

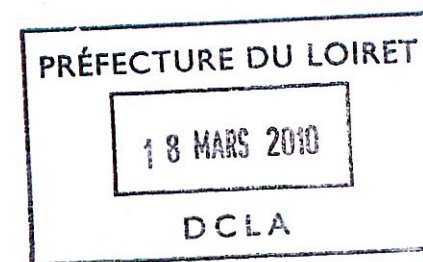
Commune d'Epieds en Beauce

Plan Local d'Urbanisme

1

Rapport de Présentation

Approuvé le :	8 mars 2010
projet publié le :	
projet arrêté le :	27 mai 2009



Didier JOUSSET architecte d.p.l.g. urbaniste s.f.u.
246- quater rue du fbg Bannier - 45 400 Fleury les Aubrais

Introduction

Présentation générale de la commune
le bourg
les hameaux

1ère partie - Etat de lieux et de l'environnement

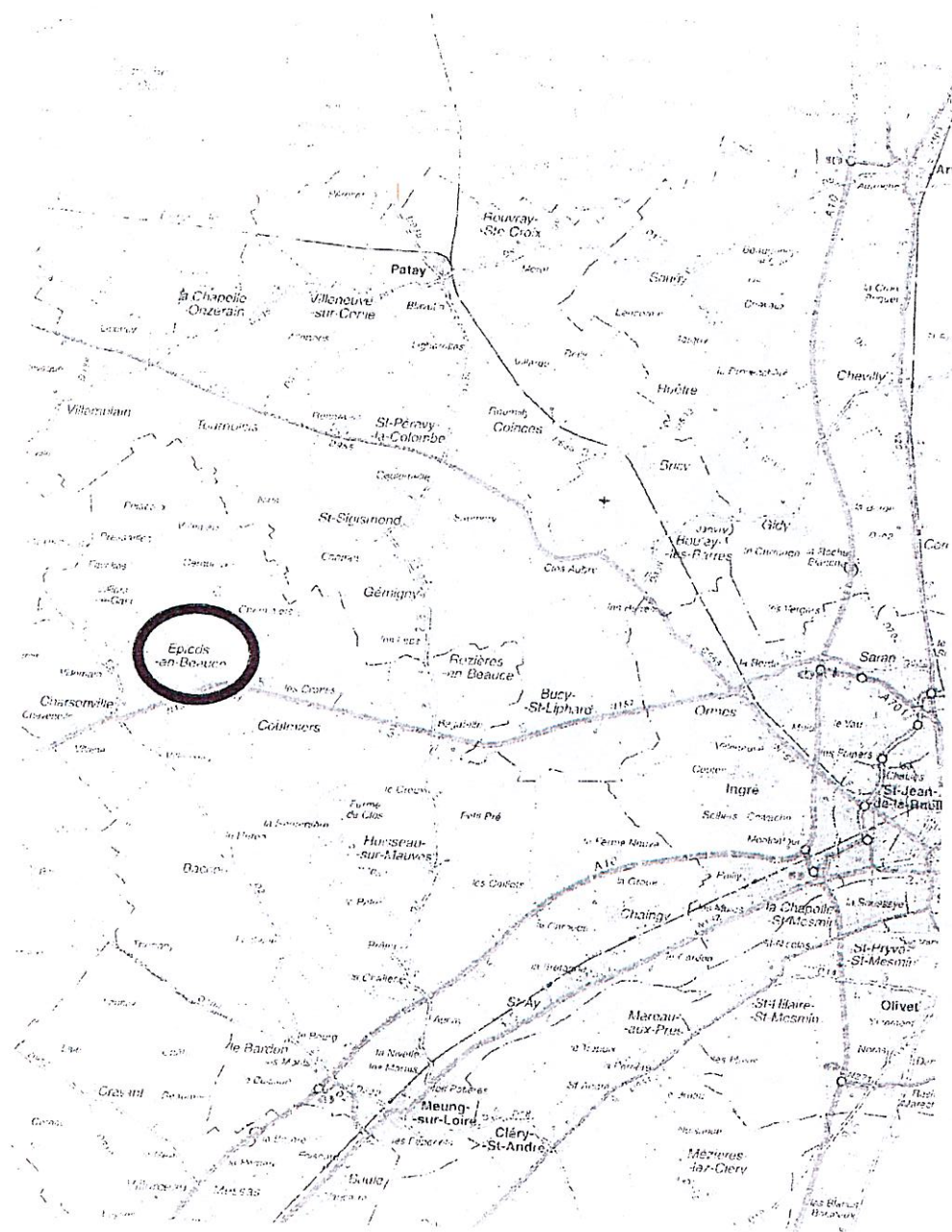
- 1)- Evolution démographique
- 2)- Le parc de logements
- 3)- l'activité économique
- 4)- Les équipements collectifs
- 5)- Voirie Circulation
- 6)- Le site et l'environnement

2 ème Partie - le Projet pour l'avenir

- les objectifs du PLU
- les enjeux fonciers
- les perspectives et les moyens d'un évolution maîtrisée
- les mesures de protection et de mise en valeur

3 ème Partie – Cadre Réglementaire

- documents d'Urbanisme ant érieurs
- comptatibilité du PLU avec les Lois et Documents supra-communaux



- Présentation générale de la commune

Localisée tout à l' Ouest du département, Epieds en Beauce se situe dans la région naturelle de la Petite Beauce, et dépend du canton de Meung sur Loire.

Située à 20 km d'Orléans, à 30 km de Châteaudun et 15 km de Meung sur Loire, la commune est traversée par la RN 157 qui relie Le Mans à Orléans.

Le territoire communal est d'environ 4000 hectares, et il se présente essentiellement comme un espace d'activités agricoles.

Cet espace géographique est caractérisé par un paysage très largement ouvert au relief très faiblement marqué. Il est à noter que les paysages ne sont jamais infinis, mais toujours limités par un hameau, une ferme ou un bosquet.

Très atteinte dans sa démographie par l'exode rural d'après guerre et la restructuration des exploitations agricoles, la commune a entrepris dans les années 1970 deux phases de créations de lotissements à chaque extrémités du bourg, puis au début des années 1980, une véritable politique de création d'un centre bourg, destiné à regrouper et recentrer du logement, des activités commerciales et des équipements collectifs.

Le développement du bourg participe au mouvement général de croissance des villages péri-urbains. Les habitants de longue date voient un gros hameau devenir un bourg significatif.

Avec une population en forte croissance depuis 1975, touchant aujourd'hui les 1400 habitants, Epieds en Beauce a su maîtriser son développement et recèle un potentiel d'évolution pour assurer sa mutation vers une position de point important de la grande couronne nord ouest , Meung sur Loire, Epieds en Beauce, Patay, Artenay

- La Commune aujourd'hui

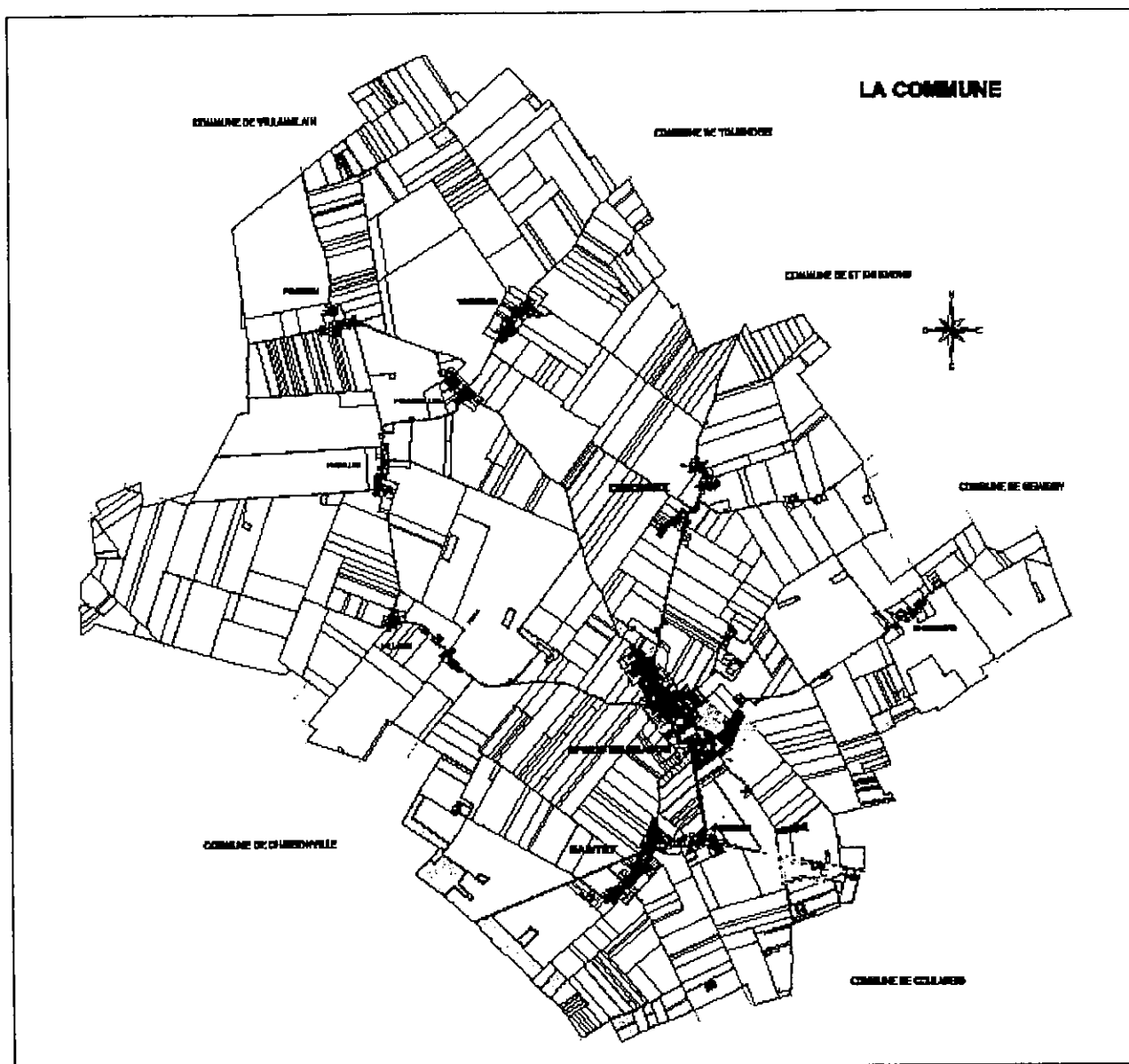
Le territoire de la commune reste fortement marqué géographiquement par les raisons ancestrales de sa création.

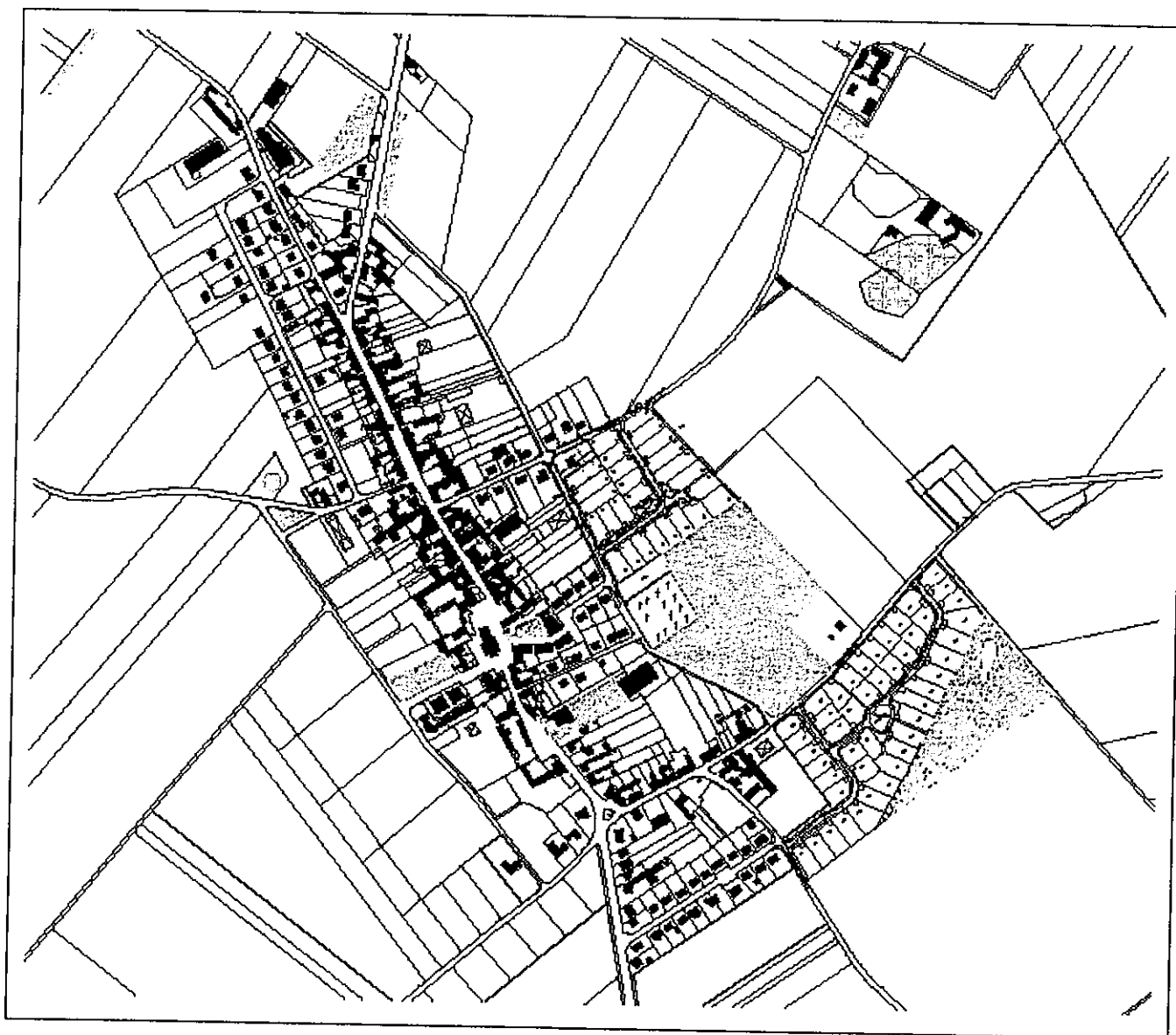
Le Bourg, décalé d'environ 1km au nord de la RN 157, est un « village rue » très étiré, se divisant au nord en une patte d'oie, marquant deux orientations permettant de rejoindre la D 955 (Orléans Châteaudun).

Au sud, ce sont les hameaux de Perreuse et Saintry situés sur cette nationale qui assurent une forme d' « entrée de ville » pour le bourg.

Les plantations d'alignement (tilleuls) réalisées sur cette voie, renforcent cette transition.

Les hameaux sont disséminés sur le territoire, sans que ces implantations laissent apparaître de raison particulière autre que les nécessités agricoles.





Le bourg conserve l'image d'un village rue très étiré, qui a évolué récemment sur sa partie Est.

L'axe principal est ponctué par 3 lieux typés dans cette composition :

Au Sud :

La petite place triangulaire qui marque l'entrée sud du bourg et qui comporte 2 commerces : 1 bar tabac et 1 coiffeur.

Au Centre :

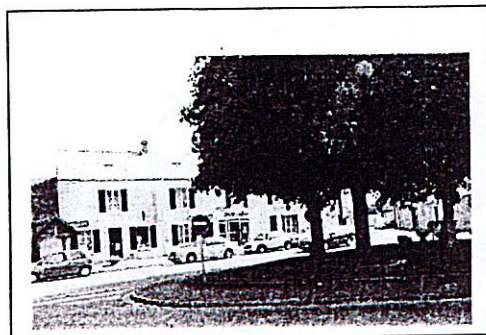
L'église autour de laquelle se sont concentrés récemment, des services (mairie bibliothèque, soins à domicile) et des commerces (banques, pharmacie, esthétique et bureau de poste).

Au nord :

La patte d'oie, dont l'image est renforcée par l'école primaire construite en 1900, devant laquelle est érigé un monument « le petit chasseur » commémorant la guerre de 1870 et les suivantes.

Le Sud du Bourg

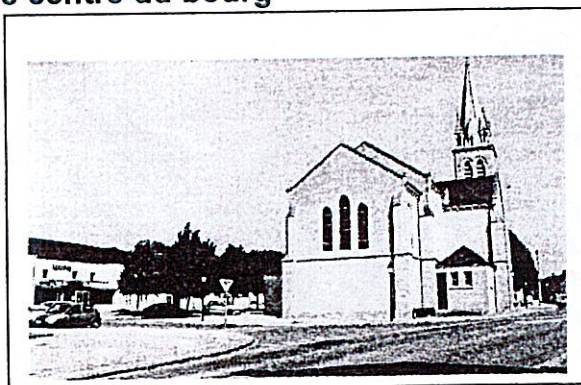
Place de la Croix Pigniard



Village rue



Le centre du bourg

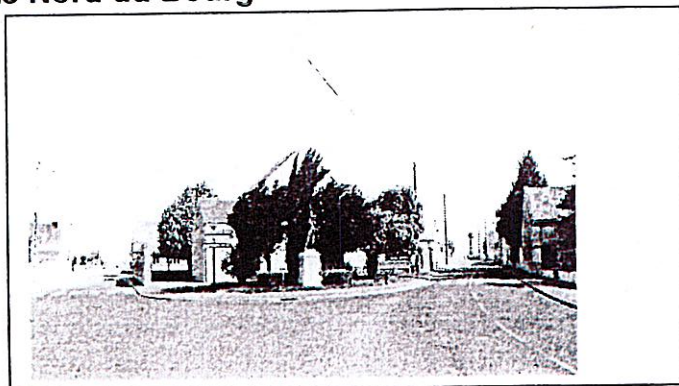


L'Eglise, la Mairie, la Bibliothèque



Les Commerces

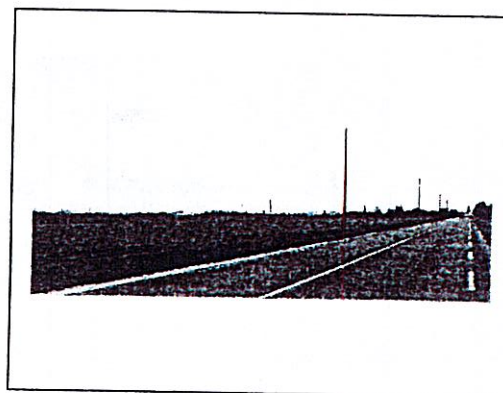
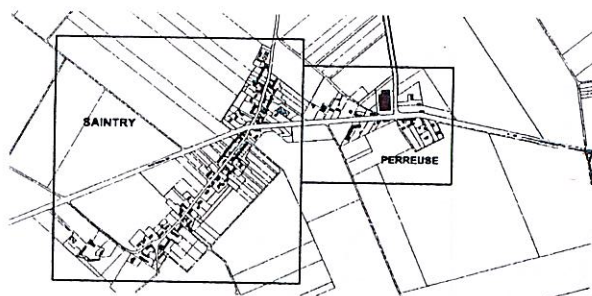
Le Nord du Bourg



L'Ecole du Petit chasseur

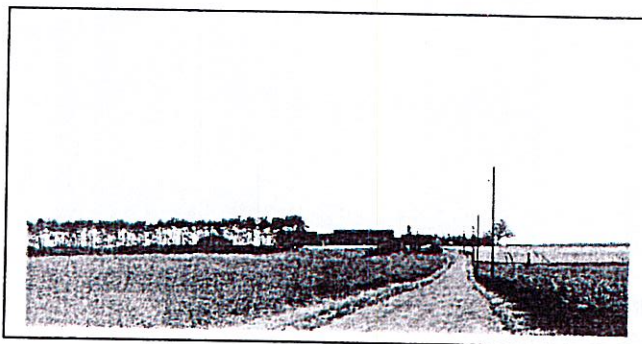
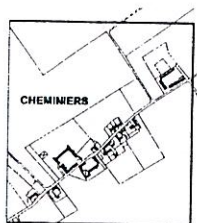
- les hameaux

Le hameau de Perreuse , en bordure de la nationale 157 marque le départ de la D4 vers le bourg d'Epieds en Beauce, le hameau de Saintry semble « coupé » par la nationale



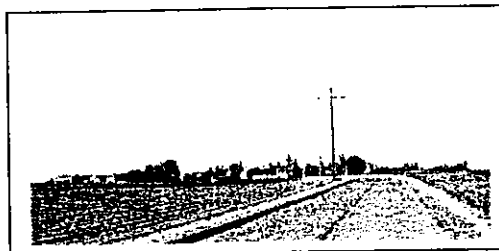
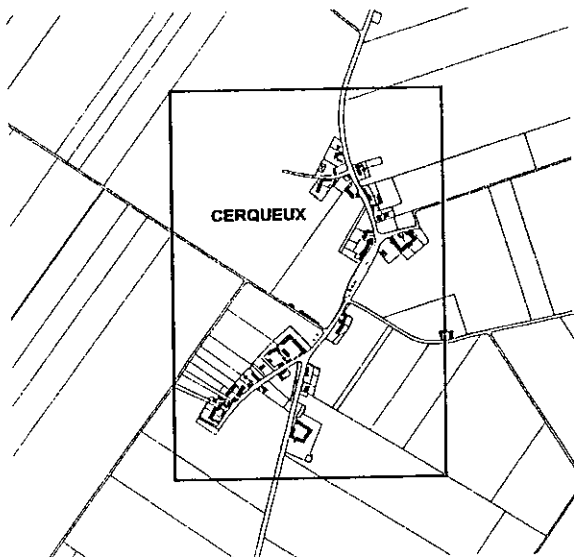
Vue de Perreuse depuis la N 157 en venant d'Orléans.

Le hameau de Perreuse comporte des activités de mécanique automobile et agricole, ainsi qu'un négoce de matériaux. Saintry est constitué de quelques exploitations agricoles, et de bati ancien résidentiel



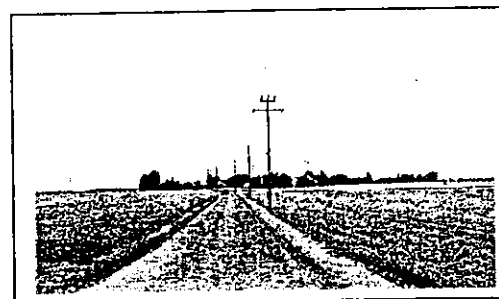
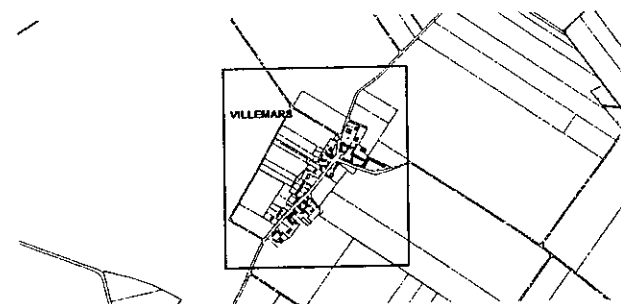
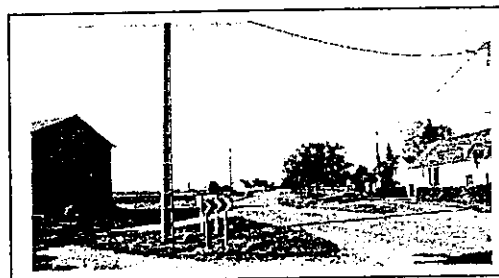
Vue de Cheminiers avec sa ligne d'arbres

Il est constitué de quelques exploitations agricoles, et de bati ancien résidentiel



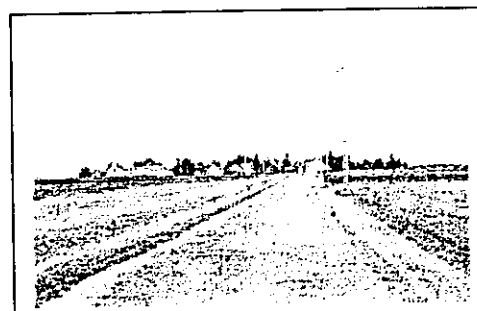
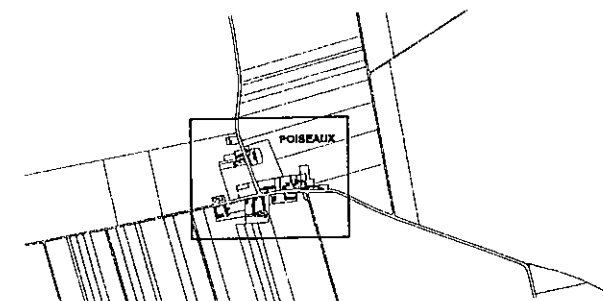
Situé sur la D4, le hameau de Cerqueux est scindé en deux parties, reliées par une placette longiligne plantée de noyers

Il est constitué de quelques exploitations agricoles, et de bâti ancien résidentiel.



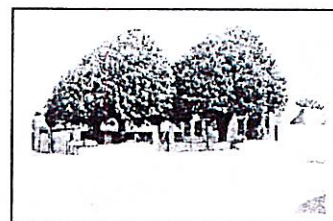
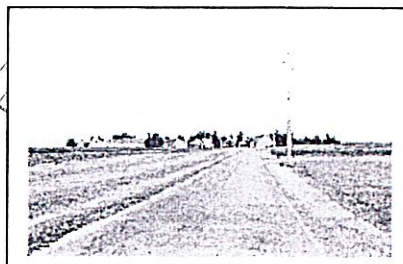
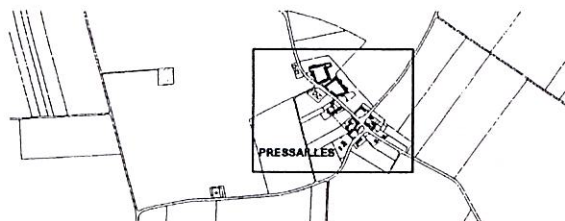
Villemars sur fond d'éoliennes

Le hameau est constitué de quelques exploitations agricoles, et de bâti ancien résidentiel.



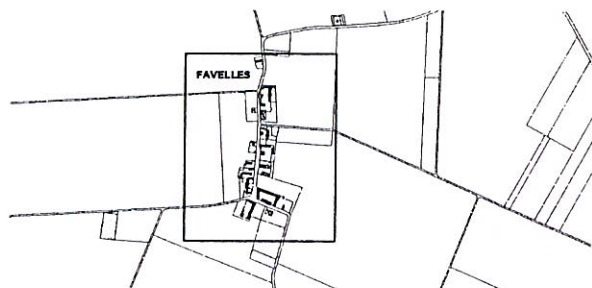
Poiseaux

Un des plus petits hameaux constitué essentiellement d'exploitations agricoles.



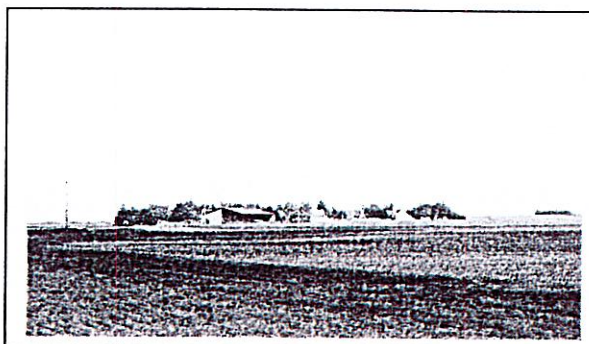
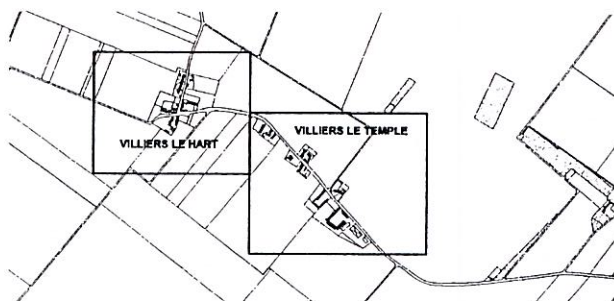
Pressailles

Constitué essentiellement de deux grandes fermes et quelques habitations il comporte en son centre une ancienne école transformée en habitation .



Favelles .

Vue du Sud, les batiments agricoles masquent le hameau



Les VILLIERS :
Villiers le Temple, Villiers le Hart, Villiers le Gast : essentiellement trois grandes exploitations agricoles avec du bati ancien résidentiel .

1 ère Partie

- Etat de lieux et de l'environnement

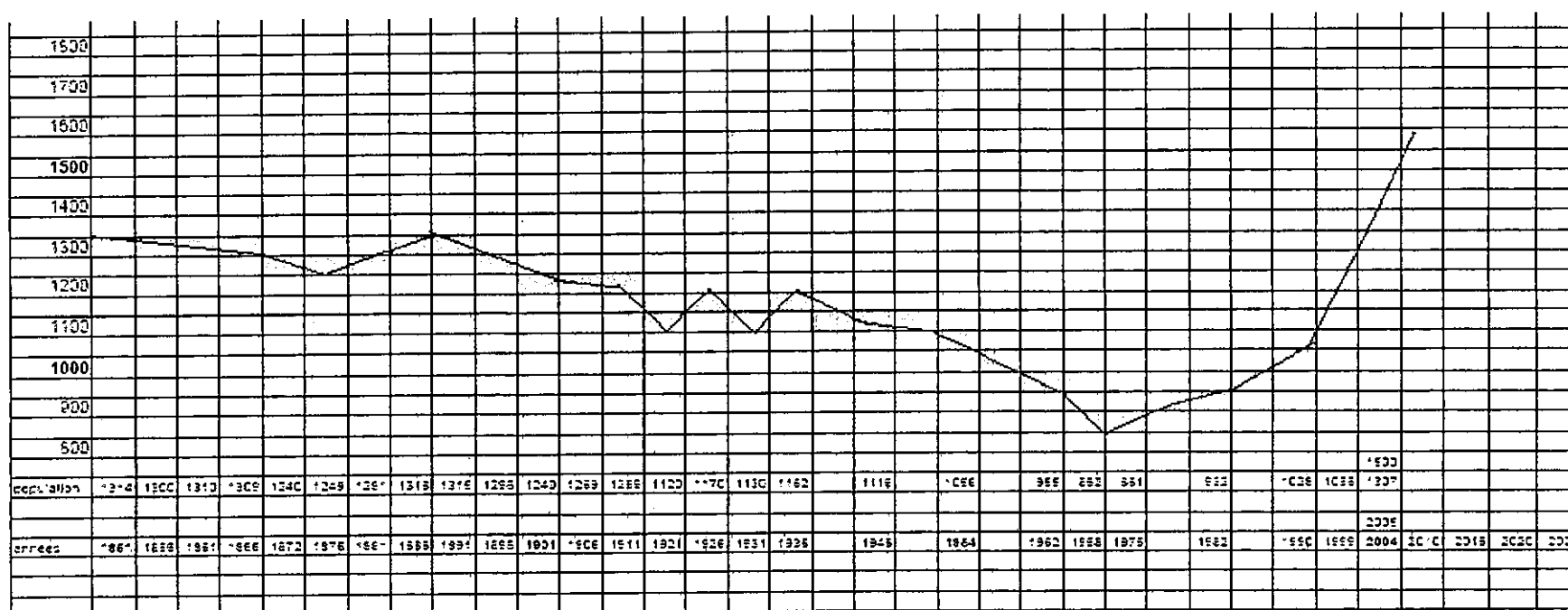
1°) - Evolution démographique

- La démographie de la commune :

Epieds en Beauce a vu comme beaucoup de communes rurales, sa population baisser de façon significative entre 1940 et 1975, celle-ci passant de 1162 à 861 habitants.

A partir d'une politique de création de logements par lotissements (rue des 40 mines et rue du Magasin) à compter de 1975 cette tendance a pu être stoppée et courbe a commencé à se redresser pour atteindre 932 habitants en 1982.

A partir de 1985, l'ouverture en centre bourg de ce village rue a permis la réalisation de plusieurs logements et commerces, augmentant ainsi la capacité à recevoir de nouveaux habitants, pour arriver à 1056 en 1999 .



La modification du POS en 2003 a ouvert à la réalisation de 2 lotissement libres : 1 de 46 lots entièrement construit aujourd'hui, et un de 30 lots dont les constructions débutent.

Parallèlement aux espaces ouverts à l'urbanisation, de nombreux logements anciens et maisons se sont vus, rénovés et réinvestis par des familles.

