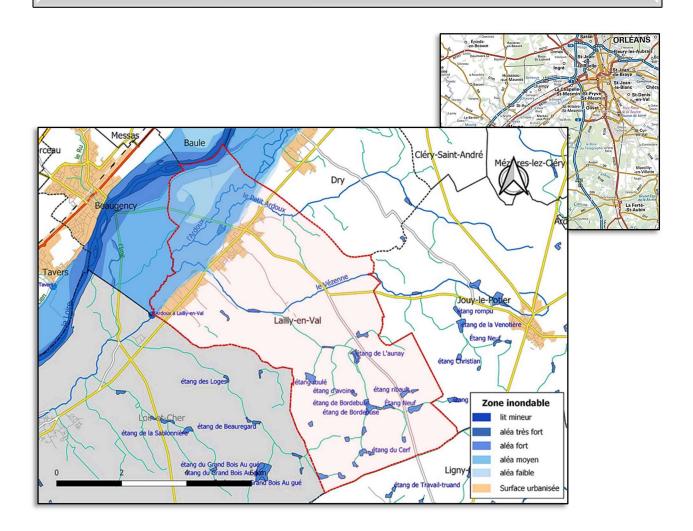


1 - RAPPORT D'ENQUETE PUBLIQUE

2 - CONCLUSIONS ET AVIS MOTIVES

⊳page 53



En prescrivant la révision du Plan Local d'Urbanisme le 17 novembre 2016, la commune de LAILLY-EN-VAL se fixe plusieurs objectifs qui sont :

- Réaliser un document plus moderne, prenant en compte les dispositions de la loi portant Engagement National pour l'Environnement (Grenelle 2) du 12 juillet 2010, de la loi pour l'Accès au Logement et un Urbanisme Rénové (ALUR) du 26 mars 2014 et ses décrets d'application,
- 2. Concilier la poursuite d'une urbanisation maîtrisée et la préservation d'espaces naturels indispensables à la qualité de vie de la population,
- 3. Adapter le zonage actuel en fonction de l'évolution des espaces et ce, dans le respect des principes énoncé à l'article L.101-2 du Code de l'urbanisme.



PAF	RTIE A - GÉNÉRALITÉS CONCERNANT L'ENQUÊTE	4
1.	L'AFFICHAGE PUBLIC	5
2.	TENUE A DISPOSITION DES DOCUMENTS RELATIFS A L'ETUDE	5
3.	LE REGISTRE DE CONCERTATION	5
4.	LES REUNIONS PUBLIQUES	5
5.	LA CONCERTATION AVEC LES PPA :	6
6.	CONCLUSION	6
PAF	RTIE B - LE PROJET DE LA COMMUNE	7
1.	LE RAPPORT DE PRESENTATION	9
2.	LE PADD (PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES)	18
3.	LES OAP (ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION)	20
4.	LE REGLEMENT GRAPHIQUE (LES PLANS DE ZONAGE)	20
5.	LE REGLEMENT ECRIT	21
6.	LES ANNEXES SANITAIRES	21
7.	LE PPRI (PLAN DE PREVENTION DES RISQUES D'INONDATION)	21
8.	LES SERVITUDES D'UTILITE PUBLIQUE	21
PAF	RTIE C - L'ENQUETE PUBLIQUE	22
1.	DESIGNATION DU COMMISSAIRE ENQUETEUR	22
2.	CONTACTS PREALABLES ET VISITE DES LIEUX, ECHANGES	22
3.	MODALITES DE CONSULTATION DU PUBLIC	23
4.	MODALITES DE CONSULTATION DES PPA	24
1.	VISITE DES LIEUX :	24
2.	LES PERMANENCES :	24
3.	LE BILAN QUANTITATIF :	25
4.	LE BILAN QUALITATIF – THEMES DES OBSERVATIONS	25
5.	CLIMAT DE L'ENQUETE	25
6.	CLOTURE DE L'ENQUETE :	25
7.	NOTIFICATION DU PROCES-VERBAL DE SYNTHESE	26
8.	MEMOIRE EN REPONSE	26
PAF	RTIE E – LE PV DE SYNTHESE : REPONSES ET AVIS	27



Dossier

n° E19000192 / 45



Dossier n° E19000192 / 45

PARTIE A - GÉNÉRALITÉS CONCERNANT L'ENQUÊTE

DESCRIPTION GENERALE DE LA COMMUNE

LAILLY-EN-VAL est une commune du Loiret, dans le quadrant Sud-Ouest du département du Loiret, en région Centre-Val-de-Loire et l'aire urbaine d'Orléans. Elle bénéficie d'une localisation privilégiée entre Orléans, à 24,5 km (36 min) et Blois à 35 km (36 min).

Le territoire communal s'étend sur 4 561 hectares.

Sa limite communale marque le passage vers le Loir-et-Cher. La commune se caractérise par sa position transitoire entre le Val-de-Loire et la Sologne qui se partagent le territoire.

Sa population est de 3100 habitants.

La commune est bien située géographiquement et dans son contexte supra communal. Également sa position comme faisant partie du Canton de Beaugency, de la Communauté de Communes des Terres du Val-de-Loire, du Pôle d'Equilibre Territorial et Rural (PETR) du Pays Loire-Beauce, et leurs missions respectives. Le périmètre du SCoT à l'échelle des 38 communes a été arrêté le 26 juin 2013. Ce SCoT a été débattu par les Elus du Pays Loire-Beauce à plusieurs reprises entre juin 2015 et mai 2016. Le PADD du SCoT a été présenté aux PPA en septembre 2018.

