

Note de synthèse
Conseil communautaire 30 mars 2023

Approbation de la modification n°1 du PLUI-H de la Communauté de Communes de la Beauce
Loirétaine

1. Objectifs de la modification n°1 du PLUI-H

Le Plan Local d'Urbanisme Intercommunal valant Programme Local de l'Habitat (PLUI-H) de la Communauté de Communes de la Beauce Loirétaine a été approuvé le 25 mars 2021.

Le PLUI-H est un document voué à évoluer pour répondre aux dynamiques territoriales. Afin de tenir compte de l'évolution de réflexions ou d'études menées sur le territoire de la Communauté de Communes ainsi que de tirer les conséquences de sa première année d'application, une première procédure de modification générale a été engagée à l'initiative du Président de la Communauté de Communes.

Les modifications devaient être limitées et ne pas remettre en cause le respect des orientations du PLUI-H approuvé, exprimées dans le projet d'aménagement et de développement durable (PADD).

Cette première modification a poursuivi notamment les objectifs suivants :

- A. Prendre en compte l'atlas des zones inondables approuvé conformément aux engagements de la CCBL lors de l'approbation du PLUI-H ;
- B. Permettre l'ouverture à l'urbanisation de la zone d'extension 2AUae à vocation d'activités économiques de Patay ;
- C. Permettre l'ouverture à l'urbanisation de la zone d'extension 2AUae à vocation d'activités économiques de Cercottes ;
- D. Ajuster ou créer de nouvelles orientations d'aménagement et de programmation sectorielles pour tenir compte de l'évolution de certains projets ;
- E. Ajuster et préciser certains zonages réglementaires pour mieux adapter le zonage au regard du contexte environnant ou des dynamiques de projet ;
- F. Clarifier certaines règles écrites pour une meilleure compréhension et application du règlement notamment concernant :
 - les règles de hauteurs pour les constructions existantes,
 - le stationnement dans les zones d'activités économiques,
 - les prescriptions en matière de rejet des eaux pluviales
 - le traitement des clôtures
 - les constructions annexes
 - les règles concernant les espaces paysagers ;
- G. Ajuster certaines prescriptions graphiques et notamment la création d'emplacements réservés et l'identification d'éléments de patrimoine complémentaires.

L'ensemble des modifications apportées au PLUI-H devait s'inscrire dans les orientations stratégiques du PADD du PLUI-H approuvé le 25 mars 2021 : la modération de la consommation de l'espace et la lutte contre l'artificialisation des sols, la résilience face aux risques, la protection du paysage et du patrimoine ainsi que la prise en compte des enjeux environnementaux et la contribution à l'attractivité économique du territoire.

Les évolutions du PLUI-H qui ont été proposées pouvaient concerner l'ensemble des communes du territoire dès lors qu'elles avaient un caractère modificatif limité. Conformément à l'article L.153-36

du Code de l'urbanisme, pour respecter les conditions de recours à une procédure de modification, et non de révision, ces évolutions ne devaient pas :

- changer les orientations définies par le PADD ;
- réduire un espace boisé classé (EBC), une zone agricole ou une zone naturelle et forestière ;
- réduire une protection édictée en raison des risques de nuisances, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance ;
- ouvrir à l'urbanisation une zone à urbaniser qui, dans les six ans suivant sa création, n'a pas été ouverte à l'urbanisation ou n'a pas fait l'objet d'acquisitions foncières significatives ;
- créer des orientations d'aménagement et de programmation (OAP) valant création d'une zone d'aménagement concerté (ZAC).

Compte tenu de la taille importante du territoire et de l'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AUae de la commune de Patay située dans le périmètre de la zone Natura 2000, une actualisation de l'évaluation environnementale du PLUI-H a été réalisée dans le cadre de la présente procédure de modification n°1 du PLUI-H.

2. Bilan de la concertation préalable

La Loi n°2020-1525 du 7 décembre 2020 d'accélération et de simplification de l'action publique dite "ASAP" soumet à la concertation obligatoire, prévue par l'article L. 103-2 du Code de l'urbanisme, les procédures de modification des documents d'urbanisme soumises à évaluation environnementale. La présente procédure de modification n°1 a fait l'objet d'une évaluation environnementale et a donc été soumise à concertation. Un bilan de la concertation a été dressé et tiré lors de la séance de Conseil communautaire du 20 octobre 2022. Des contributions ont pu abonder les réflexions en cours dans le cadre de la modification n°1 du PLUI-H.

