



**AGRICULTURES
& TERRITOIRES**
CHAMBRE D'AGRICULTURE
LOIRET

13 av. des Droits de l'Homme
45921 Orléans Cedex 9
Tél : 02 38 71 95 74
Fax : 02 38 71 90 60

Email : david.maot@loiret.chambagri.fr

**Service Développement Economique
Compétitivité et Formation**

N/Réf.:

Objet: Elaboration du PLU
Consultation des personnes associées
Contact : K. COUETTE

**Monsieur le Président de la Communauté de
Communes Beauce Loirétaine**
1, rue de Trianon
45310 PATAY

Orléans, le 2 juillet 2020

Monsieur le Président,

La Chambre d'agriculture du Loiret vous remercie de l'avoir associée aux travaux d'élaboration du PLUI de la communauté de communes Beauce Loirétaine. Une collaboration entre nos services s'est engagée dès le début de la démarche, soulignant une vraie préoccupation de votre territoire pour l'agriculture et sa préservation. Vous trouverez ci-après nos différentes observations après étude du dossier arrêté.

Les observations reprennent l'ordre des différentes pièces fournies.

Diagnostic et justification des choix retenus

La communauté de communes comprend 23 communes et comptait 16 655 habitants en 2017. Seules 4 communes possèdent un PLU et pas moins de 11 communes ne disposent pas de document d'urbanisme. L'élaboration de ce PLUI permettra donc à 19 communes de disposer d'un document d'urbanisme pour mieux maîtriser l'usage du sol.

Cette communauté de communes est incluse dans le périmètre du SCoT (Schéma de cohérence territoriale) du PETR Loire Beauce, projet arrêté en septembre 2019 mais dont la consultation des PPA n'a pas été réalisée. Le territoire n'est donc pas couvert par un SCoT à ce jour.

La communauté de communes reprend dans son projet de PLUIH, l'armature territoriale retenue dans le projet de SCoT (p16) avec une structuration autour de polarités structurantes (Artenay et Patay), de polarités émergentes (Cercottes, Chevilly et Gly) de pôles relais (Sougy et St Pérvy-La-colombe).

Le diagnostic territorial en ce qui concerne **l'agriculture**, même s'il reconnaît le caractère agricole du territoire et la place de l'agriculture en fait une présentation très synthétique page 49. La présentation en est toutefois plus poussée dans le **diagnostic socio-économique** (p182 et suivantes) P122 du diagnostic, on retrouve également abordée la problématique de la circulation agricole avec une localisation des points de blocage. Ces éléments permettent de mieux appréhender la justification des orientations mises en avant dans l'Orientation d'aménagement et de programmation thématiques Agriculture.

Le diagnostic territorial relève p 50 une consommation d'espaces naturels et forestiers de 275 ha en 10 ans de 2008 à 2018 dont **65 ha au profit du logement** et **98 ha pour l'activité économique** (total de 163ha). Les 112 ha

restant correspondent à la réalisation de l'autoroute A19. A noter que, bien qu'il s'agisse de consommation foncière, ces 112 ha ne peuvent être inclus dans le bilan permettant de comparer la consommation antérieure avec celle projetée à l'échelle de ce PLUI puisque imputable à un projet supracommunal.

La consommation à venir à l'échelle du PLUI-H est fixée à **130 ha** dont **60ha** pour l'habitat et n'inclut pas l'extension de la zone d'activités Interdépartementale prévues sur Artenay. Une réduction de la consommation foncière pour l'habitat est donc projetée, l'objectif de réduction de 50% souhaité au niveau du SRADDET n'est cependant pas atteint (-8%).

Dans ce projet de PLUIH, 52ha sur les 60 ha consommés pour l'habitat sont des espaces agricoles. De même, 70ha de surfaces agricoles seront artificialisées pour l'économie.

Le diagnostic territorial, dans la justification des choix, p 82 présente la **méthodologie utilisée pour analyser les capacités de densification et de mutation des espaces bâtis**. Un important travail par commune semble avoir été réalisé. La représentation graphique pour chaque commune permettant de localiser les zones de densification est positive. Toutefois, la synthèse présentée ne nous semble pas suffisante à une bonne compréhension des résultats. Il est impossible de corréliser les conclusions du tableau en termes de nombre de logements avec les différentes zones de couleur. L'approche cartographique aurait dû être retranscrite à la parcelle.