L'OBJET DE L'ENQUETE

Le PLU de la commune de LAILLY-EN-VAL, actuellement en cours de révision, a été approuvé par délibération (2016 n°77) du Conseil Municipal le 16 décembre 2010. Il a fait l'objet d'une révision le 23 janvier 2014 et doit être modifié afin de se mettre en adéquation avec la réglementation du développement durable et de réévaluer l'urbanisation ainsi que modifier certains détails.

En prescrivant la révision du Plan Local d'Urbanisme le 17 novembre 2016, la commune de LAILLY-EN-VAL se fixe plusieurs objectifs qui sont :

- Réaliser un document plus moderne, prenant en compte les dispositions de la loi portant Engagement National pour l'Environnement (Grenelle 2) du 12 juillet 2010, de la loi pour l'Accès au Logement et un Urbanisme Rénové (ALUR) du 26 mars 2014 et ses décrets d'application,
- Concilier la poursuite d'une urbanisation maîtrisée et la préservation d'espaces naturels indispensables à la qualité de vie de la population,
- Adapter le zonage actuel en fonction de l'évolution des espaces et ce, dans le respect des principes énoncé à l'article L.101-2 du Code de l'urbanisme.

LE CADRE JURIDIQUE DE L'ENQUETE

- Vu le Code général des collectivités territoriales.
- Vu le Code de l'urbanisme et notamment ses articles L.101-1 et suivants, L.152-1 et suivants, L.153-11 et suivants, L.103-2 à L.103-6.
- Vu la délibération du Conseil Municipal en date du 30 novembre 2006 approuvant le Plan Local d'Urbanisme,
- Vu les délibérations du Conseil Municipal en dates du 24 janvier 2008 et 17 février 2014 modifiant le Plan Local d'Urbanisme,
- La délibération n° 1611-93 du Conseil municipal en date du 7 novembre 2016 prescrivant la révision du Plan d'Urbanisme sur le fondement des articles L103-2 et L103-4 du code de l'urbanisme, ainsi que les modalités de concertation conformément aux articles précités et L300-2 du même code.
- La délibération n° 1812-96 du Conseil municipal en date du 17 décembre 2018, actant du débat des Orientations Générales du Projet de Développement Durable (PADD)
- La délibération n° 1907-61 du Conseil municipal en date du 31 juillet 2019 arrêtant le projet d'Élaboration du plan local d'urbanisme DE LAILLY-EN-VAL et tirant le bilan de la concertation



Révision du PLU de LAILLY-EN-VAL

Enquête publique du 9/12/2019 au 24/01/2020

Dossier

n° E19000192 / 45

- L'arrêté du 18 novembre 2019, de Mr. Le Maire prescrivant l'ouverture de l'enquête publique relative à la révision du Plan Local d'Urbanisme de la Commune.

LA CONCERTATION DU PUBLIC

1. L'AFFICHAGE PUBLIC

La concertation a fait l'objet d'une campagne d'affichage au sein de la commune de Lailly en Val. Elle s'est organisée autour de l'affichage :

- -De la délibération de prescription de la révision du PLU du 07 novembre 2016.
- -D'affiches pour la convocation aux réunions publiques chez les commerçants, dans les panneaux d'affichage publics prévus, sur le site internet de la commune et dans la République du Centre.
- -Les publications dans le bulletin municipal :

Des articles ont été publiés dans le bulletin municipal de Janvier 2018 et Février 2019

-Journal à diffusion départementale : République du Centre (09/11/18).

2. TENUE A DISPOSITION DES DOCUMENTS RELATIFS A L'ETUDE

Le dossier comprenait :

- La délibération de prescription de l'élaboration du PLU et celle relative à la prise en compte du PLU dit « Modernisé ».
- Les comptes-rendus des différentes réunions techniques.
- Les différentes pièces du PLU au fur et à mesure de leur rédaction et notamment le PADD qui résume les objectifs d'élaboration du PLU.
- Le Porter à Connaissance du Préfet.
- Les présentations et comptes-rendus des réunions publiques.

Les publications sur le site Internet

Dès le début de la procédure, les informations relatives à l'étude du PLU ont été mis en ligne sur le site internet de la commune et notamment les invitations aux réunions publiques.

Les panneaux de concertation en mairie

Il a été affiché trois panneaux de concertation en mairie. Ces panneaux présentent les éléments du diagnostic et du Projet d'Aménagement et de Développement Durables.

3. LE REGISTRE DE CONCERTATION

Ouvert en Mairie de Lailly en Val à compter du 12/01/2018, une seule remarque y a été déposée. 6 remarques ont été adressées à la mairie. Elles ont été étudiées et une réponse a été apportée.

4. LES REUNIONS PUBLIQUES

Les deux réunions publiques ont rassemblé une vingtaine de personnes.

Une présentation du projet de PLU a été effectuée à l'aide de supports visuels, qui contenaient les éléments suivants :

Réunion du 06 novembre 2018 :

- Présentation de la procédure de révision du PLU.
- Présentation du diagnostic.
- Présentation du PADD.

Réunion du 16 iuillet 2019 :

- Rappel des orientations du PADD
- Présentation de la traduction réglementaire du projet et des orientations d'Aménagement et de programmation.



Dossier

n° E19000192 / 45

Ces présentations ont été suivies d'un débat en présence de représentants de la commune de Lailly-en-Val qui ont été concrétisés dans un compte rendu mis à la disposition de la population.

