



Liberté • Égalité • Fraternité
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

PRÉFET DU LOIRET



Direction départementale des territoires

LE PREFET DU LOIRET

Service de l'urbanisme, aménagement et développement du territoire

à

AFFAIRE SUIVIE PAR : Régis PIOCHON
TÉLÉPHONE : 02.38.52.46.73
COURRIEL : regis.piochon@loiret.gouv.fr
BOITE FONCTIONNELLE : ddt-suadt@loiret.gouv.fr
RÉFÉRENCE : 18417

Madame le Maire de Saint-Lyé-la-Forêt

ORLÉANS, LE 30 AOUT 2018

OBJET : Projet d'élaboration du PLU

Avis des personnes publiques (consultations des services de l'État)

Par délibération du 6 juin 2018 le conseil municipal a arrêté le projet d'élaboration du Plan Local d'Urbanisme communal.

En application des articles L.153-16, L.153-17 et R.153-4 du code de l'urbanisme, j'ai l'honneur de vous transmettre la synthèse des avis émis par les services de l'État suite à la consultation du document arrêté.

Rattachée à la communauté de communes de la Forêt, Saint-Lyé est partagée entre la plaine agricole beauceronne à l'Ouest et la forêt d'Orléans à l'Est. Le bourg est installé en limite de ces deux entités, en bordure de la RD97. Cette situation lui confère une forme urbaine de type "village rue" s'étirant sur 1 kilomètre environ. Afin de limiter cet étirement, les extensions récentes se sont développées à l'arrière des bandes bâties implantées le long de la RD97, en particulier à proximité du ruisseau du "Nant", dans le respect du plan d'occupation des sols (POS) dont la dernière version remonte à 2001. Ce POS est devenu caduc depuis le 27 mars 2017 suite aux dispositions de la loi ALUR du 24 mars 2014 modifiées par la suite.

Le territoire communal comporte plusieurs hameaux et écarts bâtis au sein de l'espace agricole. Les plus importants se situent au lieudit "Les Mardelles". Sur le plan patrimonial, il y a lieu de relever la présence du château de la Mothe et de son parc qui font l'objet d'une protection réglementaire au titre des monuments historiques et des sites.

D'une population de 1136 habitants (chiffre INSEE au 1/01/2018), Saint-Lyé bénéficie d'une situation géographique assez favorable, à seulement une dizaine de kilomètres de Fleury-les-Aubrais, et donc de la métropole Orléanaise, et à 7 km de Neuville-aux-bois, autre pôle structurant du territoire proposant une offre de services et de commerces significative. Cette commune a rencontré lors de l'épisode pluvieux de juin 2016 des inondations à proximité du "Nant". Cette situation est prise en compte dans le PLU : par un zonage spécifique, une délimitation d'un espace tampon à vocation de loisirs / détente au sein de la future zone de développement localisée en bordure du "Nant" et pour les futures habitations, le principe d'infiltration des eaux pluviales à la parcelle sera imposé.

Le projet de PLU prévoit des dispositions devant assurer la préservation de l'identité de la commune avec un classement en zone A pour l'espace agricole et N pour la forêt assorti d'une protection en espaces boisés classés (EBC). Il est basé sur un développement maîtrisé de son territoire en favorisant la croissance démographique essentiellement dans le bourg. Ce principe permettra de compléter l'urbanisation du centre-bourg. En complément, quelques possibilités de construction sont permises dans le secteur des "Mardelles".

La croissance démographique escomptée s'inscrit dans la continuité de l'évolution de la population enregistrée ces dernières années, mais dans des proportions plus adaptées à ce territoire rural (0,84 % retenu contre 1,7 % de croissance moyenne annuelle enregistrée sur la période 1999/2012). La croissance la plus soutenue a eu lieu dans les années 1980 (+217 habitants) et dans les années 2000 (+148). L'évolution démographique retenue devrait se traduire par l'accueil de 150 habitants supplémentaires environ d'ici 2030 correspondant à un besoin de logements estimé à 57 logements. Le tissu urbain existant (bourg et hameau des "Mardelles") offre une dizaine de possibilités crédibles dans la prochaine décennie, le reste des besoins dans le bourg devant être dirigé vers l'espace de développement localisé en bordure du "Nant" et le long du lotissement existant. La densité moyenne en logements retenue est de 14 unités à l'hectare en densité brute (soit une surface moyenne de 575m² par logement) ce qui semble adapté à ce type de territoire. Le parc de logements étant constitué principalement de maisons individuelles (T4 et T5), la commune pourra profiter de l'urbanisation de ces espaces pour diversifier l'offre de logements avec des typologies variées (petits logements locatifs ou en accession) de façon à satisfaire les besoins des jeunes ménages et des personnes âgées, ce d'autant que la taille moyenne des ménages encore assez élevée sur la commune laisse présager une décohabitation des jeunes dans les prochaines années.

Bien que le taux de vacance de logements ne soit pas trop élevé (5,5 % du parc), il est en augmentation ce qui devrait susciter de la part de la collectivité, la mise en place d'un outil de veille et de résorption de cette vacance. Les services de l'agence nationale pour l'amélioration de l'habitat (ANAH) pourront apporter une aide adaptée à cet égard.

Ce projet de PLU devra s'assurer de l'adéquation avec les orientations du SCoT du pôle d'équilibre territorial rural (PETR) Forêt d'Orléans Loire Sologne lorsque celui-ci sera approuvé. Le projet d'aménagement et de développement durables (PADD) de ce SCoT a été débattu le 5 juillet 2018.

Au regard de cette analyse et en application de l'article L.153-16 du code de l'urbanisme, j'ai l'honneur de vous faire part de mon avis favorable sur ce projet de PLU.

Quelques recommandations et observations de nature à améliorer la qualité du dossier vous sont jointes en annexe 1.

A l'issue de l'enquête publique et préalablement à l'approbation du PLU, une ultime réunion des personnes publiques associées pourra être envisagée afin d'examiner les différents avis émis lors de la consultation ainsi que les conclusions du commissaire-enquêteur.

Par ailleurs, en vertu de l'article L.133-2, le dossier de PLU devra faire l'objet d'une numérisation. Cette numérisation s'inscrit pleinement dans le cadre de la modernisation et d'une plus grande efficacité du service public, par la simplification des démarches administratives et le développement de l'administration électronique. A compter du 1^{er} janvier 2020, le versement du dossier de PLU sur Géoportail de l'urbanisme conditionnera son opposabilité.

Enfin, je rappelle que le respect des dispositions du code de l'urbanisme conditionne la régularité de votre Plan Local d'Urbanisme et que le présent avis ainsi que ceux des personnes ou organismes que vous avez consultés directement devront être mis à disposition du public lors de l'enquête publique (article L.153-8).

Le Préfet,

Pour le Préfet,
et par délégation
le Secrétaire Général,

A handwritten signature in black ink, appearing to be 'Stéphane Brunot', written over the printed name.