Il est également fait état dans le calcul global du potentiel de logements par commune, de mutation du bâti et de lutte contre la vacance, sans qu'il soit possible de savoir quelle part des logements comptabilisés est attribuable à la mutation du bâti et à la lutte contre la vacance. Aussi conviendrait-il de disposer d'un récapitulatif des surfaces de densification disponibles par commune et par type (densification Centre-ville/ urbanisation dents creuses..) avec, en face, un nombre de logements comptabilisés afin d'appréhender précisément les densités appliquées. En effet, bien qu'il soit indiqué des fourchettes de 12.5 à 20 logements/ha pour les centralités et de 12.5 à 9 logements/ha pour les communes polarisées et les hameaux, les éléments ainsi présentés ne permettent pas de mesurer la pertinence de l'analyse. Pour certaines polarités subissant la proximité de la Métropole, les densités de densification de 9 logements/ha nous semblent faibles. En outre, il est fait état p 93 d'une possibilité de densification dans certains hameaux sans que ce potentiel n'apparaisse dans le potentiel de densification global.

Dans la justification des choix, il est également proposé **des Indicateurs de suivi du PLUI-H** ce qui est très positif. Les modalités de suivi, les outils à utiliser, les valeurs de référence ainsi que les fréquences d'actualisation sont clairement exposées. A noter que dans les indicateurs de suivi du document « évaluation environnementale », il est proposé des Indicateurs qui pour certains sont hors de portée du document PLUI-H (ex : assurer une bonne qualité des eaux...). Par ailleurs, il n'est fait état **d'aucun indicateur de suivi de la consommation d'espaces**, ce qui nous semble indispensable pour mettre en évidence les efforts engagés pour réduire le prélèvement de foncier agricole et naturel.

PADD

Le **PADD** présente pour le **volet Habitat**, 4 orientations stratégiques que nous partageons. Il y est en particulier affirmée la volonté d'accompagner la réhabilitation du parc ancien pour lutter contre la vacance ce qui est très positif et va le sens d'une réduction de la consommation du foncier agricole et naturel. Le développement des logements en fonction de l'armature territoriale y est également inscrit.

Le tableau reprenant les scénarii de développement propose un scénario retenu de croissance démographique à 0.81% qui va dans le sens d'un accueil raisonné

de la population. Il est intéressant de noter que le maintien de la population jusque lors était imputable au solde naturel et non au solde migratoire.

Le PLUIH projette un besoin de 1100 logements sur 10 ans se traduisant par un projet ambitieux de création de 110 logements par an en moyenne. Ces nouveaux logements seraient édifiés pour partie en densification (400 à 450 logements) et pour le reste en prolongement et en extension urbaine.

La volonté de limiter la construction de 50% des logements (entre 500 à 550) en extension urbaine est positive et correspond aux attentes des documents supra-communaux, la notion de prolongement de l'enveloppe urbaine existante reste toutefois une notion à préciser (définition de dents creuses) malgré les indications apportées dans la « justification des choix »-document 1-1..

A l'échelle de la CC de la Beauce Loiraine, la densité moyenne brute des secteurs de projet en extension est de 13 logements par hectare. Une densité moyenne plus élevée aurait pu être recherchée afin d'être plus économe en espaces prélevés sur le foncier agricole et naturel. Nous constatons en effet, au vu du tableau, qu'il n'y a pas d'amélioration de la densité par rapport à la période précédente : la projection montre une consommation d'autant de foncier pour une construction d'un même niveau de logements. Il est prévu dans ce projet une croissance démographique moindre que dans le projet Scot (un accueil de population de 30% inférieur) mais avec une consommation de foncier quasi équivalente. Il aurait été attendu que le PLUI-H adapte sa consommation foncière à la population accueillie.