La communication pour ces réunions publiques s'est faite par affichage prévus (panneau lumineux de la commune et site internet de la commune) à cet effet, par distribution d'affiches chez les commerçants et par publication dans la République du Centre pour la réunion du 6 novembre 2018.

5. LA CONCERTATION AVEC LES PPA:

Par courrier de décembre 2017, la Préfecture du Loiret a transmis à Mr. le Maire de Lailly-en-Val :

- Prescriptions et informations nécessaires à la mise en œuvre de la révision du Plan Local d'Urbanisme de la commune de BAULE Article L.133-2 et R.132-1 du Code de l'Urbanisme »
- le Porter A Connaissance » (PAC) c'est-à-dire les enjeux de l'Etat relatifs au projet de révision du PLU.

Dans le processus d'élaboration du projet, à ma connaissance, plusieurs réunions se sont déroulées avec les représentants des PPA :

- Le 12 septembre 2017 : Présentation du diagnostic et du Projet d'Aménagement et de Développement Durable.
- le 04 octobre 2017 Présentation du diagnostic territorial
- le 15 novembre 2017 Présentation des enjeux du PADD
- le 28 février 2018 Réunion de travail du PADD
- le 17 avril 2018 : Présentation du PLU.
- le 17 octobre 2018 Présentation du PADD aux PPA

6. CONCLUSION

Les modalités de la concertation inscrites dans la délibération du 7 novembre 2016 ont bien été respectées.



Dossier

n° E19000192 / 45

PARTIE B - LE PROJET DE LA COMMUNE

PRESENTATION DU PROJET

Les choix retenus pour l'élaboration du PADD s'appuient sur les caractéristiques géographiques, environnementales, sociales et urbaines issues du diagnostic territorial et les contraintes du territoire à prendre en compte ainsi que les enjeux du territoire.

Les orientations d'aménagement et les leviers d'actions du PADD traduisent le projet communal pour les 10 à 15 années à venir et fixent la politique de la commune en matière d'aménagement de son territoire.

LE CADRE LEGISLATIF ET REGLEMENTAIRE DU PROJET

La définition, le contenu du PLU et sa procédure d'élaboration sont encadrés par les articles L151-1 à 60 et R151-1à R153-13 du code de l'urbanisme.

La loi Engagement National pour l'Environnement (ENE) du 12 juillet 2010, dite Grenelle II, vise à garantir une gestion économe des sols par le PLU qui devient l'un des outils.

Le décret n°2012-995 du 23 août 2012 relatif à l'évaluation environnementale et entré en application le 1er février 2013,

La loi d'Accès au Logement et à un Urbanisme Rénové (Loi ALUR) du 24 mars 2014 renforce la lutte contre l'étalement urbain.

L'article R.153-8 précise que le projet de Plan Local d'Urbanisme est soumis à enquête publique dans les formes prévues par les articles L.123-1 à 16 et R.123-1 à 33 du code de l'environnement.

Compatibilité du PLU avec les politiques et les documents supra-communaux :

Le Code de l'Urbanisme et notamment ses articles L121-1 et suivants, L123-1 à L123-20 et R123-1 à R123-25, relatifs à l'élaboration, à la révision, à la modification et à la mise en Compatibilité des plans locaux d'urbanisme,

La prise en compte des documents supra-communaux

- Le Plan Local d'Urbanisme, doit aux termes de l'article L142-1 du Code de l'Urbanisme, s'inscrire dans le projet du SCoT du PETR Loire Beauce dont la commune fait partie.
- Le Schéma Régional de Cohérence Ecologique (SRCE) de la Région Centre Val-de-Loire
- La loi SRU (Solidarité et Renouvellement Urbain) du 13 décembre 2000, s'inscrit à la base d'une hiérarchie de normes, de principes et d'orientations de nature supra communale,
- Le schéma directeur d'aménagement et de gestion des eaux (SDAGE)
- Le schéma d'aménagement et de gestion des eaux (SAGE) Nappe de Beauce et milieux aquatiques associés

Les documents de référence impactant le PLU

- Le plan Loire Grandeur Nature
- Le Plan de gestion Val-de-Loire UNESCO
- Le Schéma Régional Climat Air Energie (SRCAE)
- Le Schéma Régional Eolien (SRE)
- On retiendra également le Plan de Prévention des Risques Naturels Prévisibles avec le PPRI du Val d'Ardoux, approuvé le 22 octobre 1999 par arrêté préfectoral.
- Le Plan Local d'Urbanisme de la commune de LAILLY-EN-VAL, doit aux termes de l'article L142-1 du Code de l'Urbanisme, s'inscrire dans le SCoT du PETR Loire Beauce dont il fait partie, en cours d'élaboration. Il en est de même en ce qui concerne l'aménagement de l'espace communautaire avec les plans intercommunaux thématiques, les domaines économiques, l'organisation des transports et des déplacements, et le programme local de l'habitat (PLH), ...



Dossier n° E19000192 / 45

Le PADD prend en compte :

Le PADD de la commune de Lailly-en-Val tient compte notamment des prévisions de besoins en logements en fonction des objectifs démographiques qu'elle s'est fixée à l'horizon 2030.

- Les objectifs indiqués dans la délibération de prescription du 7 novembre 2016.
- Les constats et les contraintes du territoire identifiés dans la première partie du rapport de présentation (diagnostic territorial), et notamment les corridors écologiques identifiés par le SRCE.
- les objectifs de développement de la commune, pour définir les orientations générales d'aménagement et les traduire dans le plan de zonage et le règlement,
- Les servitudes d'utilité publique.
- Les objectifs de développement de la commune, pour définir les orientations générales d'aménagement et les traduire dans le plan de zonage et le règlement.