Une grande part des observations ou des demandes n'ont en revanche pas pu être prises en compte, en particulier lorsqu'elles portent sur des points ne relevant pas de la modification du PLUI-H en cours ou lorsqu'elles sont de nature à remettre en cause les orientations du PADD et notamment l'objectif chiffré de modération de la consommation d'espaces agricoles ou naturels. Les points portant sur les clôtures, piscines ou l'aspect extérieur des constructions (ou les distances des constructions par rapport aux limites séparatives dans certaines zones) pourront être réétudiés dans le cadre d'une évolution ultérieure du PLUI-H.

Cette concertation a ainsi constitué une démarche positive, permettant de sensibiliser les habitants et les acteurs du territoire en vue d'une meilleure compréhension du PLUI-H et de recueillir leurs préoccupations.

3. Consultation et avis des personnes publiques associées

Les communes membres et les personnes publiques associées ont été notifiées du projet de modification n°1 du PLUI-H, et ont émis un avis dans un délai de 3 mois à compter de leur notification. 30 avis ont été reçus dans le cadre de cette consultation, les autres PPA et communes membres consultées n'ayant pas rendu d'avis sont réputées avoir émis un avis favorable.

Ci-joint le détail :

1. **Dérogation à l'urbanisation limitée en l'absence de SCoT accordée par la Préfète du Loiret le 20 octobre 2022.**
2. **Avis favorable de la CDPENAF sur tous les points**

3. **Avis favorable de l'Etat (DDT) : avec une recommandation** (prise en compte PGRI 2022-2027 dans le PLUI-H)
4. **Trois recommandations de la MRAe dans le cadre de sa mission :**
 - De fournir une liste des demandes non satisfaites ou de documenter le rythme de consommation des espaces disponibles au regard des surfaces non utilisées en précisant le délai nécessaire au rythme actuel avant la saturation des zones d'activités existantes.
 - De présenter des solutions de substitution à l'échelle d'un territoire pertinent.
 - De présenter une analyse de l'ensemble des incidences environnementales des scénarios et sur la base de ces éléments de justifier que le scénario de développement économique retenu présente le moindre impact environnemental.
5. **Avis favorable du Conseil Départemental du Loiret avec recommandation** (l'accès routier aux deux extensions de ZAE à Patay et Cercottes prévues avec l'ouverture à l'urbanisation de deux petites zones 2AUae)
6. **Avis favorable du PETR Loire Beauce** (dont est membre la CCBL)
7. **Avis favorable du PETR voisin Pays Dunois**
8. **Avis favorable de 20 communes membres** de la CCBL (Artenay, Boulay-les-Barres, Bucy-le-Roi, Bucy-Saint-Liphard, Chevilly, Coinces, Gémigny, Huêtre, La Chapelle-Onzerain, Lion-en-Beauce, Patay, Rouvray-Sainte-Croix, Ruan, Saint-Péravy-la-Colombe, Saint-Péravy-la-Colombe, Sougy, Tournois, Trinay, Villamblain, Villeneuve-sur-Conie)
9. **Avis favorable avec réserve de la commune membre de Bricy** (pour traitement des clôtures dans emploi de matériaux et hauteur spécifique, quel que soit le zonage du PLUI-H)
10. **Pas d'Avis pour la commune membre de Cercottes** (A fait une proposition d'assouplissement des règles d'implantation des constructions en limites séparatives)
11. **Avis défavorable de la commune membre de Gidy** sur le changement de zonage du « Clos du Château » sur la commune de Gidy (ce changement de zonage est abandonné dans la Modification n°1 du PLUI-H).
 - **Avis favorable de la commune membre de Gidy pour les autres points de la Modification n°1 du PLUI-H.**
12. **Pas de réponse dans les délais et donc avis réputé favorable** pour les PPA suivantes :
 - Communes de Villereau, Villampuy, Tivernon, Terminiers, Saran, Santilly, Saint-Lyé-la-Forêt, Rozières-en-Beauce, Poupriy, Péronville, Ozoir-le-Breuil, Ormes, Oison, Lumeau, Ingré, Huisseau-sur-Mauves, Guillonville, Fleury-les-Aubrais, Epieds-en-Beauce, Dambron, Coulmiers, Chanteau, Chaingy, Beauce-la-romaine, Aschères-le-Marché.
13. **Avis réputé favorable des autres organismes consultés** : SMAP Artenay-Poupriy, PETR Forêt Orléans Loire Sologne, PETR Beauce Gâtinais en Pithiverais, Orléans Métropole, CC de la Forêt, CC Plaine Nord Loiret, CC des Terres du Val de Loire.