Dans l'**orientation numéro 3**, il aurait également pu être ajouté, concernant le parcours résidentiel sur le territoire, la mise à disposition de petits logements collectifs dans les centralités pour améliorer ce parcours et ce même si on retrouve cette notion dans le POA

Le PADD inscrit une ambition de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain : elle prévoit une consommation de foncier d'environ 60 ha à destination de logements dont 45 ha en extension de l'urbanisation et 70ha à destination d'activités hors zone d'activités interdépartementale d'Artenay Poupriy, contre 65 ha pour l'habitat et 98 pour activité de 2008 à 2018 soit une très faible modération de la consommation d'espace par rapport à la période précédente, ce qui apparaît peu satisfaisant au regard des objectifs nationaux et régionaux.

Dans les **orientations générales du PADD**, il est inscrit la volonté de pérenniser l'activité agricole en tirant parti de l'image de la Beauce Loiraine ce qui réaffirme la position de l'agriculture sur le territoire, ce qui nous apparaît positif pour ce territoire où l'agriculture, en raison de la qualité agronomique des sols, joue un rôle majeur en termes de surfaces, de valeur économique et d'identité du territoire.

Dans l'orientation de confortation de **l'attractivité économique du territoire**, le schéma p20, au travers de la zone pointillée bleue » semble inclure le futur développement de la phase 4 de la zone d'activité d'Artenay-Poupriy, nous n'avons pas identifié dans le texte l'indication que « sera prise une précaution particulière dans le développement de cette phase pour que ne soit pas déséquilibrée et fragilisée l'activité de la sucrerie et qu'un équilibre sera à trouver ». Il est nécessaire que cela apparaisse.

Programme d'orientation et d'actions (POA) habitat

Afin de répondre à l'orientation n°1 de lutte contre la vacance, la communauté de communes Beauce Loiraine projette la mise en place d'une opération programmée d'amélioration de l'habitat (OPAH) ce qui procède d'une démarche proactive très positive.

Concernant l'orientation n°2 de production d'une centaine de logement par an, l'action n 2 priorise les pôles structurants et émergents en visant des densités brutes minimum en fonction du niveau de polarité. De vrais choix ont été faits dans la répartition des capacités constructives. Cependant, on peut s'interroger sur le classement de Gidy en pôle émergent dans la mesure où la commune prévoit d'accueillir plus de logements que les pôles structurants (P8). La proximité de la métropole et son influence peut expliquer ce choix mais il devrait alors être retranscrit dans l'armature territoriale avec pour corollaire l'application d'une densité de logement en rapport permettant de réduire la consommation d'espaces (Prévision de consommation en extension de 15.2ha à Gidy supérieur au prévision des pôles structurants).

Les préconisations concernant le rééquilibrage des typologies de logements en faveur de petits logement est intéressant. Cela peut permettre l'accueil de nouveaux habitants et le maintien des plus anciens. Le document n'est cependant pas prescriptif pour cet aspect, de même que pour la réalisation de logements sociaux.

OAP

Un travail important de clarification a été réalisé au travers de l'élaboration de ces OAP.

L'OAP agriculture reprend des points de vigilance mis en avant lors du diagnostic ce qui est positif. Quant-à l'OAP mutation du bâti agricole de qualité, elle est évoquée ultérieurement dans le paragraphe « Règlement ».

L'OAP Commerces et activités artisanales réaffirme le rôle de polarité commerciales principales du territoire et conforte l'armature territoriale retenue et l'importance des centres bourgs. Toutefois, il n'y a aucune indication sur la taille et les types de commerce autorisés en fonction de la localisation et cela demande à être précisé pour répondre aux exigences réglementaires.

Les OAP sectorielles seront évoquées au cas par cas, ultérieurement en reprenant certains points du plan de zonage, commune par commune. De façon globale, il peut être regretté qu'une grande part des logements projetés le soit en dehors d'OAP (en moyenne 88%). A noter que 39ha vouée à l'urbanisation dans le projet sont couverts par une OAP.

Les OAP pour chaque commune concernée auraient pu être plus détaillées sur le découpage des parcelles à bâtir. Des préconisations plus précises permettraient de visualiser et fixer les densités proposées avec parfois des fourchettes assez larges.