En 2004 la population était de 1307 habitants et à ce jour (octobre 2005) celle-ci approche les 1400 habitants

Ces transformations se sont faites sans heurts et en ménageant la qualité et le cadre de vie .Il apparaît que cette évolution, souhaitée, puisse se poursuivre, la commune possédant un potentiel d'accueil important.

Répartition de la population en 1999:

	Epieds en Beauce			Loiret
< à 20 ans		22,80%		25,30%
20 à 59 ans		54,50%		53,70%
60 à 75 ans		12,60%		13,20%
> à 75 ans		9,70%		7,70%

Cette répartition dans la moyenne du Loiret , fait apparaître un léger vieillissement de la population. Ces éléments doivent être corrigés par des données plus récentes compte tenu de l'évolution démographique, sans qu'il y ait toutefois de profondes modifications.

2°) - Le parc de logements

La Commune comptait 488 logements en 1999 avec un accroissement de 41 logements depuis 1982 (soit 8,5%).

Age

Le parc ancien (59,4%) est supérieur à la moyenne du Loiret (38, 2%) , ce qui induit la poursuite de réalisation de logements neufs, avec la continuité des réhabilitations dans l'ancien.

Taille

Structure du parc de logement :

	Epieds en Beauce		Loiret	
1 pièce		0,70%		4,90%
2 pièces		9,90%		11,30%
3-4 pièces		53,20%		51,00%
5 pièces		36,20%		32,90%

La répartition des par taille des logements montre une correspondance marquée, légèrement supérieure avec la moyenne du Loiret pour les logements à partir de 3 pièces , mais révèle une faiblesse sur le nombre de petits logements. Les réalisations récentes confirment cette tendance

Construction neuve :

En moyenne 3 logements par an ont été construits entre 1990 et 1999, et 5 logements par an ensuite.

La réalisation de 2 lotissements : 1 de 46 lots entièrement construit aujourd'hui, et un de 30 lots dont les constructions sont en cours font évoluer ce rythme.

Confort

Le Taux d'inconfort en 1998 était relevé à 20,6% pour la Commune , contre 38,2% pour le Loiret :ces chiffres s'expliquent par le volume du parc ancien

L'inconfort a perdu 5,2 points depuis 1990 (25,8%)

Individuel /Collectif

L'habitat individuel est quasiment exclusif sur la commune. Cependant une opération de 16 logements de l'Opac du Loiret en Centre bourg a amorcé une réflexion intéressante sur de l'individuel dense avec des T3 avec jardin, et des T2 groupés sans jardin.

Résidences principales / Résidences secondaires

Le parc de résidences principales est de 83,2% contre 86,1 pour le Loiret . La aussi les dernières opérations modifieront ces données.

La commune comptait 43 résidences secondaires soit 8% (taux de 7,6% pour le Loiret).

La part représentant les résidences principales progresse régulièrement au détriment des résidences secondaires.

Locatifs sociaux : La commune possède 36 logement sociaux

Les grandes phases récentes de création de logements



3°)- l'activité économique

Les données Sirene de janvier 2001 donnent 103 établissements sur la Commune. L'agriculture prédomine avec 51,5% de l'activité

Répartition des établissements :

Agriculture	53 Ets
Services aux ménages	15 Ets
Commerce Réparation	12 Ets
Batiment et TP	9 Ets

Emploi

nombre de salariés				nombre d'établissements	
	0 salarié		70%	72	
	entre 1 et 9 salariés		17,50%	18	
	entre 10 et 50 salariés		12,50%	nc	

Il est à noter que le nombre d'exploitations agricoles est en constante régression, par le cycle naturel des départ à la retraite et de l'accroissement régulier de la taille des exploitation restantes. Ce cycle continuera de se poursuivre dans les prochaines années.

					2005	2010	2015
4.00	Equipement Commercial						
4.1	Commerce alimentaire de proximité					+1	
		boulangerie		1			
		boucherie		1			
		épicerie		1			
4.2	Commerce de distribution						
		centre principal		superette 150 m²		premier implantation commerciale 500 m² enseigne	
		centre secondaire					
4.3	Restaurants			0		2	
4.4	Hôtellerie			0		2	
4.5	Equipement commercial et services pour la personne						
		pharmacie		1			
		coiffure		1			
		beauté		1			
		habillement		0			
4.6	Services financiers et juridiques						
		banques		3			
		notaires		1			
		avocats		0			
4.7	Commerce et Services de biens						
		habitat		artisans			
		automobiles		2 parcs			

L'équipement commercial et de service s'est relativement bien maintenu sur la commune, avec toutefois une absence totale de restauration et hôtellerie (1 bar tabac, assez ancien au sud du bourg)

4°) - Les équipements collectifs

				2005	2010	2015
1.00	Equipements Généraux					
1.1	Administration municipale					
		services administratifs généraux	maire 2500	ok suffisant		ok
		services techniques municipaux	neant	non prévus		
		syndicat d'initiative	0	?		
1.2	Installations annexes de services techniques					
		abattoirs	so			
		ateliers municipaux	0	prev. 400 m²		
		eau et assainissement				
		entretien voirie espaces plantes pépinières	serv. techniques ou prest. ext.	auc		
		enlèvement des ordures, garage usine	Station de Meung			
		pompes funèbres, garage magasin	neant	so		so
		chauffage urbain	neant			
1.3	Police Incendie					
		commissariat de police	0	preposé police municipale		
		service de secours contre l'incendie	10 personnes	prevoir nouveau centre 400m² sur zone artisanele		
		avertisseurs	?			
1.4	Services d'état					
		Gendarmerie	0	0		
		Direction des impôts	0	0		
		Recette perception	0	0		
1.5	PTT					
		bureau de poste principal	neuf en 2004			
		central téléphonique	ok, Adsi			
		cabines téléphone public	0	?		
1.6	Marchés public		non	reflexion à prévoir		

		2005	2010	2015
3.00	Equipement Scolaire et Culturel			
3.1	Groupe scolaire 1er degré	5	0	0
	classes maternelles	3-5	5 + 0	10 + 2
	classes primaires			
3.2	Etablissements du second degré	0		
	collège	0		
	lycée	0		
	autres établissements (formation etc...)	0		
3.3	Centre Culturel	5 existante		
	salle de spectacle	Salle J d'Arc 2005	prévoir une salle d'événement pour 400 personnes	
	salle de conférences et concerts	0	0	
	musée	médiathèque mairie		
	galerie d'exposition	médiathèque 2004		
	Bibliothèque Salle de lecture	?		
	Salles de réunion			
3.4	Maison des jeunes	0		
3.5	Cité paroissiale	existent	survisant	

					2005	2010	2015
5.00	Equipement Social et Sanitaire						
	5.1	Equipement social enfance					
		halte garderie			accueil périscolaire tous les mercredi et vacances scolaires		
		crèche			0		
	5.2	Equipement social pour les jeunes					
		logements de jeunes travailleurs		ns			
		logements d'étudiants		ns			
		foyers de jeunes		ns			
	5.3	Equipement social personnes âgées					
		logements personnes âgées		5 logis CPAC			
		foyer personnes âgées					
	5.4	Equipement Santé					
		centre médical		1 médecin		2ème à créer	
		serv de d'arrondissement		1 taxi vel			
	Autres						
					Beauce Val Service : auxiliaire de vie, portage repas, service ménage		
						Service à poursuivre	

Les tableaux d'analyse ci avant montrent que la commune est bien pourvue en équipements collectifs et d'intérêt général. Ces équipements font d'ailleurs le bonheur des communes périphériques, pour lesquelles Epieds en Beauce représente un pôle significatif.

- le développement, des services publics

- il y aura lieu de traiter les prévisions sur
- les évolutions du groupe scolaire
 - les évolutions les services à la personne
 - les évolutions sur l' assainissement

5°) - Voirie et circulations

Les dernières décennies ont vu la voiture être l'objet de toutes les préoccupations. En milieu rural, compte tenu des distances et de l'absence de transports en commun la voiture reste l'outil privilégié des déplacements.

Ces déplacements sont essentiellement dûs aux activités et aux migrations domicile/travail

Les tableaux ci dessous les entrées et sorties sur le Epieds en Beauce

Entrées

	1990		1999		évolution
origine	nombre	%	nombre	%	
canton de Maug	16	31,4%	18	22,0%	2
canton de Patay	13	25,5%	21	25,6%	8
canton de Beaugency	2	3,9%	4	4,9%	2
canton de la Ferté	2	3,9%	4	4,9%	2
canton d'Artenay	1	2,0%	3	3,7%	2
Agglo Orléans	7	13,7%	14	17,1%	7
reste Loiret	1	2,0%	1	1,2%	0
Eure Loir	1	2,0%	3	3,7%	2
Loiret Cher	8	15,7%	13	15,9%	5
IdF	0	0,0%	0	0,0%	0
autres	0	0,0%	1	1,2%	1
total	51	100,0%	82	100,0%	31

Sorties

	1990		1999		évolution
origine	nombre	%	nombre	%	
canton de Maug	12	5,1%	10	3,0%	2
canton de Patay	26	11,0%	25	7,6%	1
canton de Beaugency	2	0,8%	4	1,2%	2
canton de la Ferté	1	0,4%	1	3,0%	0
canton d'Artenay	0	0,0%	5	1,5%	5
Agglo Orléans	163	68,8%	229	69,4%	66
reste Loiret	3	1,3%	2	0,6%	1
Eure Loir	11	4,6%	22	6,7%	11
Loiret Cher	7	3,0%	19	5,8%	12
IdF	8	3,4%	8	2,4%	0
autres	4	1,7%	5	1,5%	1
total	237	100,0%	330	100,0%	93

Sur ces données on remarque que les relations avec l'Agglomération Orléanaise sont prépondérantes. En l'absence de données récentes on ne peut qu'extrapoler cette tendance qui devrait se confirmer.

Pour le bourg d' Epieds en Beauce, les différents choix et restructuration (ouverture du centre bourg) effectués ces dernières années répondent au problème posé en matière de circulation et stationnement et anticipent la croissance de la mobilité individuelle, les opérations ayant prévu les espaces de circulation et de stationnement automobile ;

Un problème cependant se fait jour, sur la circulation de transit pour les denrées agricoles vers le silo d'Epieds , ou le transit de pommes de terre, ainsi que lors de la période des betteraves vers la sucrerie d'Artenay.

Les voies principales



a) les axes structurants :

Outre la Nationale 157 qui coupe la commune sur un axe EST/OUEST, celle-ci est marquée par un axe Sud/ Nord : la D4 qui part de Saintry/Perreuse , traverse le Bourg, se poursuit sur Cerqueux, puis se prolonge en direction de Tournois et la D 955, puis Patay.

Cette voirie est à l'origine de la constitution du village/rue Epieds en Beauce

b) Les voirie de desserte des hameaux

A partir du bourg, de façon rayonnante, des voies partent vers les hameaux

- Villiers le Temple, Favelles
- Pressailles, Poiseaux , Villémars
- Mauny.
- Cheminiers

c) Les voiries de distribution :

Elles se situent essentiellement dans le bourg et sont de création récente, principalement à l'occasion d'opération d'aménagement de lotissements. Elles ont repris pour certaines, l'emplacement des chemins des « ouches » ou chemins de contournement destinés au la circulation des engins agricoles



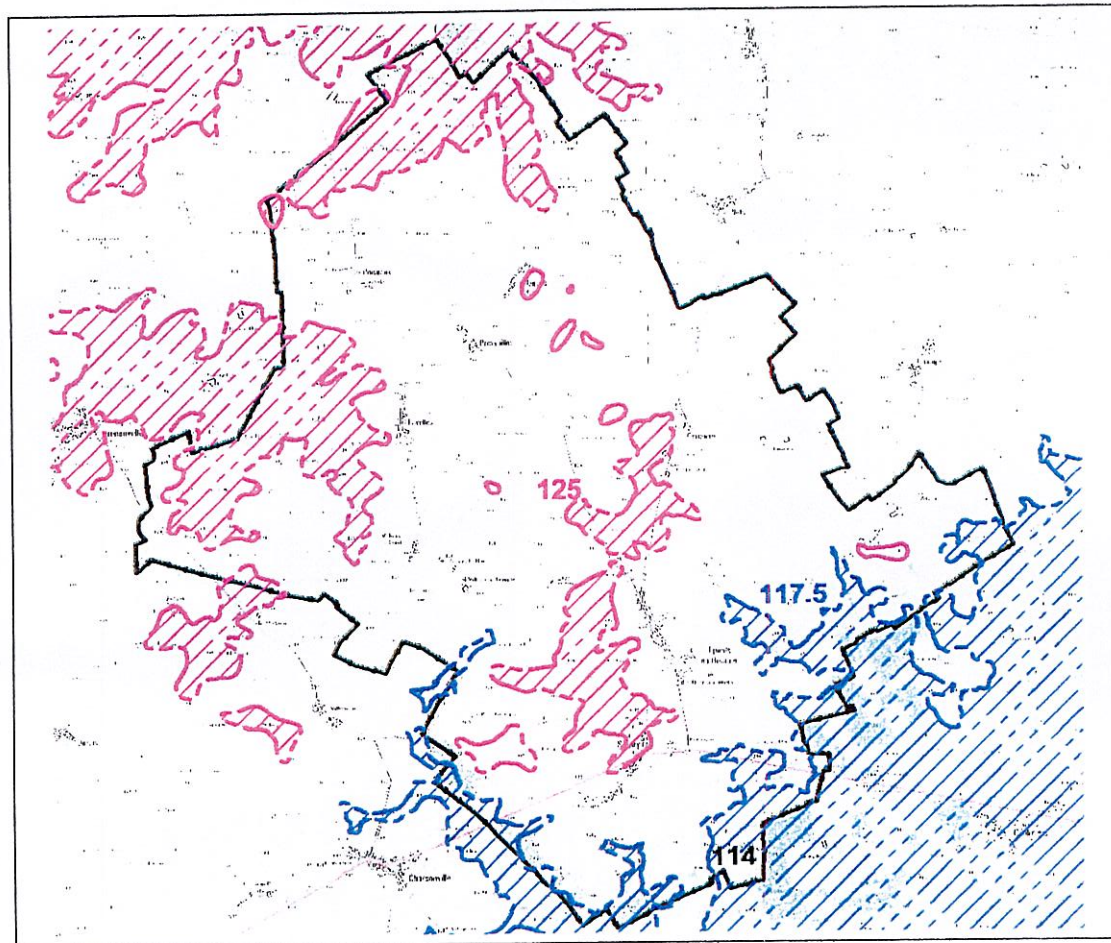
					2005		2010		2015	
2.00	Voies et Réseaux									
	2.1	Voies et réseaux								
			desserte		bonne à partir de la RN152					
		interne	piétons		rotours		relations entre les nouveaux logements, le centre et les écoles			
			velos		0					
			automobile				emprise de déviation du centre prévue			
	2.2	Parkings								
					diverses surfaces existantes à qualifier					
							à qualifier en fonction des projets			
	2.3	Equipements de la voirie et des espaces publics								
			éclairage public		oui					
			bancs , boîtes à papiers , plaques et panneaux				réflexion sur la signalétique			
	2.4	Communications								
			Station Autobus		bus avec Orléans		oui			
			Gare routière		si					
			Station SNCF		si					

Les récentes évolutions du Bourg montrent la nécessité de prévoir une modification de la traversée du Bourg, ou de l'emprunt des anciennes voies de contour à usage agricole pour la circulation de transit (circulation vers Patay , desserte du silo Leplatre, circulation des engins agricoles)

6°) - Le site et l'environnement

Topographie Relief

La Beauce est un vaste plateau calcaire d'origine lacustre, qui s'enfonce sous les sables de l'orléanais et de sologne. Il est régulièrement incliné vers le Sud, partant d'un bord haut au sud de Chartres à 160 mètres d'altitude, pour disparaître sous la Loire à 100 mètres d'altitude. La commune d'Epieds en Beauce (située à environ 20 km au nord de la Loire) suit le mouvement général du plateau avec une altitude moyenne de 125 mètres sur sa partie nord et à l'ouest du bourg, pour finir sur une zone à 117,5 mètres au sud de la commune.



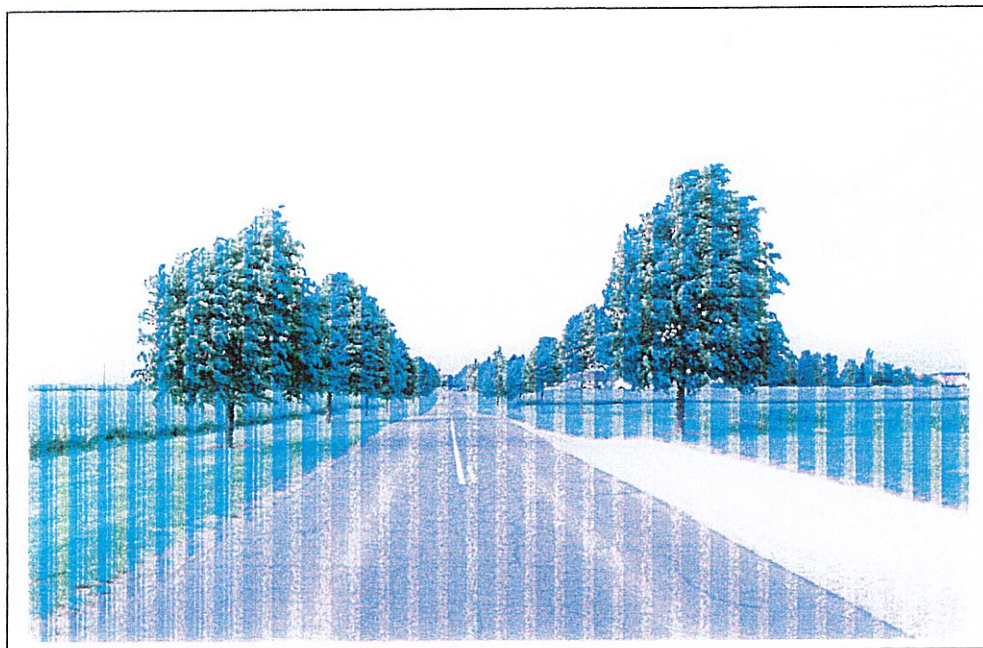
Il est à remarquer que la limite sud de la commune, marque la fin du paysage beauceron pour amorcer un autre type de paysage caractéristique, de bords de Mauves. Les mauves étant ces ruisseaux affleurants qui vont se jeter perpendiculairement dans la Loire. La cartographie montre, un net accroissement des parties boisées ainsi que des reliefs plus marqués .

Perceptions du bourg



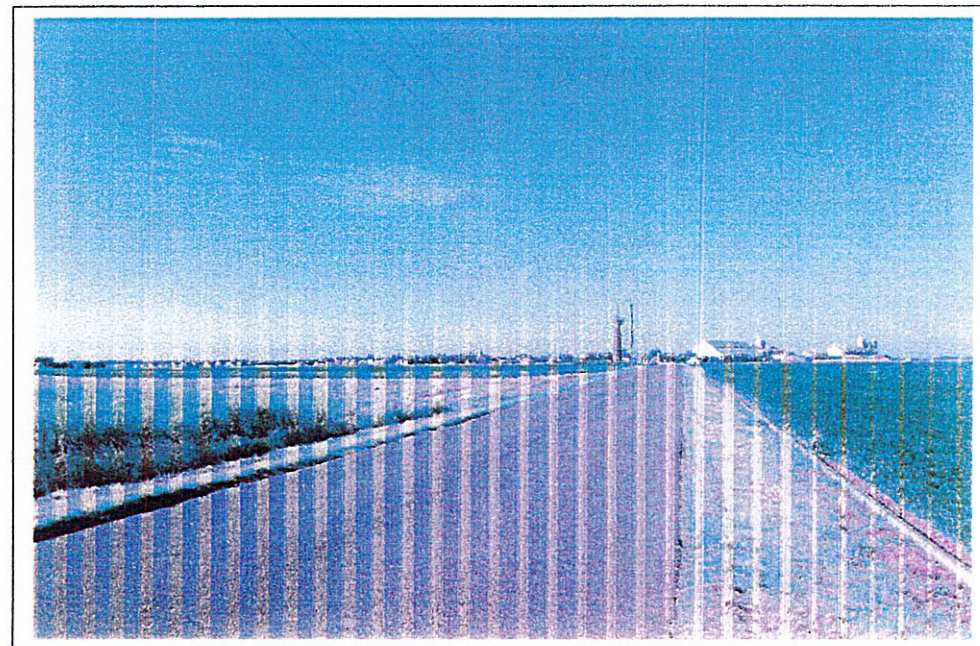
Depuis la RN 157, en venant du Mans, le bourg se déploie sur la gauche à partir de Saintry

Les vues du bourg sur le D4



Depuis Perreuse

L'accès au bourg depuis Perreuse a été traité il y a une quinzaine d'années par l'élargissement des bas cotés engazonnés et des plantations d'alignement de tilleuls sur presque un kilomètre. Cette liaison depuis la RN 157, sans monumentalité compte tenu de l'échelle du paysage, assure une transition paisible entre la nationale et le bourg



Depuis Cerqueux

Depuis Cerqueux, la perspective est plus sèche, marquée surtout par le château d'eau et les silos qui constituent une rupture d'échelle. Les plantations de peupliers réalisées en même temps et devant le silo, masqueront à terme, la partie basse et le pignon de celui-ci

Le bourg se développe sur la partie gauche avec les dernières constructions neuves qui s'intègrent dans l'ensemble.

2 ème Partie

le projet pour l'avenir

- 1) – Synthèse et objectifs du PLU
- 2) - Orientations , bases du PADD
- 3) - les perspectives et les moyens d'un évolution maîtrisée, le zonage

1) – Synthèse et objectifs du PLU

Les éléments de diagnostic et de l'état des lieux montrent que la Commune a bien maîtrisé depuis les années 1980, le retournement de la courbe démographique.

Les choix d'aménagement en centre bourg, la qualité des équipements déjà réalisés permettent d'identifier la commune comme :

- Un centre bourg vitalisé trouvant sa cohérence
- une augmentation du nombre d'habitants
- un parc de logement en augmentation
- une activité économique en cours de développement

La démarche de synthèse pour l'élaboration du PLU repose sur deux types d'éléments mis en contraste :

- Les sites naturels importants affectés à l'agriculture
- L'urbanité du bourg qui doit poursuivre son développement cohérent

A cet égard, les enjeux du PLU reposent sur :

- la préservation de l'espace rural et des activités agricoles
- la poursuite du développement urbain du bourg en matière d'habitat dans des espaces maîtrisés
- le soutien de l'activité économique
- la préservation du cadre de vie, du paysage et des espaces publics

Ces enjeux fixent les orientations du PADD, qui trouvent leur cadre dans le zonage et le règlement.

2) - Orientations , bases du PADD -

Epieds en Beauce retient comme lignes directrices le renforcement de son identité, le développement et le rayonnement de la commune en maintenant l'équilibre de son bourg et l'harmonie du cadre de vie de ses habitants
L'élaboration du PLU est un des moyens permettant de contribuer à ces objectifs en redéfinissant le droit des sols. Ces orientations servant de base à la réalisation du P.A.D.D doivent contribuer à :

- gérer l'aménagement de l'espace :
- conforter le développement économique
- poursuivre le développement en matière d'habitat
- prévoir les équipements publics.
- protéger le patrimoine, préserver l'environnement

gérer l'aménagement de l'Espace

La commune d'Epieds en Beauce, consciente de sa position géographique a procédé une réflexion sur l'importance de la Départementale 4 qui traverse la commune et sur les chemins de pourtour qui a ce jour se trouvent inclus dans un espace plus urbain.
Pou répondre au double enjeu de la circulation agricole et de transit, un emplacement réservé avait été mis en place dans le POS pour un déviation du bourg par l'Est entre le sortie vers Cerqueux et la route vers Cheminiers (proche de la déchetterie).

Les évolutions récentes permettent d'envisager la poursuite de cet emplacement réservé sur la partie Sud pour assurer la jonction avec la D4 d'entrée Sud du Bourg.

Cette prévision, importante pour la commune, marquant le report du chemin de pourtour, assurera une plus grande sécurité de déplacement dans le bourg

conforter le développement économique

Le tissu artisanal et commercial de la commune a pu être préservé à ce jour et la commune anticipé les besoins en créant une ZAC d'activités dont la 1^{ère} phase de 10 ha est aujourd'hui en mesure de recevoir les entreprises. Une seconde phase de 14 ha est prévue en fonction des besoins.

Cet espace d'accueil d'entreprises permettant la création d'emplois, rend compte de la vitalité de la commune. Par ailleurs, on devra permettre le développement des activités existantes notamment en bordure de Nationale sur Perreuse.

Les activités de services et de commerce resteront centrées sur le bourg, dans la continuité des actions déjà menées en ce sens. Deux axes de réflexion sont actuellement à l'étude pour la redéfinition des espaces nécessaires au Service à domicile et sur la création d'une moyenne surface commerciale de distribution.

poursuivre le développement en matière d'habitat

- les enjeux fonciers

Lors de l'élaboration du Pos de juillet 2001, le bourg d'Epieds en Beauce comptait une surface urbanisée (classées Ua et Ub) de 46 ha avec une zone verte (stade, espace de jeux, espaces verts) bien regroupée sur la partie sud est du bourg de 4,9 ha.

Les espaces urbanisables du Pos de 2001, se répartissaient en 5 zones NA :

1Na Montcornu	4.5 ha
1Na Le cimetière	2.8 ha
1Na La traversine	5,8 ha
1Na Le Muid du Moulin	2,9 ha

soit	16 ha

2 Na Le Puits, La Garenne 7,3 ha

Deux zone 1Na de ce document ont été urbanisées sous forme de lotissement .

1Na Montcornu	4.5 ha
1Na Le cimetière	2.8 ha

La zone de la Traversine étant presque pour moitié qualifiée en emplacement réservé pour des équipements , il reste à ce jour en surface urbanisable à cours terme environ 6 ha, soit 40% des prévisions de 2001.

Il semble souhaitable, compte tenu des temps de réalisation, de porter à nouveau l'ouverture à l'urbanisation au niveau des prévisions de 2001

Cette ouverture se fera en transition douce à partir du classement déjà effectué en 2 Na sur l'espace Le puits et la Garenne, et sur la possibilité d'étoffer le hameau de Cerqueux .

D'autre part, la réflexion sur un habitat intermédiaire pourra se poursuivre sur les parcelles libres ou construites se libérant en centre bourg, pour des opérations en R+1+Combles, comme cela a pu être fait lors du déplacement du Crédit Mutuel.

prévoir les équipements publics.

Le commune est bien pourvue en équipements de qualité.

L'équipement qui toutefois arrive à terme est le groupe scolaire de primaire. Actuellement au Petit Chasseur, celui ci ne peut se développer du fait de la configuration du site et de la proximité de la zone UI des silos agricoles.

L'emplacement réservé sur la Traversine permettra la réalisation d'un nouveau groupe en proximité avec l'école maternelle, avec une desserte sécurisée.

Les locaux du Petit Chasseur libérés, pourront accueillir des activités associatives.

protéger le patrimoine, préserver l'environnement

Les opérations d'aménagement des dernières années ont toujours été accompagnées d'un traitement paysager, avec un grand soucis d'intégration et une forte végétalisation. Les vues du bourg tant de l'extérieur que de l'intérieur montrent l'importance des masses végétales dans l'image du bourg.

Les orientations définies par la commune montrent qu'elle restera soucieuse de :

- préserver l'identité de village rue avec ses trois ponctuations urbaines.
- poursuivre les traitements d'entrée de bourg
- continuer la création d'aménagement paysagers en continuité des opérations d'aménagement.

3) - les perspectives et les moyens d'un évolution maîtrisée, le zonage

Dans un espace territorial largement ouvert, la reconnaissance de l'identité d'Epieds en Beauce, la vocation d'accueil d'habitat et d'activités, se trouve dans l'affirmation du développement amorcé sur le bourg, et la redéfinition de l'axe sud important que constitue la Départementale D4. A cette fin, l'urbanisation nouvelle dans les hameaux même ponctuelle, n'est pas souhaitée. C'est pour cette raison qu' une part essentielle du projet communal se situera sur le bourg , équilibré par les deux hameaux de Perreuse et de Cerqueux .

Le projet préservant l'espace agricole, dimensionnera dans son cadre réglementaires les zones urbaines et d'urbanisation future d'habitat, d'activités économiques, d'équipements et les emplacements réservés.

*** les zones agricoles A.**

Caractère de la zone

- Les zones A sont des zones naturelles, caractérisées par la valeur agronomique et biologique des sols.

Destination de la zone

- zone destinée à la valorisation agronomique des sols : Seules sont admises les occupations ou utilisations directement liées à cette activité

Caractère des dispositions réglementaires

- protéger les terres et les exploitations agricoles en assurant le développement de l'activité agricole
- préserver le paysage
- permettre et maîtriser l'intégration des bâtiments agricoles et liées directement à l'exploitation agricole
- permettre les réalisations d'équipements et ouvrage techniques d'intérêt général. (transformateurs, forages, éoliennes...)

*** les zones urbaines U.**

Secteur Ua

Caractère de la zone

- Les zones Ua sont des zones urbanisées assez denses , correspondant essentiellement au bourg .

Destination de la zone

- zone destinée à l'habitat , aux services et aux activités compatibles avec ceux-ci.

Caractère des dispositions réglementaires

- favoriser les formes d'habitats multiples, les services et les fonctions urbaines.
- préserver les formes architecturales traditionnelles sur l'axe « village rue »

Secteur Ub

Caractère de la zone

- Les zones Ub sont des zones urbanisées, correspondant à une partie plus périphérique du bourg à l'urbanisation récente ou émergente.

Destination de la zone

- zone destinée essentiellement à l'habitat , et aux activités compatibles avec ceux-ci.

Caractère des dispositions réglementaires

- favoriser les formes d'habitats générant du bâti homogène .
-

Secteur Ui

Caractère de la zone

- Les zones UI sont des zones urbanisées, correspondant aux activités
-

Destination de la zone

- zone destinée aux activités artisanales et industrielles .

Caractère des dispositions réglementaires

- favoriser les activités en préservant les paysages et l'environnement .

*** les zones à urbaniser AU.**

Elles constituent des réserves à l'urbanisation future, desservies ou non par les réseaux

Secteur 1 AU

Caractère de la zone

- Les zones 1AU sont des zones à urbaniser, correspondant au bourg certains hameaux .

Destination de la zone

- zone destinée à l'habitat , aux services et aux activités compatibles avec ceux-ci.

Caractère des dispositions réglementaires

- favoriser les formes d'habitats multiples, les services et les fonctions urbaines.

Secteur AU 2

Caractère de la zone

- Les zones AU 2 sont des zones à urbaniser à long terme,

Destination de la zone

- zone destinée à l'habitat , aux services et aux activités compatibles avec ceux-ci.

Caractère des dispositions réglementaires

- favoriser les formes d'habitats multiples, les services et les fonctions urbaines.
- nécessitera une modification du PLU

Secteur AUi 1

Caractère de la zone

- La zone AUi1 correspond à la Zac des Chantaupiaux

Destination de la zone

- zone destinée aux activités .

Caractère des dispositions réglementaires

- favoriser les possibilités de développement des activités économiques .
- maîtriser le bâti de type industriel

Secteur AUi 2

Caractère de la zone

- La zone AUi 2 correspond à la possibilité d'extension de Zac des Chantaupiaux

Destination de la zone

- zone destinée aux activités .

Caractère des dispositions réglementaires

- favoriser les possibilités de développement des activités économiques .
- maîtriser le bâti de type industriel
- l'aménagement de cette zone se fera par le processus de Zac ou par modification du PLU

*** les zones naturelles N .**

les zones N sont des zones naturelles et forestières , elles comprennent les parties de territoires dont la qualité paysagère, forestière, historique ou écologique nécessite une protection.

Caractère de la zone

Cette zone correspond aux espaces boisés ou d'intérêt paysager de la commune.

Elle comprend un secteur Nh destiné à prendre en compte le bâti isolé.

Destination de la zone

- zone est destinée à être protégée compte tenu de sa participation au paysage beauceron.

Caractère des dispositions réglementaires

- préserver les espaces constituant des éléments de paysage.
- permettre la mise en valeur du patrimoine naturel
- Permettre l'évolution du bâti existant en préservant les formes architecturales traditionnelles

Secteur Nh

Caractère de la zone

- Les zones Nh sont des zones faiblement urbanisée, correspondant aux hameaux .