En conséquence, et sous réserve des choix à exercer, toutes les actions entreprises à l'intérieur de ce périmètre seront cohérentes entre elles, respectueuses des contraintes des lieux, et non susceptibles de compromettre les développements futurs.

COMPOSITION DU DOSSIER D'ENQUETE

Le dossier a été établi par **ecmo**, 1, rue Nicéphore Niepce – 45700 VILLEMANDEUR, et mis à disposition du public par le maître d'ouvrage lors de l'enquête.

	Diagnonstic du territoire et état initial de l'environnement				
Rapport de	Incidence du projet sur l'environnement	200			
présentation	Justicification des choix opérés par le PLU	300			
	Résumé non technique				
Projet d'aména	gement et de développement durables (PADD)	19			
Orientations d'a	ménagement et de programmations (OAP)	11			
Règlement	Ecrit	155			
Regienieni	Graphique	4			
Liste des servitu	iste des servitudes d'utilité publique				
Plan des servitu	Plan des servitudes d'utilité publique				
Les annexes sa	nitaires	10			
	tion des Risques d'Inondation (PPRi) du Val d'Ardoux	100			
(Règlement et z	zonage)	100			
Annexes divers	es (Porté à connaissance, etcRTE- DREAL	96			
Avis des Person	nnes Publiques Associées (PPA)	46			
Délibération arı	Délibération arrêtant le projet d'élaboration du plan local d'urbanisme du 31 juillet 2019				
Le bilan de la co	oncertation	5			
Avis d'ouvertur	e d'enquête publique du 18 novembre 2019	1			
Avis de prolong	ation d'enquête du 6 janvier 2020	1			

Le dossier soumis à la procédure d'enquête intègre les différents éléments que l'on doit retrouver dans un dossier de révision de PLU.



Dossier n° E19000192 / 45

LECTURE DES PIECES DU DOSSIER

1. LE RAPPORT DE PRESENTATION

Ce document détaille le diagnostic thématique de la commune de Lailly-en-Val, présente la justification des dispositions retenues, analyse les incidences du PLU sur l'environnement, ainsi que les mesures à mettre en œuvre pour en atténuer ou compenser les effets.

1.1. LE TERRITOIRE:

Au-delà de la partie visible du territoire depuis la D 951, les activités agricoles et forestières occupent la majorité de la surface communale.

Si l'on ajoute les espaces naturels, plus de 90% de la surface du territoire n'est pas urbanisé.

La RD 951, en traversant le territoire structure une urbanisation linéaire constituée de deux zones visibles:

- le bourg Nord-Est contenant les équipements publics, mairie, écoles, sportifs, commerces et métiers de bouche. A noter une industrie incluse dans le tissu urbain, les autres étant excentrées.
- le bourg Sud-Ouest est plus diffus, séparé du bourg Nord-Est par le ru de Vezenne.

1.2. SITUATION GEOGRAPHIQUE:

Le territoire communal se divise en 2 entités paysagères principales :

- -Au Nord-Ouest, le Val dont une partie est abrité par la levée, est en culture et offre un paysage typique du Val-de-Loire. La partie entre la levée et la Loire offre des vues beaucoup moins longues, limitées par les boisements des berges du fleuve.
- -Depuis le Sud, un plateau typique de Sologne, très boisé en alternance avec des terres agricoles, séparé du val par un faible côteau, urbanisé d'Est en Ouest.

Le patrimoine écologique est riche, concerné par différents zonages d'inventaire (ZNIEFF II, inventaire départemental des zones humides), et par les zonages relatifs au réseau européen NATURA 2000 Directive Habitats, Natura 2000 Directive Oiseaux.

Le Val-de-Loire de Sully-sur-Loire à Chalonnes-sur-Loire a été inscrit au patrimoine mondial de l'humanité par l'UNESCO le 30 novembre 2000 en tant que "paysage culturel" œuvre commune de la nature et de l'homme.

Cette inscription reconnaît la qualité exceptionnelle des paysages ligériens et signifie, au sens de l'UNESCO, que le Val-de-Loire présente une valeur universelle exceptionnelle (VUE) dont la perte serait irremplaçable pour la mémoire collective de l'Humanité. Cette inscription appelle une action cohérente de l'ensemble des acteurs publics concernés pour protéger et mettre en valeur les paysages du Val-de-Loire, en particulier lors de l'élaboration des documents de planification et d'urbanisme.

1.3. SITUATION ADMINISTRATIVE:

La commune appartient :

- -Au Canton de Beaugency
- -A la Communauté de communes des Terres du Val de Loire, crée au 1er janvier 2017 et composée de 25 communes.
- -A l'arrondissement d'Orléans



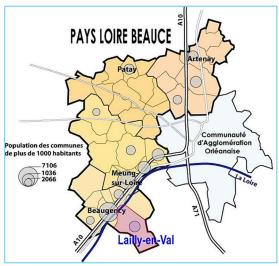
Dossier

n° E19000192 / 45

-Au Pays Loire Beauce : composé de 38 communes et détenant la compétence d'élaboration, de suivi et d'évaluation du SCoT depuis le 20 juin 2013,

Le SCoT* du PETR Loire Beauce, en cours d'élaboration et dont la procédure a été suspendue lors de la séance du Comité syndical en date du jeudi 14 novembre 2019.

*(Le Schéma de Cohérence Territoriale (dit SCoT) est un outil de planification territoriale instauré par la loi SRU du 13 décembre 2000 et renforcé par la loi Grenelle II du 12 juillet 2010).