Règlement

Dans le règlement, en zone A, les constructions à vocation d'habitat, à condition d'être nécessaire à l'exploitation agricole sont autorisées. Cette disposition permettra à des porteurs de projets de s'installer sur la communauté de communes en ayant la possibilité, à terme, de construire leur logement de fonction sur le site de leur exploitation dans la limite d'un regroupement architectural et d'un lien de nécessité avec l'activité agricole avérée. C'est un point positif pour le maintien de l'activité agricole et le renouvellement des générations.

De façon plus générale, en Zone A et en zone N (sauf zonages particuliers), les constructions nécessaires à l'exploitation agricole et forestière sont autorisées. Ce qui est positif pour le maintien et le développement de l'activité agricole du secteur. A noter qu'il n'est pas précisé de façon explicite que les constructions à usage agricole pour **les CUMA sont autorisées**. Afin que ceci soit possible, il faut que cela soit spécifié, nous demandons donc que cela apparaisse de façon explicite dans le règlement, à minima dans la zone A.

P 257 et 265, il est indiqué des limites d'emprise des constructions en zone agricole. Cette limite implique qu'il faut obligatoirement avoir d'importantes

unités foncières pour construire certains bâtiments nécessaires à l'acte de production comme par exemple des serres. Cela peut avoir pour conséquence de placer des bâtiments n'importe où en fonction de la taille de l'unité foncière et non en fonction de la pertinence de la localisation. Cela peut également être un frein à certaines diversifications (serres, châssis...) qui ont une emprise au sol importante. **Nous demandons que cette règle d'emprise au sol maximal de 10% de l'unité foncière soit retirée.**

Les extensions d'habitations et annexes sont autorisées en zone A et N sous condition de ne pas excéder 20% d'emprise au sol totale par rapport à l'unité foncière. Cette règle ne peut pas être conservée en l'état. En effet, la définition de la taille des extensions et des annexes ne se définissent pas en fonction de la taille de l'unité foncière puisque très tributaire de la taille de la parcelle (généralement grande en zone A et N). L'extension est réglementairement définie en zone A et N par rapport à la taille de l'habitation principale soit généralement 30% de la taille de l'habitation principale. Les nouvelles annexes sont, elles, autorisées à hauteur de 25m². **Nous demandons que cette disposition soit modifiée afin d'autoriser les extensions en fonction de l'emprise au sol de la construction existante.**

Les bâtiments des coopératives se trouvent localisés dans des STECAL (secteur AS1 et 2) où les extensions pour activités commerciales sont permises ce qui leur permettra de nouveaux projets si besoin et est donc positif pour l'activité agricole du territoire.

Le règlement autorise p258, 259, 260, et 271 à 273 **le changement de destination des constructions agricoles** existantes identifiées sur le document graphique soit en habitation, soit pour l'hébergement, soit pour d'autres activités des secteurs secondaires et tertiaires selon les cas. En plus de l'identification sur le plan de zonage, les changements de destinations doivent être identifiés au cas par cas et explicités dans un document dédié. L'enjeu est de voir s'aggraver le mitage du territoire avec des bâtiments perdant leur vocation agricole. Permettre globalement le changement de destination lors de la cessation d'activité agricole peut induire de la spéculation foncière et avoir un impact sur la transmission des bâtiments de l'exploitation. L'OAP Mutation du bâti agricole répond en partie mais cela ne nous apparaît pas suffisant. Nous demandons à ce que soit repris chaque site localisé sur le schéma de l'OAP avec une photographie et une explication comme pour les 3 exemples présentés.

Le règlement des zones A et N p261 semble permettre l'exploitation de carrières sous conditions mais le paragraphe portant cette indication ne semble pas cohérent. Par ailleurs, le règlement graphique (plan de zonage) ne comprend aucun secteur réservé à l'exploitation de carrières ce qui va dans le sens d'une interdiction d'exploitation. En l'absence de représentation graphique, nous comprenons qu'aucun projet de carrière n'est autorisé (également absence de prise en compte dans la consommation foncière) ce qui nous convient.

En zone UB2, la construction d'annexes aux habitations avec une emprise au sol maximum de 12m² est permise dans les franges paysagères en contact avec la plaine agricole. Il n'est indiqué aucune limite de nombre d'annexes, il conviendrait de le préciser afin de réduire la profondeur d'implantation permise.