Destination de la zone

Dans le secteur Nh le but est de permettre l'évolution du bâti existant, tant dans le cadre des activités agricoles que de l'habitat.

Caractère des dispositions réglementaires

- permettre l'aménagement du bâti existant. .

*** les Emplacements Réservés**

Les Emplacements Réservés vocation à recevoir des équipements publics ou d'intérêt général (constructions, voirie espaces verts ...) Ils émanent de la volonté de l'Etat, du Département ou de la commune et ne peuvent être utilisés à d'autres fins que celles initialement prévues

Le propriétaire d'un terrain touché par un emplacement réservé pourra exiger de la collectivité bénéficiaire, qu'elle procède à son acquisition dans un délai d'un an (art L 123.9 du Code de l'urbanisme)

LISTE DES EMPLACEMENTS RESERVES

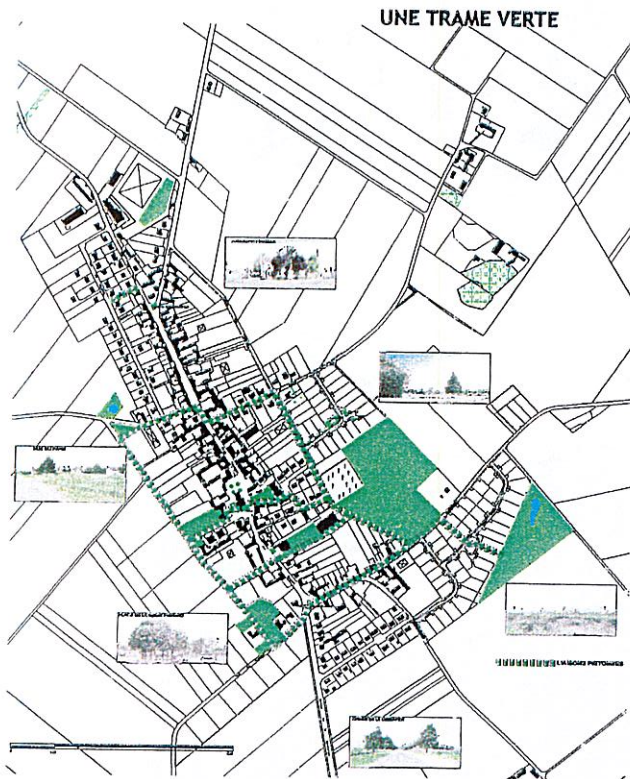
N°	OBJET	DESTINATAIRE	SUPERFICIE
1	Elargissement de voie, paysage, circulation piétons, assainissement, passage piéton	Commune	2 700 m ²
2	Parking, complément d'équipement culturel et sportif	Commune	3 905 m ²
4	Extension zone commerciale	Commune	1 066 m ²
5	Voie de pourtour « Montcornu » / cimetière	Commune	29 946 m ²
6	Elargissement de voie « Maisons Blanches »	Commune	6 025 m ²
7	Elargissement de voie « route de Villamblain »	Commune	2 570 m ²
8	Voie de pourtour « La Garenne » / « Le Puits »	Commune	12 875 m ²
9	Elargissement voie de Saintry	Commune	3 190 m ²
10	Elargissement « Chemin de Laleu » vers ZAC	Commune	14 686 m ²
11	Groupe scolaire	Commune	23 874 m ²
12	Station d'épuration	Commune	18 979 m ²
13	Extension équipement château d'eau	Commune	615 m ²
15	Aménagement place Jeanne d'Arc, liaison vers l'Est (devant salle Jeanne d'Arc)	Commune	1 256 m ²

4) - les mesures de protection et de mise en valeur

- La commune a mis en place politique véritable d'espaces verts sur la commune. Commencée avec le déplacement du stade (anciennement situé aux Terres Blanches) à proximité du complexe sportif, elle a poursuivi par l'aménagement de l'espace de sports et de détente contiguë.

Le récent lotissement de Montcornu comporte dans sa partie sud-est un important espace vert relié par un cheminement piéton. La commune compte mettre en place une véritable « trame verte » de déplacements piétons dans la commune.

EPIEDS EN BEAUCE



CROIX DE CHEMINIERS



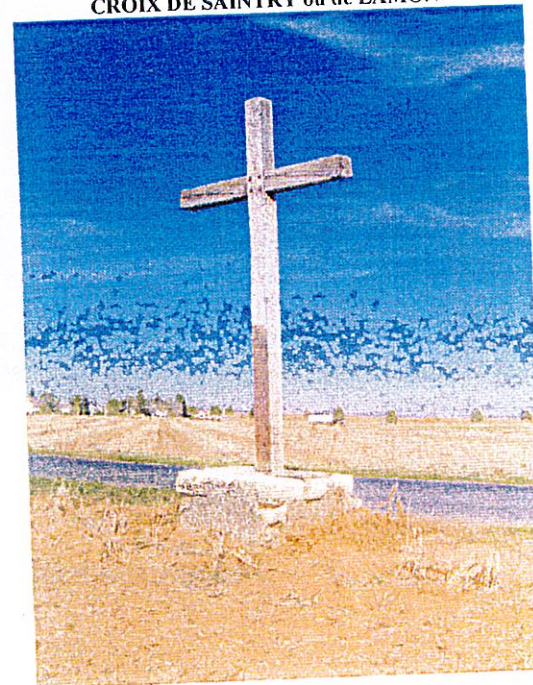
CROIX DE POISEAUX



CROIX DE PRESSAILLES



CROIX DE SAINTRY ou de LAMON



CROIX de VILLARS ou CROIX à MAILLET



CROIX DU VILLAGE DE VILLEMARS



CROIX DE VILLIERS LE GAST



CROIX HOSANNIERE DU CIMETIERE



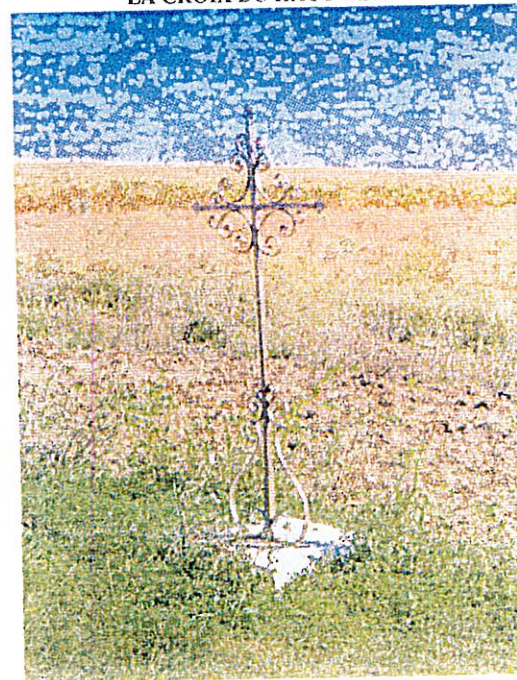
CROIX PILATE



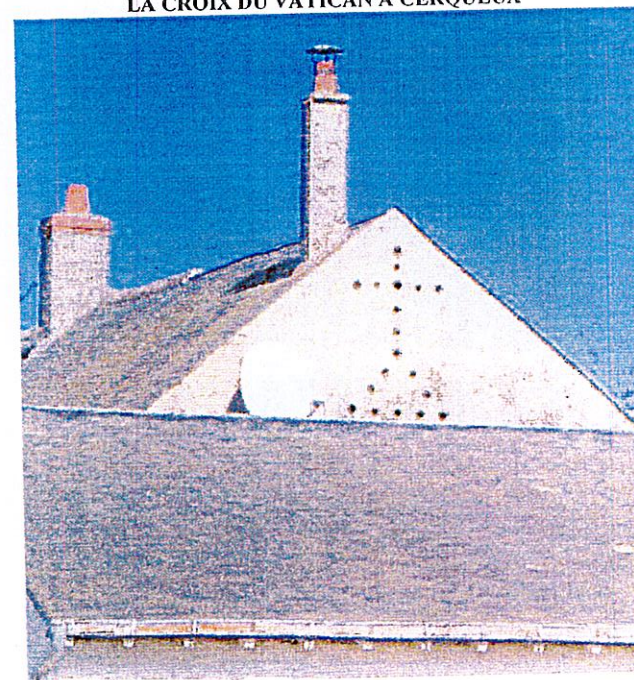
CROIX DE VILLAUMOIS ou de la BRAQUEMONERIE



LA CROIX DU HAUT VERT



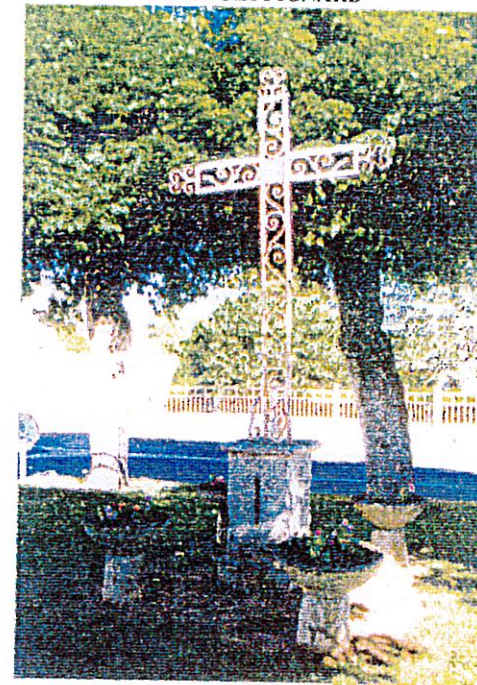
LA CROIX DU VATICAN A CERQUEUX



LA CROIX JANTY



LA CROIX PIGNARD



LA CROIX LAVAU



3 ème Partie

cadre réglementaire

- 1) – Documents d'Urbanisme antérieurs
- 2) - Compatibilité du Plu avec les Lois et Documents supra communaux
- 3) - Annexes

3.1 Documents d'urbanisme antérieurs

documents existants

- le POS arrêté le 21 Novembre 2000, publié le 15 mars 2001
- la Modification de POS approuvée le 23 juillet 2002

3.2 Compatibilité du Plu avec les Lois et Documents supra communaux

Les dispositions du PLU sont compatibles avec les lois d'aménagement et d'urbanisme ainsi que les prescriptions prises pour leur application.

Servitudes d'utilité publiques

Les principales servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation du sol et restreignant l'exercice du droit de propriété dans l'intérêt général sur le territoire communal sont :

- la servitude de protection aux abords des monuments historiques :
 - Dolmen de la pierre Fenat
- la servitude relative aux lignes aériennes
- la servitude relative aux liaisons hertziennes
- la servitude relative au câbles de communication
- La servitude de dégagement des aérodromes :
 - . La servitude de dégagement extérieur aéronautique de l'aérodrome d'Orléans Bricy

Dispositions supra communales

- Protection et mise en valeur du patrimoine bâti et naturel

- Sites archéologiques
 - * Les utilisations du sol à proximité de ces sites sont soumises à consultation des services archéologiques

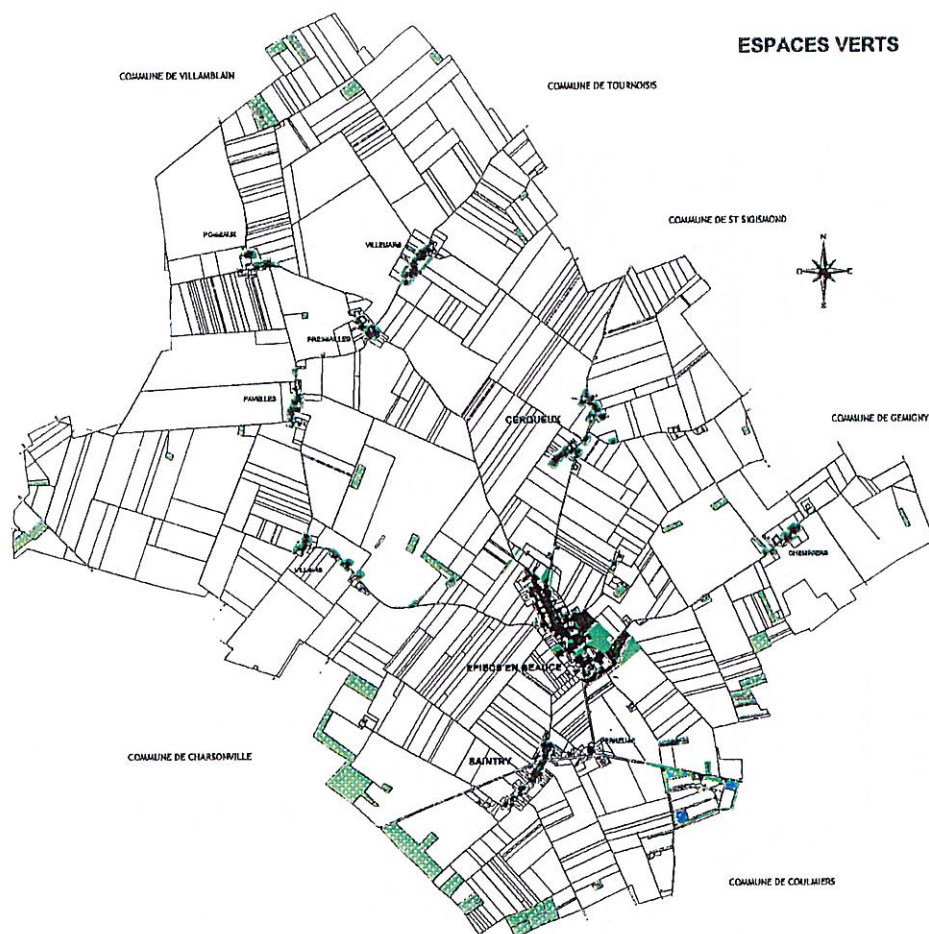
Cf : en annexe l'Etat des connaissances des sites ou indices archéologiques de janvier 2003

- Périmètres de protection des monuments historiques
 - dolmen de la Pierre Fenat

- Patrimoine naturel
 - La loi paysage du 8 janvier 1993, et les articles L.110 et L.121.10 du code de l'urbanisme précisent qu'il convient
 - d'assurer la préservation des différentes entités écologiques et paysagères du territoire communal.

Cf : Etude d'environnement de l'IEA en date de février 2007 et ses recommandations

- Plan départemental des itinéraires de promenades et randonnées
- Espaces boisés classés



Bien que située dans des espaces très ouverts, la commune comporte des massifs boisés qui jouent un rôle important dans le patrimoine naturel de la commune

Le classement en Espace Boisés Classés des haies, bosquets, bois permet d'assurer leur entretien et leur protection tout en interdisant tout défrichement.

- Protection de l'environnement et du cadre de vie

- Environnement industriel

- La commune comporte 6 sites inscrits sur le fichier BASIAS

CF fiche annexe : données BASIAS

- - La réalisation du Parc des Chantaupiaux a vocation de regrouper les activités industrielles et artisanales, de façon
 - minimiser les nuisances sur les zones d'habitation.
- Environnement agricole
 - * Le Plu prend en compte la nature des exploitations agricoles, le recensement de sièges d'exploitation, ainsi que leurs possibilités d'évolution dans le développement communal.
- Entrées de ville
 - * La commune traversée par la RN 157 classée route à grande circulation depuis le 13 décembre 1952, est soumise aux dispositions de l'art L 111.4 du code de l'urbanisme.
A cet égard, sont inconstructibles les espaces non urbanisés dans une bande de 75 mètres de part et d'autre de l'axe de la voie. Cette disposition ne s'applique pas aux travaux sur les constructions existantes.
- Protection contre l'exposition au bruit
 - * La RN 157 est concerné par l'Arrêté Préfectoral de classement sonore des infrastructures terrestres et le Plan d'exposition au bruit : Le zonage fait apparaître une bande de 100 mètres de large de part et d'autre de la RN 157 , pour indiquer les risques de nuisances sonores induites par cette voie.
 - * Une zone est déterminée par le dégagement extérieur aéronautique de l'aérodrome d'Orléans Bricy. A cet égard, sont inconstructibles aux habitations les espaces situés dans la bande portée au plan de zonage

- Protection contre les risques naturels et technologiques

* CF annexe carte multirisque : naturels et technologiques

3.3 ANNEXES

ANNEXE n°5

DONNEES BASIAS

Rappel des paramètres :

Commune : EPIEDS-EN-BEAUCE

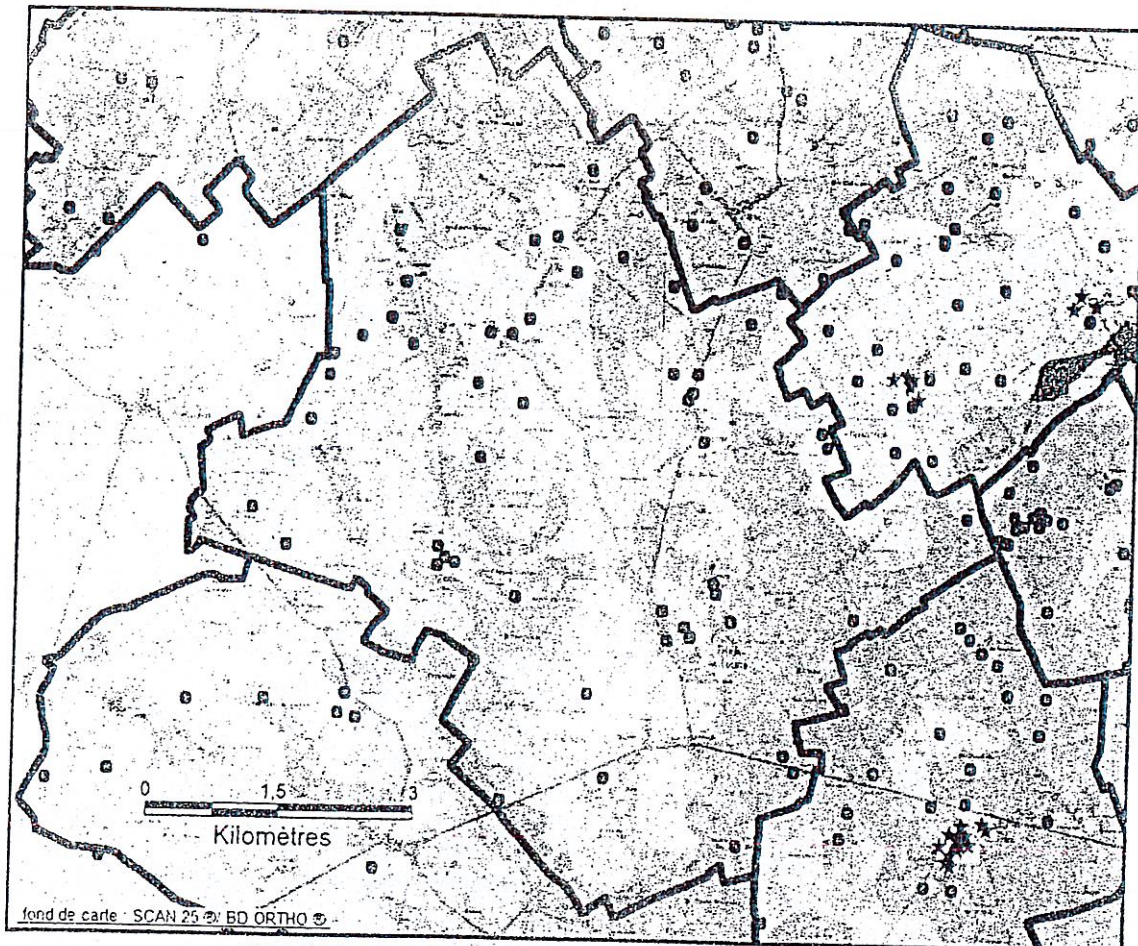
Nombre de sites : 6

Identifiant	Raison(s) sociale(s) de(s) l'entreprise(s) connue(s)	Nom(s) usuel(s)	Adresse (ancien format)	Dernière adresse	Commune principale	Code activité	Etat d'occupation du site	Etat de connaissance	X Lambert II étendu (m)	Y Lambert II étendu (m)
<u>CEN4501276</u>	Marie d'EPIEDS-EN- BEAUCE	Décharge d'ordures ménagères	Cheminiers	Cheminiers	EPIEDS-EN- BEAUCE (4 5134)	e38.11z	Activité terminée	Inventorié	548780	2328450
<u>CEN4500794</u>	LEPLATRE et Cie (Sté)	Stockage de produits agrochimiques	Moulin (21 rue du)	21 Rue Moulin du	EPIEDS-EN- BEAUCE (4 5134)	c20.20z	En activité	Inventorié	546060	2328600
<u>CEN4502430</u>	LIGOUY Pierre (Ets)	DLI, Négociant en matériaux de construction	Perreuse (15 rue), RN 157	15 Rue Perreuse RN 157	EPIEDS-EN- BEAUCE (4 5134)	f42, v89.03z	En activité	Inventorié	546440	2326800
<u>CEN4502428</u>	HENRY Georges	Station service garage automobile	Perreuse (18 rue)	18 Rue Perreuse	EPIEDS-EN- BEAUCE (4 5134)	g45.20, g47.30z	En activité	Inventorié	546330	2326880
<u>CEN4502429</u>	RINGUEDE René	Station service garage	Petit chasseur (28 rue du)	28 Rue Petit chasseur du	EPIEDS-EN- BEAUCE (4 5134)	g45.20, g47.30z	En activité	Inventorié	546250	2328190
<u>CEN4501816</u>	CHESNEAU Jean (SA)	Vente de machines et outillages agricoles, ex/Garage automobile	Petite Perreuse (lieu dit, La)	Lieu dit Petite Perreuse la	EPIEDS-EN- BEAUCE (4 5134)	g45.11z, g45.21a	En activité	Inventorié	546570	2326890



Epieds-en-Beauce

Carte multirisques : naturels et technologiques



- RISQUES NATURELS -

cavités

- localisation des cavités naturelles, caves et souterrains, dépressions effondrement, carrières (inventaire non exhaustif)

source étude BRGM
- RP - 52491-FR
octobre 2003 -
site internet :
www.brgm.fr
www.bdcavite.net

argiles

- localisation des sinistres dus au phénomène de retrait-gonflement des argiles
- zone d'aléa retrait-gonflement faible

source étude BRGM RP
- 53316-FR -
octobre 2004
site internet : www.argilos.fr

- zone d'aléa retrait-gonflement moyen
- zone d'aléa retrait-gonflement fort
- zone à pron non argueuse non sujette au phénomène de retrait-gonflement sauf en cas de fonte ou de placage argileux local non repéré sur les cartes géologiques actuelles



inondations

- enveloppes des zones inondables

réseau hydrographique

source Cartorisques
site internet :
<http://cartorisques.prim.net>

- RISQUES TECHNOLOGIQUES -

industries Seveso - dépôts d'engrais

communes avec implantation de :

- industries seveso seuil haut
- industries seveso seuil bas
- stockage d'engrais à autorisation

périmètres des P.P.R.T.
sources DRIE
nov 2007
site internet :
www.centre.drire.gouv.fr

gaz naturel - pipelines TRAPIL

communes traversées par un :

- réseau de pipelines à hydrocarbures liquides (TRAPIL)
- réseau de transport de gaz naturel haute pression
- réseau TRAPIL et un réseau de gaz naturel haute pression

source :
GDE (2002)
TRAPIL (2001)

risques nucléaires

communes comprises dans les périmètres d'interventions de 10 km des centrales nucléaires (Belleville-sur-Loire, Dampierre-en-Burle, Saint-Laurent-les-Mines)

carte établie par la SSR de l'Etat RNT-Av 2009

**Préfecture de la région Centre
Direction des affaires culturelles
Service régional de l'Archéologie**

Objet : Carte communale : EPIEDS-EN-BEAUCE (45134)

affaire suivie par : nom du chargé de département
☎ 02 38.78.85.41.télécopie : 02 38.78. 85.52

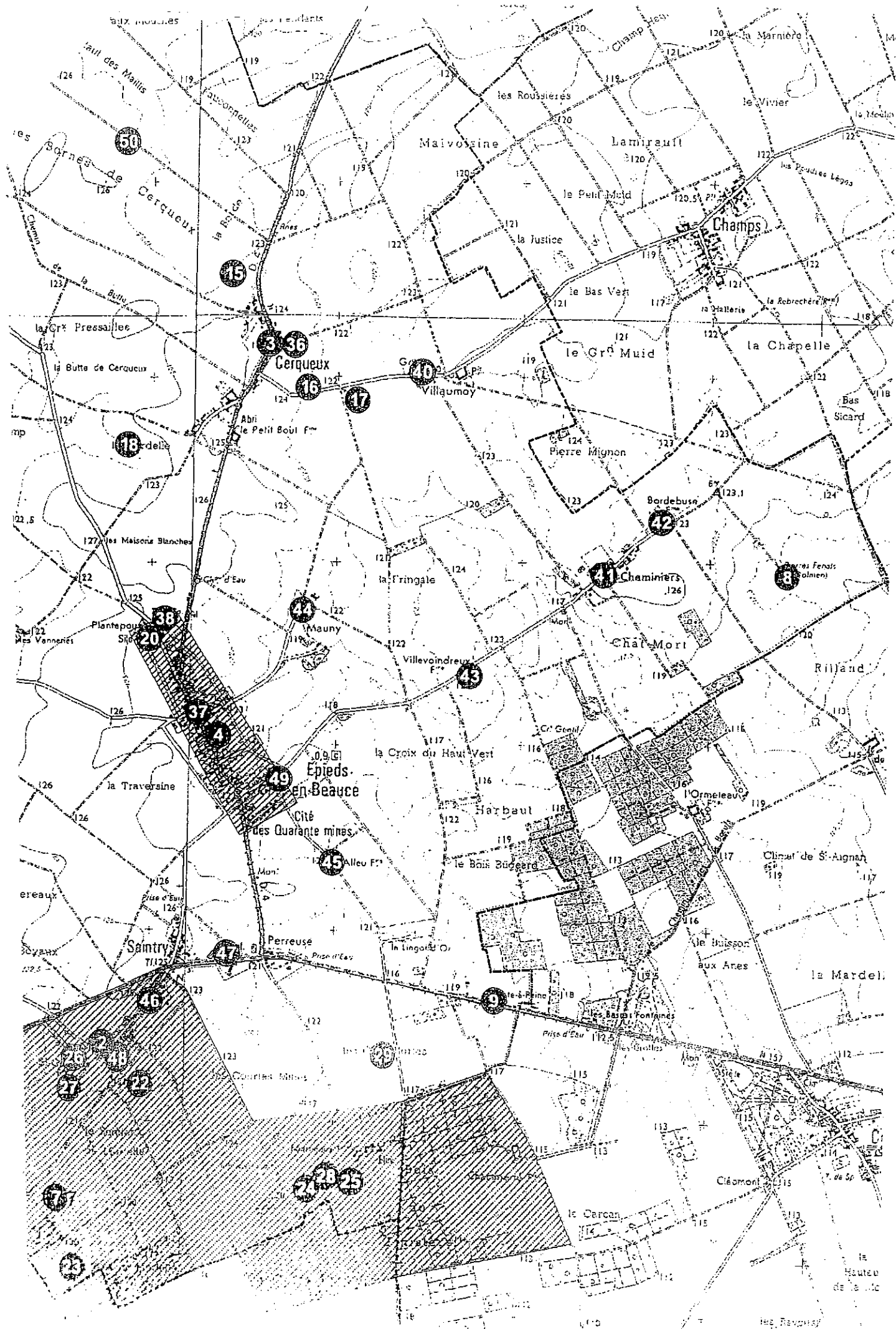
Etat des connaissances des sites ou indices archéologiques en Janvier 2003

N° carte	N° SDA	Lieu-dit	Nature et datation des vestiges
1	001AH	Villiers-le-Gast	Souterrain du Moyen-Age
2	002AH	Saintry	Souterrain du Moyen-Age
3	003AH	Cerqueux	Tombe isolée non datée
4	004AH	Epieds-en-Beauce, centre bourg	Elément d'habitat médiéval
5	005AH	Villiers-le-Hart	Enceintes polygonales d'époque indéterminée
6	006AH	Le Petit Saint-Georges	Enclos funéraire d'époque indéterminée
7	007AH	Le Sentier de Mortelle	Double enclos trapézoïdaux d'époque indéterminée
8	001AP	Pierre Fenats	Dolmen néolithique
9		N152	Voie ancienne Orléans – Le Mans visible sur la carte de Cassini (fin 18 ^e s.)
10		Pressailles	Moulins à vent modernes et contemporains visibles sur la carte de Cassini (fin 18 ^e s.)
11		les Evereaux, les 12 Mines de la Marnière	Indice toponymique de carrière d'époque indéterminée visible sur le cadastre de 1829
12		Réage de la Marnière, la Marnière	Indice toponymique de carrière d'époque indéterminée visible sur le cadastre de 1829
13		Réage de la Marnière	Indice toponymique de carrière d'époque indéterminée visible sur le cadastre de 1829
14		Favelles	Moulins à vent modernes et contemporains visibles sur le cadastre de 1829
15		la Borde, les Bas de la Perrière	Indice toponymique de carrière d'époque indéterminée visible sur le cadastre de 1829
16		Cerqueux, le Moulin, les Huit Muids du Moulin	Indice toponymique de moulin d'époque indéterminée visible sur le cadastre de 1829
17		Cerqueux, la Fosse aux Morts	Indice toponymique de lieu d'inhumation d'époque indéterminée visible sur le cadastre de 1829
18		la Mardelle	Indice toponymique d'ancienne carrière ou de mare d'époque indéterminée visible sur le cadastre de 1829
19		Villiers le Temple	Habitat moderne et contemporain visible sur le cadastre de 1829
20		Plantepoux	Moulin à vent moderne et contemporain visible sur le cadastre de 1829
21		le Bourg	Cimetière moderne et contemporain visible sur le cadastre de 1829
22		Saint-Georges, la Haie Brûlée	Indice toponymique d'enclos et plusieurs sépultures d'époque indéterminée visible sur le cadastre de

N° carte	N° SDA	Lieu-dit	Nature et datation des vestiges
			1829
23		le Bois de Mortelle, la Mardelle	Indice toponymique d'ancienne carrière ou de mare d'époque indéterminée visible sur le cadastre de 1829
24		Fourneaux, le Fourneau	Indice toponymique d'activité métallurgique ou de four d'époque indéterminée visible sur le cadastre de 1829
25		Fourneaux, les Bas de Fourneau	Indice toponymique d'activité métallurgique ou de four d'époque indéterminée visible sur le cadastre de 1829
26		Saint-Georges	Prieuré Saint-Georges et découverte mobilière d'époque médiévale
27		Saint-Georges	Monnaies gallo-romaines
28		Fourneaux	Souterrain cultuel (cloître?) médiéval
29		les Chapelleries	Eléments architecturaux et mobilier gallo-romains
30		Poiseaux, Poiseau	Une hache en silex Néolithique
31		Villemars	Souterrain d'époque indéterminée
32		Villemars, Villemare	Hameau médiéval attesté dans les sources archivistiques dès 1151 et visible sur la carte de Cassini (fin 18 ^e s.)
33		Poiseaux	Hameau médiéval et moderne visible sur la carte de Cassini (fin 18 ^e s.)
34		Pressailles, Pressaille	Moulin à vent médiéval et moderne visible sur le cadastre de 1829
35		Favelles, Favelle	Hameau médiéval et moderne
36		Cerqueux/Cerqueu	Hameau médiéval et moderne, attesté dans les sources archivistiques dès 1232 et visible sur la carte de Cassini (fin 18 ^e s.)
37		Epieds-en-Beauce, Epiez	Paroisse médiévale et moderne, attesté dans les sources archivistiques dès 1175 et visible sur la carte de Cassini (fin 18 ^e s.)
38		Plantepoux, Plantepou	Hameau médiéval et moderne visible sur la carte de Cassini (fin 18 ^e s.)
39		Villiers	Hameau médiéval et moderne attesté dans les sources archivistiques dès 1291 et visible sur la carte de Cassini (fin 18 ^e s.)
40		Villaumoy, Vilaumoï	Hameau médiéval et moderne visible sur la carte de Cassini (fin 18 ^e s.)
41		Cheminiers	Hameau médiéval et moderne visible sur la carte de Cassini (fin 18 ^e s.)
42		Bordebuse, Bordure	Ferme médiévale et moderne visible sur la carte de Cassini (fin 18 ^e s.)
43		Villevoindreux, Villevendreux	Hameau médiéval et moderne visible sur la carte de Cassini (fin 18 ^e s.)
44		Mauny, Mosnil	Ferme médiévale et moderne visible sur la carte de Cassini (fin 18 ^e s.)
45		l'Alleu, La Leu	Ferme médiévale et moderne visible sur la carte de Cassini (fin 18 ^e s.)
46		Saintry, Sainteri	Hameau médiéval et moderne visible sur la carte de Cassini (fin 18 ^e s.)
47		Atel	Moulin à vent médiéval et moderne visible sur la carte de Cassini (fin 18 ^e s.)
48		Saintry, Saint-Georges	Hameau médiéval et moderne visible sur la carte de Cassini (fin 18 ^e s.)
49		Moncornu	Ferme médiévale et moderne visible sur la carte de Cassini (fin 18 ^e s.)