1.4. LES EQUIPEMENTS PUBLICS:

proximité pour ses habitants et ceux des communes voisines :

La commune de Lailly en Val compte une école maternelle nommé « Les Sittelles » qui accueille 91 élèves répartis sur 4 classes pour la rentrée scolaire de 2019/2020 et une école élémentaire « Les Ravouillières » accueillant 194 élèves dans les 8 classes pour la rentrée scolaire 2019/2020. La commune ne possède pas de collège et ni de lycée sur son territoire.

Plusieurs commerces et services à la personne sont présents sur le territoire de la commune de Lailly en Val : boulangerie, supérette, coiffeurs, bar-tabac, ...

Un cabinet médical qui a permis à plusieurs professionnels de la santé de s'installer ; deux médecins, deux kinésithérapeutes, un ostéopathe et une infirmière. Une pharmacie orthopédie-podologue est présente sur la commune.

1.5. L'ARTISANAT ET L'INDUSTRIE:

Deux zones d'activités mêlent artisanat et industrie. Toutefois la majorité des activités artisanales et de commerce se trouvent le long de la D 951. A noter quelques entreprises industrielles dans le tissu urbain et hors des zones d'activités. (Initial, Biscuiterie Moderne, Hegy Box, PEC)

1.6. PROFIL DEMOGRAPHIQUE DE LA COMMUNE :

1.6.1. Croissance démographique :

La commune a connu un fort développement démographique, initié dès la période d'après-guerre et s'est accéléré à partir du début dès la fin des années 70 (entre 1975 et 1982, la commune a connu une croissance de 31 % de sa population).

Les tendances récentes témoignent d'une accélération de la croissance démographique avec un apport de 404 nouveaux habitants entre 2010 et 2015, ainsi la commune s'est développée de 15 %. Cela correspond à un rythme de croissance annuelle de +3,1 %.

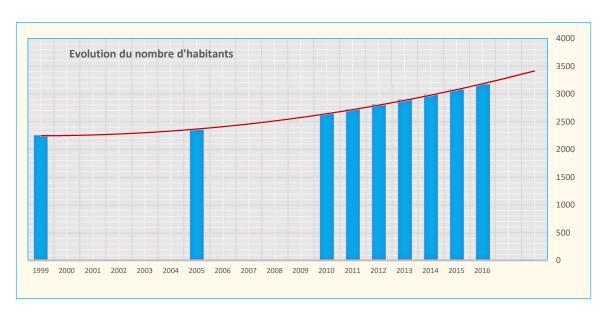
La commune de Lailly-en-Val comptait 3043 habitants selon le recensement de 2015.

Les tendances récentes témoignent d'une accélération de la croissance démographique avec un apport de 404 nouveaux habitants entre 2010 et 2015, ainsi la commune s'est développée de 15 %. Cela correspond à un rythme de croissance de +3,1 % / an.

Sur la période récente, le territoire est marqué par la reprise de cette tendance avec + 2.9 % / an. Cette tendance renouvelée est à mettre en parallèle avec les opérations de construction menées durant cette période (lotissements et ZAC notamment).

La pyramide des âges de la commune témoigne d'une surreprésentation des tranches

- Moins de 15 ans, qui représentent 692 habitants.
- Des 25-39 ans, avec 599 habitants.



1.6.2. Solde migratoire et naturel :

La croissance du solde migratoire montre ainsi que le territoire est de plus en plus attractif pour une population venue de l'extérieur. Si les années 70 sont marquées par un fort apport migratoire (+ 5,8 % par an), ce taux va se stabiliser entre 1980 à 2010, entre + 2,2 % et + 1,7 %).

	1968 à 1975	1975 à 1982	1982 à 1990	1990 à 1999	1999 à 2010	2010 à 2015
Nb d'années par période	7	7	8	9	11	5
Taux de variation période	8.8	31.4	9.5	9.6	17.2	15.3
Variation annuelle moyenne en %	1.3	4.5	1.2	1.1	1.6	3.1
Solde naturel	-108	-127	-157	-113	-97	15
Taux de variation période	-8.2	-8.9	-8.4	-5.5	-4.3	0.6
Due au solde naturel	-1.2	-1.3	-1.0	-0.6	-0.4	0.1
Solde migratoire	224	575	336	310	485	389
Taux de variation période	17.1	40.3	17.9	15.1	21.5	14.7
Due au solde migratoire	2.4	5.8	2.2	1.7	2.0	2.9

Sur la période récente, le territoire est marqué par la reprise de cette tendance avec + 2.9 % par an. Cette tendance renouvelée est à mettre en parallèle avec les opérations de construction menées durant cette période (lotissements et phase 1 de la ZAC notamment).

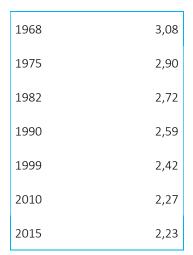
1.6.3. Nombre de personnes par foyer :

(résidences principales)	1968	1975	1982	1990	1999	2010	2015
Population des ménages	1167	1295	1747	1945	2142	2546	2940
Nombre de ménages	434	473	628	711	810	1011	1148
Taille moyenne des ménages	2.69	2.74	2.78	2.74	2.64	2.52	2.56



Dossier n° E19000192 / 45

Ce qui reste nettement supérieur à la moyenne nationale (France hors Mayotte)





1.7. PARC RESIDENTIEL DE LA COMMUNE :

1.7.1. L'état du parc :

Le parc résidentiel est en grande majorité constitué de résidences principales (87,6 % du parc avec 1148 résidences principales).