Les constructions dans les hameaux (**Zone UH**) sont autorisées dans le règlement. Une urbanisation dans les hameaux, loin des équipements et services ne va pas dans le sens du développement durable et de la réduction de l'émission des gaz à effet de serre. Une densification des hameaux suffisamment structurés peut s'entendre lorsqu'il n'y a pas de réelles possibilités de densification dans les bourgs mais elle interroge lorsqu'il y a risques d'urbanisation de hameaux constitués principalement d'un regroupement d'exploitation. Il pourrait être envisagé 2 types de zonage UH permettant la

densification uniquement dans les conditions d'équipement proposées précédemment.

Règlement graphique – Zonage

Concernant le **plan de zonage**, vous trouverez diverses remarques classées par communes après quelques observations d'ordre général.

De façon générale, il est à noter que le zonage de certaines parties de zones urbaines (*zone UB2 sur Patay Sud, Coinces, Rouvray Ste Croix...*) ont une profondeur importante alors que le règlement limite l'implantation des constructions principales à 35 m maximum de l'alignement des voies. Au-delà de ces 35m, seules les extensions et les annexes sont permises. Afin d'éviter un étalement des constructions trop lâches, la limite de la zone UB2 pourrait être réduite tout en gardant de la possibilité d'implanter des annexes derrière les habitations.

Pour l'ensemble des communes, il conviendrait que l'ensemble des bâtiments des exploitations agricoles en activité, y compris le corps de ferme, soit zoné en A et non en UH ou UB afin de pouvoir faciliter leur évolution et leur transmission et ainsi faire que leur mutation vers de l'habitat non agricole ne soit qu'exceptionnelle (*concerne Artenay, hameau Assas sur la D861, bâtiments en zone ; Boulay-les Barres dans les hameaux et entrées sud des Barres ; Bricy, 2 exploitations Rue du Château ; Bucy-le-Roi, Rue de l'église, exploitations agricoles en UA2 ; Chevigny, Hameau des Mardelles et hameau de St Barthelemy ; Coinces, hameau du Chesne et de Villardu-Brilly ; Huêtres, Hameaux de Provenchère et Trogny ; La chapelle-Onzerain bourg ; Lion-En-Beauce ; Rouvray-Sainte-Croix en zone UH ; Ruan, hameaux de villechat, Assas, Domarville et le Coudray ; 3 hameaux de Trinay ; Hameau de St Sigismond ; Villeneuve-sur-Connie, Allonnes ; Hameaux de Villambialn ; Patay, hameau de Lignerolles ; Sougy, hameaux ; Hameaux de Saint Pérvay et route du Mesnil ; Tournoisis bourg et Nids*). .

Le changement de destination des exploitations repéré sur les plans de zonage devra être précisé dans un document spécifique (*Bricy, Bucy le Roi, Bucy St Liphard, Cercottes (2), Gemigny (3), Gidy (3), La Chapelle-Onzerain ; Sougy (3) ; Villeneuve-sur-Connie (3) ; Sougy (2) ; Saint Pérvay la Colombe ;*

Artenay

L'ensemble des zone 1AU font l'objet d'une OAP ce qui est positif et permettra une consommation optimisée de l'espace. Les programmations de densité de logements correspondent au positionnement de pôle structurant de la commune. Le nouveau quartier *rue du moulin*, défini en zone 1AUb0 et 2AUB, en totale extension urbaine et prélevant à terme la totalité d'une parcelle agricole productive de 7ha n'est pas en proximité du centre-ville et suppose le franchissement de la RD2020 pour y accéder. Son positionnement n'est pas idéal, toutefois l'enclavement de la commune entre la voie ferrée et le RD2020 peut justifier cette localisation.

Le zonage actuel en A de la phase 4 de la zone d'activité Artenay-Poupry temporelise l'extension de la zone d'activité.

Boulay-les- Barres

On peut s'interroger sur l'absence d'OAP sur la parcelle 18 classée en UB2, d'une surface de près de 1ha, prélevée sur du foncier agricole productif. En effet, son positionnement en entrée de ville justifierait une OAP pour permettre un aménagement qualitatif.