N° carte	N° SDA	Lieu-dit	Nature et datation des vestiges
50		entre Cerqueux et Villemars	Une hache à talon de l'Age du Bronze
51		Favelles	Une hache plate de l'Age du Bronze ancien
52		La Motte Guéret, le Haut de la Motte	Indice toponymique de motte

Remarque : Il est fait mention dans les publications du 19^e siècle de nombreuses découvertes mobilières de l'époque protohistorique, gallo-romaine et mérovingienne sur le territoire de la commune.



Commune d'Epieds en Beauce

Plan Local d'Urbanisme

Modification N°1

1^{er} Additif au rapport de présentation du PLU **approuvé le 9 mars 2010**

La présente modification du PLU de la commune d'Epieds en Beauce (approuvé le 9 mars 2010) a pour objet :

- de créer une sous-zone UI (a) à l'intérieur de la zone UI
- de modifier pour ce faire, un point du règlement de cette zone.

DESCRIPTION DETAILLEE de la MODIFICATION

La modification peut être décrite comme suit

Les zones UI du PLU sont localisées sur les deux extrémités du bourg d'Epieds en Beauce.

Celle située au Sud comporte des activités industrielles, commerciales et artisanales diverses, alors que celle située au Nord de la commune possède un caractère plus exclusif puisqu'elle est occupée par des activités liées au séchage et stockage des grains et produits destinés à l'agriculture.

Il s'avère que le cadre réglementaire de la Zone UI du PLU ne reprend pas la différence qui était en vigueur dans le POS, au niveau de l'article UI 10 « hauteur maximale des constructions »

Cette état de fait rend difficile les évolutions du bâti, liées au développement économique des activités sur le secteur Nord.

Modification envisagée :

La modification envisagée entre dans le cadre d'une remise en vigueur des conditions de « hauteur maximale des constructions de l'ancien POS, pour la partie Ouest du secteur Nord de la commune

1°) Création d'une sous zone UI (a) à l'intérieur de la Zone UI

Rappel du caractère de la zone dans le PLU

Caractère de la zone UI

La zone UI est une zone d'activités économiques, réservés aux installations à caractère industriel, commercial ou artisanal, ainsi qu'aux bureaux, entrepôts.

Cette zone UI se partage deux sites : l'un à l'entrée de Perreuse sur la nationale 157, l'autre à la sortie Nord du bourg d'Epieds en Beauce.

Nouvelle rédaction de cet en-tête :

Caractère de la zone UI

La zone UI est une zone d'activités économiques, réservés aux installations à caractère industriel, commercial ou artisanal, ainsi qu'aux bureaux, entrepôts.

Cette zone UI se partage deux sites : l'un à l'entrée de Perreuse sur la nationale 157, l'autre à la sortie Nord du bourg d'Epieds en Beauce.

Sur la sortie Nord du Bourg, il est réalisé dans la partie Ouest de la zone un sous-secteur appelé UI(a).

2°) Modification de l'article UI 10

Rappel de la rédaction de l'article dans le PLU

Article UI 10 - Hauteur maximale des constructions

La hauteur maximale des constructions est fixée à 17 m au faîtage. Cette règle n'est pas applicable aux ouvrages techniques de faible emprise tels que cheminées, antennes, pylônes, élévateurs, etc...

Nouvelle rédaction de cet en-tête :

Article UI 10 - Hauteur maximale des constructions

La hauteur maximale des constructions est fixée à 17 m au faîtage pour la zone UI et 35 m au faîtage pour le sous-secteur UI(a)

Cette règle n'est pas applicable aux ouvrages techniques de faible emprise tels que cheminées, antennes, pylônes, élévateurs, etc...

JUSTIFICATION

La modification envisagée ne remet pas en cause l'économie générale du document d'urbanisme, ni aucune protection notable. Elle n'ouvre pas à l'urbanisation des zones naturelles visées à l'article L 122.2 nouveau du Code de l'urbanisme issu de la loi SRU, ni des règles issues du Grenelle 1 de l'environnement.

Le recours à ce type de procédure est donc pleinement justifié

On notera que la modification n'aura pas d'effet négatif perceptible au niveau de l'environnement

S'agissant de ce secteur, il y a lieu de préciser les points suivants :

Développement économique :

Cette modification ouvre la possibilité de réaliser sur le site :

- des ouvrages et équipements de séchage des grains actuellement traité à plusieurs kilomètres.
- Des ouvrages et équipements de stockage (actuellement traité en vrac avec reprises multiples)

Sécurité routière:

La modernisation des ouvrages et équipements du site permise par la modification du PLU, réduira notablement le trafic des camions de céréales et produits agricoles transitant dans le bourg.

EVOLUTION de la SUPERFICIE des ZONES

Il n'y a pas de modification de la superficie des zones.

EMPLACEMENTS RESERVES

Il n'y a pas de modification des emplacements réservés.

COMPOSITION du DOSSIER de MODIFICATION

Le dossier de modification comprend les pièces suivantes

- le présent additif au rapport de présentation du PLU
- les plans de zonage (pièces 3, 5 et 6)
- le règlement



GÉOMÈTRE-EXPERT

CONSEILLER VALORISER GARANTIR

DEPARTEMENT DU LOIRET Commune d'EPIEDS EN BEAUCE

« Modification simplifiée n°2 du Plan Local d'Urbanisme »

Approuvé le 4 octobre 2018

**SCP PERRONNET-LUCAS
Géomètres-Experts**

Cabinet principal :
23 Rue de la cordonnerie
45190 BEAUGENCY
Tel : 02 38 44 96 04

Cabinet secondaire :
14 avenue d'Orléans
41600 LAMOTTE-BEUVRON
Tel : 02 54 88 05 71

cabinet.perronnet@geometre-expert.fr

Dossier : 18-0103
mars 2018

A) Champ d'application (art. L123-13-3 du CU) :

Article L 153-36

Sous réserve des cas où une révision s'impose en application de l'article L 153-31, le plan local d'urbanisme est modifié lorsque l'établissement public de coopération intercommunale ou la commune décide de modifier le règlement, les orientations d'aménagement et de programmation ou le programme d'orientations et d'actions.

Article L 153-37

La procédure de modification est engagée à l'initiative du président de l'établissement public de coopération intercommunale ou du maire qui établit le projet de modification.

Article L 153-38

Lorsque le projet de modification porte sur l'ouverture à l'urbanisation d'une zone, une délibération motivée de l'organe délibérant de l'établissement public compétent ou du conseil municipal justifie l'utilité de cette ouverture au regard des capacités d'urbanisation encore inexploitées dans les zones déjà urbanisées et la faisabilité opérationnelle d'un projet dans ces zones.

Article L 153-39

Lorsque le projet de modification a pour objet ou pour effet de modifier les règles d'urbanisme applicables à l'intérieur d'un périmètre de zone d'aménagement concerté créée à l'initiative d'une personne publique autre que l'établissement public de coopération intercommunale ou la commune, l'avis de cette personne publique est requis préalablement à l'approbation du plan local d'urbanisme modifié.

Lorsque la zone d'aménagement concerté a été créée à l'initiative d'un établissement public de coopération intercommunale, cette approbation ne peut intervenir qu'après avis favorable de cet établissement public.

Article L 153-40

Avant l'ouverture de l'enquête publique ou avant la mise à disposition du public du projet, le président de l'établissement public de coopération intercommunale ou le maire notifie le projet de modification aux personnes publiques associées mentionnées aux articles L 132-7 et L 132-9.

Le projet est également notifié aux maires des communes concernées par la modification.

Article L 153-45

Dans les autres cas de ceux mentionnés à l'article L 153-41, et dans le cas des majorations des droits à construire prévus à l'article L 151-28, la modification peut, à l'initiative du président de l'établissement public de coopération intercommunale ou du maire, être effectuée selon une procédure simplifiée. Il en est de même lorsque le projet de modification a uniquement pour objet la rectification d'une erreur matérielle.

Article L 153-46

Le plan local d'urbanisme peut faire l'objet d'une modification simplifiée afin de supprimer le dépassement prévu au 3° de l'article L 151-28 dans des secteurs limités, sous réserve d'une justification spéciale motivée par la protection du patrimoine bâti, des paysages ou des perspectives monumentales et urbaines.

La modulation des majorations des droits à construire prévue au 3° de l'article L 151-28 ne peut être modifiée ou supprimée avant l'expiration d'un délai de deux ans à compter de l'adoption de la modification simplifiée du règlement qui l'a instaurée.

Article L 153-47

Le projet de modification, l'exposé de ses motifs et, le cas échéant, les avis émis par les personnes publiques associées mentionnées aux articles 132-7 et L 132-9 sont mis à disposition du public pendant un mois, dans des conditions lui permettant de formuler ses observations. Ces observations sont enregistrées et conservées.

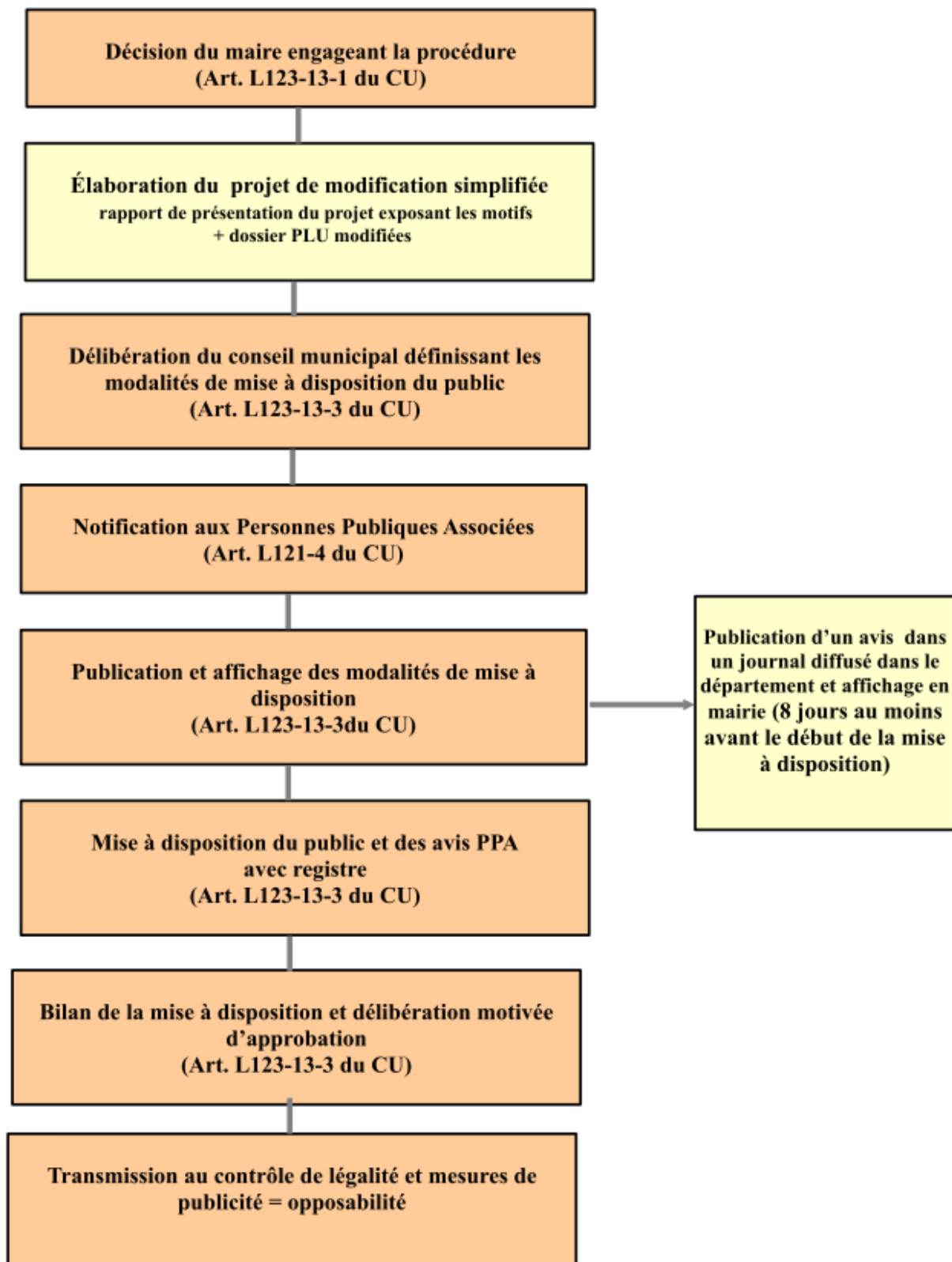
Les modalités de la mise à disposition sont précisées, selon le cas, par l'organe délibérant de l'établissement public compétent ou par le conseil municipal et portées à la connaissance du public au moins huit jours avant le début de cette mise à disposition. Lorsque la modification simplifiée du plan local d'urbanisme intercommunal n'intéresse qu'une ou plusieurs communes, la mise à disposition du public peut n'être organisée que sur le territoire des communes.

A l'issue de la mise à disposition, le président de l'établissement public ou le maire en présente le bilan devant l'organe délibérant et de l'établissement public ou le conseil municipal, qui en délibère et adopte le projet éventuellement modifié pour tenir compte des avis émis et des observations du public par délibération motivée.

Article L 153-48

L'acte approuvant une modification simplifiée devient exécutoire à compter de sa publication et de sa transmission à l'autorité administrative compétente de l'Etat dans les conditions définies aux articles L 2131-1 et L 2131-2 du code général des collectivités territoriales.

Synoptique de la procédure :



Précédemment, le champ d'application de la modification simplifiée était limité à des cas précis, et donc les changements dans un PLU en dehors de ces cas, relevaient d'une modification ou d'une révision.

Depuis le 1^{er} janvier 2013, le raisonnement est inversé, c'est-à-dire que toutes les évolutions du PLU qui n'entrent pas dans les champs d'application de la révision (y compris allégée) ou de la modification relèvent de la modification simplifiée.

Les évolutions envisagées dans le cadre de cette modification ne nécessitant pas de modification ni de révision, la procédure choisie est celle de la modification simplifiée.

B) Exposé de la modification simplifiée :

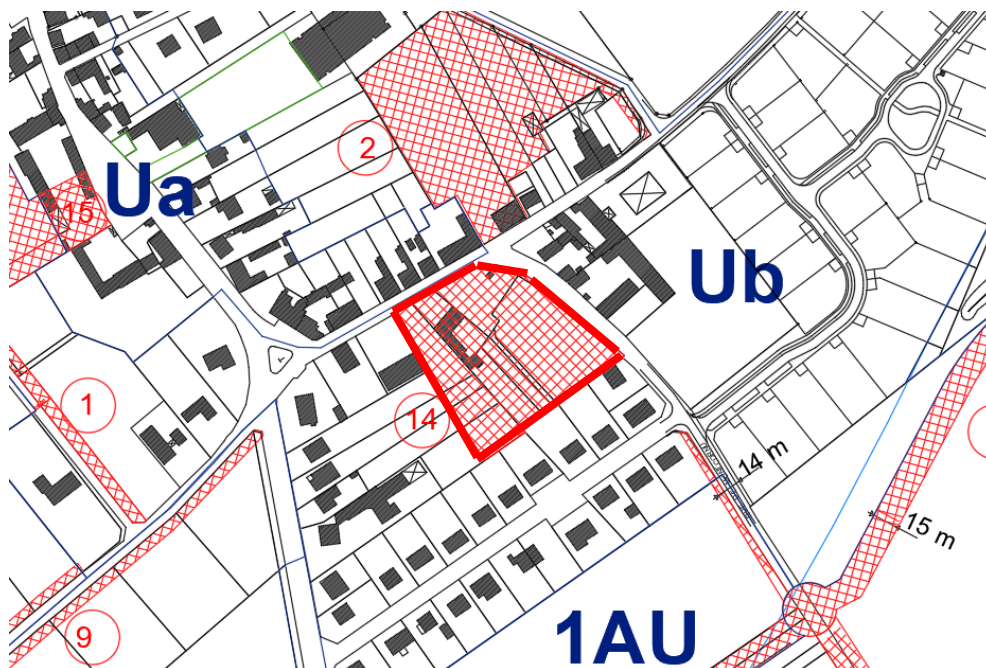
La présente modification porte sur les points suivants :

- Suppression de l'emplacement réservé n° 14,
- Suppression de l'emplacement réservé n° 3,
- Réduction de l'emplacement réservé n° 2,
- Précision de certains aspects du règlement du PLU

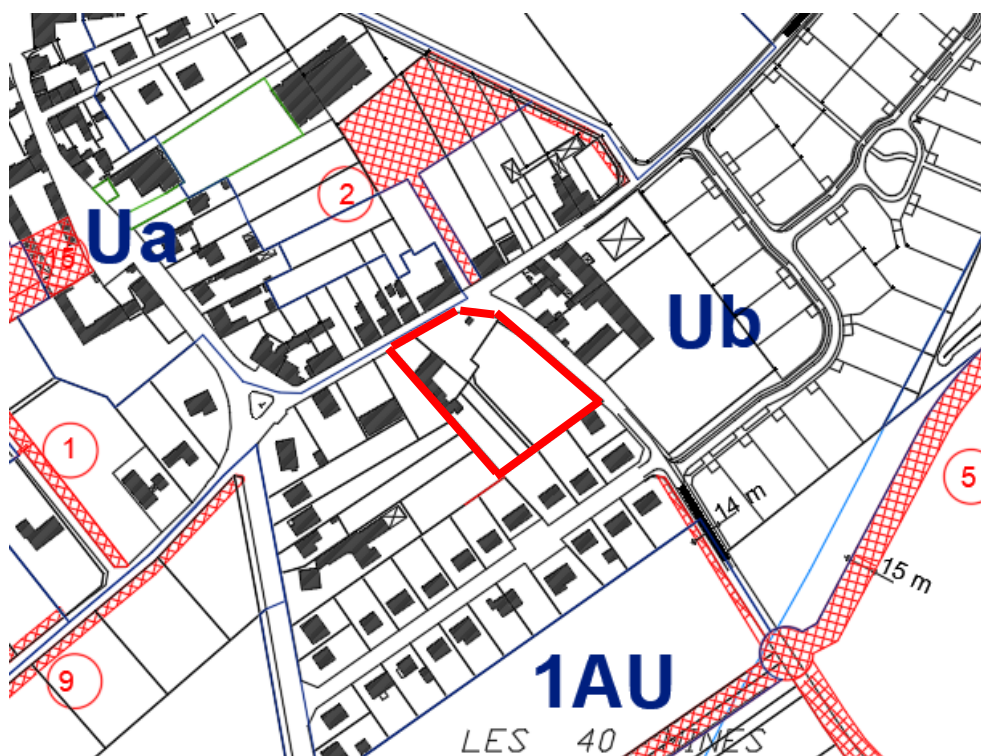
B1) Suppression de l'emplacement réservé n° 14 (logements personnes âgées équipement de santé et de services) :

Cet emplacement réservé a été constitué, lors de la révision du PLU, pour permettre la réalisation d'une opération d'urbanisme. Celle-ci ayant été faite, il convient de supprimer cet emplacement. En conséquence, le document graphique sera modifié comme suit :

Situation avant modification :



Situation après modification :



Le tableau des emplacements réservés sera également modifié en conséquence.

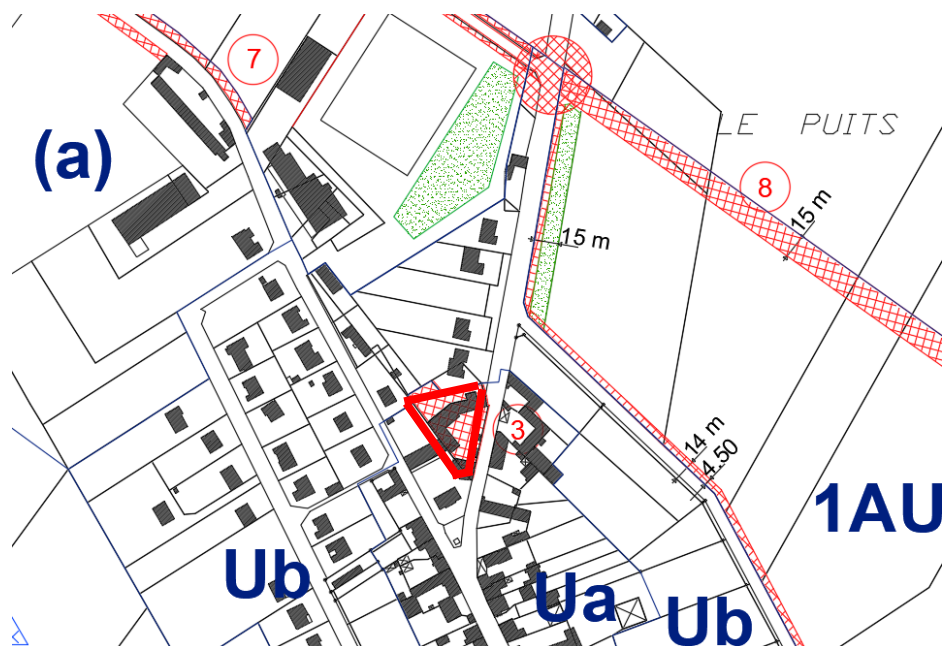
B2) Suppression de l'emplacement réservé n° 3 (extension locaux ancienne école primaire):

Cet emplacement réservé a été créé lors de la révision du document d'urbanisme de façon à permettre une extension de l'école. Il est cependant apparu que cette extension n'est plus envisagée à cet endroit. Un autre Emplacement Réservé est prévu pour ce faire (ER n°11)

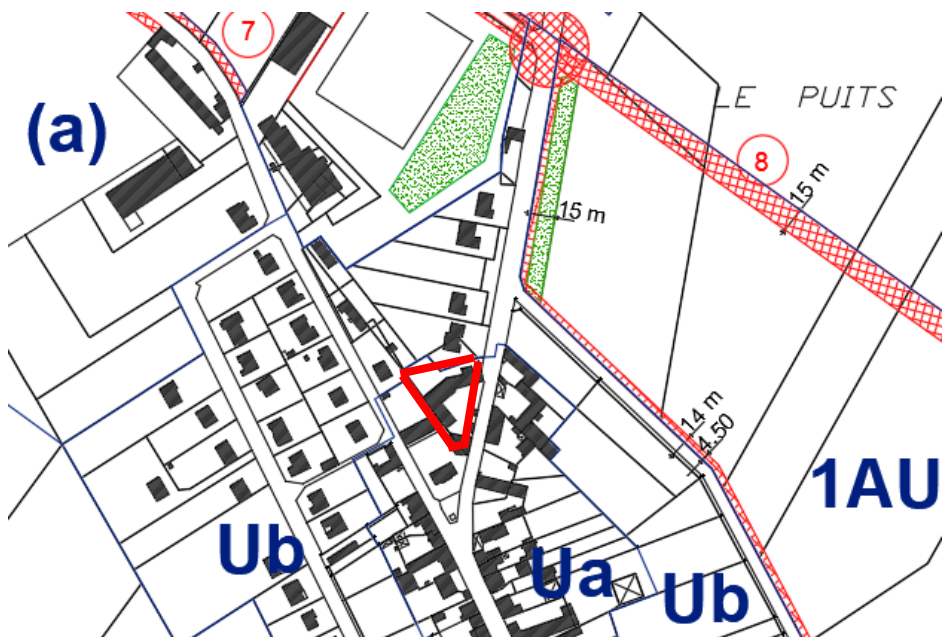
Le maintien de cet emplacement est donc inutile.

En conséquence, le document graphique sera modifié comme suit :

Situation avant modification :



Situation après modification :



Le tableau des emplacements réservés sera également modifié en conséquence.

B3) Réduction de l'emplacement réservé n° 2 (parking, complément équipement culturel et sportif) :

Cet emplacement réservé d'une superficie de 9528m² a été créé en vue d'un usage de parking et complément d'équipement culturel ou sportif.

L'intention était également de pouvoir :

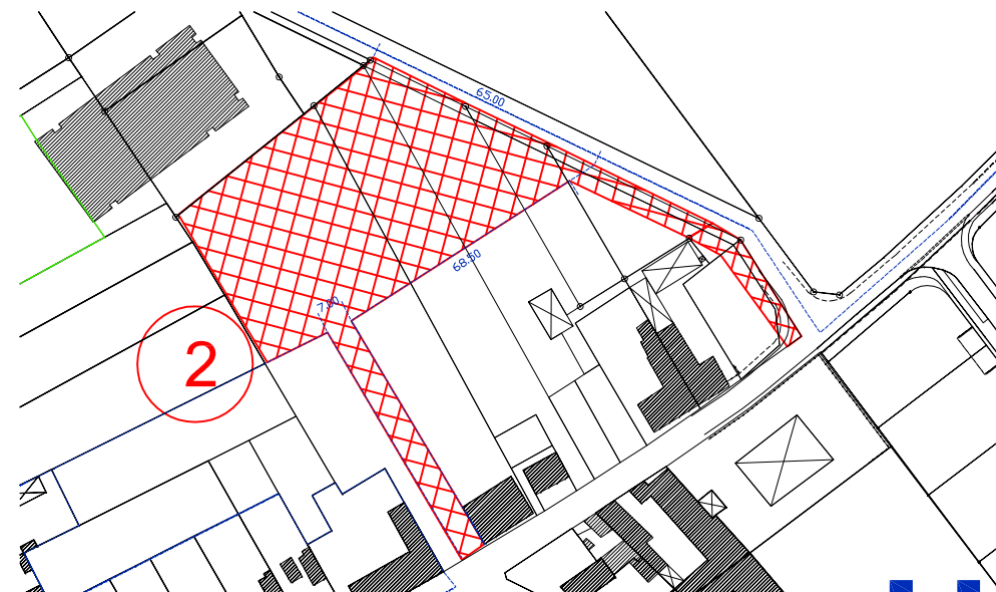
- Créer une liaison entre l'extrémité de la rue de Montcornu et la salle polyvalente et les équipements publics,
- Permettre un élargissement de l'emprise de la rue à l'intersection de la rue des Mécontents et de la rue du Dolmen.

Il est apparu que la surface importante de cet emplacement avait été surévaluée lors de la révision. En conséquence, le document graphique sera modifié comme suit :

Situation avant modification :



Situation après modification :



Le tableau des emplacements réservés sera également modifié en conséquence.

B4) Modification de certains aspects du règlement du PLU :

Il est proposé de mettre le règlement en conformité avec les évolutions provenant de la loi ALUR votée en mars 2014.

Les minimums de surface pour terrain à bâtir ainsi que les Coefficients d'Occupation des Sols ayant été proscrits, les articles 5 et 14 seront mis en conformité pour les secteurs concernés.

Par ailleurs, pour une meilleure clarté et une meilleure compréhension, des schémas seront ajoutés aux articles 6, 7 et 8.

Les articles faisant l'objet d'une évolution sont les suivants :

Article UA 7 –

Ancienne rédaction

7.1. - Sur une profondeur de 20 m à partir de l'alignement

Les constructions doivent être implantées sur au moins une des limites séparatives.

7.2 - Au-delà de cette profondeur de 20 m à partir de l'alignement

Les constructions peuvent être implantées en limite séparative si :

- la hauteur de la construction n'excède pas 3,50 m à l'égout du toit et 6,00 m au faîtage.
- le faîtage n'a pas plus d'un point situé sur cette limite.
- il existe sur la parcelle voisine une construction implantée en limite séparative. La construction est alors possible contre l'immeuble mitoyen existant et jusqu'à la même hauteur.

7.3. Lorsque la construction est implantée en retrait de la limite séparative, quelle que soit sa position dans le terrain, tout point de celle-ci doit être à une distance de cette limite au moins égale à la moitié de la hauteur de ce point par rapport à la limite, cette distance n'étant jamais inférieure à 3 mètres.

7.4. La reconstruction à l'identique après sinistre, ainsi que les équipements publics ne sont pas soumis aux articles UA 7.1, UA 7.2, UA 7.3.

7.5 Les règles de cet article ne sont pas applicables aux constructions publiques, d'intérêt général et aux installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

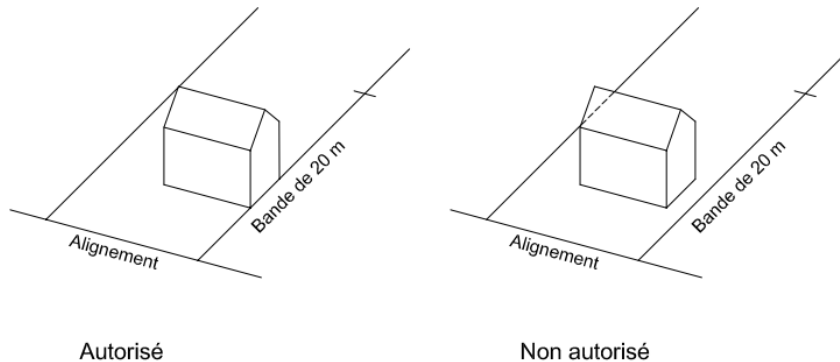
Nouvelle rédaction

Article UA 7 - Implantation par rapport aux limites séparatives

7.1. - Sur une profondeur de 20 m à partir de l'alignement

Les constructions doivent être implantées sur au moins une des limites séparatives.

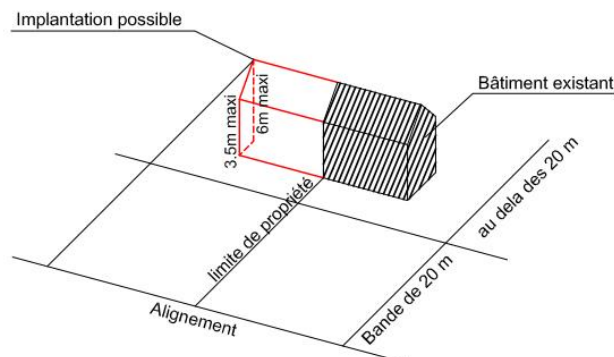
7.1



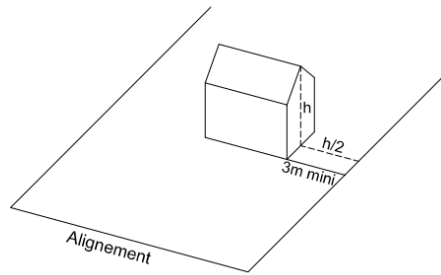
7.2 - Au-delà de cette profondeur de 20 m à partir de l'alignement
Les constructions peuvent être implantées en limite séparative si :

- la hauteur de la construction n'excède pas 3,50 m à l'égout du toit et 6,00 m au faîtage.
- le faîtage n'a pas plus d'un point situé sur cette limite.
- il existe sur la parcelle voisine une construction implantée en limite séparative. La construction est alors possible contre l'immeuble mitoyen existant et jusqu'à la même hauteur.

7.2



7.3. Lorsque la construction est implantée en retrait de la limite séparative, quelle que soit sa position dans le terrain, tout point de celle-ci doit être à une distance de cette limite au moins égale à la moitié de la hauteur de ce point par rapport à la limite, cette distance n'étant jamais inférieure à 3 mètres.



Cas d'une construction en retrait de la limite

7.4. La reconstruction à l'identique après sinistre, ainsi que les équipements publics ne sont pas soumis aux articles UA 7.1, UA 7.2, UA 7.3.

7.5 Les règles de cet article ne sont pas applicables aux constructions publiques, d'intérêt général et aux installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Article UB5

Ancienne rédaction

Article UB 5 - Caractéristiques des terrains

Il n'est pas fixé de règle pour les terrains assainis.

Sans assainissement collectif les terrains doivent présenter une superficie minimale de 1 000 m².