Globalement, les avis sur le projet de modification n°1 du PLUI-H sont favorables.

4. Prise en compte des avis PPA dans le cadre de l'approbation de la modification n°1 du PLUI-H

Concernant la recommandation de l'avis de l'Etat sur la prise en compte immédiate du Plan de Gestion du Risque Inondation 2022-2027 dans le PLUI-H

- La recommandation a été partiellement prise en compte dans le projet de modification n°1 du PLUI-H dans la mesure où la Communauté de Communes dans le cadre du PLUI-H a 3 ans pour se mettre en conformité avec le PGRI, et que la prise en compte immédiate à ce stade avancé de la procédure sans concertation complémentaire avec la population ne pouvait être prise en compte avant l'approbation de la modification du PLUI-H ;

- De plus, la Communauté de Communes de la Beauce Loirétaine s'engage à prendre pleinement en compte le PGRI 2022-2027 dans le cadre d'une évolution à venir du PLUI-H.

Concernant les 3 recommandations de la MRAe:

- De fournir une liste des demandes non satisfaites ou de documenter le rythme de consommation des espaces disponibles au regard des surfaces non utilisées en précisant le délai nécessaire au rythme actuel avant la saturation des zones d'activités existantes.
 - De présenter des solutions de substitution à l'échelle d'un territoire pertinent.
 - De présenter une analyse de l'ensemble des incidences environnementales des scénarios et sur la base de ces éléments de justifier que le scénario de développement économique retenu présente le moindre impact environnemental.
- L'avis de la MRAE a fait l'objet d'un mémoire en réponse de la part de la CCBL. Ce mémoire répondant à l'ensemble des recommandations de la MRAE est joint en annexe de l'actualisation de l'évaluation environnementale.

Concernant la recommandation du Conseil Départemental du Loiret portant sur l'accès routier aux deux extensions de ZAE à Patay et Cercottes prévues avec l'ouverture à l'urbanisation de deux petites zones 2AUae

- Dans le cadre de l'aménagement de ces 2 zones d'activités, cette recommandation sera prise en compte.

Concernant la réserve de la commune membre de Bricy

- cette modification ne fait pas partie des points abordés par la Modification n°1 du PLUI-H et ne peut être prise en compte

Concernant la proposition de la commune membre de Cercottes.

- Cette proposition d'assouplissement des règles d'implantation des constructions en limites séparatives ne fait pas partie des points abordés par la Modification n°1 du PLUI-H et ne peut être pris en compte

Concernant l'avis défavorable de la commune membre de Gidy sur le changement de zonage du « Clos du Château » sur la commune de Gidy

- ce changement de zonage a été abandonné dans la Modification n°1 du PLUI-H approuvée.

Concernant les autres remarques des communes membres portant sur des modifications de forme dans le règlement écrit concernant la localisation des zones, celles-ci sont prises en compte.

5. Enquête publique et rapport de la commission enquête

L'enquête publique relative au projet de modification n°1 Plan Local d'Urbanisme intercommunal valant Programme Local de l'Habitat (PLUI-H) conformément à l'arrêté n° A2022-4, de Monsieur le Président de la Communauté de Communes de la Beauce Loirétaine portant organisation de ladite enquête, s'est déroulée pendant 33 jours consécutifs du 12 décembre 2022 au 13 janvier 2023 inclus.

Dans le cadre de l'enquête publique, 15 observations du public ou courriers ont été recueillis ou reçus dans ce cadre.

Une commission enquête a été nommée et a rendu un avis favorable assorti de 2 réserves et 2 recommandations.

