personnes publiques associées et notamment l'autorité environnementale.

La caractérisation des enjeux exposés dans l'évaluation environnementale avec toute fois des lacunes notamment dans la protection de la biodiversité des zones humides présentes dans les nouvelles urbanisations et dans la mise en œuvre d'une démarche « Evitement-Réduction-Compensation ».

L'absence de justifications convaincantes sur l'adoption d'une densité trop faible de logements par hectare dans les nouvelles urbanisations du territoire de GIDY, ville classée « pôle émergent », alors qu'un classement en « pôle structurant » et une densité de 18 logements par hectare serait plus conforme à la réalité démographique et à l'attractivité de ce secteur proche de la métropole orléanaise. L'impact sur le foncier agricole est jugé trop fort par la commission d'enquête et les personnes publiques associées.

La commission a également constaté lors de ses permanences, au travers des observations écrites, des avis et des investigations qu'elle a pu mener, que le risque d'inondation, particulièrement sur le territoire de GIDY, suscitait des craintes. Les inondations de 2016 étaient très présentes dans les esprits.

La commission a noté qu'un Atlas des Zones Inondables (AZI) est en phase d'achèvement par le CEREMA (centre d'études et d'expertise sur les risques, l'environnement, la mobilité et l'aménagement). Cet atlas ne sera pas opposable mais, fera

l'objet d'un porter à connaissance du Préfet. Il permettra, d'une manière plus pertinente qu'aujourd'hui de délivrer ou de s'opposer à des autorisations d'urbanisme.

CONCLUSIONS :

1. Sur le projet de Plan Local d'Urbanisme Intercommunal valant Programme Local d'Habitat (PLUI-H),

la commission d'enquête, en considérant tous les éléments exposés dans la synthèse ci-dessus et le rapport de la commission, à l'unanimité, donne :

un avis favorable avec réserves,

Ses réserves sont les suivantes :

Réserve 1 :

Pour limiter la consommation foncière agricole et naturelle, l'artificialisation des sols dans des zones potentiellement soumise aux aléas des inondations, la densité de logements des nouvelles urbanisations sur le territoire de GIDY doit être augmentée à 18 logements par hectare. Le nombre de logements prévisibles doit rester sensiblement conforme aux prévisions et la consommation foncière restreinte.

Cette réserve doit donc conduire à modifier la configuration des zones d'urbanisation nouvelle sur le territoire de GIDY qui n'ont pas encore fait l'objet de délivrance de permis d'aménager.

Réserve 2 :

Pour ne pas exposer les populations à des risques d'inondation, pour limiter l'artificialisation des sols dans des zones exposées à ce risque, pour ne pas créer des contraintes importantes sur les terrains à aménager, pour limiter l'impact sur les terres agricoles et l'environnement, les autorisations d'urbanisme des secteurs 1Aub1 faisant l'objet de l'OAP sectorielle « Chemin de la Vallée » et 1Aub2 (OAP sectorielle Gidy-Le Coudreau, devront être mises en attente jusqu'à la prise en compte de l'atlas des zones inondables (transmission prévue en 2021).

Le cas échéant, une révision du PLUI-H sera mise en œuvre en fonction des recommandations de l'atlas ou des nécessités de changer la configuration de ces OAP.

2. Sur l'abrogation des cartes communales,

la commission d'enquête publique donne à l'unanimité **un avis favorable**.

Le 6 décembre 2020,

Les membres de la commission d'enquête,

Jean-Pierre HOUDRÉ



Membre titulaire

Pierre BILLOTEY



Membre titulaire

Daniel MELCZER



Président de la commission

Pièces annexées au rapport et à ses conclusions :

1. L'arrêté d'ouverture d'enquête publique et l'avis.
2. Les certificats d'affichages des maires du territoire de la CCBL et du président.
3. Les publications légales dans la presse locale.
4. Le procès-verbal de synthèse et son annexe mise à jour, Le mémoire en réponse de la CCBL au procès-verbal de synthèse.