Dans le Hameau Heurdy, ainsi que dans ceux de Janvry et de Aubry, des exploitations et des bâtiments agricoles sont inclus dans la zone UH. Le large zonage UH avec la méthode d'enveloppe urbaine appliquée ouvre la possibilité de voir s'édifier des constructions en proximité des exploitations agricoles pouvant être source de conflit de voisinage. Par ailleurs, ces hameaux sont dépourvus d'équipement et de services contrairement au Hameau des Barres, on peut donc

s'interroger sur la pertinence de permettre le développement de leur urbanisation.

Bricy

La zone 1AUb est située à proximité de centre bourg ce qui est positif. On peut toutefois s'interroger sur le fait que l'OAP ne couvre pas les parcelles 138, 44, 45 et 137, actuellement cultivées et dans la continuité, permettant ainsi un aménagement d'ensemble afin de valoriser au mieux le foncier disponible et proposer un aménagement global. Le classement de la totalité de ces parcelles en UB2 peut également poser question car au-delà de l'enveloppe urbaine.

Par ailleurs, le positionnement de la zone 2 AUb, *rue Jean Lubin*, en extension urbaine, semble moins pertinente car accentuant l'urbanisation linéaire.

Bucy-Saint-Liphard

La zone 2AU nous interroge car il impacte une parcelle cultivée entière, entraînant un redécoupage peu fonctionnel de cette parcelle qui générera des contraintes supplémentaires pour l'agriculteur en particulier avec l'application des ZNT.

Colnaces

La zone 1aub est positionnée en proximité du centre bourg ce qui est positif. Elle fait l'objet d'une OAP.

Une OAP sur la parcelle cadastrale 175 permettrait également de garantir une utilisation cadrée de cette parcelle prélevée sur du foncier agricole productif. On peut par ailleurs se poser la question du zonage de cette parcelle de près de 1ha en UB2 dans la mesure où sa surface et son positionnement dépasse la notion de dent creuse.

Gidy

Cette commune est classée comme pôle émergent dans l'armature urbaine retenue dans le PLUi-H cependant, en terme de consommation de foncier pour l'habitat, elle dépasse les 2 pôles structurants Patay et Artenay et consomme également pour l'économie, des surfaces bien supérieures à Patay. La proximité de la métropole et son influence peut expliquer ce choix d'extension mais il conviendrait alors d'appliquer les mêmes densités de logements que les pôles structurant, en densification et en extension permettant ainsi de réduire la consommation substantielle d'espaces pour l'habitat pris majoritairement sur de l'espace agricole productif.

La création prochaine du diffuseur Saran-Gidy sur l'autoroute peut aussi avoir influé sur les importants projets d'extension de la zone économique, il faut cependant s'interroger sur les difficultés de circulation rencontrées sur le réseau routier (fluidité et sécurité) et sur la faisabilité d'implanter une activité très génératrice de circulation.

Concernant l'urbanisation dans le diffus, il aurait pu être proposé une OAP pour les grandes parcelles cadastrales 7 et 9 donnant sur la rue du château. De la même façon, une OAP permettrait d'orienter l'urbanisation de la parcelle 236 de près de 1ha, rue de Coulvieux, pour moitié en zone UBa et N. (NB : cette zone n'est pas repérée comme un potentiel urbanisable dans les annexes au POA « habitat » malgré la surface disponible). Cette urbanisation plus dense et mieux maîtrisée pourrait éventuellement permettre de réduire les zones 1AU envisagées.

La plupart des bâtiments des exploitations agricoles semble zoné en A, ce qui est positif. Cependant le zonage du bâtiment *rue de la mi-Voie*, à cheval entre la zone N et UB1, pose question. En raison du règlement de ces 2 zones,

l'exploitation, si elle est encore en activité, ne pourra pas se développer et évoluer. Un zonage en A serait plus proplce.

Le découpage et la localisation des zones 1AUB1, *route de Boulay et route de Marmogne*, ont pour conséquence le prélèvement de parcelles agricoles entières ou en partie et l'enclavement et le redécoupage peu fonctionnelles des parcelles subsistants en A et N, condamnent à plus ou moins long terme leur activité en raison des contraintes qui s'imposeront à l'exploitant (Zones de recul..). Route de Boulay, la réalisation de la zone 2AU enclavera encore plus les parcelles cultivées de la zone N, accentuant le problème. Le choix de cet emplacement pose question. En améliorant la densité sur d'autres sites, la consommation de ce foncier ne serait pas nécessaire.