La part des résidences secondaires (5,7 % pour 75 logements secondaires) est bien inférieure à la moyenne nationale (9 %).

Enfin, le phénomène de vacances touche 6,6 % du parc résidentiel. Ce taux n'est pas spécifiquement alarmant, principalement lié à la fluidité du marché immobilier.

Le locatif ne représente que 13.8 % du parc résidentiel avec 160 logements locatifs.

La croissance du parc immobilier a été entre 1999 et 2014 de 307 logements soit une croissance totale de près de 24%, ce qui correspond à une moyenne de construction de 20 logements par an sur cette période.

1.7.2. La taille des logements :

Le parc résidentiel est en grande majorité constitué de logements de grande taille :

- -la classe dominante sont les logements de 5 pièces ou plus soit 56% du parc suivi par les T4 qui représentent 27,4%
- -les plus petits logements du T1 au T3 ne représentent que 16,6%

1.8. L'ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT:

1.8.1. Les conditions physiques du milieu :

L'occupation des sols de Lailly-en-Val reflète une prépondérance de la mobilisation foncière par des linéaires arborés et massifs boisés, surtout dans le sud du territoire.

Corine Land Cover (CLC) est une base de données européenne d'occupation des sols présentant une échelle d'utilisation au 1/100 000e. Elle permet de dégager les grandes tendances de l'occupation des sols d'un territoire afin de saisir les occupations dominantes

Les milieux forestiers mobilisent plus de la moitié de la superficie de la commune. Il s'agit en majorité de forêts de feuillus qui couvrent (46.6 % du territoire) et de forêts de conifères (4.3 %).

L'agriculture mobilise 34.9 % de la superficie communale. Il s'agit en grande majorité de terres arables (21.5 %) mais aussi de surfaces essentiellement agricoles, interrompues par des espaces naturels importants pour 10.3% et de systèmes culturaux et parcellaires complexes pour 3.1%.



Dossier n° E19000192 / 45

1.8.2. Le milieu naturel et le cadre biologique : un territoire présentant un très fort intérêt écologique :

La commune de Lailly-en-Val recense 4 sites Natura 2000, concernés par la Directive Habitats et la Directive Oiseaux :

- -Le premier site, «Nord-Ouest Sologne» (FR2400556) est une Zone Spéciale de Conservation concernée par la Directive Habitats. Il occupe la partie sud-ouest du territoire.
- -Le second site, « Sologne » (FR2402001), constitue le site Natura 2000 le plus étendu dans le territoire et occupe toute la forêt de Sologne au sud et sud-est du territoire.

Au nord de la commune, la vallée de la Loire est identifiée comme une ZSC :

« Vallée de la Loire de Tavers à Belleville-sur-Loire » (FR2400528)

et une ZPS « Vallée de la Loire du Loiret » (FR2410017), importante pour la conservation des oiseaux.

La Vallée de la Loire est également concernée par un classement en ZNIEFF. Les Zones Naturelles d'intérêt écologique Faunistique et floristique (ZNIEFF) de type 2 correspondent à des ensembles naturels étendus dont les équilibres généraux doivent être préservés. La ZNIEFF en question, dénommée « la Loire Orléanaise » (n°240030651), correspond à la boucle septentrionale du fleuve. Ce site constitue une étape migratoire et un territoire de chasse pour de nombreuses espèces d'oiseaux.

La Sologne et ses abords constitués de milieux ouverts, sont également en partie classés en ZNIEFF de type 2 « Mares du nord-ouest de la Sologne » et ZNIEFF de type 1 « Plaine agricole de Villenouan », notamment du fait de la présence de mares de fort intérêt écologique.

- Une grande diversité de milieux naturels en forte interaction qui accueillent de nombreuses espèces protégées
 - Le patrimoine naturel de Lailly-en-Val est caractérisé par une forte interaction entre différents milieux, ce qui participe à renforcer la diversité spécifique au sein de la commune, qui recense plus d'une vingtaine d'espèces protégées.
- Des milieux aquatiques et humides hébergeant une biodiversité spécifique riche et protégée
 Les cours d'eau et leurs ripisylves (boisements associés au domaine aquatique/humide longeant
 les cours d'eau) disposent souvent d'un fort intérêt écologique lié en particulier à leur rôle de
 corridor écologique.
- Un territoire majoritairement forestier

Dans la commune de Lailly-en-Val, le couvert boisé occupe la majeure partie du sud du territoire. Ces boisements s'intègrent au sein d'un plus vaste massif forestier : la Forêt de Sologne. Le couvert forestier, qui comprend de nombreux boisements ouverts, est constitué principalement de feuillus (chênaie-charmaie). Les plantations de conifères sont davantage présentes dans le sud du territoire.

• Des zones humides au potentiel écologique fort suspectées dans le territoire

Dans le territoire, aucun inventaire de pré-localisation des zones humides n'a été réalisé dans le cadre d'un Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux. Il existe toutefois une étude de pré-localisation des zones humides potentielles réalisée par l'INRA à l'échelle nationale. Cette étude identifie le lit majeur de la Loire avec ses berges exondées, ses boires, ses boisements alluviaux, ses mégaphorbiaies et autres prairies inondables, comme une zone de très fort potentiel humide. Les autres cours d'eau et vallons en tête de bassin créent également une diversité de milieux potentiellement humides, au sein de la Forêt de Sologne notamment.