Stéphane BRUNOT

RECOMMANDATIONS ET OBSERVATIONS

Le dossier présenté comporte l'ensemble des pièces imposées pour un PLU par le code de l'urbanisme. La qualité et la richesse de leur contenu témoignent d'une démarche qualitative et pertinente entreprise pour l'élaboration de ce PLU. Les recommandations et observations suivantes sont de nature à en améliorer leur consistance.

1) Rapport de Présentation

Le Rapport de présentation mériterait d'être complété sur la thématique des risques. En effet, la commune a fait l'objet de plusieurs arrêtés de catastrophes naturelles :

- suite à la tempête de 1999,
- suite à des mouvements de terrain consécutifs soit à la sécheresse seule (arrêtés du 4 décembre 1991 et du 25 janvier 1993) soit à la sécheresse et à la réhydratation des sols (arrêté du 22 octobre 1998 et du 18 avril 2008 source : www.georisques.gouv.fr),
- suite à la période pluvieuse de 2016 (arrêté du 8 juin 2016).

Le risque sismique pourrait également être évoqué. L'ensemble du département du Loiret est classé en zone de sismicité 1, aléa très faible. Ce niveau d'aléa ne nécessite pas d'appliquer aux bâtiments, équipements et installations des mesures préventives, telles des règles de construction, d'aménagement et d'exploitation parasismiques.

- Risques d'inondation

Le rapport de présentation devra être complété par l'existence du plan de gestion des risques d'inondations (P.G.R.I.) 2016-2021 du bassin Seine-Normandie qui s'impose aux P.L.U. dans un rapport de compatibilité.

Le PGRI vise à mieux assurer la sécurité des populations, à réduire les dommages individuels et les coûts collectifs, et à permettre le redémarrage des territoires après la survenue d'une inondation. Ce plan de gestion s'applique sur l'ensemble du bassin. Il s'impose aux documents de planification urbaine, aux SCoT et PPR en plus des PLU et des cartes communales.

Il comprend des dispositions applicables aux 16 territoires à risque d'inondation important et concerne 376 communes. Le plan a été adopté le 7 décembre 2015 par le préfet coordonnateur de bassin, après avoir été soumis à une consultation publique qui s'est tenue du 19 décembre 2014 au 18 juin 2015. L'arrêté préfectoral a été publié au journal officiel du 22 décembre 2015.

Ce premier plan fixe un cadre priorisé et proportionné au travers de quatre grands objectifs à atteindre d'ici 2021 :

1. réduire la vulnérabilité des territoires ;
2. agir sur l'aléa pour réduire le coût des dommages ;
3. raccourcir fortement le délai de retour à la normale des territoires sinistrés ;
4. mobiliser tous les acteurs pour consolider les gouvernances adaptées et la culture du risque.

Le PGRI Seine-Normandie 2016-2021 est consultable sur le site : <http://www/haute-normandie.developpement-durable.gouv.fr/approbation-du-pgri-du-bassin-seine-normandie-a2365.html>

2) Projet d'aménagement et de développement durables (PADD)

Il présente le projet communal au travers de 4 thèmes principaux. S'agissant de la trame verte et bleue (thème territoire et identité communale page 4), une localisation schématique sur la carte de synthèse permettrait de visualiser les corridors au-delà de la description sommaire présentée.

3) Règlement écrit

Les articles 1 doivent lister de façon exhaustive les constructions, usages et affectations des sols interdites dans chacune des zones. L'énumération proposée n'évoque pas certains usages et affectations des sols qui ne paraissent pas compatibles avec la vocation de certaines zones : terrains de camping et de caravanage, parc résidentiel de loisirs, stationnement des caravanes, aires de dépôts de véhicule, salles de spectacle, de congrès, parcs d'attraction,... Des compléments sont à apporter en conséquence.

Toujours aux articles 1, le remblai d'une mare ou d'un étang peut être assimilé à un exhaussement. Une précision sera à apporter à ce sujet. La possibilité d'accueillir des logements de type "résidences démontables à condition de ne pas constituer l'habitat permanent suscite des interrogations et des craintes quand à la pertinence d'une telle souplesse. Par ailleurs, parmi les exceptions aux interdictions figurent les transformations des constructions principales : il conviendrait de préciser si les changements de destination sont compris ou non dans ces transformations.

Dans le règlement de la zone UA, il conviendra de préciser si dans le secteur UAp, un aménagement est possible en lien avec le classement du château et de son parc au titre du code du patrimoine et si les possibilités visées aux 2.19 et 2.20 sont crédibles (extension des constructions existantes jusqu'à 30 % de la surface de plancher existante, locaux accessoires). L'article UA2.18 pourrait s'appliquer à l'ensemble de la zone (et non seulement au secteur UAp).

La nécessité de plafonner les extensions des constructions principales existantes interpelle alors que par ailleurs, l'emprise au sol est limitée à l'article 4.1.

A l'article UA4.3, les constructions à usage d'habitation en deuxième rideau sont interdites : une exception pourrait être introduite lorsqu'un accès depuis une voie est possible ou en cas de changement de destination d'un bâtiment existant (ancienne construction agricole). Ce complément permettrait de favoriser la densification du centre-bourg et ainsi, de mieux répondre aux objectifs fixés par le code de l'urbanisme en matières de gestion économe des sols et de maîtrise de consommation d'espaces agricoles ou naturels.

A l'article UA2.5, l'isolement acoustique ne devrait viser que les constructions soumises à cette prescription (article 3 de l'arrêté préfectoral concernant les habitations, les établissements de santé, d'enseignement, d'action sociale, de sport et des bâtiments d'hébergement à caractère touristique).

A l'article 4.1, l'emprise au sol maximale est limitée à 40m² de la surface du terrain (hors piscine et garage accolé). Ce plafond semble assez bas compte tenu de la morphologie et de la densité de la zone UA (même remarque pour l'article 6.1.1 relatif au coefficient de non imperméabilisation des sols).

A l'article UA.7.1, l'obligation d'avoir un stationnement hors "accès garage et non clos" paraît excessive. De même, le retrait imposé à l'article 8.1.3 pour la pose d'un portail peut être rendu impossible suivant la configuration du bâti.

Aux articles 8.2 relatifs aux accès, il conviendra de dissocier la largeur de l'accès et celle des voies internes menant de l'accès à l'habitation si le sens de la règle proposée est bien d'imposer une largeur minimale pour les deux. Des illustrations pourront être insérées en cas de besoin. Si l'objectif n'est que de figer la largeur au droit de l'accès (c'est à dire à "l'alignement" des voies), la règle devra être réécrite en conséquence.

La mise œuvre de la règle fixée à l'article UJ.2.2 paraît délicate en l'absence de la délimitation d'un zonage. (quelle référence spatiale?). De plus, la démonstration évoquée au même article interpelle sur le plan juridique.

La hauteur maximale de 4 mètres au faîtage peut paraître faible eu égard à la surface de plancher maximale admise (40 m²).

Dans la zone urbaine Uzh, les locaux accessoires aux habitations ne sont pas permis alors que des habitations existent.

Le règlement de plusieurs zones fait référence à des éléments de paysage bâtis (article UZH5.3.1 par exemple) et naturels (article UZH.6.4 par exemple) qui ne sont pas identifiés sur le plan de zonage.