On peut également s'interroger sur le fait que la zone 1 AU débouchant *route de Marmogne* ne soit pas décalée vers la droite pour éviter l'enclavement de la parcelle 17 et bénéficier de la voie d'accès *rue Joseph Sambler*. Nous sommes peu favorables à ces 2 zonages.

Le projet de zone 1 AU, Chemin de la vallée, avec la création d'un espace vert de près de 5000m² derrière ce qui semble être une exploitation agricole et de 60 logements aura probablement des impacts négatives sur celle-ci, condamnant son accès directe à la plaine agricole et l'enclavant définitivement dans le tissu urbain. On peut s'interroger sur la pertinence de développer une urbanisation dans cette zone où il est indiqué une fragilité des sous-sols avec création d'un grand espace vert où la proximité de la frange agricole justifie peu le besoin de celui-ci.

La zone UB0 au Coudreau est un « coup parti », cependant, sur cette zone de 3.7 ha, il n'est annoncé une densité que de 8 logements/ha.

La zone 1AUB2 en continuité découpe en grande partie plusieurs parcelles agricoles cultivées, ne laissant que la zone N et une topographie rendant très difficile la poursuite de l'exploitation pour cette zone devenue très enclavée et en contact avec les maisons.

Concernant le Hameau de Beaurepaire, les parcelles cadastrales 100 à 115 se trouvent zonées en UB2, ce qui pose question en raison de la distance entre les groupes de bâtiments le long de l'axe routier. A notre sens, il ne s'agit pas d'une dent creuse, les parcelles sont cultivées, le zonage en découlant devrait être en A. Idem pour les parcelles 196 à 198 rue du Moulin.

Rouvray-Sainte-Croix

La zone 1 AU pavillonnaire prévue en entrée de ville est située en zone UH, en proximité d'une exploitation agricole Nous y notons un fort enjeu « entrée de ville » qui nécessitera un aménagement qualitatif pour limiter l'impact visuel et les conflits de voisinage avec l'exploitation.

Sougy

Le plan de zonage 6.18b nous semble présenter une inversion de nom dans la dénomination des hameaux de la commune.

Dans ces hameaux, des exploitations et des bâtiments agricoles sont inclus dans la zone UH. Le large zonage UH avec la méthode d'enveloppe urbaine appliquée ouvre la possibilité densifier ces hameaux alors qu'ils sont dépourvus d'équipement et de services et relativement éloignés du bourg.

Route d'Artenay, il nous apparaît nécessaire de vérifier que les bâtiments zonés en UA2 ne soient pas des bâtiments d'une exploitation en activité, il faudrait alors les zoner en A.

Saint Pérary La colombe

La zone 2 AUae envisagée rue de Châteaudun a pour résultat une extension urbaine en linéaire en entrée de bourg, cela nous pose questions par rapport à l'objectif de zone d'activité bien intégrée dans son environnement urbain et-naturel comme souhaité dans les orientations générales du PADD p19.

A contrario, les 2 zones 1 AU au nord de la Rue d'Orléans sont en proximité du centre bourg et évitent l'extension linéaire ce qui est positif.

Villamblain

La zone 2 Aub, projet de moyen terme sur 0.5ha, en proximité Immédiate de bâtiment d'exploitation, découpe une parcelle agricole laissant potentiellement cette parcelle peu exploitable pour l'agriculteur compte tenu de la surface restante. Par ailleurs, elle enclave en partie la parcelle agricole 44 mitoyenne pouvant être ici aussi source de problèmes futurs d'exploitation et de voisinage.

Au vu de ces éléments, notre avis est favorable au document PLUI-H arrêté, avec la demande d'intégrer les remarques concernant le règlement (potentiellement très impactant pour l'agriculture) et d'étudier nos autres remarques ci-dessus.

Nous restons par ailleurs disponibles pour échanger sur les points soulevés dans ce courrier.

Veillez croire, Monsieur le Président, à l'assurance de ma considération distinguée.

Le Président,

Jean-Marie FORTIN