Nouvelle rédaction

Article UB 5 - Caractéristiques des terrains

Il n'est pas fixé de règle.

Article UB7

Ancienne rédaction

Article UB 7 - Implantation par rapport aux limites séparatives

7.1. - Sur une profondeur de 20 m à partir de l'alignement

Les constructions doivent être implantées sur au moins une des limites séparatives.

7.2 - Au-delà de cette profondeur de 20 m à partir de l'alignement

Les constructions peuvent être implantées en limite séparative si :

- la hauteur de la construction n'excède pas 3,50 m à l'égout du toit et 6,00 m au faîtage.
- le faîtage n'a pas plus d'un point situé sur cette limite.
- il existe sur la parcelle voisine une construction implantée en limite séparative. La construction est alors possible contre l'immeuble mitoyen existant et jusqu'à la même hauteur.

7.3. Lorsque la construction est implantée en retrait de la limite séparative, quelle que soit sa position dans le terrain, tout point de celle-ci doit être à une distance de cette limite au moins égale à la moitié de la hauteur de ce point par rapport à la limite, cette distance n'étant jamais inférieure à 3 mètres.

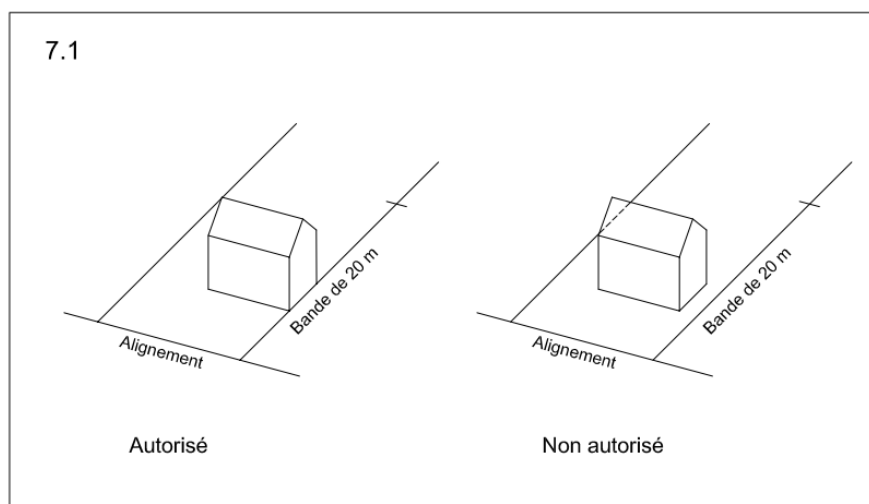
7.4.1 Les règles de cet article ne sont pas applicables aux constructions publiques, d'intérêt général et aux installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Nouvelle rédaction

Article UB 7 - Implantation par rapport aux limites séparatives

7.1. - Sur une profondeur de 20 m à partir de l'alignement

Les constructions doivent être implantées sur au moins une des limites séparatives.

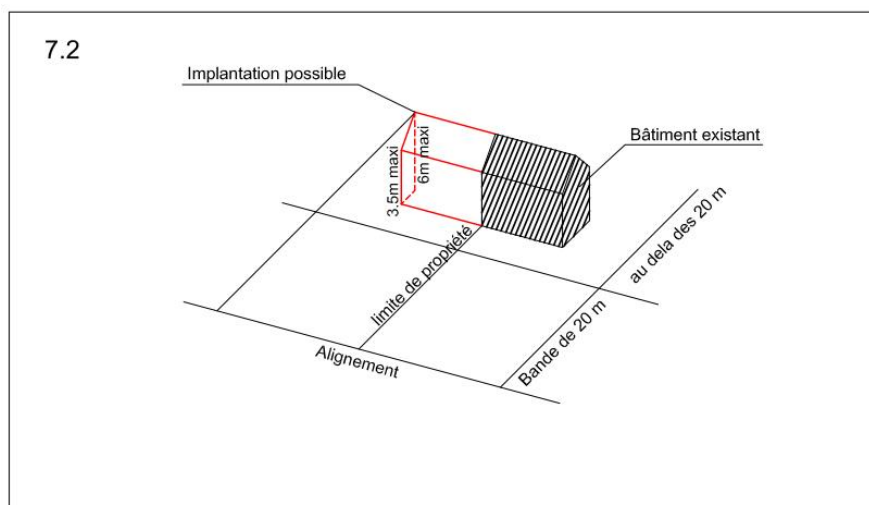


7.2 - Au-delà de cette profondeur de 20 m à partir de l'alignement

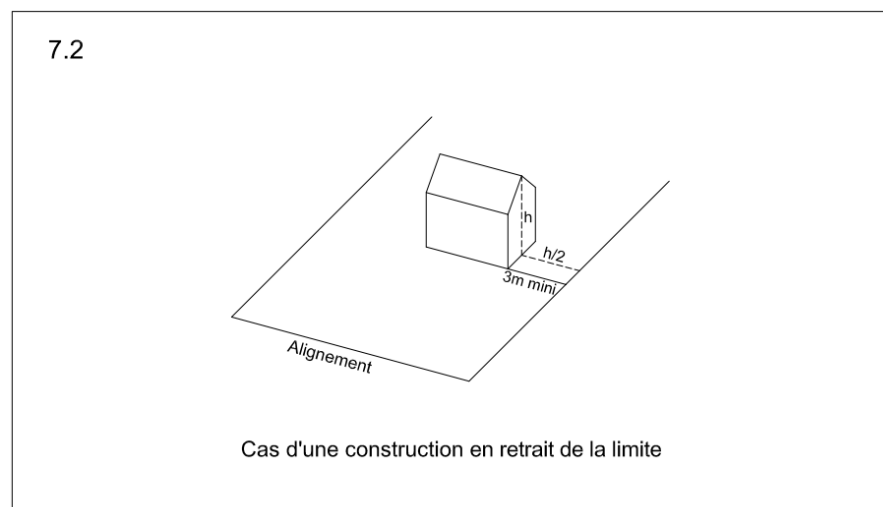
Les constructions peuvent être implantées en limite séparative si :

- la hauteur de la construction n'excède pas 3,50 m à l'égout du toit et 6,00 m au faîtage.

- le faîtage n'a pas plus d'un point situé sur cette limite.
- il existe sur la parcelle voisine une construction implantée en limite séparative. La construction est alors possible contre l'immeuble mitoyen existant et jusqu'à la même hauteur.



7.3. Lorsque la construction est implantée en retrait de la limite séparative, quelle que soit sa position dans le terrain, tout point de celle-ci doit être à une distance de cette limite au moins égale à la moitié de la hauteur de ce point par rapport à la limite, cette distance n'étant jamais inférieure à 3 mètres.



7.4.1 Les règles de cet article ne sont pas applicables aux constructions publiques, d'intérêt général et aux installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Article UB 11-2

Ancienne rédaction

11.2. Le niveau de rez-de-chaussée se situera :

- au minimum au niveau de la hauteur de la voie au droit de la parcelle.
- au maximum à une hauteur de 0,80 m de la voie au droit de la parcelle .

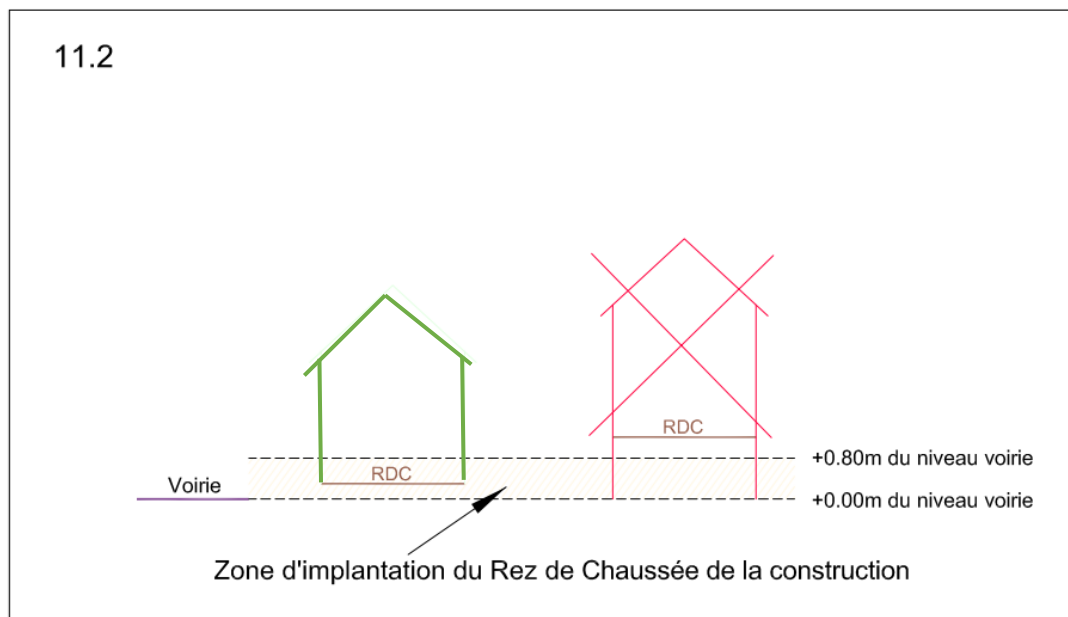
11.2.1. Cette règle ne s'applique pas pour les constructions situées à plus de 20 m de l'alignement.

Nouvelle rédaction

11.2. Le niveau de rez-de-chaussée se situera :

- * au minimum au niveau de la hauteur de la voie au droit de la parcelle.
- * au maximum à une hauteur de 0,80 m de la voie au droit de la parcelle .

11.2.1. Cette règle ne s'applique pas pour les constructions situées à plus de 20 m de l'alignement.



Caractère de la zone AUi1

Ancienne rédaction :

Les espaces qui la composent, forme la ZAC des Chantaupiaux.
Ils permettent le développement de l'activité économique de la Commune et du Sivu.

Sa localisation et sa structure foncière donnent à ce site la capacité de recevoir des implantations d'activités à l'échelle des entreprises de la Commune et du Sivu.

Nouvelle rédaction

Les espaces qui la composent, forme la ZAC des Chantaupiaux.
Ils permettent le développement de l'activité économique de la Commune et de la Communauté de Communes des Terres du Val de Loire.

Sa localisation et sa structure foncière donnent à ce site la capacité de recevoir des implantations d'activités à l'échelle des entreprises de la Commune et de la Communauté de Communes des Terres du Val de Loire.

Article AUi 5 –

Ancienne rédaction

Article 5. AUi1 – Caractéristiques des terrains

Dans le secteur le terrain d'assiette des constructions doit avoir une superficie d'au moins 2 500 m², sauf si le secteur ne comporte plus que des enclaves résiduelles de surface moindre.
Cette règle ne s'applique pas aux équipements publics, ni aux constructions destinées à des équipements collectifs.

Nouvelle rédaction

Article 5. AUi1 – Caractéristiques des terrains

Il n'est pas fixé de règle.

Article AUi 14 –

Ancienne rédaction

Dans le secteur AUi1 , le COS est fixé à 0,6 .

Nouvelle rédaction

Sans objet

Liste des emplacements réservés : ancienne rédaction

N°	Objet	Destinataire	Superficie
1	Elargissement de voie, paysage circulation piétons, assainissement, passage piéton	Commune	4 210 m ²
2	Parking, complément équipement culturel et sportif	Commune	9 528 m ²
3	Extension locaux ancienne école primaire	Commune	1 532 m ²
4	Extension zone commerciale	Commune	5 105 m ²
5	Voie de pourtour, montcornu cimetière	Commune	29 946 m ²
6	Elargissement de voie Maisons blanches	Commune	6 025 m ²
7	Elargissement de voie route de Villamblain	Commune	2 570 m ²
8	Voie de pourtour la Garenne, le puits	Commune	12 875 m ²
9	Elargissement de voie de Saintry	Commune	3 190 m ²
10	Elargissement chemin de Laleu vers ZAC	Commune	14 686 m ²
11	Groupe scolaire	Commune	23 874 m ²
12	Station d'épuration	Commune	18 979 m ²
13	Extension équipement château d'eau	Commune	615 m ²
14	Logements personne âgées équipement de santé et services	Commune	7 683 m ²
15	Aménagement place Jeanne d'arc, liaison vers l'Est (devant salle Jeanne d'Arc)	Commune	1 645 m ²

Liste des emplacements réservés : nouvelle rédaction

N°	Objet	Destinataire	Superficie
1	Elargissement de voie, paysage circulation piétons, assainissement, passage piéton	Commune	4 210 m ²
2	Parking, complément équipement culturel et sportif	Commune	5 255 m ²
4	Extension zone commerciale	Commune	5 105 m ²
5	Voie de pourtour, montcornu cimetière	Commune	29 946 m ²
6	Elargissement de voie Maisons blanches	Commune	6 025 m ²
7	Elargissement de voie route de Villamblain	Commune	2 570 m ²
8	Voie de pourtour la Garenne, le puits	Commune	12 875 m ²
9	Elargissement de voie de Saintry	Commune	3 190 m ²
10	Elargissement chemin de Laleu vers ZAC	Commune	14 686 m ²
11	Groupe scolaire	Commune	23 874 m ²
12	Station d'épuration	Commune	18 979 m ²
13	Extension équipement château d'eau	Commune	615 m ²
15	Aménagement place Jeanne d'arc, liaison vers l'Est (devant salle Jeanne d'Arc)	Commune	1 645 m ²

Département du Loiret

Communauté de Communes des Terres du Val de Loire



Plan Local d'Urbanisme de Epieds-en-Beauce

MODIFICATION DE DROIT COMMUN

NOTE EXPLICATIVE

1

Date	Modifications / Observations
26 mars 2024	Dossier approuvé par le conseil communautaire



1, Rue Nicéphore NIEPCE
45700 VILLEMANDEUR
Tel : 02.38.89.87.79
urbanisme@terr-am.fr

COMMUNAUTÉ DE COMMUNES
TERRES
DU VAL DE LOIRE

DOSSIER :
E06839

*Sean Pierre DORAND
Président de la Communauté
de Communes des Terres
du Val de Loire*

1	INTRODUCTION	3
1.1	Objet de la modification	3
1.2	Rappel de la procédure	3
2	PRESENTATION GENERALE DE LA COMMUNE	4
2.1	Situation géographique et administrative	4
2.1.1	Localisation de la commune	4
2.1.2	Contexte démographique	4
2.1.3	Contexte administratif	5
2.2	Contexte règlementaire	6
2.2.1	Plan Local d'Urbanisme	6
2.2.2	Schéma de Cohérence Territoriale	6
3	MODIFICATIONS DU PLU D'EPIEDS-EN-BEAUCE	8
3.1	Permettre l'implantation d'une entreprise en zone AUI1	8
3.1.1	Objet de la modification	8
3.1.2	Modifications apportées au PLU	10
3.2	Modification de plusieurs emplacements réservés	10
3.2.1	Objet de la modification	10
3.2.2	Modifications apportées au PLU	10
3.3	Compatibilité des modifications avec le PADD	12
3.4	Compatibilité avec le SCoT	12
3.5	Pièces modifiées du PLU	12
4	ANALYSE DES INCIDENCES SUR L'ENVIRONNEMENT	14
4.1	Sur les milieux naturels	14
4.2	Sur le milieu agricole	14
4.3	Sur la protection des biens et des personnes	14
4.3.1	Risques naturels	14
4.3.2	Risques technologiques	15
4.4	Sur la gestion des déplacements	16
4.5	Sur le cadre de vie, les paysages et le patrimoine	17

1 INTRODUCTION

1.1 Objet de la modification

La commune d'Epieds-en-Beauce souhaite faire évoluer son Plan Local d'Urbanisme. Les éléments suivants sont à prendre en compte :

- Modification du règlement de la zone AUI1
- Modification de la délimitation de certains emplacements réservés

1.2 Rappel de la procédure

Le présent dossier de projet d'évolution du Plan Local d'Urbanisme de la commune d'Epieds-en-Beauce s'inscrit dans le cadre de la procédure de modification de droit commun, conformément aux articles L.153-36 et L.153-41 du Code de l'Urbanisme. Pour rappel, la procédure de modification de droit commun est mise en œuvre dans les cas suivants :

- Majorer de plus de 20% les possibilités de construction résultante, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan ;
- Diminuer les possibilités de construire ;
- Réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser.

Un arrêté de la Présidente de la Communauté de Communes des Terres du Val de Loire a été pris le 29 septembre 2022.

Le projet a été notifié aux Personnes Publiques Associées le 9 juin 2023.

Conformément aux articles L.153-19 et R.153-8 du Code de l'Urbanisme, le projet de modification, l'exposé de ses motifs et, le cas échéant, les avis émis par les Personnes publiques associées mentionnées aux I et III de l'article L.132-7, sont soumis à enquête publique pendant un mois, soit du 10 janvier 2024 au 9 février 2024, dans des conditions lui permettant de formuler ses observations.

A l'expiration du délai d'enquête, le registre est clos et signé par le Président, puis transmis avec le dossier d'enquête publique au commissaire enquêteur, qui établit un rapport du déroulement de l'enquête et des observations formulées.

A l'issue de l'enquête publique, le Président présente le bilan devant le Conseil Communautaire qui en délibère et adopte le projet éventuellement modifié, pour tenir compte des avis émis et des observations du public, par délibération motivée.

2 PRESENTATION GENERALE DE LA COMMUNE

2.1 Situation géographique et administrative

2.1.1 Localisation de la commune

La commune d'Epieds-en-Beauce se situe au Sud-Ouest du département du Loiret, en région Centre-Val de Loire, à la limite avec le département du Loir-et-Cher. Le territoire communal est situé à 28 km environ d'Orléans et à 26km de Beaugency. La RD 2157 traverse le Sud du territoire et permet ainsi de rejoindre la métropole orléanaise.

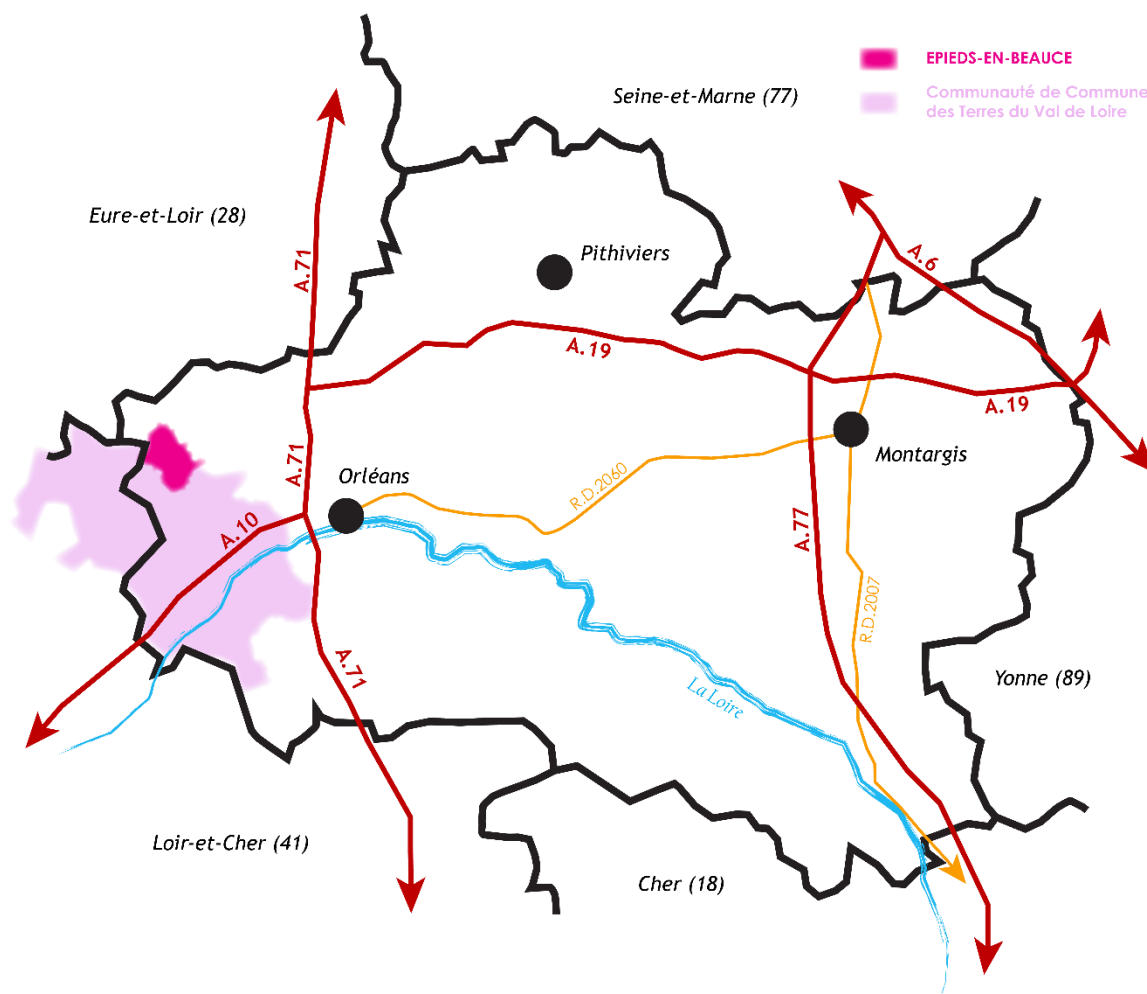


Figure 1 - Localisation de la commune dans le Loiret

Le territoire communal s'étend sur environ 4 022 ha.

2.1.2 Contexte démographique

D'après les données INSEE, en 2019, la commune d'Epieds-en-Beauce comptait 1 430 habitants. Malgré une croissance démographique continue depuis les années 70, la commune a enregistré entre 2013 et 2019 une légère baisse de population de l'ordre de -0.7% par an en moyenne. Le nombre d'habitants est ainsi passé de 1 495 en 2013 à 1 430 en 2019.

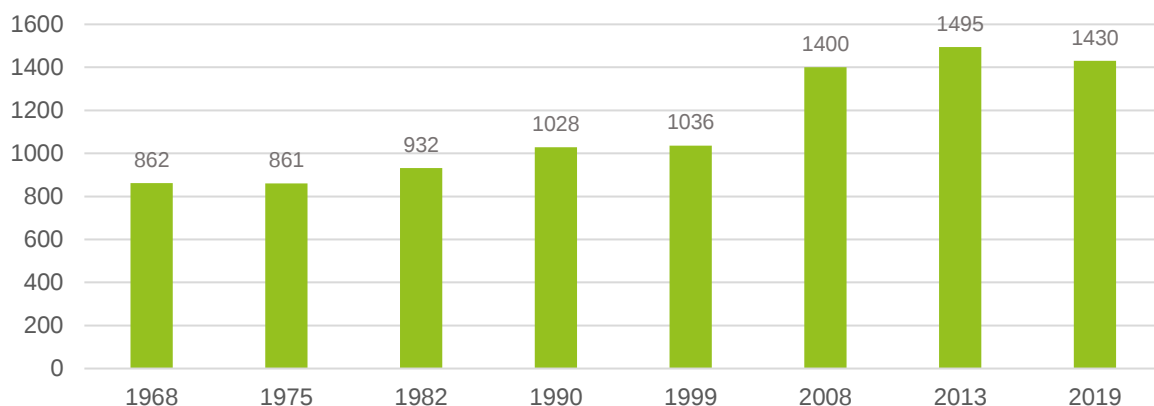


Figure 2 - Evolution de la population communale entre 1968 et 2019 (INSEE)

2.1.3 Contexte administratif

La commune d'Epieds-en-Beauce est membre de la Communauté de Communes des Terres du Val de Loire. Cette intercommunalité réunit 25 communes réparties sur les départements du Loiret et du Loir-et-Cher.



Figure 3 - Le territoire de la Communauté de Communes des Terres du Val de Loire (site internet de la CCTVL)

De plus, la Communauté de Communes des Terres du Val de Loire fait partie du Pôle d'Equilibre Territoriale (PETR) Loire Beauce, avec la Communauté de communes de la Beauce Loirétaine. Ce sont ainsi 48 communes qui sont réunies au sein de cette structure. Au sein de l'armature urbaine définie dans le SCoT, la commune d'Epieds-en-Beauce figure parmi les « pôles complémentaires », ce qui correspond à des communes qui « ont pour vocation de rechercher des complémentarités avec l'offre urbaine des pôles de centralité (habitats, équipements et services) et l'optimisation de cette offre urbaine (sur le thème des mobilités par exemple). Ces pôles de proximité maintiennent au plus près des habitants une offre urbaine diversifiée, adaptée au contexte local [...] ».

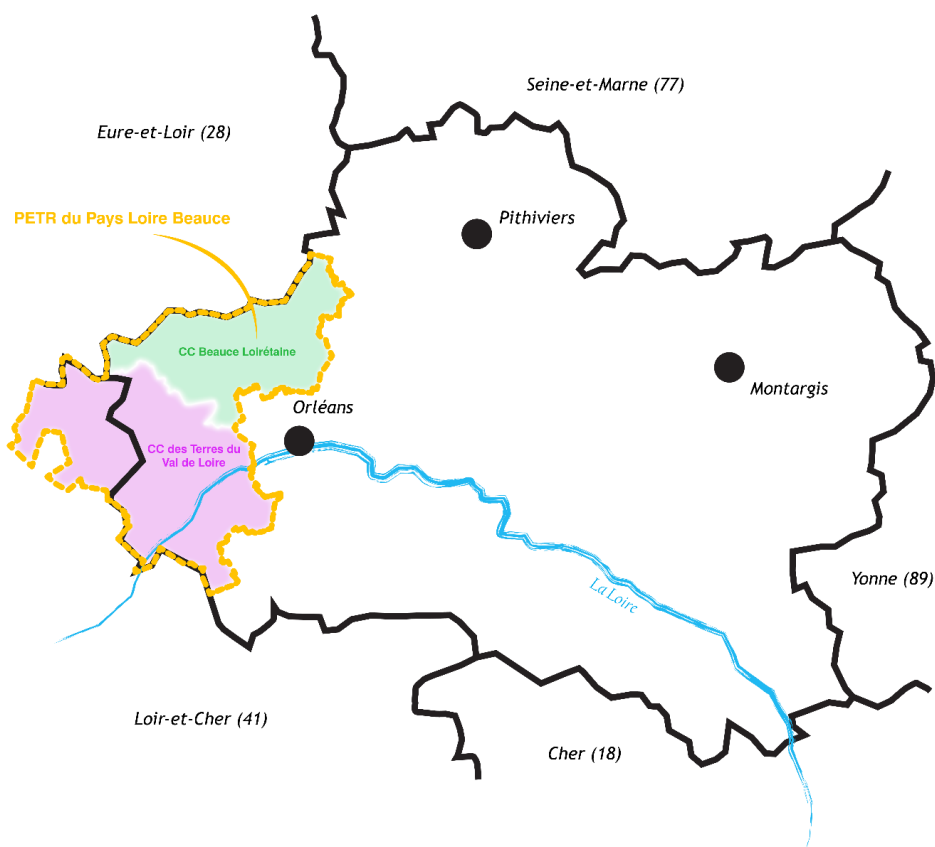


Figure 4 - Carte du PETR Pays Loire Beauce

2.2 Contexte réglementaire

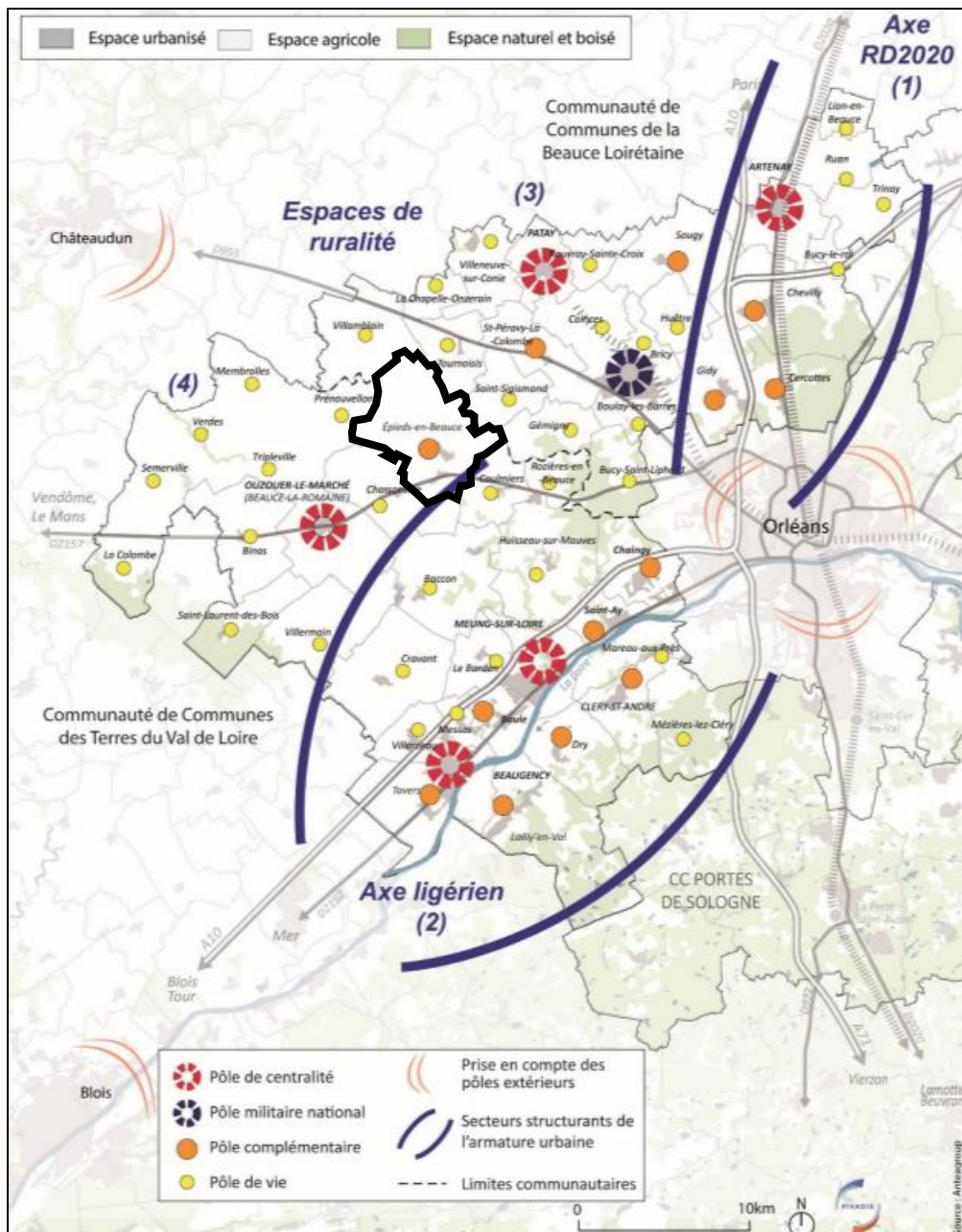
2.2.1 Plan Local d'Urbanisme

La commune d'Epieds-en-Beauce est couverte par un Plan Local d'Urbanisme qui a été approuvé le 9 mars 2010 par le conseil municipal.

Par délibération en date du 8 juillet 2021, la Communauté de Communes des Terres du Val de Loire est devenue compétente en matière de Plan Local d'Urbanisme avec les volets habitats et déplacements. L'intercommunalité a ainsi prescrit l'élaboration de son Plan Local d'Urbanisme intercommunal Habitat et Déplacements le 18 novembre 2021. Ce document est en cours de réalisation.

2.2.2 Schéma de Cohérence Territoriale

Par arrêté préfectoral en date du 20 juin 2013, le PETR Loire Beauce s'est vu attribuer la compétence « élaboration, suivi et évaluation du SCoT ». Le SCoT a été arrêté par le Comité Syndical le 22 septembre 2022, suite à une procédure longue et à une reprise du document après un premier arrêt en 2019.



3 MODIFICATIONS DU PLU D'ÉPIEDS-EN-BEAUCE

3.1 Permettre l'implantation d'une entreprise en zone AUI1

3.1.1 Objet de la modification

Au sein du PLU d'Épieds-en-Beauce, une zone AUI1 a été délimitée afin d'accueillir les entreprises et les activités économiques. Cette zone correspond à la ZAC des Chantaupiaux.