L'article 1AU1 en ne les interdisant pas admet dans cette zone plusieurs destinations de construction dont l'accueil paraît peu crédible : commerce de gros, cinéma, constructions d'art et de spectacle en particulier.

Le règlement de la zone 1AU devra se conformer au contenu de l'article R151-20 qui stipule que "*les constructions y sont autorisées soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par les orientations d'aménagement et de programmation et, le cas échéant, le règlement*". Le règlement proposé ne fait référence à aucune de ces deux alternatives.

Les articles A1 et A2 devront respecter les dispositions conjuguées des articles L151.11.1° et R151.23 du code de l'urbanisme. Dans le secteur Ar, il conviendrait de définir précisément de quelle forêt dont il s'agit (forêt domaniale, EBC délimités au PLU ?). Cet article pourrait plus simplement viser la limite de la zone N.

A l'article A2.10, à titre de cohérence avec la réglementation applicable dans le périmètre de protection rapprochée du captage d'eau potable de « La Couarde », les affouillements pérennes sont à interdire dans ce périmètre.

L'article A2 n'admet pas les annexes ou locaux accessoires aux habitations existantes autres qu'agricoles alors que l'article A4 fixe une emprise au sol des "locaux accessoires" à 20 m² dans le secteur Ar et une hauteur maximale. Les deux articles devront être mis en cohérence de façon à préciser si les annexes aux habitations existantes sont admises sur l'ensemble de la zone A ou non. **Dans l'affirmative, une distance maximale d'éloignement par rapport à l'habitation sera à définir dans l'objectif de ne pas altérer la protection de la zone agricole (de l'ordre de 20 à 30 mètres).**

Dans le préambule de la zone N, la correspondance des secteurs mériterait d'être précisée. Les parties de zone N situées dans le périmètre de protection des forages d'eau potable font l'objet d'un secteur alors qu'aucune délimitation spécifique n'est retenue pour la zone A. L'évocation de la réglementation applicable par rapport à la protection des eaux souterraines mériterait de figurer de façon à justifier la délimitation de ce secteur de zone N.

La partie située entre la zone 1AU et le ruisseau du "Nant" est classée en zone N afin de préserver cet espace de toute construction. Sa situation est favorable à l'aménagement d'espaces publics / collectifs récréatifs, à l'assise de voies de circulation (piéton, cyclistes, peut être automobile). La délimitation d'un secteur de zone N mériterait d'être retenu pour permettre ces aménagements potentiels aux articles N1 et 2 (aires de jeux et de sports, aire de stationnement au besoin...) qui ne peuvent pas s'appliquer à l'ensemble de la zone N.

L'article N9.3 interdit les dispositifs d'assainissement individuels autonomes dans les périmètres de protection rapprochée des eaux captées. Cette règle ne correspond pas à une prescription de la DUP du forage de la Couarde, ni de celui de St Lyé . Au contraire , si la première n'édicte aucune prescription relative à l' assainissement, la seconde n' autorise que les dispositifs d' assainissement autonome pour toute nouvelle construction et , a contrario , ne permet pas l'extension des réseaux d'assainissement communaux . Cette disposition du PLU est donc plus restrictive que celle de la DUP du captage. Il serait par conséquent opportun de préciser dans le règlement du PLU que pour les zones concernées par le forage dit de St- Lyé, seuls les dispositifs d'assainissement autonome sont autorisés pour les nouvelles constructions.

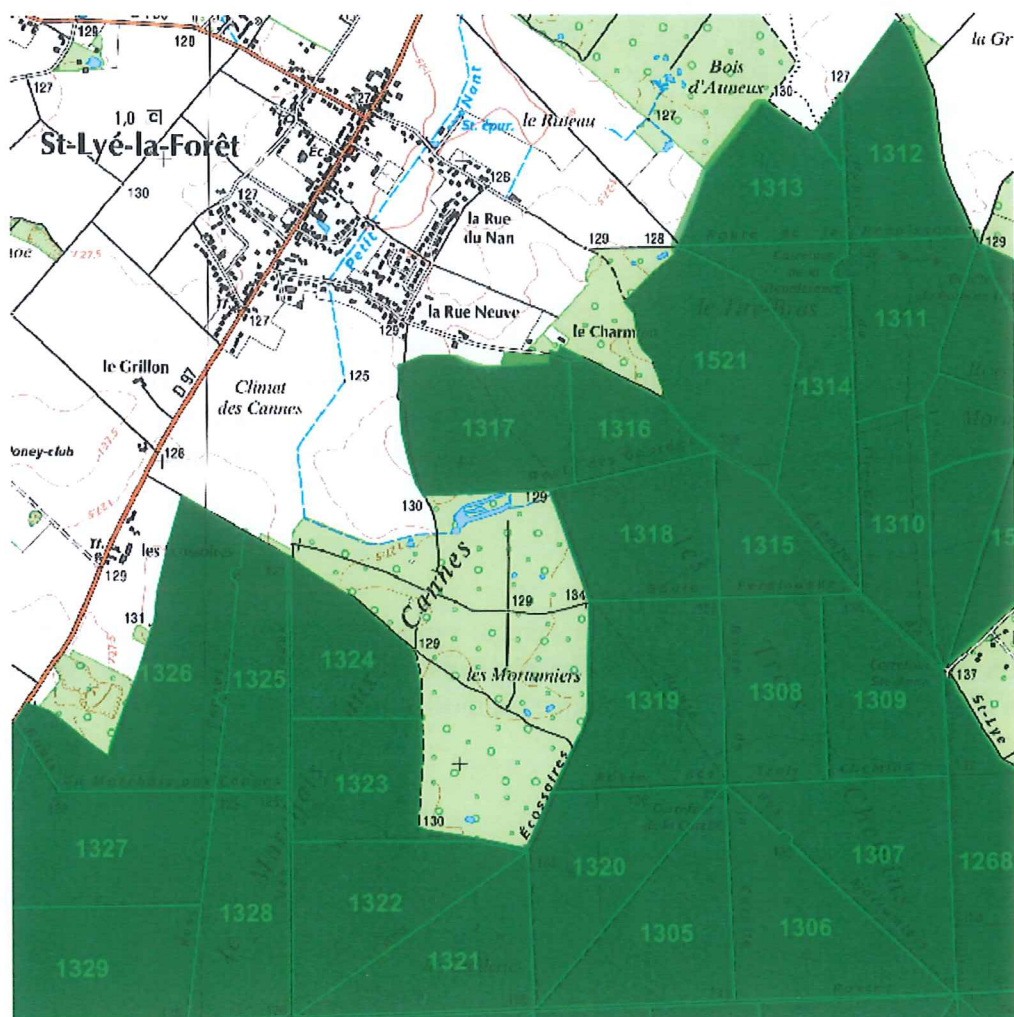
4) Règlement graphique (plan de zonage)

L'identification des bâtiments agricoles ou anciennement agricoles pouvant faire l'objet d'un changement de destination en zone A est à préciser lorsque plusieurs bâtiments existent (corps de ferme): cette identification doit être effectuée au niveau de chaque bâtiment.