1.8.3. La Trame Verte et Bleue : un enjeu fort à Lailly-en-Val

La Trame Verte et Bleue à l'échelle du SCoT

Le SCoT du Pays Loire Beauce, en cours d'élaboration, identifie 3 grands réservoirs au sein du territoire de Lailly-en-Val : un réservoir humide (boisements humides) correspondant à la Loire, un



Dossier

n° E19000192 / 45

réservoir des milieux ouverts secs à mésophiles correspondant au nord de la commune, et un réservoir des milieux boisés secs, correspondant à la Forêt de Sologne.

Cette Trame Verte et Bleue, très schématique, a été élaboré sur la base du SRCE mais en opérant quelques ajustements pour une meilleure corrélation avec l'occupation réelle du sol. Le Pays Loire Beauce a également réalisé un Plan d'actions Trame Verte et Bleue, sur lequel la Commune de Lailly-en-Val peut s'appuyer pour mener des politiques Trame Verte et Bleue annexes au PLU.

• Les enjeux Trame Verte et Bleue dans le territoire sont :

- La préservation forte des secteurs ouverts abritant des mares et des espèces patrimoniales
- La préservation des prairies,
- La préservation stricte des milieux humides et acides, ainsi que des cours d'eau.
- Le maintien des corridors écologiques, voire leur renforcement.
- La préservation d'espaces relais dans le tissu urbain

1.8.4. Les risques naturels

Risque inondation par débordement de cours d'eau

Le territoire de Lailly-en-Val est concerné par le risque inondation de la Loire qui a fait l'objet d'un Plan de Prévention du Risque d'Inondation (PPRI) du Val d'Ardoux approuvé par Arrêté Préfectoral en date du 20 octobre 1999.

La commune est également concernée par le plan de gestion des risques d'inondation (PGRI) du bassin Loire-Bretagne qui couvre la période 2016/2021. Il a été approuvé par arrêté préfectoral le 7 décembre 2015 et publié au journal officiel du 22 décembre 2015.

La zone inondable du PPRI s'étend de la Loire jusqu'à la limite du bourg le long de la RD 951. La zone inondable comprend également quelques hameaux et fermes.

Risque de remontée de nappes

Du fait de sa composition géologique et pédologique, la commune est confrontée au risque d'inondation par les sédiments.

Le territoire de Lailly est concerné par ce phénomène sur sa partie Nord, sur les bords de la Loire et le long des rus.

Risques liés aux mouvements de terrains

La commune a fait l'objet de plusieurs arrêtés de catastrophe naturelle liés à des mouvements de terrains suite à la sécheresse. Le BRGM a recensé 39 mouvements de terrain.

Les cavités souterraines

Le service géologique régional Centre du BRGM a réalisé en 2003, une étude de recherche sur la présence de cavités souterraines dans le Loiret d'origine naturelle ou anthropique et les désordres associés. Sur le territoire, 20 cavités souterraines et une cave sont recensées.

• Le phénomène de retrait-gonflement des argiles

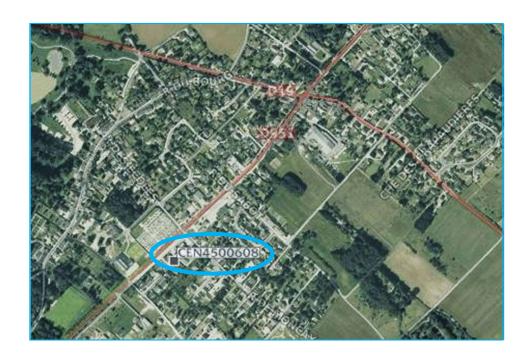
D'après une étude menée en 2004 par le BRGM, 17.1 % de la surface communal est classé en aléa moyen et 81.1 % en aléa faible et 1.7 % en aléa nul.

1.8.5. Les risques technologiques et anthropiques

Sites et sols pollués (inventaire BASOL)

BASOL est la base de données nationale recensant les sites et sols pollués ou potentiellement pollués appelant une action des pouvoirs publics, à titre préventif ou curatif. Aucun site pollué n'est classé au titre de cette base à Lailly-en-Val.

Dossier n° E19000192 / 45



Les autres sites industriels susceptibles d'avoir généré des sites pollués (inventaire BASIAS) La base BASIAS est la base nationale recensant les anciens sites industriels et activités de service (sites abandonnés ou non), susceptibles d'avoir laissé des installations ou des sols pollués (ce qui signifie que tous les sites répertoriés ne sont pas nécessairement pollués). 3 sites sont recensés à ce titre sur la commune de Lailly-en-Val :

Nº Identifiant	Raison(s) sociale(s) de(s) Fentreprise(s) connue(s)	Nom(s) usuel(s)	Demière adresse	Commune principale	Code activité	Etat d'occupation du site	Etat de connaissance
CEN4500608	MORIN Frères (Ets)	Atelier de serrurerie et de peinture	1 Route Blois de	LAILLY-EN-VAL	G45.21A C25.61Z	Activité terminée	Inventorié
CEN4501284	Commune de LAILLY-EN-VAL	Décharge d'ordures ménagères		LAILLY-EN-VAL	E38.11Z	Ne sait pas	Inventorié
CEN4501884	KIMMEL et Cie (Sté)	Travail des métaux	Lieu dit Choquetiers les	LAILLY-EN-VAL	C25.62B	Ne sait pas	Inventorié

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

Une ICPE est une installation exploitée ou détenue par toute personne physique qui peut présenter des dangers ou des nuisances pour la commodité des riverains, la santé, la sécurité, la salubrité publique, l'agriculture, la protection de la nature et de l'environnement, la conservation des sites et des monuments.