La société STAT est propriétaire d'une partie de la parcelle ZT 79, d'une superficie de 16 986 m² et souhaiterait pouvoir s'y installer. L'entreprise STAT est spécialisée dans le transport et l'affrètement réalisés par des véhicules poids lourds. La société prend en charge l'acheminement de marchandises non dangereuses.

Il est prévu sur le site d'Épieds-en-Beauce la construction d'un bâtiment, composé d'un entrepôt et d'un espace de bureaux, avec des locaux sociaux. Un parking pour le personnel de 50 places sera également aménagé, ainsi qu'un parking pour les véhicules poids lourds (15 places), une station-service et une station de lavage.

La circulation à l'intérieur du site ne sera autorisée que pour les poids lourds. Toutefois, il est nécessaire d'avoir des espaces de circulation interne qui soient relativement confortables et sécurisés : cela correspond notamment à la réalisation d'une chaussée lourde, qui puisse résister suffisamment longtemps aux manœuvres et rotations des poids-lourds.

Les dispositions actuelles du règlement écrit de la zone AUI1 freinent la réalisation de ce projet, compte tenu des mesures établies en termes d'imperméabilisation du sol.

3.1.2 Modifications apportées au PLU

Au sein du règlement de la zone AUI1, il est indiqué que « l'imperméabilisation de plus de 50% de la surface du terrain est interdite » (article 9). Or le projet prévu par l'entreprise STAT nécessite l'imperméabilisation de 60% de la superficie du terrain.

Le règlement écrit du PLU est ainsi modifié, en passant la surface d'imperméabilisation de 50% à 60%, afin de permettre le développement du projet de l'entreprise STAT.

3.2 Modification de plusieurs emplacements réservés

3.2.1 Objet de la modification

La commune d'Epieds-en-Beauce souhaite modifier plusieurs emplacements réservés pour répondre à différents projets :

- D'une part, pour faciliter le stationnement et la circulation des différents modes de déplacements aux abords de la future école. En effet, un regroupement des écoles va être effectué sur la commune. Il est ainsi nécessaire de prévoir des aménagements qui assurent une circulation fluide pour tous les modes de déplacements : automobilistes, cyclistes, piétons, et qui permettent également de stationner facilement aux abords de l'école.
- D'autre part pour permettre la constructibilité d'un terrain, rue du Dolmen, qui est à ce jour grevé en partie par un emplacement réservé.

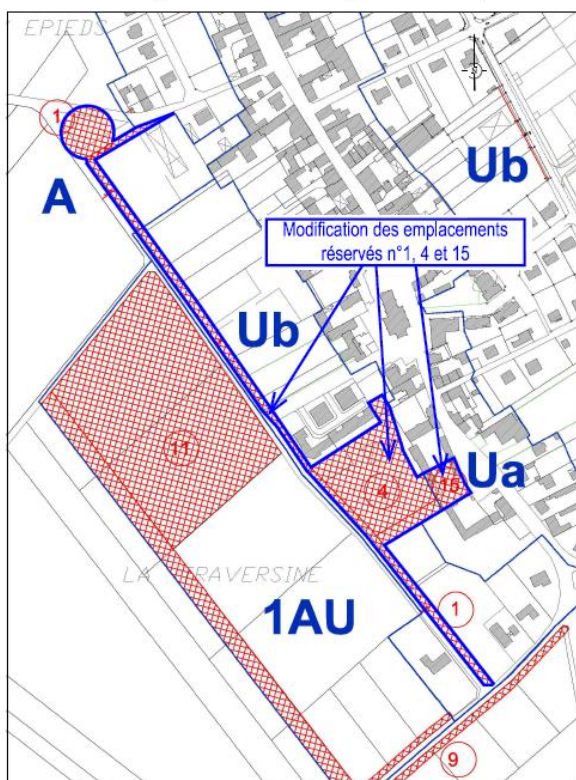
3.2.2 Modifications apportées au PLU

Des modifications sont apportées aux emplacements réservés suivants :

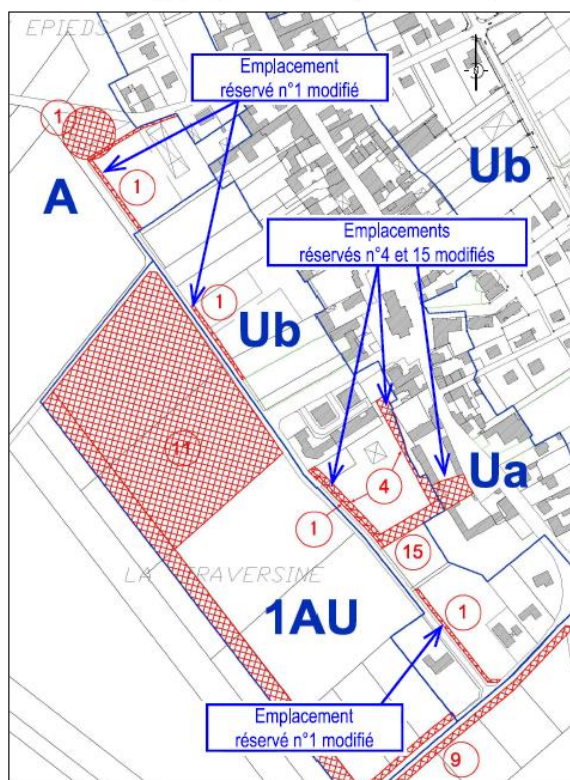
- Le long de la rue du Parc, l'emplacement réservé n°1 va être réduit, passant de 4.5 m de large actuellement à seulement 2.5 m, pour permettre le déplacement des modes doux. Cette largeur vient s'ajouter à la largeur déjà existante du trottoir qui longe la rue. Par ailleurs, les parcelles appartenant déjà la commune sont supprimées de l'emplacement réservé ;
- Les emplacements réservés n°4 et n°15 sont modifiés pour que seules les parcelles externes soient aménagées pour la circulation et le stationnement ;
- L'emplacement réservé n°2 est modifié, pour ne plus tenir compte des parcelles qui appartiennent déjà à la commune, et pour permettre l'aménagement des terrains situés au Sud.

A l'issue de l'enquête publique, le périmètre des emplacements réservés n°1, 4 et 15 a été quelque peu modifié, pour correspondre au procès-verbal de bornage du 23 septembre 2022 et le plan de division de cette même date, mis à jour le 15 novembre 2022. Ces éléments ont été transmis à l'issue de l'enquête publique, afin de pouvoir mettre en adéquation les plans de zonage en amont de l'approbation.

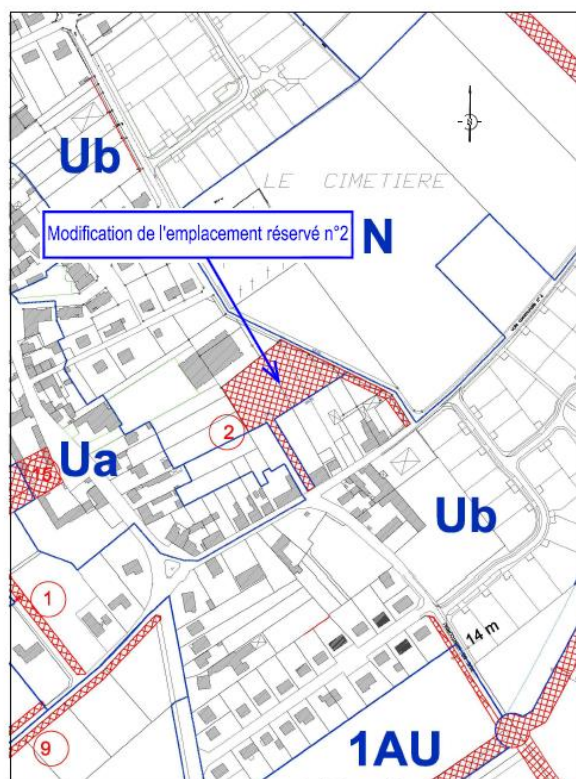
Zonage actuel du PLU (rue du Parc)



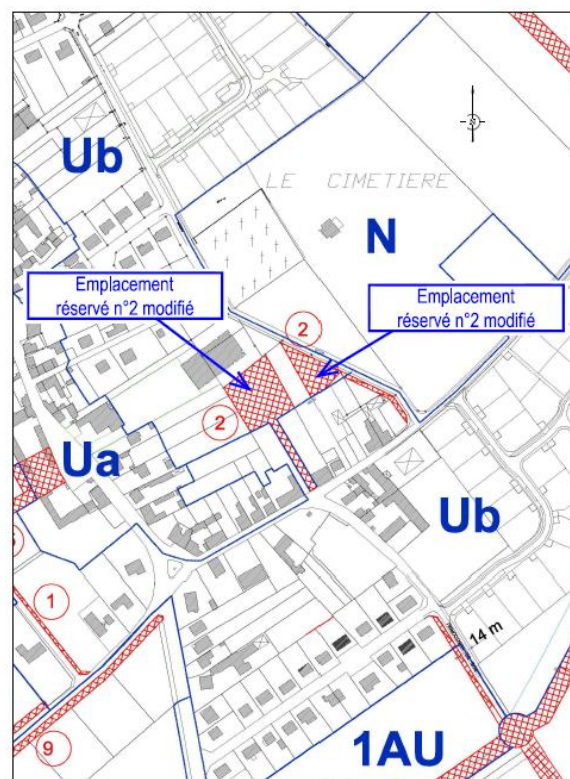
Zonage projeté du PLU (rue du Parc)



Zonage actuel du PLU (rue du Dolmen)



Zonage projeté du PLU (rue du Dolmen)



3.3 Compatibilité des modifications avec le PADD

Les modifications apportées au PLU d'Epieds-en-Beauce sont en accord avec les principes et objectifs définis dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD). Ce document est le cœur politique du PLU, qui fixe les grandes orientations pour les 10 à 15 prochaines années à l'échelle communale.

Ainsi, la commune d'Epieds-en-Beauce a notamment envisagé « des actions destinées à poursuivre les efforts entrepris pour [...] le maintien et l'accueil de nouvelles activités [...] et la sécurisation des circulations du bourg ».

Sécuriser les circulations du bourg

La modification et la création des emplacements réservés le long de la rue du Parc permettent de mieux sécuriser la circulation au sein du bourg. Cela est d'autant plus important que des équipements publics sont situés à proximité, notamment les écoles maternelle et élémentaires. Afin d'assurer la sécurité notamment des enfants et des parents d'élèves, une gestion maîtrisée des circulations et des stationnements est nécessaire.

Poursuivre l'offre d'espaces cohérents et maîtrisés d'extension du bourg

La modification de l'emplacement réservé n°2, rue du Dolmen, permet d'envisager l'aménagement de la parcelle, dans une perspective d'encourager la densification urbaine, c'est-à-dire la construction de nouvelles habitations au sein de l'enveloppe urbaine existante, plutôt que son extension. A travers cette modification, les objectifs du développement durable autant que ceux du PADD sont respectés.

Poursuivre le développement économique et favoriser l'activité agricole

La zone d'activité des Chantaupiaux figure comme un atout de taille pour la commune, afin d'assurer son développement économique. L'accueil de nouvelles entreprises sur son territoire est gage de son attractivité. En conséquence, les modifications apportées au règlement de la zone AUI 1, qui correspond à la zone d'activité des Chantaupiaux, visent avant tout à faciliter l'installation de nouvelles entreprises sur le territoire, sans pour autant compromettre l'insertion paysage de celles-ci, ni nuire à l'environnement.

3.4 Compatibilité avec le SCoT

Le SCoT du PETR Loire Beauce n'a pas encore été approuvé. Toutefois, d'après les pièces du SCoT qui a été arrêté le 22 septembre 2022, plusieurs prescriptions et recommandations ont été prises relatives aux thématiques abordées dans la modification du PLU d'Epieds-en-Beauce.

Les modifications apportées au PLU d'Epieds-en-Beauce permettent ainsi de conforter le statut de la commune de « pôle complémentaires », dans la mesure où :

- Les modifications apportées aux emplacements réservés viennent garantir l'optimisation de l'offre urbaine en matière de déplacement et mobilité, tout en encourageant la densification du tissu urbain ;
- Les modifications apportées au règlement écrit de la zone AUI1 vont permettre l'accueil d'une nouvelle entreprise sur le territoire, qui permettra ainsi de diversifier davantage l'offre urbaine.

3.5 Pièces modifiées du PLU

Les changements apportés par cette procédure de modification de droit commun du PLU d'Epieds-en-Beauce vont concerner deux pièces :

- Le règlement écrit
- Le plan de zonage.

Concernant le règlement écrit, les ajustements seront deux ordres :

- Les ajouts seront indiqués par une police verte, tel que suit : **ajout**
- Les suppressions d'informations seront représentées par une police rouge barrée, tel que suit : ~~suppression~~.

Concernant le plan de zonage, une comparaison entre la version du PLU actuel et la version modifiée sera proposée.

Le rapport de présentation n'est pas modifié mais complété par cette notice explicative.

4 ANALYSE DES INCIDENCES SUR L'ENVIRONNEMENT

4.1 Sur les milieux naturels

La commune d'Epieds-en-Beauce n'est concernée par aucun zonage de préservation des richesses naturelles, tels que les sites Natura 2000 et les ZNIEFF.

4.2 Sur le milieu agricole

D'après les données du recensement agricole de 2020, la superficie agricole utile à Epieds-en-Beauce est estimée à 3 313 ha. La localisation du territoire, au sein de la plaine agricole de la Beauce, explique cette forte concentration de terres agricoles fertiles. L'analyse de la carte du registre parcellaire graphique, établie à partir des déclarations PAC des exploitants agricoles, permet de constater que les terres agricoles occupent la majeure partie du territoire, à l'exception des espaces bâtis (bourg et hameaux).

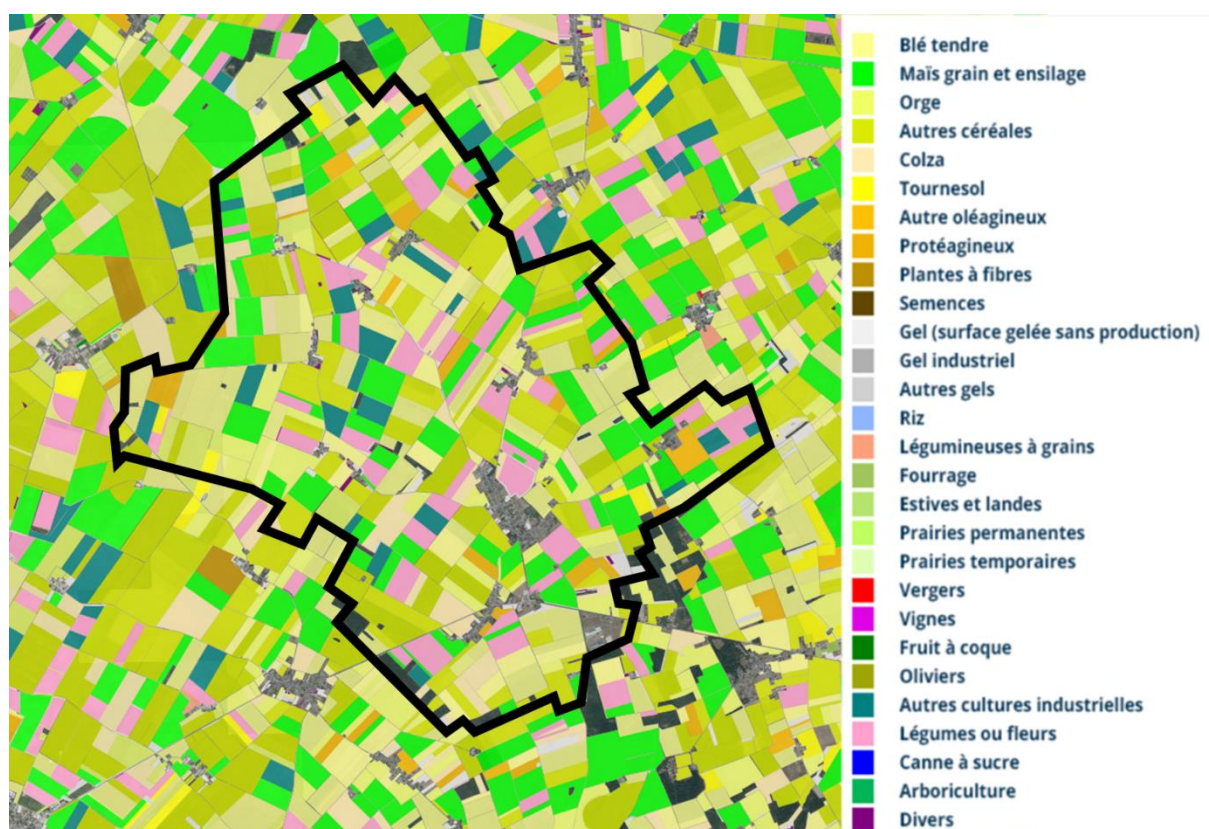


Figure 5 - Carte du registre parcellaire graphique de 2021 (Géoportail)

➤ Les modifications apportées au PLU d'Epieds-en-Beauce ne sont pas de nature à impacter les espaces agricoles, dans la mesure où elles concernent des secteurs urbanisés.

4.3 Sur la protection des biens et des personnes

4.3.1 Risques naturels

Plusieurs risques naturels sont identifiés à Epieds-en-Beauce. Ces risques peuvent avoir plusieurs causes :

- La présence de cavités souterraines, qu'elles soient naturelles ou anthropiques. La multitude de ces cavités peut parfois entraîner des mouvements de sols et plus particulièrement des effondrements. On constate à ce titre que de nombreux effondrements ont été recensés à Epieds-en-Beauce.

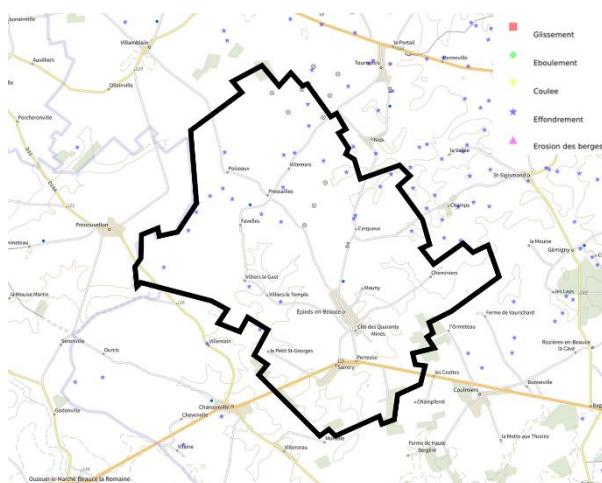


Figure 7 - Localisation des mouvements de terrains enregistrés (Géorisques)

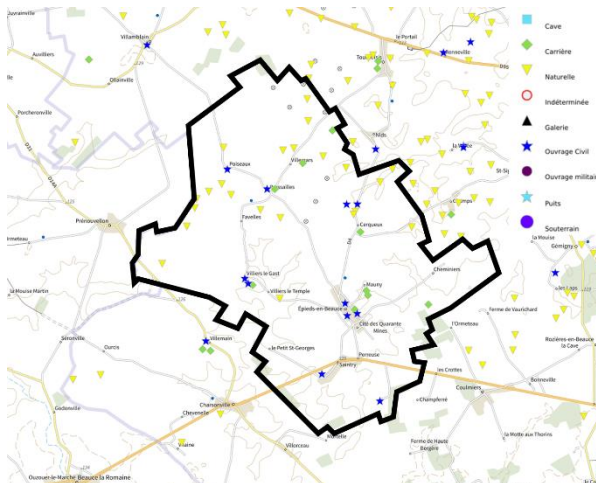


Figure 6 - Localisation des cavités souterraines (Géorisques)

- La présence d'argiles dans le sol, dont le volume varie selon la teneur en eau. Ces phénomènes de retrait et gonflement des argiles peuvent entraîner également des mouvements de terrain. L'entièreté de la commune d'Epieds-en-Beauce est concernée par ce risque, avec des aléas différents selon les secteurs, oscillant de faible à moyen.

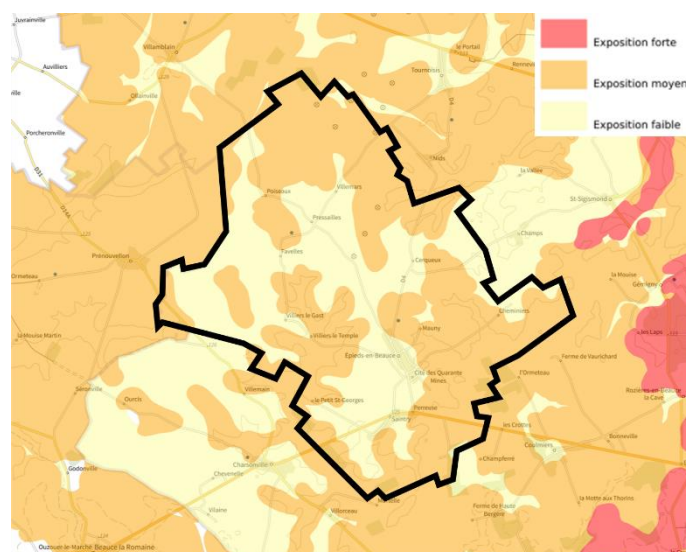


Figure 8 - Risque de retrait et gonflement des argiles (Géorisques)

4.3.2 Risques technologiques

Parmi les risques technologiques identifiés à Epieds-en-Beauce figurent :

- Les installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE), dont la catégorisation permet d'assurer un suivi régulier et la mise en place de dispositifs visant à limiter l'impact sur l'environnement et les personnes de certaines activités. L'une de ces installations est classée SEVESO.

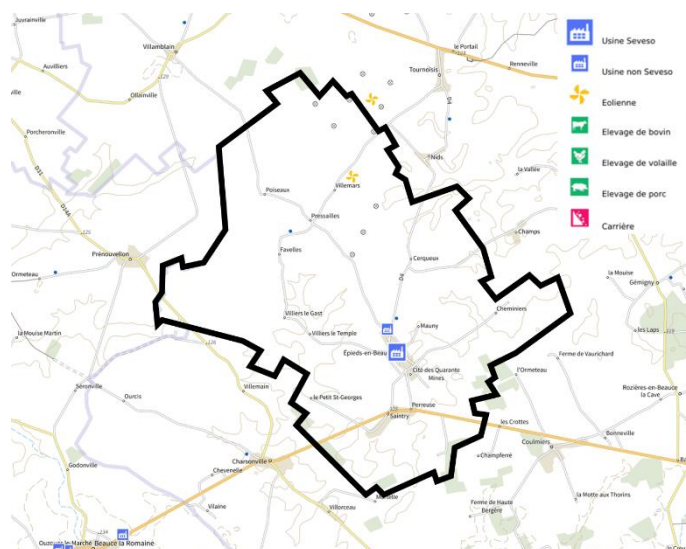


Figure 9 - Localisation des ICPE (Géorisques)

- Présence de sites pollués ou potentiellement pollués au regard de leur occupation passée. Ces sites sont localisés dans les espaces déjà urbanisés de la commune.

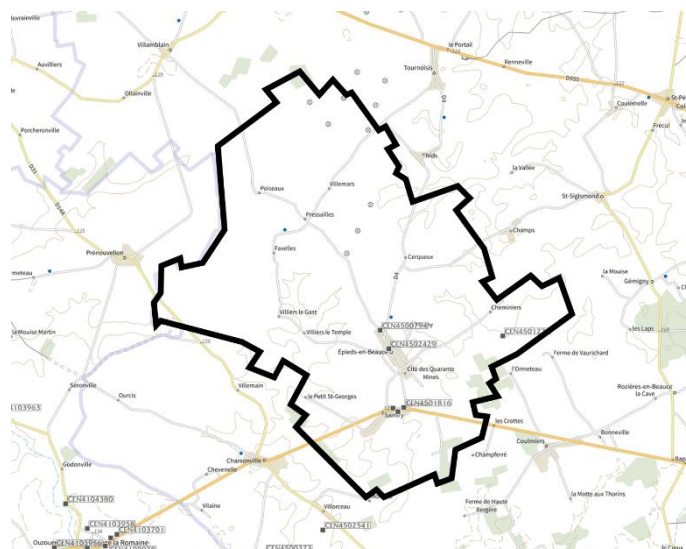


Figure 10 - Sites pollués ou potentiellement pollués (Géorisques)

➤ Compte tenu des modifications apportées au PLU d'Epieds-en-Beauce, il ne semble pas que l'exposition des biens et des personnes aux risques naturels et/ou technologiques soit renforcée. Lors de la réalisation des divers travaux, il s'agira toutefois d'être vigilant à la prise en compte de ces risques, notamment concernant le risque de retrait et gonflement des argiles.

4.4 Sur la gestion des déplacements

Le département du Loiret est en charge des comptages routiers sur les axes départementaux. A l'échelle de la commune d'Epieds-en-Beauce, la RD 2157 est l'axe routier le plus emprunté, avec pas moins de 5 585 véhicules en moyen par jour en 2021 (dont 21% de poids lourds). La RD 4, qui traverse le bourg de la commune voit le passage d'environ 476 véhicules par jour (dont 14% de poids lourds).

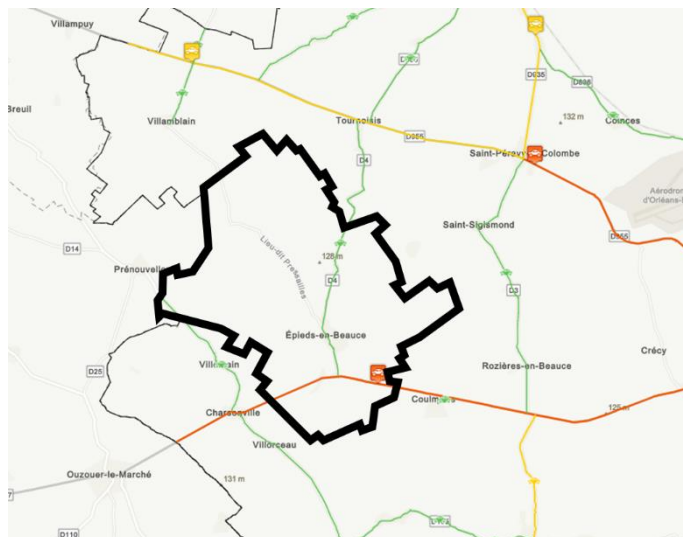


Figure 11 - Comptages routiers au droit des axes départementaux à Epieds-en-Beauce (Département du Loiret)

➤ Les modifications apportées au PLU d'Epieds-en-Beauce vont avoir des impacts sur les déplacements routiers :

- D'une part, les modifications apportées aux emplacements réservés, notamment aux abords de la future école, vont permettre de fluidifier la circulation ;
- D'autre part, les modifications apportées au règlement écrit pour permettre l'implantation de l'entreprise STAT vont augmenter les déplacements sur la RD.

4.5 Sur le cadre de vie, les paysages et le patrimoine

L'activité agricole, comme détaillée au point 4.2, occupe une place centrale au sein du territoire communal d'Epieds-en-Beauce. Cela influence grandement le paysage communal, avec un paysage de plaine agricole ouvert. Quelques parcelles boisées ponctuent le territoire et viennent rythmer le paysage.

Les espaces bâtis sont concentrés dans le bourg, qui se trouve sur la moitié Sud du territoire. Plusieurs hameaux sont disséminés sur la commune et s'organisent généralement autour d'exploitations agricoles (encore en fonction ou non). A l'exception de ces hameaux, les écarts bâtis sont peu nombreux.

➤ Les modifications apportées au PLU d'Epieds-en-Beauce ne sont pas de nature à impacter les paysages de la commune, car ils concernent des secteurs déjà urbanisés et aménagés. Ils visent plus particulièrement à améliorer le cadre de vie, en particulier les modifications des emplacements réservés.

Département du Loiret

Pièce
1

Communauté de Communes des Terres du Val de Loire



Plan Local d'Urbanisme de Epieds-en-Beauce

MODIFICATION SIMPLIFIÉE N°3
Ajustements réglementaires

Note explicative

Jean Pierre DURAND
Président de la Communauté
de Communes des Terres
du Val de Loire

Objet | Dossier approuvé par le conseil communautaire

Date | 12 décembre 2024



1, rue Niepce - 45700 Villemandeur

Dossier : E06875

1.	INTRODUCTION	3
1.1	Objectifs de la modification simplifiée.....	3
1.2	Rappel de la procédure	3
2.	CONTEXTE TERRITORIAL	4
2.1	Localisation	4
2.2	Contexte démographique	4
2.3	Contexte administratif et réglementaire	5
2.3.1	Groupements intercommunaux	5
2.3.2	Documents d'urbanisme	6
3.	MODIFICATIONS DU PLU	8
3.1	Adaptations réglementaires de la zone AU1	8
3.1.1	Mise en contexte.....	8
3.1.2	Modifications apportées au PLU d'Epieds-en-Beauce	9
3.2	Correction d'erreurs matérielles	11
3.2.1	Report des emplacements réserves.....	11
3.2.2	Report des modifications apportées à la zone UI.....	12
3.2.3	Suppression du règlement de la zone 2AU.....	13
3.3	Corrections diverses du règlement écrit.....	13
3.4	Analyse de la compatibilité	14
3.4.1	Avec le PADD du PLU.....	14
3.4.2	Avec le DOO du SCoT.....	14
4.	INCIDENCES EVENTUELLES SUR L'ENVIRONNEMENT	15
4.1	Sur les espaces agricoles.....	15
4.2	Sur les espaces naturels	15
4.2.1	Les ZNIEFF et sites Natura 2000	15
4.2.2	Les zones et milieux probablement humides	16
4.3	Sur les déplacements	17
4.4	Sur la sécurisation des usagers	19
4.4.1	Les risques naturels.....	19
4.4.2	Les risques technologiques	20
4.5	Sur le cadre de vie, les paysages et le patrimoine	21
4.5.1	L'occupation des sols et les caractéristiques paysagères de la commune.....	21
4.5.2	Le patrimoine	22

1. INTRODUCTION

1.1 OBJECTIFS DE LA MODIFICATION SIMPLIFIEE

La Communauté de Communes des Terres du Val de Loire (CCTVL) souhaite mener une procédure de modification simplifiée du PLU d'Epieds-en-Beauce, qui répond à quatre objectifs principaux :

- Corriger des erreurs matérielles graphiques, suite à la précédente procédure de modification de droit commun du PLU, approuvée le 26 mars 2024, en reportant les modifications apportées aux emplacements réservés sur l'ensemble des planches de zonage concernées : les pièces n°5 et n°6 du PLU ont été modifiées en suivant les ajustements réalisés précédemment sur la pièce n°3. Également, la liste des emplacements réservés a été mise à jour, avec les nouvelles superficies ;
- Adapter certaines dispositions réglementaires de la zone AU1 pour permettre la réalisation d'un projet économique : les articles 1, 2 et 12 du règlement écrit de cette zone ont été modifiés ;
- Corriger les erreurs matérielles constatées au sein du règlement écrit, en particulier : la suppression du règlement de la zone 2AU qui n'existe pas sur le règlement écrit ; le report des modifications du règlement écrit de la zone UI suite à une modification approuvée en 2013 ; diverses corrections du règlement écrit (corrections de fautes d'orthographe, ajout de dispositions réglementaires pour la gestion des eaux pluviales en zone Ua, suppression du COS en zone Nh).

La présente procédure va conduire à la modification :

- Du règlement écrit ;
- Du zonage.

1.2 RAPPEL DE LA PROCEDURE

La procédure de modification simplifiée du PLU est encadrée par les articles L.153-41 à L.153-44 du Code de l'Urbanisme. Elle est menée par la Communauté de Communes des Terres du Val de Loire, compétente en matière de document d'urbanisme.

Engagement de la procédure par arrêté du Président de la CCTVL	12 juillet 2024
Examen au cas par cas par la MRAe Centre-Val de Loire	20 septembre 2024
Notification aux Personnes Publiques Associées	Juillet - Août 2024
Délibération du conseil communautaire de la CCTVL fixant les modalités de mise à disposition du dossier au public	24 septembre 2024
Mise à disposition du dossier au public	14 octobre au 15 novembre 2024
Délibération du conseil communautaire de la CCTVL pour approuver le dossier de modification simplifiée	12 décembre 2024

Suite aux avis des Personnes Publiques Associées et aux observations formulées dans le cadre de la mise à disposition, des modifications ont été apportées au dossier de modification simplifiée n°3 du PLU d'Epieds-en-Beauce. Ces modifications ont été ajoutées dans la présente notice explicative.