5) Protection des Espaces boisés

La partie Est du territoire communal est occupée par la forêt. L'essentiel de cette forêt est domaniale, le propriétaire étant l'Etat et le gestionnaire l'Office National des Forêts (ONF). Cette forêt bénéficie du régime forestier dans laquelle toute occupation est soumise obligatoirement à l'avis de l'ONF.

Elle est classée en zone N et bénéficie d'un classement en espace boisé à protéger (EBC). Deux sites archéologiques d'outillage lithique sont identifiés dans les parcelles forestières n°1307 et 1315. Ces sites mériteraient de ne pas faire l'objet de la protection EBC de façon à ne pas s'opposer à d'éventuelles fouilles archéologiques (le classement EBC interdit tout défrichement).

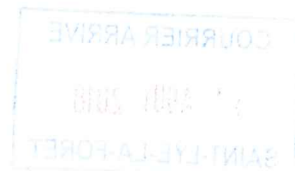


6) Servitudes d'utilité publique

Le dossier comprend un état récapitulatif et un plan graphique représentant les servitudes. L'état récapitulatif reprend l'ensemble des servitudes actuellement recensées sur le territoire communal. En revanche, le plan n'est pas à jour : la servitude relative à la protection des abords de la forêt domaniale est à retirer, celle-ci ayant été abrogée. A l'inverse, certaines servitudes sont à reporter (périmètres de protection des 2 forages d'eau potable en particulier - les arrêtés déclarant d'utilité publique (DUP) leur protection pourraient être joints à l'état récapitulatif).

Servitude liée à l'Aviation (T7)

La liste des servitudes d'utilité publique sera à compléter en élargissant les servitudes établies à l'extérieur des zones de dégagement (T7) à l'ensemble du territoire communal en application des articles R.244-1 et D.244-2 à -4 du code de l'aviation civile, arrêté et circulaire du 25/07/1990 (tout obstacle de plus de 50 mètres de hauteur est soumis à l'accord du ministre de l'aviation civile et de celui de la défense).



Le service gestionnaire pour les consultations est la direction générale de l'aviation civile (DGAC), guichet unique : SNIA-Pôle de Nantes, Zone aéroportuaire, CS 14321, 44343 Bouguenais cedex.

7) Annexes

Classement sonore des infrastructures de transport : Les informations figurant au dossier datant de 2009 sont à actualiser en les substituant pas les documents annexés à l'arrêté préfectoral en date du 2 mars 2017 se substituant au précédent. Ces documents sont joints en annexe 4.

Forêt domaniale : la commune est couverte pour partie par la forêt domaniale d'Orléans, massif d'Orléans, sur 804 ha. En application des dispositions de l'article R151.53 du code de l'urbanisme, ce périmètre doit figurer en annexe. A cet effet, il peut être téléchargé sur le site de l'Office National des Forêts (ONF), gestionnaire, à l'adresse suivante : http://www.onf.fr/onf/sommaire/donnees_publicques/donnees_publicques/ et sur le serveur cartographique Carmen (ministère de la transition écologique et solidaire).

La rubrique sur les annexes sanitaires pourrait être complétée par l'insertion de l'arrêté préfectoral déclarant d'utilité publique la protection du forage de "la Couarde", en complément de l'arrêté relatif à celui de St Lyé qui figure en annexe.



ANNEXE n° 2

INFORMATIONS UTILES POUR LA POURSUITE DE LA PROCEDURE

1) Composition du dossier d'enquête publique

Le respect des dispositions du code de l'urbanisme conditionne la sécurité juridique du PLU. En ce sens, le présent avis de synthèse ainsi que ceux des personnes ou organismes que vous avez consultés directement doivent être mis à disposition du public lors de l'enquête publique. Il en est de même en ce qui concerne les éléments du Porter à Connaissance transmis le 2 mars 2016 et la dérogation accordée au titre de l'article L142.5 du code de l'urbanisme.

2°) Association des personnes publiques

A l'issue de l'enquête publique et préalablement à l'approbation du PLU, une ultime réunion des personnes publiques associées pourra être utilement envisagée afin d'examiner les différents avis émis lors de la consultation ainsi que les conclusions du commissaire-enquêteur.

3°) Délibérations

Le projet de PLU propose d'intégrer la réforme du règlement entrée en vigueur depuis le 1^{er} janvier 2016. Toutefois, pour les procédures de PLU prescrites avant cette date, les collectivités ont le choix entre l'ancienne version du règlement et la nouvelle. Lorsque la collectivité décide d'intégrer cette réforme, elle doit au préalable délibérer expressément au plus tard au stade de l'arrêt du projet. La délibération arrêtant le projet de PLU n'est pas explicite sur ce point et mes services n'ont connaissance d'aucune délibération le précisant.

De plus, il est opportun de s'assurer de l'existence d'une délibération concernant l'obligation de déposer une déclaration préalable pour la construction d'une clôture (R.421-12 d) du Code de l'Urbanisme ainsi que pour les permis de démolir si la collectivité estime que ce régime doit être mis en place au-delà du périmètre de protection des abords du château, ses douves et la cour d'honneur inscrits à l'inventaire supplémentaire des monuments historiques.



NUMERISATION DES PLU**1- Les obligations de numérisations auxquelles les collectivités sont soumises**

L'ordonnance n°2013-1184 du 19 décembre 2013 relative à l'amélioration des conditions d'accès aux documents d'urbanisme et aux servitudes d'utilité publique créant le Géoportail de l'urbanisme (GPU), fixe aux collectivités territoriales des échéances claires leur permettant d'assurer une numérisation progressive des documents d'urbanisme applicables sur leur territoire :

- Au 1er janvier 2016, lors de la révision ou de l'élaboration d'un document d'urbanisme, les collectivités territoriales doivent assurer sa numérisation en respectant le standard CNIG
- A compter du 1er janvier 2020, les collectivités territoriales doivent publier leurs documents d'urbanisme dans le GPU en respectant le standard CNIG. Cette échéance de 2020 revêt un caractère primordial car la publication du document d'urbanisme au standard CNIG sur le GPU conditionne son caractère exécutoire.

La numérisation selon un standard partagé contribue à la modernisation de l'action publique (partage de l'information avec les administrés, les professionnels de l'urbanisme et les parties prenantes de l'élaboration du document d'urbanisme, possibilités accrues d'analyse et de simulation, ...). Elle permettra, une fois mise en œuvre, de réaliser des économies importantes pour les collectivités à tous les stades de vie du document d'urbanisme (élaboration, participation du public, diffusion aux personnes publiques associées, réduction des impressions papier, mise à jour facilitée, etc.).

2 - Les préconisations**2- 1 Généralités :**

Institué par la directive INSPIRE, le Conseil national de l'information géographique (CNIG) a produit un standard de numérisation, dit standard CNIG qui s'accompagne de métadonnées à compléter. C'est cette standardisation que les collectivités territoriales doivent adopter pour la numérisation de leur document d'urbanisme.