6. Prise en compte des conclusions motivées et du rapport de la commission enquête

Concernant la réserve n°1 portant sur : la prise en compte des zones inondables et notamment le PGRI 2022-2027, la commission précise : « *que l'intégration de l'Atlas des Zones Inondables soit accompagnée dès à présent d'une inconstructibilité des parcelles cadastrales dans les zones de submersion supérieure à 1 mètre d'eau, ou à défaut qu'il soit :*
- *indiqué sur la cartographie du PLUI ces zones de submersion supérieure à 1 mètre d'eau et,*
- *énoncé clairement dans le règlement écrit, l'application systématique pour toutes demandes d'urbanisme dans ces mêmes secteurs, de l'article R. 111-2 du Code de l'Urbanisme et la consultation du Service Risque de l'Etat dans le département du Loiret avant toutes décisions relatives à ces demandes.* »

- Cette réserve a été levée en indiquant :

- sur les plans de zonage, les zones avec une hauteur d'eau constatée entre 0 et 1 mètre, les zones avec une hauteur d'eau comprise entre 1m et 2 m avec obligation de consulter le service risque de la DDT 45 en complément des prescriptions déjà fixées dans le règlement et les zones inconstructibles avec une hauteur d'eau supérieure à 2 mètres.

- en indiquant clairement dans les dispositions générales du règlement écrit traitant des zones inondables, la consultation du service risques de la DDT du Loiret pour tout projet.

Par ailleurs, comme indiqué ci-avant la Communauté de Communes s'engage dans un délai de 3 ans à se mettre en conformité avec le PGRI dans le cadre d'une procédure d'évolution du PLUI-H ultérieure.

Concernant la réserve n°2 portant sur l'annulation ou la réécriture des règles de la zone 1AUB0* sur la commune membre de Gidy, la commission précise : « *Que la modification concernant la zone 1AUB1 du lotissement "Clos du Château à GIDY" soit annulée ou réécrite afin de ne laisser subsister aucune équivoque dans l'application des règles d'instruction des dossiers d'urbanisme, de constructibilité de parcelles et de retrait dans l'implantation des nouvelles constructions.*»,

- Cette réserve a été levée par l'annulation de la modification portant sur la zone 1AUB1 de Gidy
- Par ailleurs, le règlement écrit a été modifié pour que les règles au lot par lot ne s'y appliquent pas ; comme pour tous les autres secteurs faisant l'objet d'une OAP sur le territoire de la Beauce Loirétaine

Concernant la recommandation n°1 portant sur la légende des extraits de cartes sur les zones inondables présents dans le rapport de présentation de la modification n°1 du PLUI-H, en précisant que les zones bleues correspondent aux zones qui ne sont plus soumises aux prescriptions de la zone inondable.

- Cette recommandation est prise en compte, il est précisé dans le texte explicatif que les zones «bleues» correspondent aux secteurs qui ne sont plus soumis au risque inondation

Concernant la recommandation n°2 portant sur le périmètre de localisation des zones d'extension à destination d'activités économiques sur les communes membres de Patay et Cercottes.

- Cette recommandation est prise en compte, les extraits des cartes de localisation reprennent la délimitation exacte des zones ouvertes à l'urbanisation

Par ailleurs, la commission d'enquête **demande à ce que soit précisée la notion de ganivelle** dans le traitement des clôtures

- La notion de ganivelle est supprimée du règlement écrit. Le PLUI-H ne permet pas ce type d'installation, il s'agit d'une erreur matérielle.

Enfin d'autres modifications de forme ou de mise en page du règlement écrit sont prises en compte ne remettant pas en cause les orientations du projet de modification n°1 du PLUI-H.

7. Approbation de la modification n°1 du PLUI-H telle qu'annexée à la délibération.

La conférence des maires, en date du 2 mars 2023, a pris acte des modifications telles que présentées ci-avant au dossier de modification n°1 du Plan Local d'Urbanisme intercommunal valant Programme Local de l'Habitat.

Les modifications apportées ne remettent pas en cause l'économie générale du projet soumis à l'enquête publique.

Le dossier de modification n°1 du PLUI-H a donc été modifié pour tenir compte de l'ensemble des remarques présentées ci-avant en vue de son approbation.

Celui-ci est annexé à la présente délibération

Dans ces conditions, il est proposé au Conseil communautaire d'approuver la modification n°1 du PLUI-H.