2. CONTEXTE TERRITORIAL

2.1 LOCALISATION

La commune d'Epieds-en-Beauce se situe au Sud-Ouest du département du Loiret, en région Centre-Val de Loire, à la limite avec le département du Loir-et-Cher. Le territoire communal est situé à 28 km environ d'Orléans et à 26km de Beaugency. La RD 2157 traverse le Sud du territoire et permet ainsi de rejoindre la métropole orléanaise.

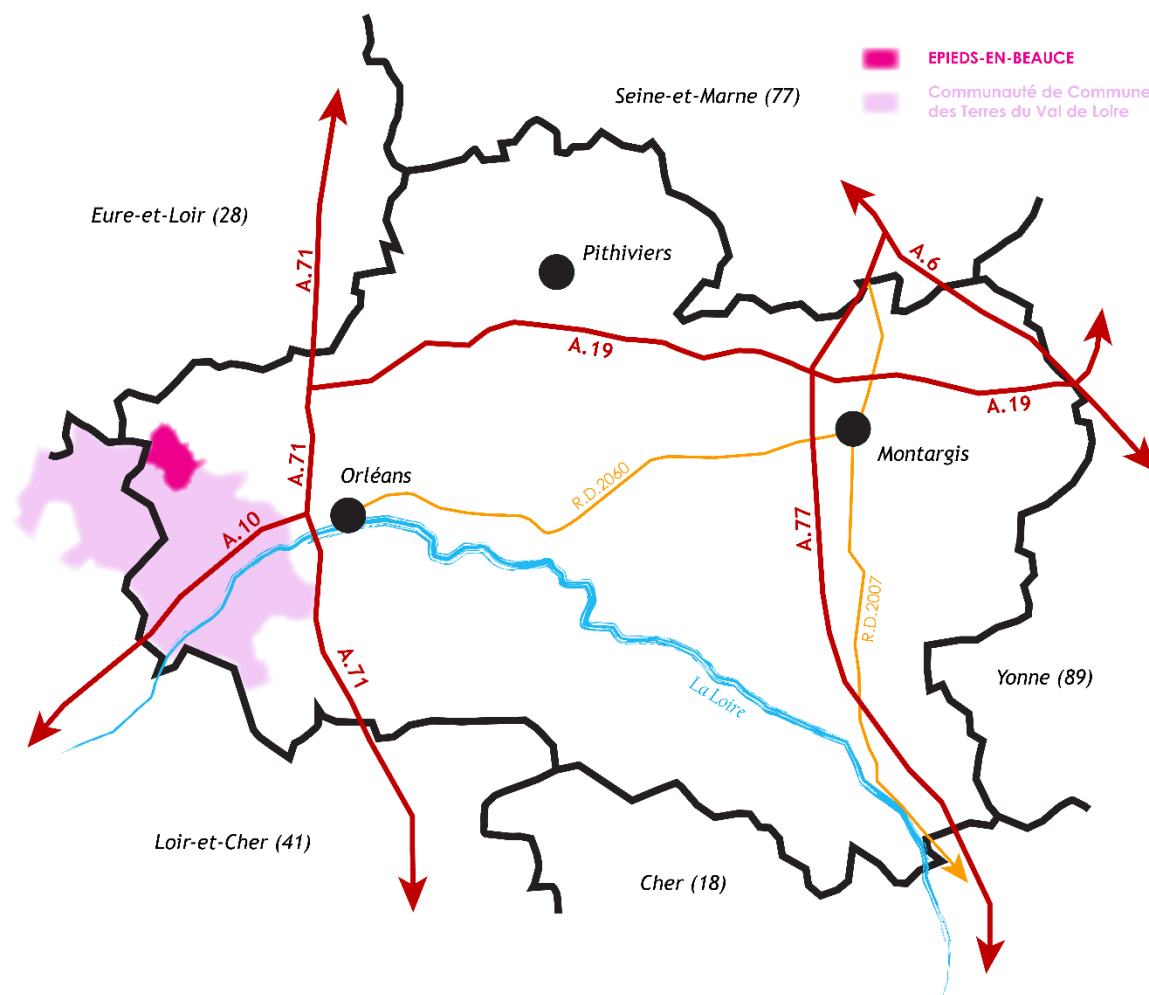


Figure 1 - Localisation de la commune dans le Loiret

Le territoire communal s'étend sur environ 4 022 ha.

2.2 CONTEXTE DEMOGRAPHIQUE

D'après les données INSEE, en 2021, la commune d'Epieds-en-Beauce comptait 1 430 habitants. Malgré une croissance démographique continue depuis les années 70, la commune a enregistré entre 2015 et 2021 une légère baisse de population de l'ordre de -0.5% par an en moyenne. Le nombre d'habitants est ainsi passé de 1 475 en 2015 à 1 432 en 2021.

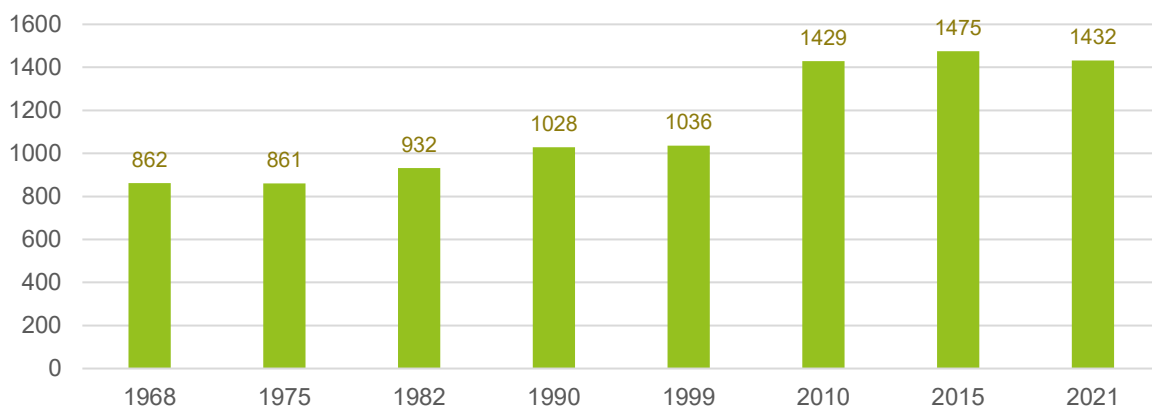


Figure 2 - Evolution de la population communale entre 1968 et 2019 (INSEE)

2.3 CONTEXTE ADMINISTRATIF ET REGLEMENTAIRE

2.3.1 GROUPEMENTS INTERCOMMUNAUX

La commune d'Epieds-en-Beauce est membre de la Communauté de Communes des Terres du Val de Loire. Cette intercommunalité réunit 25 communes réparties sur les départements du Loiret et de Loir-et-Cher.



Figure 3 - Le territoire de la Communauté de Communes des Terres du Val de Loire (site internet de la CCTVL)

De plus, la Communauté de Communes des Terres du Val de Loire fait partie du Pôle d'Equilibre Territorial (PETR) du Pays Loire Beauce, avec la Communauté de communes de la Beauce Loirétaine. Ce sont ainsi 48 communes qui sont réunies au sein de cette structure.

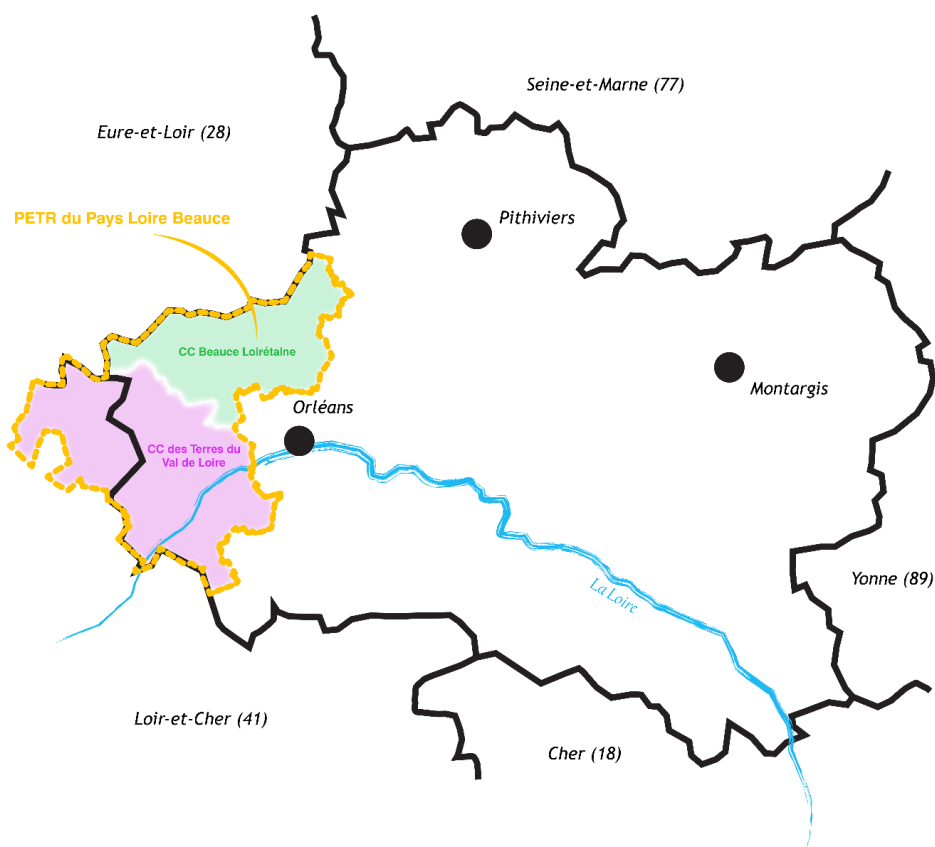


Figure 4 - Carte du PETR Pays Loire Beauce

2.3.2 DOCUMENTS D'URBANISME

Le Plan Local d'Urbanisme (PLU)

La commune d'Epieds-en-Beauce est couverte par un Plan Local d'Urbanisme qui a été approuvé le 9 mars 2010 par le conseil municipal.

Depuis son approbation, le PLU a fait l'objet de différentes procédures d'évolution :

- Modification simplifiée n°1, approuvée le 16 mai 2013 ;
- Modification simplifiée n°2, approuvée le 4 octobre 2018 ;
- Modification de droit commun n°1, approuvée le 26 mars 2024.

Par délibération en date du 8 juillet 2021, la Communauté de Communes des Terres du Val de Loire est devenue compétente en matière de Plan Local d'Urbanisme avec les volets habitats et déplacements. L'intercommunalité a ainsi prescrit l'élaboration de son Plan Local d'Urbanisme intercommunal Habitat et Déplacements le 18 novembre 2021. Ce document est en cours de réalisation.

Le Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT)

Le Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) du Pays Loire Beauce a été approuvé par le Comité Syndical le 12 juillet 2023. Dès lors, les modifications apportées au PLU d'Epieds-en-Beauce ne doivent pas compromettre les objectifs et orientations de développement fixés dans le SCoT.

Au sein de l'armature urbaine définie dans le SCoT, la commune d'Epieds-en-Beauce figure parmi les « pôles complémentaires », ce qui correspond à des communes qui « ont pour vocation de rechercher des complémentarités avec l'offre urbaine des pôles de centralité (habitats, équipements et services) et l'optimisation de cette offre urbaine (sur le thème des mobilités par exemple). Ces pôles de proximité maintiennent au plus près des habitants une offre urbaine diversifiée, adaptée au contexte local [...] ».

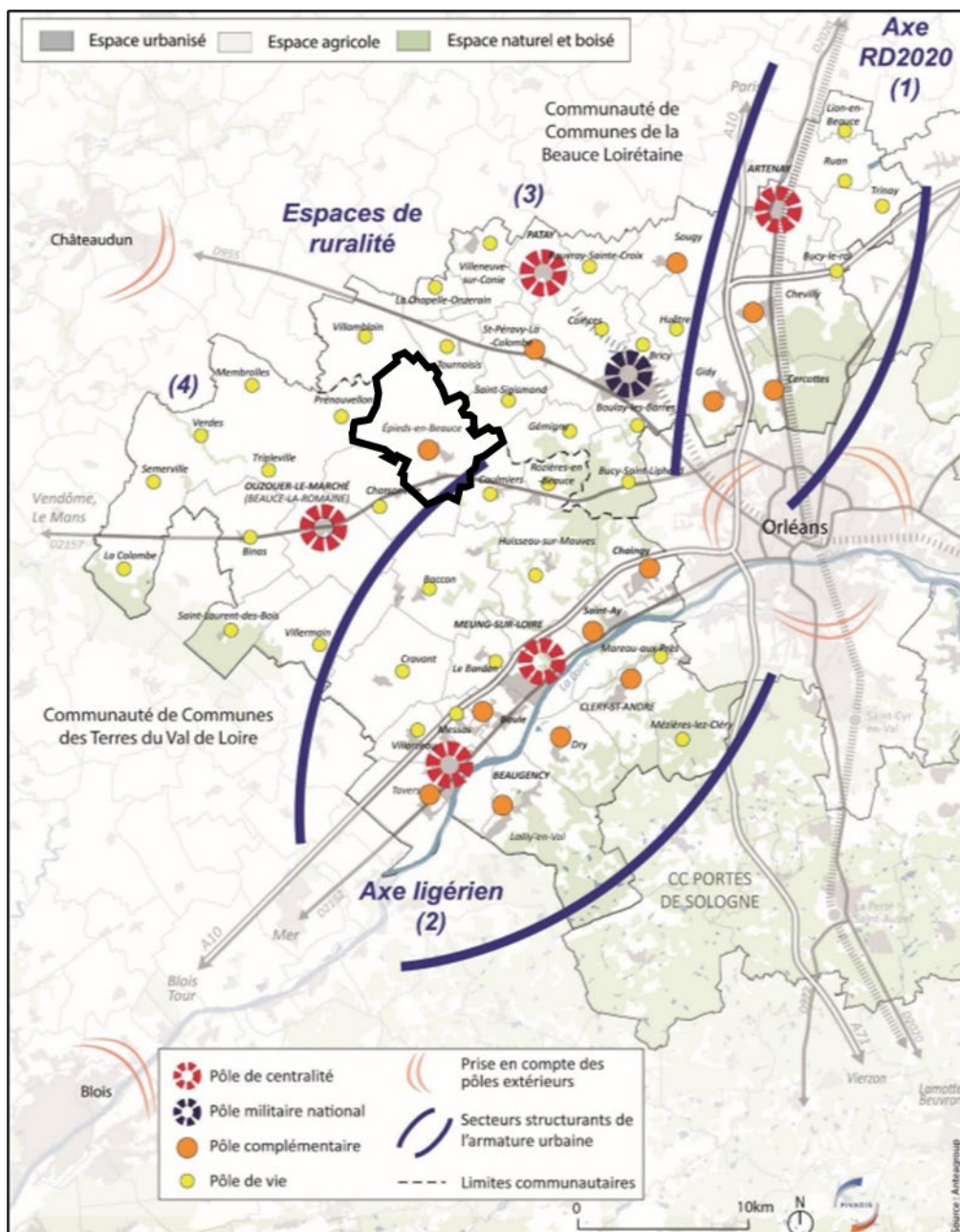


Figure 5 - L'armature urbaine du SCOT

3. MODIFICATIONS DU PLU

3.1 ADAPTATIONS REGLEMENTAIRES DE LA ZONE AUi1

3.1.1 MISE EN CONTEXTE

Le PLU d'Epieds-en-Beauce a délimité une zone AUi1 qui a pour objectif d'accueillir des entreprises et activités économiques sur le territoire. La zone AUi1 correspond plus précisément à la ZAC dite des « Chantaupiaux », dont la gestion revient à la CCTVL au titre de la compétence « développement économique » qui est attribuée aux communautés de communes.

En ce sens, la CCTVL souhaite encourager et faciliter l'installation d'entreprises porteuses sur son territoire, afin de maintenir et développer son dynamisme économique. La zone des Chantaupiaux étant idéalement située le long de la RD 2157, qui relie Beauce-la-Romaine à la Métropole Orléanaise, figure comme un site stratégique pour réaliser cet objectif.

Les dispositions règlementaires qui cadrent aujourd'hui la zone AUi1 freinent l'implantation d'une entreprise sur le territoire. Il s'agit plus précisément du déménagement d'un entrepôt logistique, qui est d'ores et déjà implanté sur le territoire de la CCTVL. L'objectif pour l'entreprise est d'une part de réunir son siège social et son centre logistique sur un même espace, mais aussi de pouvoir s'agrandir pour répondre à l'augmentation de son activité. Ainsi, même si cette nouvelle installation à Epieds-en-Beauce ne va pas générer une augmentation importante du nombre d'emplois, la CCTVL souhaite faciliter l'installation de l'entreprise dans la zone des Chantaupiaux afin de maintenir les employés déjà en poste.

A noter que cette nouvelle activité relève de plusieurs rubriques de nomenclature des Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE). De nombreuses rubriques sont visées, et relèvent selon les cas soit du régime de l'autorisation, de l'enregistrement ou de la déclaration.

L'implantation de cette entreprise est prévue sur la partie Est de la zone des Chantaupiaux, en limite avec la commune voisine de Coulmiers. La surface totale du projet est estimée à environ 92 389 m².

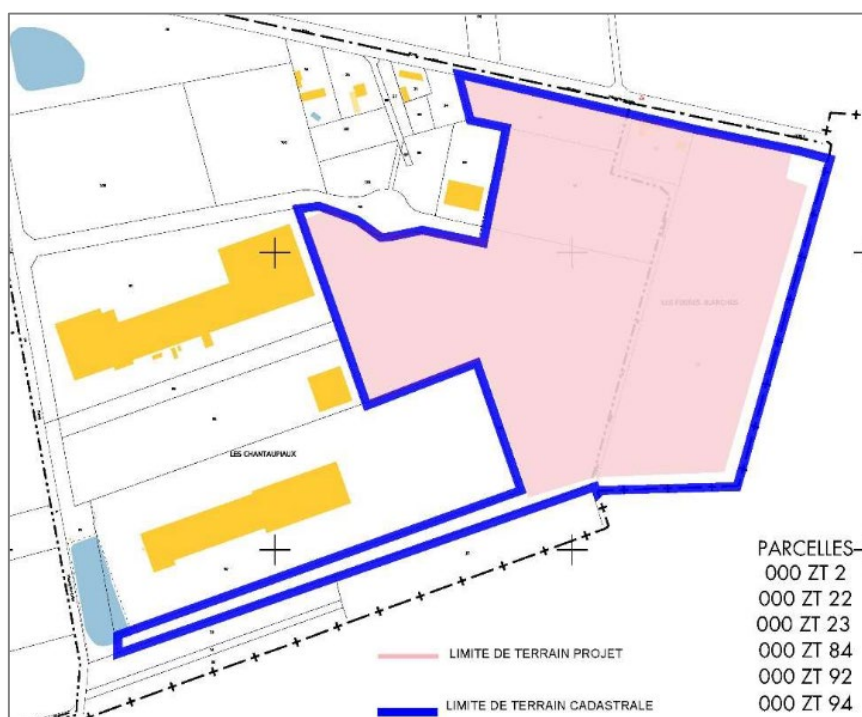


Figure 6 - Localisation du site du projet au sein de la zone AUi1

3.1.2 MODIFICATIONS APPORTEES AU PLU D'EPIEDS-EN-BEAUCE

Au regard des éléments édictés ci-dessus, le règlement de la zone AUi1 est modifié, de telle sorte que la réalisation du projet économique soutenu par la CCTVL puisse être concrétisée. Les articles modifiés sont détaillés en suivant :

Article 1 – Types d'occupation du sol interdits

Article 1. AUi1 - Types d'occupation du sol interdits

Sont interdits :

- ~~— les installations classées qui par leur nature créent un risque de pollution des ressources en eau (réservoirs enterrés de stockage de liquide polluants : hydrocarbures, produits chimiques et fermentescibles), à l'exception des installations qui correspondent aux besoins domestiques de la zone, ou les dépôts d'hydrocarbures à condition que ces installations soient destinées, à la consommation domestique, et nécessaires à l'activité de l'établissement.~~
- les carrières,
- les campings et terrains aménagés pour le stationnement des caravanes.
- les constructions à usage d'habitation sauf strictement nécessaire au gardiennage.
- les commerces de détails sauf ceux qui constituent une activité annexe de l'établissement.
- les opérations d'aménagement à usage d'habitation,
- les dépôts de matériaux de toutes nature s'ils ne sont pas disposés dans des enceintes prévues à cet effet.

Et en règle générale tout ce qui n'est pas explicitement autorisé à l'article 2 AUi1

Figure 7 - Article 1 du règlement de la zone AUi1

→ Les mentions relatives aux installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE) sont supprimées du règlement du PLU. En effet, un PLU ne peut pas réglementer des éléments dont l'autorité en charge n'a pas compétence. En l'occurrence, les ICPE relèvent de la compétence du Préfet de département. Ainsi, les mentions relatives aux ICPE sont supprimées de telle sorte que les pétitionnaires puissent aisément comprendre le document d'urbanisme.

Article 2 – Occupations et utilisations du sol admises sous conditions particulières

Article 2. AUi1 – Occupations et utilisations du sol admises sous conditions particulières

Sont autorisés et peuvent être admis :

- les constructions à usage industriel, **d'entrepôt**, d'artisanat, d'équipements, de bureaux et de services,
- ~~— les installations classées soumises à autorisation,~~
- ~~les installations classées nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt général,~~
- le logement de gardiennage indispensable dans le cadre des opérations ci-dessus,

Figure 8 - Article 2 du règlement de la zone AUi1

→ La liste des sous-destinations autorisées dans la zone est complétée, pour permettre la réalisation du projet logistique. Ce type de construction correspond à la sous-destination « entrepôt », comprise dans destination « autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire ».

D'après l'arrêté du 10 novembre 2016¹, la sous-destination « entrepôt » correspond « aux constructions destinées aux stockages des biens ou à la logistique ». Sont notamment concernés les locaux logistiques dédiés à la vente en ligne. L'ajout de cette sous-destination permet ainsi de diversifier les activités pouvant s'implanter au sein de la zone des Chantaupiaux.

→ De la même manière que pour l'article 1, les mentions relatives aux ICPE sont supprimées.

Suite aux avis des PPA, la règle relative aux habitations admises dans la zone a été précisée. Cette règle concerne notamment les logements de gardiennage. La formulation est désormais la suivante : « les constructions à destination d'habitation à condition qu'elles soient strictement nécessaires au fonctionnement ou à la surveillance des établissements, et qu'elles soient réalisées sur l'assiette foncière de l'activité [sont autorisées] ». Cela permet de mieux concentrer l'implantation des logements à proximité des activités. La modification a aussi été apportée à l'article 2 de la zone UI pour plus de cohérence au sein du document d'urbanisme.

Article 12 – Stationnement

Article 12. AUi1 – Stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant à l'utilisation des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques.

~~12.1 Les besoins à prendre en compte sont :~~

- ~~— pour les constructions à usage d'activité : une place de stationnement pour 100 m² de surface hors œuvre nette,~~
- ~~— 2 places pour le logement de gardiennage.~~

~~A ces espaces prévus pour le stationnement des véhicules de transport des personnes s'ajoutent les espaces à aménager pour le stationnement des camions et divers véhicules utilitaires, ainsi que pour le personnel sur la base d'une place par emploi.~~

12.1 Pour les constructions autorisées dans la zone :

- Il est exigé un nombre de places de stationnement correspondant aux besoins des constructions ou installations nouvelles.
- Le cas échéant, deux places de stationnement devront être prévues pour le logement de gardiennage.

12.2 Des places de stationnement supplémentaires peuvent être demandées si la nature de l'activité l'exige manifestement

Figure 9 - Article 12 du règlement de la zone AUi1

→ Les dispositions réglementaires fixées actuellement sont assez contraignantes dans la mesure où elles exigent, notamment pour les constructions à usage d'activité, une place de stationnement pour 100 m² de surface hors œuvre nette. Cette règle n'est pas toujours adaptée selon le type d'activité, dont le nombre d'employés notamment varie fortement. Ainsi, il reviendra au moment de l'instruction des demandes d'autorisation d'urbanisme que le nombre de places de stationnement envisagé dans le cadre d'un projet soit cohérent avec l'activité et ses besoins, tel que demandé à présent dans le règlement.

Ces modifications concernent donc à la fois le stationnement du personnel de l'entreprise, des visiteurs, de véhicules de fonction, des poids lourds, etc.

¹ Arrêté du 10 novembre 2016 définissant les destinations et sous-destinations des constructions pouvant être réglementées par le règlement national d'urbanisme (RNU) et les règlements des PLU ou les documents en tenant lieu.

3.2 CORRECTION D'ERREURS MATERIELLES

3.2.1 REPORT DES EMPLACEMENTS RESERVES

Mise en contexte

Le 26 mars 2024, le Conseil Communautaire de la CCTVL a approuvé une procédure de modification de droit commun du PLU d'Epieds-en-Beauce. Cette procédure portait sur :

- La modification du règlement de la zone AU1, et plus particulièrement sur les emprises au sol permises ;
- La modification des emplacements réservés inscrits dans le centre-bourg de la commune.

A l'issue de l'approbation, il a été remarqué que les modifications graphiques liées aux emplacements réservés n'avaient pas été effectuées sur l'ensemble des plans de zonage concernés. En effet, seul le plan de zonage n°3 du dossier de PLU d'Epieds-en-Beauce a été modifié, alors même que les planches n°5 et 6 auraient dû également être modifiées.

En conséquence, les planches de zonage n°5 et n°6 n'ayant pas été mises à l'enquête publique et portées à la connaissance du public, la CCTVL a fait le choix d'engager une procédure de modification simplifiée permettant de corriger cette erreur.

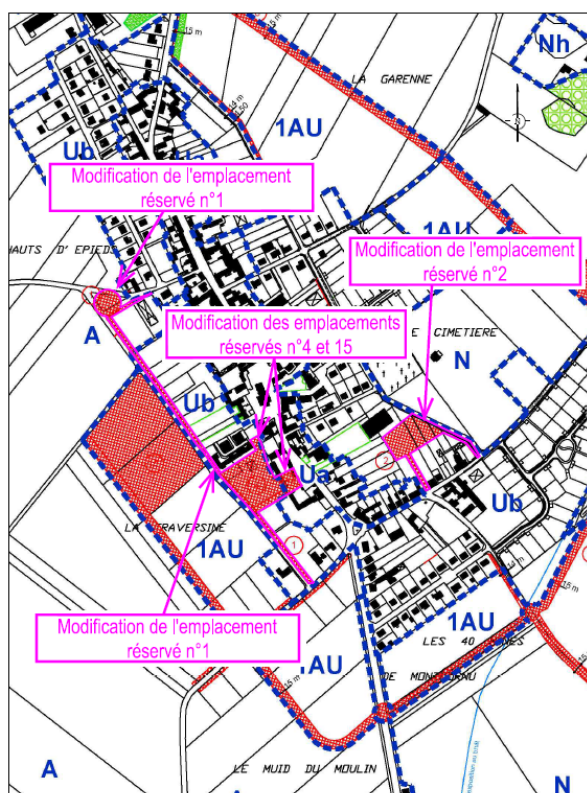
Modifications apportées au PLU d'Epieds-en-Beauce

Dans la poursuite des modifications apportées au PLU d'Epieds-en-Beauce après l'approbation, les plans de zonage n°5 et n°6 sont corrigés.

Les modifications qui figurent sur le plan n°3 sont ainsi reportées sur les plans n°5 et n°6, à savoir :

- Le long de la rue du Parc, l'emplacement réservé n°1 est réduit, passant de 4.5 m de large actuellement à seulement 2.5 m, pour permettre le déplacement des modes doux. Cette largeur vient s'ajouter à la largeur déjà existante du trottoir qui longe la rue. Par ailleurs, les parcelles appartenant déjà la commune sont supprimées de l'emplacement réservé ;
- Les emplacements réservés n°4 et n°15 sont modifiés pour que seules les parcelles externes soient aménagées pour la circulation et le stationnement ;
- L'emplacement réservé n°2 est modifié, pour ne plus tenir compte des parcelles qui appartiennent déjà à la commune, et pour permettre l'aménagement des terrains situés au Sud.

Zonage actuel du PLU



Zonage projeté du PLU

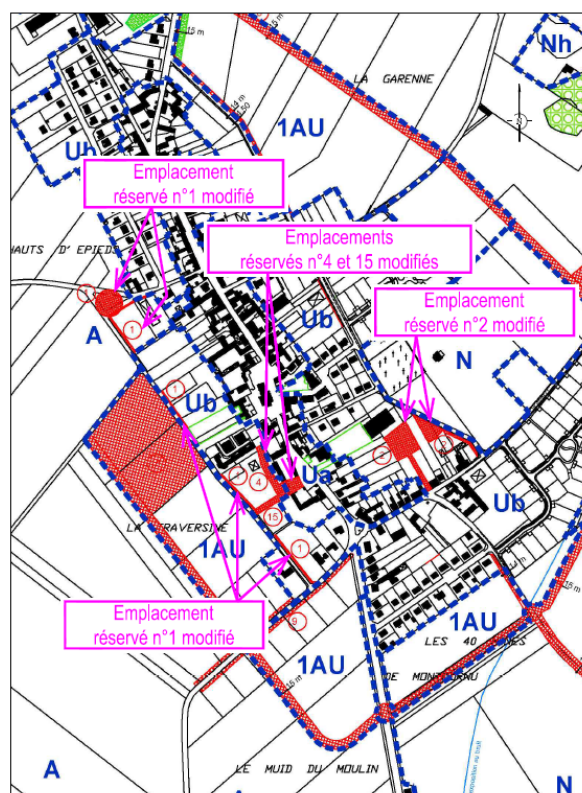


Figure 10 - Zonage modifié sur les planches n°5 et n°6
(en suivant les modifications apportées dans le cadre de la modification de droit commun n°1)

En conséquence, la liste des emplacements réservés est modifiée comme suit :

N°	OBJET	DESTINATAIRE	SUPERFICIE
1	Elargissement de voie, paysage, circulation piétons, assainissement, passage piéton	Commune	4 210 m² 2 700 m ²
2	Parking, complément d'équipement culturel et sportif	Commune	5 255 m² 3 905 m ²
4	Extension zone commerciale	Commune	5 105 m² 1 066 m ²
15	Aménagement place Jeanne d'Arc, liaison vers l'Est (devant salle Jeanne d'Arc)	Commune	1 645 m² 1 256 m ²

Cette liste, dont les superficies des emplacements réservés ont été mises à jour, vient remplacer celle qui figure actuellement à la page 40 du rapport de présentation du PLU.

Suite aux avis des PPA, le plan des Servitudes d'Utilité Publique (SUP) a aussi été modifié. En effet, ce plan fait apparaître les emplacements réservés. Il est à noter qu'en théorie, les emplacements réservés n'ont pas à figurer sur le plan des SUP, car il s'agit de prescriptions réglementaires relevant des plans de zonage (et non des plans des SUP).

3.2.2 REPORT DES MODIFICATIONS APPORTEES A LA ZONE UI

Mise en contexte

Le 16 mai 2013, le conseil municipal d'Epieds-en-Beauce a approuvé une procédure de modification simplifiée n°1, ayant pour objet :

- De créer un sous-secteur UI(a) à l'intérieur de la zone UI ;
- De modifier, en conséquence, le règlement de cette zone UI pour intégrer le nouveau sous-secteur.

Si le sous-secteur UI(a) figure bien au sein du plan de zonage, il a été remarqué que les modifications du règlement écrit n'ont pas été intégrées au règlement actuellement en vigueur.

En effet, depuis l'approbation de la procédure de modification simplifiée n°1 en 2013, d'autres procédures de modifications ont été réalisées :

- Une modification simplifiée n°2, approuvée le 4 octobre 2018
- Une modification de droit commun n°1, approuvée le 26 mars 2024

Or ces modifications n'ont pas été réalisées sur la base du PLU modifié de 2013, mais bien sur celle du PLU approuvé initialement en 2010.

Modifications apportées au PLU d'Epieds-en-Beauce

En conséquence, cette erreur est corrigée et les dispositions réglementaires qui ont été validées dans le cadre de la procédure de modification simplifiée n°1 sont réintégrées au sein du règlement de la zone UI, à savoir :

- Présentation des caractères de la zone UI, et plus spécialement du sous-secteur UI(a) ;
- Modification de la hauteur permise pour les bâtiments en zone UI(a), à savoir 35 mètres au faîtage, contre 17 mètres au faîtage dans le reste de la zone UI.