La collectivité territoriale reste la seule propriétaire du document d'urbanisme (aussi bien en format papier qu'au format électronique). Elle assurera une conservation pérenne des versions papier et électronique. Le cahier des charges devra préciser ce point au prestataire.

2-2 Conformité avec le standard CNIG :

Lors de l'élaboration du cahier des charges, il est important de préciser les documents devant être produits à chaque phase du processus. En tout état de cause, il sera nécessaire de vérifier à chaque étape que le prestataire procède bien à la numérisation selon **le standard national de dématérialisation des documents d'urbanisme**.

Les données graphiques rendues par le prestataire devront donc être conformes à la dernière version du standard national de dématérialisation des documents d'urbanisme, suivant les prescriptions techniques diffusées par le CNIG. Le prestataire pourra télécharger toutes les informations et ressources utiles sur la page « Dématérialisation des documents d'urbanisme » http://cnig.gouv.fr/?page_id=2732.

Le standard CNIG est un guide pour le géomaticien qui numérisera les données. Pour le respecter, le prestataire doit donc disposer d'un logiciel SIG.

La collectivité territoriale veillera à ce que le prestataire lui remette un rapport de conformité (de structure de données) édité par l'outil de validation du Géoportail de l'urbanisme en inscrivant la remise du rapport comme une formalité. Cela suppose que le prestataire soit inscrit sur le GPU. Si le contrôle fait apparaître des erreurs, omissions ou une exécution non conforme, les fichiers et les documents défectueux seront à rectifier par le prestataire.

2-3 Rendus attendus :

Le bureau d'études, prestataire pour le compte de la collectivité, réalisera :

- Les fichiers correspondant aux pièces écrites du document d'urbanisme dans un format bureautique éditable et au format PDF obtenu par export du document éditable, ***mais en aucun cas par scan du document papier***. Le règlement du document d'urbanisme sera produit d'un seul tenant et ne doit pas être scindé en plusieurs fichiers.
- Les sorties graphiques de contrôle du document d'urbanisme en suivant les recommandations de sémiologie graphique du standard CNIG.
- Les fichiers géomatiques standards dans un format « shapefile » ou tab en projection lambert 93, à noter que les formats DAO tels que le DWG ou DXF sont proscrits. La dénomination des répertoires et des fichiers ainsi que leurs contenus seront au format standard.
- Les fichiers de métadonnées accompagnant les lots de données indispensables pour leur intégration dans le ***Géocatalogue national et le Géoportail de l'urbanisme***. Les consignes de saisie des métadonnées font l'objet d'une documentation spécifique « Consignes de saisie des métadonnées INSPIRE ». Ce guide de saisie est disponible sur la page Web du CNIG dédiée à la numérisation des documents d'urbanisme http://cnig.gouv.fr/?page_id=2732.

A chaque étape du processus, le prestataire fournira l'ensemble des documents produits aux formats papier et numérique.

2-4 Insertion d'options en fonction du rôle souhaité du prestataire :

Rôle du prestataire dans l'alimentation du GPU

Dans le cas où la collectivité territoriale souhaiterait faire du prestataire un délégataire c'est-à-dire de lui donner les droits de téléverser dans le GPU (mais pas de publier, la validation par l'autorité compétente étant un préalable), plusieurs mentions sont à ajouter au cahier charges.

Mentions fortement recommandées :

- Edicter l'obligation pour le prestataire délégataire de téléverser le document dans le GPU. La collectivité donnera alors une délégation au prestataire de téléverser dans le GPU (mais pas de droit de publication).
- A l'issu du téléversement, exiger du prestataire délégataire une copie dématérialisée du document d'urbanisme en dehors du GPU (la collectivité territoriale disposera ainsi d'une sauvegarde et pourra constituer un archivage indispensable en cas d'annulation contentieuse)

Mentions possibles :

- Demander l'assistance du prestataire dans les étapes de téléversement jusqu'au succès de celui-ci.
- Prévoir un versement du solde (ex : 20 % du montant total de la prestation) après le téléversement dans le GPU.
- Envisager la livraison d'une nouvelle version du standard CNIG (lors de la procédure d'élaboration du DU . X mois après sa publication, etc.)

3 – Points de vigilance

- A la réception de l'offre de service, la collectivité devra vérifier que le bureau d'études dispose bien des compétences (références, curriculum vitae des intervenants par exemple) et outils géomatiques permettant une numérisation correcte des documents, et que son offre reprend bien les demandes de la collectivité.
- Le choix du bureau d'études étant fait, il convient de remettre toutes les prescriptions du cahier des charges dans le contrat et de préciser que la numérisation devra être conforme à la dernière version du standard CNIG en vigueur au moment de l'arrêt de projet.
- A chaque étape du processus, la collectivité devra vérifier que les documents produits sont également fournis au format numérique (diagnostic, PADD, zonage, règlement...). Les services de l'Etat, auxquels seront envoyés les documents numérisés dans le cadre de l'association, pourront faire part de leurs remarques tant sur le fond du document que sur la qualité de la numérisation.
- Assurer un contrôle visuel de la numérisation au moyen de la fonctionnalité de prévisualisation du document dans le GPU.
- Prévoir une clause de mise à jour couvrant les modifications ultérieures effectuées suite aux évolutions du document d'urbanisme.
- Etudier la possibilité pour le bureau d'études de disposer également du profil « délégataire » lui donnant le droit et obligation de téléverser le document d'urbanisme sur le Géoportail de l'urbanisme avant la publication opérée par la collectivité.



Le Président

COURRIER ARRIVE

13 SEP. 2018

SAINT-LYE-LA-FORET

Madame Chantal BEURIENNE
Maire
15 Route d'Orléans
45170 SAINT-LYE-LA-FORET

Orléans, le 10 septembre 2018

Vos réf. :
Dossier suivi par : Sylvie BOUCHETTE
Tél. : 02 38 77 77 09
E-mail : sylvie.bouchette@loiret.cci.fr
Nos réf. : AJU/EMA/SBO

020172

Objet : Projet de PLU de ST-LYE-LA FORET

Madame le Maire,

Par courrier reçu en date du 11 juin 2018, vous m'avez communiqué pour avis le projet de PLU de la commune de ST-LYE-LA FORET.

La commune ne dispose pas de zone d'activité, ni de zone artisanale sur son territoire. Aussi le règlement du PLU permet l'implantation d'activités commerciales, économiques et touristiques dans les zones urbaines UA et UB sous réserve de ne pas remettre en cause leur caractère résidentiel.

La diversification de l'activité en zone agricole A, est également autorisée sous conditions, notamment d'être accessoire et de reposer sur l'activité principale agricole.

Après examen du dossier par mes services, celui-ci n'appelle pas d'observation particulière. Par conséquent, la CCI du Loiret émet un avis favorable sur ce dossier.

Je vous prie d'agréer, Madame le Maire, l'expression de mes salutations les plus distinguées.



Alain JUMEAU



Orléans, le 16 juillet 2018

**CENTRE RÉGIONAL de la PROPRIÉTÉ FORESTIÈRE
D'ILE-DE-FRANCE et du CENTRE**

Monsieur le Maire
Mairie
15, route d'Orléans
45 170 Saint-Lyé-la-Forêt

N/Réf. : LP.XP.371

Objet : élaboration du PLU

Monsieur le Maire,

Nous avons bien reçu le 11 juin 2018 votre courrier avec les documents provisoires du PLU de votre commune et nous vous en remercions.

Après lecture de ceux-ci, nous avons noté dans le règlement graphique que tous les massifs boisés sont classés en zone EBC, ce qui nous paraît excessif.
3 bois privés sont dotés de Plans simples de Gestion agréés par le CRPF et en cours de validité. Ces documents de gestion durable sont opposables au titre du code de l'urbanisme, c'est pourquoi nous souhaiterions que les bois et forêts soient simplement en zone N sans ajouter d'autre contrainte inutile.

A toutes fins utiles je vous adresse une nouvelle note élaborée par le CRPF sur la prise en compte des espaces boisés dans les documents d'urbanisme.

Je vous prie de croire, Monsieur le Maire, à l'assurance de ma considération distinguée.

Le Directeur,

X. PESME

PJ : Note sur les espaces boisés dans les PLU et les SCOT

43, rue du Boeuf Saint-Paterne - 45000 ORLÉANS
Tél. : +33 (0)2 38 53 07 91 - Fax : +33 (0)2 38 62 28 37
E-mail : ifc@crpf.fr - www.crpf.fr - www.foretpriveefrancaise.com

DELEGATION REGIONALE DU CENTRE NATIONAL DE LA PROPRIÉTÉ FORESTIÈRE
Établissement public national régi par l'article L.321-1 du Code Forestier
SIRET 180 092 355 00189 - APE 8413Z
TVA Intracommunautaire FR 75180092355



Centre Régional de la Propriété Forestière d'Ile-de-France et du Centre-Val de Loire

NOTE SUR LA PRISE EN COMPTE DES ESPACES BOISÉS DANS LES PLANS LOCAUX D'URBANISME (PLU) ET LES SCHEMAS DE COHERENCE TERRITORIALE (SCOT) EN REGION CENTRE - VAL DE LOIRE

TEXTES DE RÉFÉRENCE

Les articles de référence sont cités au fil du texte : code de l'urbanisme, code forestier, code rural, code de l'environnement et code de la route.

OBJECTIFS

Le but de la présente note est de :

1. Rappeler les modalités d'application du droit de l'urbanisme aux espaces forestiers et formations boisées,
2. Rassembler les recommandations et propositions du Centre régional de la propriété forestière d'Ile-de-France et du Centre - Val de Loire quant à la prise en compte des espaces boisés dans les documents d'urbanisme en région Centre - Val de Loire.

REMARQUE PRÉALABLE

Différentes législations ont institué des régimes particuliers qui peuvent s'appliquer aux espaces forestiers (interdictions, autorisations administratives, déclarations préalables...) : monuments historiques, sites classés, sites inscrits, aires de valorisation de l'architecture et du patrimoine, Natura 2000, forêts de protection, plans de prévention des risques naturels prévisibles, etc.

Les collectivités ont à tenir compte de ces législations particulières lorsqu'elles sont applicables aux secteurs forestiers mais cette note de portée générale ne pouvait faire état de l'ensemble de ces dispositions.

CONSULTATION OBLIGATOIRE DU CRPF

L'art. R. 113-1 du code de l'urbanisme prévoit que : « *Le maire ou le président de l'établissement public de coopération intercommunale informe le Centre national de la propriété forestière (en pratique le Centre régional de la propriété forestière) des décisions prescrivant l'établissement du PLU ou du document d'urbanisme en tenant lieu, ainsi que des classements d'espaces boisés intervenus en application de l'article L. 113-1.* ».

L'art. L. 112-3 du code rural (repris par les art. R. 143-5 (SCOT) et R. 153-6 (PLU) du code de l'urbanisme) dispose que : « *les schémas directeurs, les plans d'occupation des sols, ou les documents d'urbanisme en tenant lieu et les documents relatifs au schéma départemental des carrières, (...) lorsqu'ils prévoient une réduction des espaces (...) forestiers ne peuvent être rendus publics ou approuvés qu'après avis (...) du Centre national de la propriété forestière (en pratique du Centre régional de la propriété forestière). Il en va de même en cas de révision ou de modification de ces documents.*

Ces avis sont rendus dans un délai de **trois mois*** à compter de la saisine. En l'absence de réponse à l'issue de ce délai, l'avis est réputé favorable. »

- L'information du CRPF est obligatoire dès la décision prescrivant l'établissement d'un document d'urbanisme ainsi que lors du classement d'espaces boisés.
- La consultation du CRPF est obligatoire lorsque le projet de SCOT ou de PLU prévoit une réduction des espaces forestiers.

Recommandations : La surface classée en EBC devrait figurer au PLU ainsi que son évolution par rapport au précédent document. Les servitudes liées à ce classement doivent être précisées.

Remarque : L'article R. 132-5 du code de l'urbanisme prévoit que « les communes ou groupements compétents peuvent recueillir l'avis de tout organisme... compétent en matière d'aménagement du territoire... d'environnement (...) ». Le CRPF entre dans cette catégorie, notamment en application :

- ✓ de l'art. L. 132-2 du code de l'environnement : « (...) le CNPF (est) appelé dans le cadre des lois et règlements en vigueur à participer à l'action des pouvoirs publics en matière de protection de l'environnement ou de gestion de l'espace, lorsqu'il s'agit d'espace rural. »
- ✓ du dernier alinéa de l'art. L. 321-1 du code forestier : le CNPF « peut être consulté par les pouvoirs publics et émettre des propositions sur toutes les questions relatives à la filière forêt-bois, au développement durable des forêts et de leurs fonctions économiques, environnementales et sociales, et à leur contribution à l'aménagement rural. »

Recommandation : Le CRPF devrait être consulté lors de l'élaboration du PLU ou du SCOT, à l'initiative du maire ou du président de l'EP intercommunal, sur tous les aspects liés à la gestion des forêts privées, ceci même lorsque le document ne prévoit ni réduction des espaces forestiers ni classement d'espaces boisés.

CONTENU SOUHAITABLE DES PLU

L'urbanisation et les travaux d'infrastructure constituent le premier facteur de dégradation de l'espace forestier : morcellement, rapprochement des zones urbanisées qui peut compliquer l'activité sylvicole et conduire à une dégradation des zones forestières (qualité des boisements, des paysages et de la biodiversité).

Compte-tenu des rôles multiples de la forêt, les documents d'urbanisme doivent s'attacher à préserver les boisements qui constituent des éléments essentiels de la ressource en bois, du paysage et de la diversité biologique et qui ont également un rôle social important.

Pour cela, le code de l'urbanisme ouvre plusieurs possibilités :

- L'art. R. 151-17 indique que : « Le règlement délimite... les zones naturelles et forestières. » et l'art. R. 151-24 précise que « *Peuvent être classés en zone naturelle et forestière les secteurs de la commune, ... à protéger en raison soit de la qualité des sites, milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels (...).* »
- L'art. L. 113-1 indique : « Les PLU peuvent classer comme espaces boisés, les bois, forêts, parcs à conserver, à protéger ou à créer,... L'article L. 113-2 précise : « Le classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements. ... **il entraîne le rejet de plein droit de la demande d'autorisation de défrichement...** ».