3.2.3 SUPPRESSION DU REGLEMENT DE LA ZONE 2AU

Mise en contexte

Le territoire communal d'Epieds-en-Beauce est divisé en plusieurs zones, et éventuellement sous-secteurs, à savoir :

Les zones urbaines	- Ua - Ub - Ui, dont UI(a)
Les zones à urbaniser	- 1AU - AUi1 - AUi2
Les zones agricole et naturelle	- N, dont Nh - A

La lecture du règlement écrit du PLU d'Epieds-en-Beauce fait apparaître une zone 2AU, correspondant, d'après le caractère de la zone aux espaces « destinés à accueillir les extensions à dominante d'habitat de l'agglomération, zone non équipée actuellement [...] ». Cependant, à l'analyse des plans de zonage de la commune, aucune zone 2AU n'est délimitée sur le territoire.

Il est donc souhaité, dans le cadre de cette modification simplifiée, corriger cette erreur.

Modifications apportées au PLU d'Epieds-en-Beauce

Pour plus de cohérence entre les différentes pièces réglementaires du PLU, le règlement écrit de la zone 2AU est supprimé, dans la mesure où ces dispositions ne s'appliquent à aucune portion du territoire d'Epieds-en-Beauce.

3.3 CORRECTIONS DIVERSES DU REGLEMENT ECRIT

Dans le cadre de la présente procédure, une relecture complète du règlement écrit du PLU d'Epieds-en-Beauce a été effectuée, ayant permis, en plus des modifications ci-dessus détaillées, d'apporter quelques corrections, notamment :

- Corrections de fautes d'orthographe mineures ;
- Ajout de dispositions réglementaires concernant la gestion des eaux pluviales en zone Ua, au même titre que dans les autres zones urbaines ;
- Suppression du coefficient d'occupation des sols en zone Nh, dans la mesure où le COS n'existe plus depuis la loi d'accès au logement et un urbanisme rénové (ALUR).

3.4 ANALYSE DE LA COMPATIBILITE

3.4.1 AVEC LE PADD DU PLU

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) figure comme le cœur politique du document d'urbanisme. Cette pièce fixe les objectifs de développement pour le territoire, qui sont repris dans les pièces réglementaires, directement opposables aux demandes d'autorisation d'urbanisme. En conséquence, les modifications apportées aux pièces réglementaires du PLU d'Epieds-en-Beauce ne doivent pas venir compromettre les objectifs fixés dans le PADD.

Au regard des éléments modifiés à travers cette modification simplifiée n°3 du PLU :

- Les corrections d'erreurs matérielles ne sont pas de nature à compromettre la réalisation du projet de développement du territoire ; elles vont au contraire rendre plus cohérent le document d'urbanisme avec les réalités territoriales, et simplifier l'instruction des demandes d'autorisation d'urbanisme.
- Les ajustements apportés au règlement de la zone AU1 répondent à l'un des quatre objectifs majeurs fixés par la PADD, à savoir celui de « poursuivre le développement économique et favoriser l'activité agricole ». Les modifications du règlement de cette zone vont ainsi faciliter le l'installation d'une entreprise sur le périmètre de la ZAC des Chantaupiaux, et ainsi développer le tissu économique local, en proposant de nouveaux emplois.

➤ Ainsi, les modifications apportées au PLU d'Epieds-en-Beauce sont compatibles avec le PADD.

3.4.2 AVEC LE DOO DU SCOT

Le Schéma de Cohérence Territorial (SCoT) fixe des objectifs de développement à une échelle supérieure à celle du PLU. Plusieurs précisément, les choix effectués dans un PLU doivent être compatibles avec les orientations et objectifs inscrits dans le SCoT. Autrement dit, ces derniers ne doivent pas être compromis par les décisions réglementaires du PLU. Cela est valable également lors de procédures d'évolution ponctuelle d'un document d'urbanisme, à l'image de la présente modification simplifiée N°3 du PLU d'Epieds-en-Beauce.

Compte tenu des modifications apportées au PLU, et plus spécialement des ajustements apportés au règlement de la zone AU1 :

- Le statut de la commune en tant que « pôle complémentaire » au sein de l'armature urbaine du SCoT est conformé, dans la mesure où le développement de la zone des Chantaupiaux vient traduire le souhait de « [renforcer] la densité et la mixité urbaine dans les opérations de renouvellement urbain ou en extension de l'enveloppe urbaine existante » (prescription n°27).
- Le tissu industriel est conforté par l'ajout d'une nouvelle sous-destination (« entrepôt ») au sein du règlement de la zone AU1. L'implantation d'une activité de ce type sur le secteur des Chantaupiaux vient ainsi diversifier le tissu économique au sein de la zone et ainsi éviter la spécialisation des zones d'activités pour une activité précise, comme souhaité par le SCOT (prescription n°42).
- Au regard des nouvelles dispositions réglementaires relatives au stationnement au sein de la zone AU1, les objectifs du SCoT sont respectés. Ce dernier exige notamment que « les zones [soient] aménagées de telle sorte que l'accès et le stationnement des véhicules soient adaptés à l'importance de la zone, au nombre d'emplois et aux activités » (prescription n°68). Ces nouvelles dispositions réglementaires permettront ainsi au service instructeur de vérifier l'adaptation de l'offre de stationnement au regard du besoin réel de l'entreprise.

➤ Ainsi, les modifications apportées au PLU d'Epieds-en-Beauce sont compatibles avec le DOO du SCoT.

4. INCIDENCES EVENTUELLES SUR L'ENVIRONNEMENT

4.1 SUR LES ESPACES AGRICOLES

D'après les données du recensement agricole de 2020, la superficie agricole utile à Epieds-en-Beauce est estimée à 3 313 ha. La localisation du territoire, au sein de la plaine agricole de la Beauce, explique cette forte concentration de terres agricoles fertiles. L'analyse de la carte du registre parcellaire graphique, établie à partir des déclarations PAC des exploitants agricoles, permet de constater que les terres agricoles occupent la majeure partie du territoire, à l'exception des espaces bâtis (bourg et hameaux).

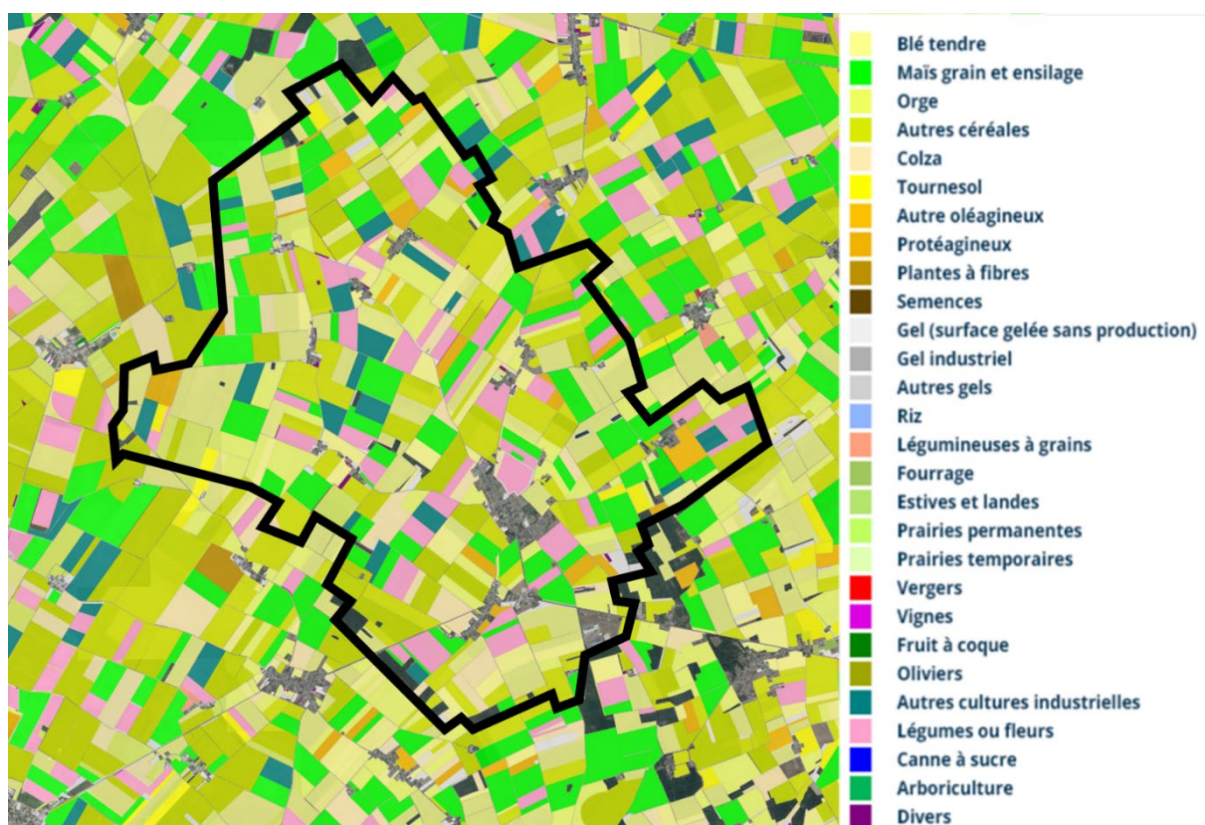


Figure 11 - Carte du Registre Parcellaire Graphique (Géoportail)

➤ Les modifications apportées au PLU d'Epieds-en-Beauce vont permettre l'aménagement et la construction de la zone AU1. Cela va entraîner la consommation foncière d'environ 3 ha. A noter toutefois que ces espaces étaient fléchés comme potentiellement urbanisables depuis l'approbation du PLU ; la présente procédure n'a pas conduit à l'extension de la zone d'activités. Par ailleurs, une étude préalable sur l'économie agricole devra être réalisée dans le cadre du projet développé sur le zone des Chantaupiaux, pour identifier si nécessaire des mesures de compensation agricole collective.

4.2 SUR LES ESPACES NATURELS

4.2.1 LES ZNIEFF ET SITES NATURA 2000

Les ZNIEFF

L'inventaire des ZNIEFF (Zones naturelles d'intérêt écologique, faunistique et floristique) a été lancé en 1982 afin d'identifier sur le territoire français les espaces avec un intérêt particulier du point de vue

15

écologique pour créer un socle de connaissances à leur sujet mais aussi pour servir d'outil d'aide à la décision. Deux types de ZNIEFF ont été créés (d'après l'INPN) :

- Les ZNIEFF de type I : espaces homogènes écologiquement, définis par la présence d'espèces, d'associations d'espèces ou d'habitats rares, remarquables ou caractéristiques du patrimoine naturel régional. Ce sont les zones les plus remarquables du territoire ;
- Les ZNIEFF de type II : espaces qui intègrent des ensembles naturels fonctionnels et paysagers, possédant une cohésion élevée et plus riches que les milieux alentours.

Aucune ZNIEFF n'est recensée à Epieds-en-Beauce.

Les sites Natura 2000

Le réseau Natura 2000 a été institué par l'Union Européenne pour préserver la biodiversité et mieux prendre en compte les enjeux qui y sont liés dans les activités humaines. Ce réseau européen s'appuie sur l'application de deux directives européennes :

- La directive « Habitats » (92/43/CEE) qui porte sur la conservation des habitats naturels, ainsi que sur le maintien de la flore et de la faune sauvages. Les Etats membres de l'Union Européenne doivent désigner des Zones Spéciales de Conservation (ZSC) ;
- La directive « Oiseaux » (2009/147/CE) qui concerne la conservation des oiseaux sauvages, grâce à la désignation de Zones de Protection Spéciales (ZPS).

Aucun site Natura 2000 n'est présent à Epieds-en-Beauce.

4.2.2 LES ZONES ET MILIEUX PROBABLEMENT HUMIDES

D'après le Code de l'environnement (article L.211-1), les zones humides sont des « terrains, exploités ou non, habituellement inondés ou gorgés d'eau douce, salée ou saumâtre de façon permanente ou temporaire, ou dont la végétation, quand elle existe, y est dominée par des plantes hygrophiles pendant au moins une partie de l'année ». Les zones humides répondent à plusieurs fonctions : écrêtement des crues, épuration naturelle, réservoirs de biodiversité, etc.

L'étude de prélocalisation des zones humides, menée par l'UMR SAS INRA-AGROCAMPUS OUEST permet de relever la présence de milieux humides potentiels sur le territoire. Cette étude identifie différents niveaux de probabilité, comme détaillé sur l'illustration ci-dessous. Dans le cas d'Epieds-en-Beauce, la carte identifie une large partie du territoire comme étant probablement humide. Cela signifie que des études devront être menées, en amont du développement des différents projets, pour s'assurer qu'aucune zone humide n'est impactée, ou pour mettre en œuvre une séquence dite « ERC » (éviter, réduire, compenser).

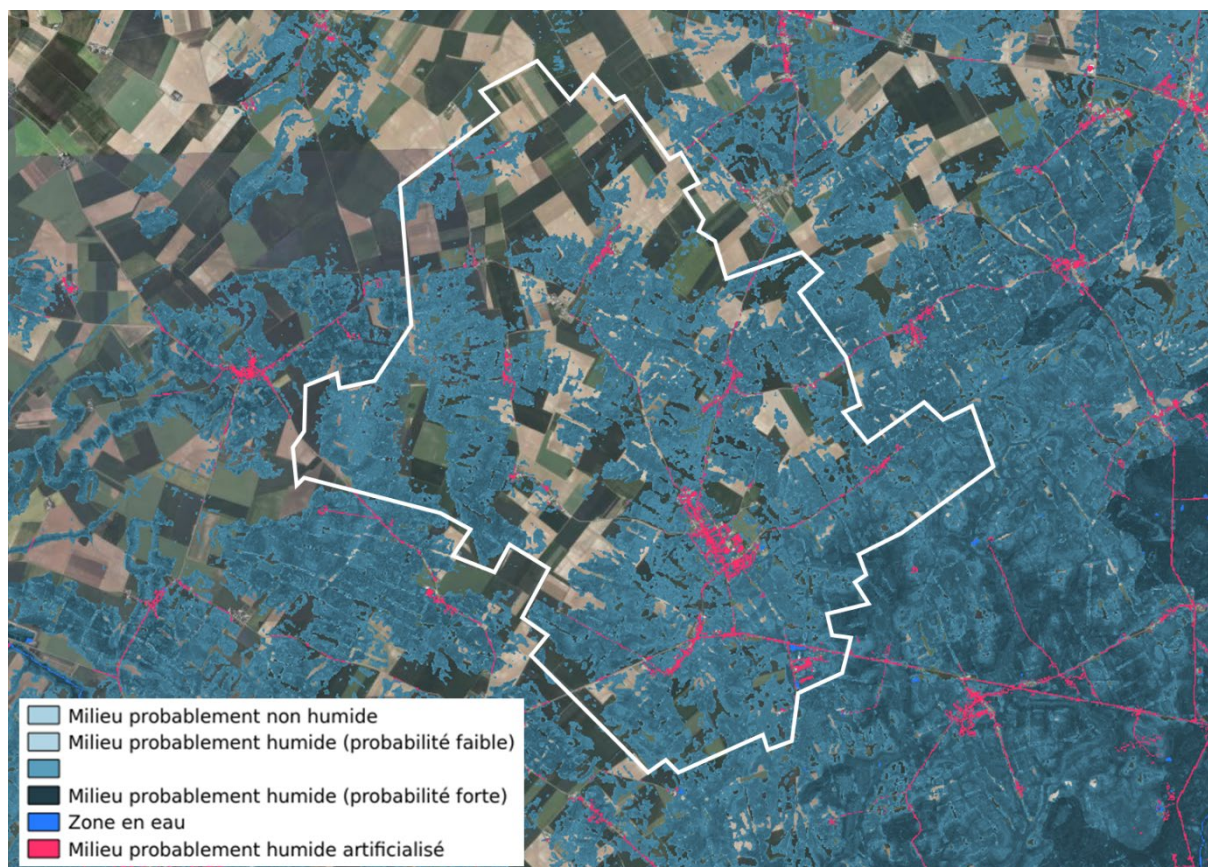


Figure 12 - Carte de prélocalisation des milieux probablement humides (SIG réseau zones humides, 2023)

➡ La zone des Chantaupiaux, dont le règlement du PLU fait l'objet de modifications, apparaît comme potentiellement humide, au même titre qu'une large partie du territoire communal. Cependant, la procédure ne conduit pas à ouvrir à l'urbanisation une zone, mais à ajuster les dispositions réglementaires ; en ce sens, la procédure ne porte pas la responsabilité d'une potentielle atteinte à un milieu humide.

4.3 SUR LES DEPLACEMENTS

Les données communiquées par le Département du Loiret pour l'année 2022 font état :

- De 5 853 véhicules par jour sur la RD 2157, qui longe et dessert la zone des Chantaupiaux, dont 1 106 poids lourds (soit près de 19% du trafic).
- De 702 véhicules par jour sur la RD 4, qui traverse le bourg d'Epieds-en-Beauce.

Ces données confortent l'importance du trafic sur la RD 2157 qui figure comme l'un des axes routiers structurants de l'Ouest Loirétain.

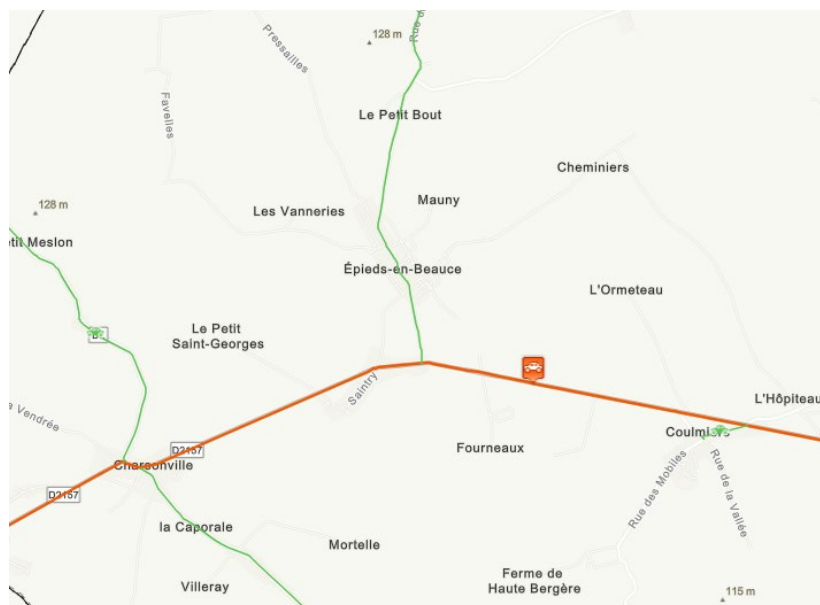


Figure 13 - Carte des comptages routiers à Epieds-en-Beauce en 2022 (Département du Loiret)

Le projet prévu dans la zone des Chantaupiaux est soumis à étude d'impact. Cette-ci intègre notamment les questions relatives aux déplacements. Il en ressort que la RD2157 figure comme l'axe routier majeur à hauteur du site du projet et sera également l'axe qui viendra le desservir. Un niveau d'enjeux moyens a été relevé dans le cadre de l'étude d'impact, au regard des résultats issus d'une enquête de circulation menée sur site. La société qui souhaite s'implanter sur le site a estimé le trafic à 125 véhicules légers et 85 poids-lourds par jour, avec un trafic réparti essentiellement sur la plage horaire 5h / 18h (et exceptionnellement 20h). La majorité du trafic des poids-lourds, en sortie de site, empruntera la RD vers l'Est :

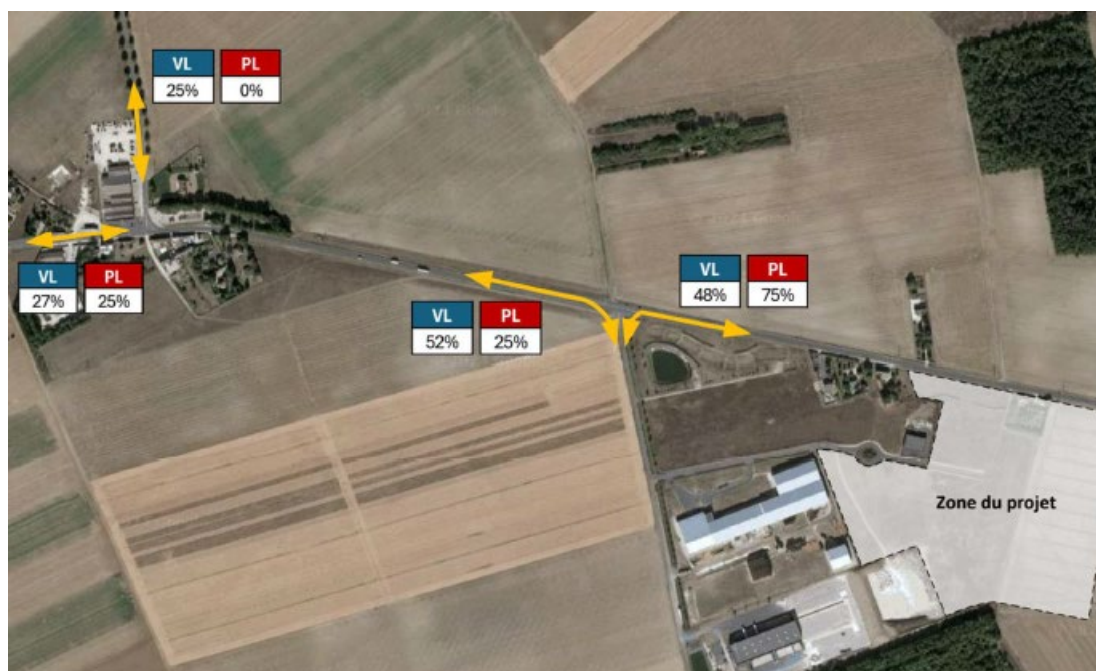


Figure 14 - Répartition géographique des flux de circulation (étude d'impact et étude de circulation)

En complément, l'étude de circulation a permis de confirmer que les conditions de circulation ne seront pas dégradées avec la réalisation de ce projet économique, étant donné que les carrefours proches disposent de capacités suffisantes.

➤ Les modifications apportées au règlement écrit de la zone AU1 vont faciliter l'implantation d'un entrepôt logistique sur la zone des Chantaupiaux. Cette activité va nécessairement impacter le trafic routier sur la RD 2157 qui longe la zone. Une étude de trafic a été réalisée et prévoit ainsi des mouvements journaliers de 85 poids lourds (aller-retour), en lien avec l'activité.

4.4 SUR LA SECURISATION DES USAGERS

4.4.1 LES RISQUES NATURELS

Risques de mouvements de terrain

De nombreux mouvements de terrain sont identifiés sur Epieds-en-Beauce et correspondent tous à des effondrements / affaissements du sol. Ces mouvements peuvent être mis en corrélation avec la présence de cavités souterraines, correspondant majoritairement à des dolines.

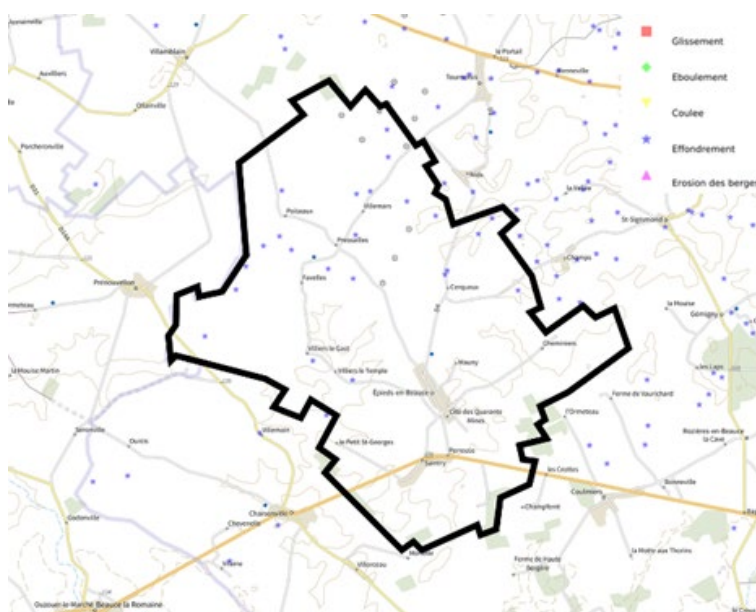


Figure 16 - Mouvements de terrains identifiés (Géorisques)

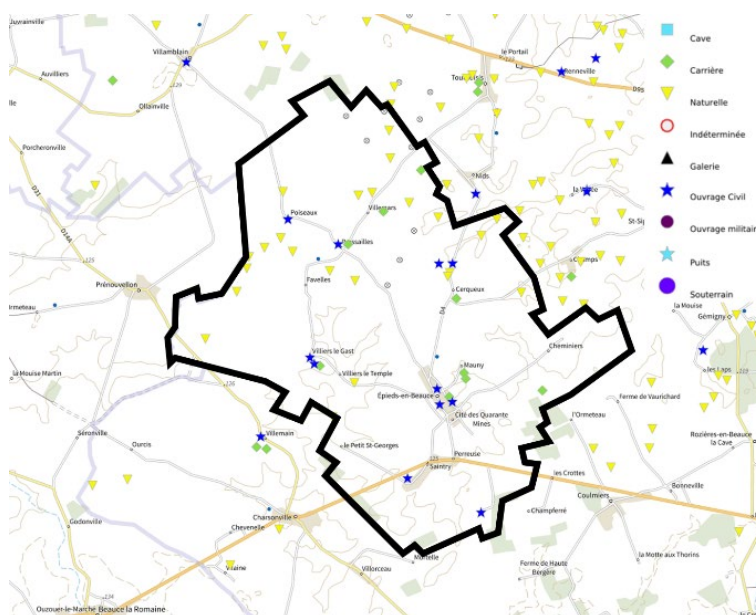


Figure 15 - Cavités souterraines connues (Géorisques)

Risque de retrait et gonflement des argiles

La présence d'argiles dans le sol, dont le volume varie selon la teneur en eau, peut également entraîner également des mouvements de terrain. L'entièreté de la commune d'Epieds-en-Beauce est concernée par ce risque, avec des aléas différents selon les secteurs, oscillant de faible à moyen.

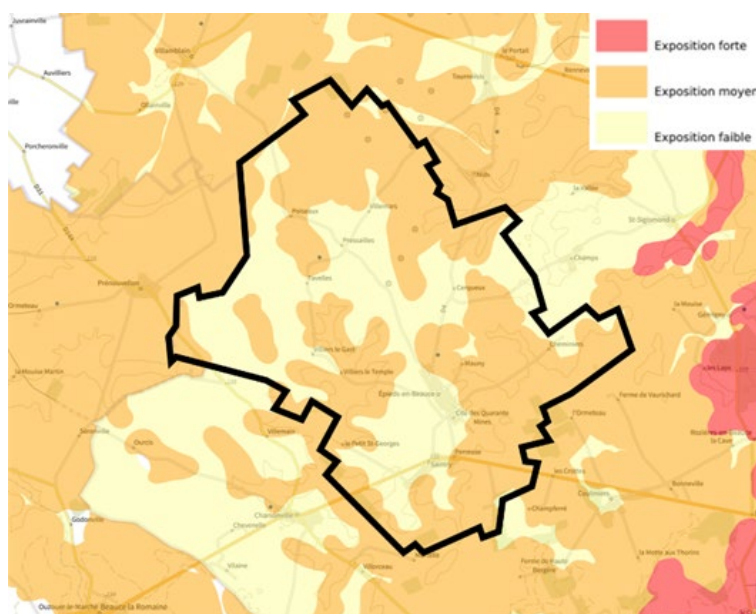


Figure 17 - Risque de retrait et gonflement des argiles (Géorisques)

➤ Les modifications apportées au PLU d'Epieds-en-Beauce ne sont pas de nature à renforcer l'exposition des biens et des personnes aux risques naturels identifiés sur la commune. Il s'agira, en amont des futures constructions, de procéder à des études de sols de façon à adapter les structures aux particularités du sol et aux variations des argiles.

4.4.2 LES RISQUES TECHNOLOGIQUES

Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE)

Des ICPE sont recensées dans le centre-bourg d'Epieds-en-Beauce. A noter que ce classement soumet les activités concernées à des réglementations spécifiques, de telle sorte à minimiser les risques sur l'Environnement, les biens et les personnes.

Aucune ICPE n'est à ce jour identifiée dans la zone de Chantaupiaux.

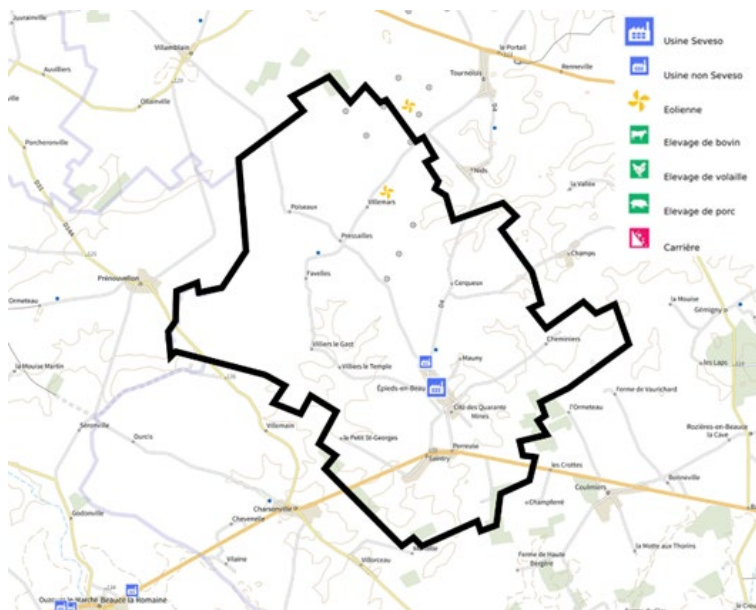


Figure 18 - Les ICPE (Géorisques)

Sites et sols potentiellement pollués

Quelques sites potentiellement pollués sont recensés dans le centre-bourg d'Epieds-en-Beauce, au regard de leur occupation passée.

➤ Les modifications apportées au PLU d'Epieds-en-Beauce ne sont pas de nature à renforcer l'exposition des biens et des personnes aux risques technologiques identifiés. L'entrepôt logistique qui pourra être bâti suite aux modifications du PLU sera contraint de respecter les normes ICPE associées à son activité.

4.5 SUR LE CADRE DE VIE, LES PAYSAGES ET LE PATRIMOINE

4.5.1 L'OCCUPATION DES SOLS ET LES CARACTERISTIQUES PAYSAGERES DE LA COMMUNE

L'activité agricole, comme détaillé au point 4.1, occupe une place centrale au sein du territoire communal d'Epieds-en-Beauce. Cela influence grandement le paysage communal, avec un paysage de plaine agricole ouvert. Quelques parcelles boisées ponctuent le territoire et viennent rythmer le paysage.

Les espaces bâtis sont concentrés dans le bourg, qui se trouve sur la moitié Sud du territoire. Plusieurs hameaux sont disséminés sur la commune et s'organisent généralement autour d'exploitations agricoles (encore en fonction ou non). A l'exception de ces hameaux, les écarts bâtis sont peu nombreux.



Figure 19 - L'occupation du sol à Epieds-en-Beauce (Corin Land Cover, Géoportail)



Figure 20 - Vue sur la zone des Chantaupiaux depuis la RD 2157 (Google street view, juin 2024)

4.5.2 LE PATRIMOINE

La commune d'Epieds-en-Beauce compte un seul monument historique, à savoir le « Dolmen dit de Coulmiers », classé en 1900. Il se situe à l'extrémité Est de la commune. Ni la zone AU1, ni le centre-bourg de la commune ne sont situés dans le périmètre de protection autour de ce Monument Historique.

De plus, le Nord de la commune est très légèrement concerné par le périmètre de 500 mètres qui rayonne autour de l'oppidum de la commune de Tournois.



Figure 21 - Localisation des Monuments Historiques (Atlas des patrimoines)

➤ Les modifications apportées au PLU d'Epieds-en-Beauce ne sont pas de nature à impacter drastiquement le cadre de vie et le paysage de la commune. En effet, les changements apportés à la zone AU1 ne visent pas à étendre la zone, mais plutôt à revoir certaines dispositions attachés à l'aménagement interne du secteur.