Dans ce cadre, l'article L. 421-4 et le g) de l'art. R. 421-23 soumettent à déclaration préalable les coupes et abattages d'arbres, **sauf dans les cas suivants** en ce qui concerne les forêts privées (art. R. 421-23-2) :

- « Lorsque le propriétaire procède à l'enlèvement des arbres dangereux, des chablis et des bois morts » ;

* art. L112-3 du code rural et de la pêche maritime

- « S'il est fait application d'un plan simple de gestion agréé conformément aux art. L. 312-2 et L. 312-3 du code forestier, d'un règlement type de gestion approuvé conformément aux art. L. 124-1 et L. 313-1 du même code ou d'un programme des coupes et travaux d'un adhérent au code des bonnes pratiques sylvicoles agréé en application de l'art. L. 124-2 de ce code. » ;
- « Lorsque les coupes entrent dans le cadre d'une autorisation par catégories définies par arrêté préfectoral, après avis du CNPF. »

Recommandations : Le code de l'urbanisme n'a pas vocation à **réglementer la gestion des espaces forestiers** (relevant du code forestier) ni des zones naturelles (relevant du code de l'environnement). Il le rappelle dans ses objectifs généraux à l'art. L. 101-3 « *La réglementation de l'urbanisme régit l'utilisation qui est faite du sol, en dehors des productions agricoles, (...)* », et de fait, par extension, en dehors de la gestion forestière.

1. **Les espaces boisés sont à classer en priorité en « zone naturelle et forestière »** (zone N). Sur ces zones la réglementation forestière s'applique et contribue à la protection des massifs boisés (cf. code forestier : art. L. 312-1 et suivants relatifs aux documents de gestion durable des forêts privées et art. L. 341-1 et suivants relatifs aux défrichements). Ce classement en **zone naturelle et forestière ne doit pas faire envisager la forêt du seul point de vue environnemental et paysager**. Il ne doit pas faire oublier le rôle économique de la forêt (production de bois d'œuvre, de bois d'industrie et de bois énergie).
2. **Le classement en EBC** doit être utilisé de façon circonstanciée : Il doit être précédé d'un diagnostic. Les enjeux doivent être identifiés et motivés dans le rapport de présentation du document d'urbanisme au regard notamment des réglementations déjà existantes. Ce classement peut s'appliquer aux arbres remarquables, alignements, parcs, haies, ripisylves, et à tout espace boisé que l'on veut protéger du défrichement.
Le classement en EBC de grandes surfaces soumises à des obligations de gestion par le code forestier ne peut se justifier que dans des cas exceptionnels, motivés par des préoccupations d'urbanisme ou d'aménagement de l'espace.

La rédaction du PLU (ou du PADD) ne doit pas induire en erreur les élus et les administrés en laissant accroire par exemple que :

- les travaux et/ou choix d'essences en EBC peuvent être interdits ou soumis à autorisation,
- toutes les coupes des forêts placées en EBC sont soumises à autorisation (Cf. ci-dessus)
- les coupes autorisées peuvent être assorties de conditions autres que celles figurant à l'arrêté préfectoral pris en application de l'art. R.421-23-2 du code de l'urbanisme.

3. **Le classement d'éléments de paysage** au titre des articles L. 151-19 (*pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural*) et L. 151-23 (*pour des motifs d'ordre écologique*) du code de l'urbanisme est à utiliser avec discernement. Lorsqu'il s'agit d'espaces boisés, les prescriptions de nature à assurer leur préservation sont celles prévues aux articles L. 113-2 et L. 421-4 de ce même code.

Ce classement peut convenir aux arbres isolés, alignements, haies ou petits bosquets.

4. **Les projets d'aménagements** prévus dans le document d'urbanisme doivent améliorer à terme les conditions de gestion et d'exploitation des bois : une attention particulière doit être portée aux conditions d'accès aux parcelles boisées pour permettre le défrutement, le stockage des bois et leur transport vers les entreprises de transformation. Cela peut se faire en application des art. L. 151-38 et R. 151-48 du code de l'urbanisme.

En aucun cas les projets d'aménagements et d'ouvrages ne doivent entraver la mise en valeur forestière (desserte notamment) ou aggraver les risques d'incendie, de sécurité des usagers ou des professionnels ou accroître le morcellement des unités de gestion.

Une attention particulière sera portée à la possibilité, pour les camions grumiers d'au plus 48 tonnes sur 5 essieux ou 57 tonnes sur 6 essieux, de rejoindre après chargement les itinéraires de transport de bois ronds autorisés par arrêtés préfectoraux. Ces itinéraires doivent être mentionnés dans le document d'urbanisme (art. R 433-9 et suivants du code de la route).

5. Les clôtures :

L'art. R. 421-2g du code de l'urbanisme dispose que : « *Sont dispensées de toute formalité au titre du code de l'urbanisme (...) sauf lorsqu'elles sont implantées dans un secteur sauvegardé ou dans un site classé, les clôtures, en dehors des cas prévus à l'art. R. 421-12, ainsi que les clôtures nécessaires à l'activité agricole ou forestière* ».

L'art. R. 421-12 précise : « *Doit être précédée d'une déclaration préalable l'édification d'une clôture située :*

- *dans le champ de visibilité d'un monument historique (...), dans une zone de protection du patrimoine architectural, urbain et paysager ou dans une aire de mise en valeur de l'architecture et du patrimoine ;*
- *dans un site inscrit ou dans un site classé (...);*
- *dans un secteur délimité par le plan local d'urbanisme en application de l'article L. 151-19 ou de l'article L. 151-23 ;*
- *ou si « le conseil municipal ou l'organe délibérant de l'EPCI compétent en matière de PLU a décidé de soumettre les clôtures à déclaration ».*

Remarque : La clôture périmétrale de l'ensemble d'une propriété, infranchissable par la faune sauvage, ne peut être considérée comme habituellement nécessaire à l'activité forestière.

6. Le défrichement :

C'est une opération volontaire qui détruit l'état boisé d'un terrain et qui met fin à sa destination forestière (art. L. 341-1 du code forestier).

Ce n'est donc pas un mode d'occupation ni d'utilisation du sol. En conséquence, il n'a pas à être mentionné dans les articles 1 et 2 des règlements portant sur les types d'occupation ou d'utilisation du sol interdits ou soumis à conditions spéciales.

La coupe rase d'un peuplement forestier ne constitue pas un défrichement et ne modifie pas par elle-même la destination du sol qui reste forestière. De même, une coupe d'emprise visant à la création d'une voirie forestière, d'une place de dépôt ou de retournement nécessaire à l'exploitation des bois n'est pas considérée comme un défrichement.

En matière de défrichement, seul le classement en EBC produit un effet réglementaire puisqu'il entraîne de plein droit le rejet de la demande d'autorisation prévue à l'art. L. 341-3 du code forestier.

Les défrichements projetés ou déclassement d'EBC préalables à défrichement pour équipement ou extension de zone urbanisée, implantation immobilière artisanale ou industrielle ne peuvent recevoir un avis favorable du CRPF sauf si le déclassement/défrichement est compensé par un boisement équivalent classé en EBC, ou justifié par un état boisé suffisamment important de la commune et de la zone urbanisée (par exemple taux de boisement >50 %).

7. La Trame verte et bleue (TVB) :

Dans l'élaboration de la Trame verte et bleue, les espaces boisés sont souvent identifiés comme des réservoirs de biodiversité pour les plus grands et comme corridors dans les autres cas. L'enjeu écologique de ces milieux implique rarement une menace forte sur ces espaces boisés déjà protégée par le code forestier. Ainsi, lors de l'analyse de la TVB dans les documents d'urbanisme, les outils de protection existants dans le code forestier doivent être pris en compte en préalable aux classements au titre du code de l'urbanisme (voir points 2 et 3 de la présence note). Les outils « espaces boisés classés » et « éléments de paysage » permettent donc de protéger les surfaces boisées qui ont été repérées d'intérêt dans la Trame et non prises en compte par la réglementation forestière, garantissant ainsi la pertinence de l'outil réglementaire.

Sources :

- Code de l'urbanisme, code rural, code forestier, code de l'environnement, code de la route.



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

13 av. des Droits de l'Homme

45921 Orléans Cedex 9

Tél : 02 38 71 95 74

Fax : 02 38 71 90 60

Email : david.meot@loiret.chambagri.fr

**Service Développement Economique
Compétitivité et Formation**

N/Réf. : 18SDECF240

Objet: Elaboration du PLU

Consultation des personnes associées

Contact : D. MEOT

COURRIER ARRIVE

1 - SEP. 2018

SAINT-LYE-LA-FORET

Madame le Maire

Mairie

15 ROUTE D'ORLEANS

45170 SAINT-LYE-LA-FORET

Orléans, le 30 août 2018

Madame le Maire,

Notre Compagnie vous remercie de l'avoir associée aux travaux d'élaboration du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Saint-Lyé-La-Forêt. Vous trouverez ci-dessous nos différentes observations suite à l'étude du dossier arrêté.

Sur la thématique agricole, le rapport de présentation p37 recense les exploitations agricoles ; les installations classées, les projets de bâtiment ou de changement de destination (un projet). Il aurait pu être développé plus de détails sur les productions ainsi que sur l'équipement des parcelles (réseau d'irrigation en particulier). Une cartographie localisant projets et installations classées aurait été un plus afin d'avoir une vision plus précise de l'activité agricoles sur la commune.

Le rapport de présentation montre une carte des dents creuses « réglementaires » page 55. Nous pouvons nous interroger sur la parcelle cadastrale 929 indiquée comme dent creuse sur la carte « Le Bourg » et prise en compte dans le recensement des surfaces des dents creuses dans l'enveloppe urbaine. Sa localisation la classe comme une parcelle en extension urbaine et non en dent creuse. Il s'agit donc d'un étalement urbain en dehors du périmètre actuellement urbanisé de la commune contrairement à ce qui est indiqué p5 du document PADD- Pièce 2.

Le coefficient de rétention foncière estimé à 33.3% sur ces surfaces est cohérent.

La commune prévoit une croissance démographique annuelle moyenne de 0.84% en s'appuyant sur le rythme moyen des 30 dernières années de 1.92%. Notons qu'il est demandé aux communes de s'appuyer sur la croissance démographique des 10 dernières années et non des 30. Toutefois, le chiffre avancé de 0.84% reste inférieur à celui des 10 dernières années. Cette croissance envisagée est présentée comme cohérente avec le rythme annuel moyen observé dans le Pays Loire Beauce de 0.85% sur la période 1999-2012. Rappelons que Saint Lyé la Forêt est située dans le Pays Forêt d'Orléans - Val de Loire et non en Loire Beauce, et que le SCOT en projet sur

ce territoire prévoit une variation annuelle moyenne de 0.77%. La commune de Saint-Lyé-la-Forêt n'est pas qualifiée comme pôle urbain principal ou même polarité secondaire dans le futur Scot, il conviendrait donc de rester proche de cette variation annuelle moyenne. 0,84% reste cependant raisonnable au regard de la croissance des 10 dernières années.

Afin d'atteindre cet objectif de croissance démographique, les différents documents du dossier prévoient plusieurs objectifs de création de logement. Le PADD estime un besoin de 57 logements à créer sur la période du PLU. Ces opérations sont projetées avec une densité moyenne de 14 logements à l'hectare allant dans le sens de la volonté de limiter la consommation du foncier agricole. L'essentiel de ces logements seraient des logements individuels sur une parcelle moyenne de 700m² (retrait de 20% voirie à prévoir) : peut se poser la question de la résolution du besoin en petits logements mis en avant dans le rapport de présentation p30.

Dans le PADD (pièce n°2-p4), il est indiqué que certains bâtiments agricoles situés dans le tissu urbain pourraient être amenés à se déplacer dans l'espace agricole pour éviter les conflits d'usage et que de fait, le changement de destination des bâtiments doit être rendu possible par le règlement. Pour éviter ces mêmes conflits d'usage, des secteurs agricoles en grande périphérie de la zone urbaine sont rendus inconstructible. Or, dans la cartographie présentée, il n'apparaît aucun bâtiment dans le tissu urbain. De plus, dans le règlement graphique, on peut s'interroger sur l'importance des zones AP (zone agricole protégée inconstructible) en périphérie des zones urbanisées, allant bien au-delà de la préservation du paysage autour du Château. Ce choix de zonage induit le risque de voir les constructions nécessaires à l'activité agricole rejetée très à l'écart, de provoquer un mitage dans la paysage et de nuire à l'activité agricole. Nous demandons la réduction de ce zonage à des zones stratégiques. En dehors du projet identifié de gîte, l'inscription de changement de destination des autres bâtiments ne semble pas se justifier s'il n'y a pas de projets en face. Il est indiqué dans la rapport de présentation p37 que pour les 12 exploitations la pérennité est assurée, il n'y a donc pas de raison de supposer que les bâtiments puissent changer de destination en dehors d'un projet agricole.

Sur le règlement, en zone A, les constructions à vocation d'habitat, à condition d'être nécessaire à l'exploitation agricole sont autorisées. Cette disposition permettra à des porteurs de projets de s'installer sur la commune en ayant la possibilité, à termes, de construire leur logement de fonction sur le site de leur exploitation. C'est un point positif pour le maintien de l'activité agricole et le renouvellement des générations sur votre commune.

Au vu de ces éléments, notre avis est favorable au document PLU arrêté, avec la demande d'étudier les remarques formulées ci-dessus. Nous restons par ailleurs disponibles pour échanger sur les points soulevés dans ce courrier.

Veuillez croire, Madame le Maire, à l'assurance de ma considération distinguée.


Michel MASSON,
Président de la Chambre d'agriculture du Loiret