Aucun site SEVESO n'est présent sur la commune.

Le site de recensement de la Direction Régional de l'Environnement, de l'Aménagement et du Logement signale la présence de 2 Installations classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE)

Nom établissement	Code postal	Commune	Régime	Statut Seveso
EMA PHARMACEUTICALS	45740	LAILLY EN VAL	Autorisation	Non Seveso
INITIAL BTB	45740	LAILLY EN VAL	Enregistrement	Non Seveso



Dossier

n° E19000192 / 45

1.9. LE DIAGNOSTIC PAYSAGER

1.9.1. Les paysages naturels

Un territoire à l'articulation de deux régions naturelles : le Val de Loire et la Sologne

Deux entités paysagères fortement contrastées.

Une vallée alluviale au paysage agricole ouvert et une plaine bocagère plus intimiste.

Un paysage fermé.

Un paysage reconnu pour la qualité de sa faune et de sa flore.

Un Val de Loire qui appartient au patrimoine mondial de l'UNESCO.

1.9.2. Le paysage bâti

Une urbanisation du bourg très étendue

Un centre ancien restreint.

Des extensions récentes qui englobent les anciens hameaux pour ne former qu'une seule entité urbaine.

Un axe structurant qui offre l'image d'un village rue sur la largeur de la commune, avec une alternative entre bâtis anciens (anciens hameaux) et extensions récentes.

Présence de « dents creuses » et ruptures urbaines à combler avant de poursuivre l'étalement urbain. Des activités réparties sur l'ensemble de la traversée mais avec une plus forte densité au niveau de la zone d'activités (entrée Sud-Ouest).

Une urbanisation limitée en dehors du bourg, un seul hameau et des écarts bâtis.

Quelques espaces publics de qualité qui renforce l'attractivité du bourg.

1.9.3. Les atouts de la commune

Des espaces naturels et architecturaux garants d'un cadre de vie de qualité

La présence, à proximité du bourg, du Val de Loire, de la Sologne et de différentes vallées humides contribuent au maintien d'un cadre de vie de qualité.

Un patrimoine bâti et végétal de qualité.

1.10. JUSTIFICATION DES CHOIX

Les choix retenus pour l'élaboration du PADD s'appuient sur les caractéristiques géographiques, environnementales, sociales et urbaines issues du diagnostic territorial; les contraintes du territoire à prendre en compte ainsi que les enjeux du territoire.

Le PADD prend en compte :

- · Les constats et les contraintes du territoire identifiés dans la première partie du rapport de présentation (diagnostic territorial).
- · les servitudes d'utilité publique.
- · les objectifs de développement de la commune, pour définir les orientations générales d'aménagement et les traduire dans le plan de zonage et le règlement,
- · les atouts et contraintes identifiés par le diagnostic territorial :
- · Le PADD de la commune de Lailly-en-Val tient compte notamment des prévisions de besoins en logements en fonction des objectifs démographiques qu'elle s'est fixée à l'horizon 2030.

Les orientations d'aménagement et les leviers d'actions du PADD traduisent le projet communal pour les 10 à 15 années à venir et fixent la politique de la commune en matière d'aménagement de son territoire.



Dossier n° E19000192 / 45

BILAN AVEC LES OBJECTIFS DU GRENELLE DE L'ENVIRONNEMENT ET LE LA LOI ALUR

Analyse de la consommation des espaces sur la période 2006-2016 :

En 10 ans (2006-2016), 241 nouveaux logements se sont construits sur le territoire soit une moyenne de 24 logements par an.

En 10 ans, la commune a consommé 21.9 ha à destination d'habitat (soit une moyenne de 910 m² par habitation VRD comprise), 0.2 ha à destination d'équipement public et 4.8 ha à destination de l'activité.

CONSOMMATION DES ESPACES PAR NATURE DU SOLS 2006-2016					
NATURE	SURFACE EN HA				
Espace agricole	15.4 ha				
Espace naturel	11.5 ha				
TOTAL	26.9 ha				

Les objectifs de réduction de la consommation de l'espace en Région Centre :

Dans son analyse de la « Consommation de l'espace en région Centre », le Préfet de Région transmet aux communes les objectifs de réduction de la consommation des espaces : réduction de 50% du rythme d'artificialisation des sols d'ici 2020. Pour parvenir à cet objectif, la taille moyenne des parcelles à envisager dans les documents de planification est de 800 m² à 1100 m² pour les milieux ruraux. Face à cette classification et pour contribuer aux efforts régionaux, la commune de Lailly- en-Val retient une surface moyenne de 700 m² soit une surface inférieure à celle constatée depuis dix ans (910 m²) sur la commune.

Par conséquent, pour 160 nouveaux logements, le besoin en surface total de développement pour la commune est estimé à environ 11,2 ha à l'horizon 2030, hors rétention foncière.

Compatibilité du projet communal avec les objectifs démographiques, économiques et sociaux :

Des tailles de terrain plus réduites dans un objectifs de limitation de la consommation des espaces En définissant une taille moyenne des terrains à 700 m² pour définir l'enveloppe foncière à mobiliser pour le projet de territoire, la commune affiche une réduction de 23 % de la surface moyenne par terrain comparativement à celle observée entre 2006 et 2016 (soit environ 910 m²).

Dans le cadre de son projet communal et notamment en matière de développement de l'habitat, la commune modère son développement par une mobilisation prioritaire du foncier dans le tissu urbain constitué (dents creuses et cœurs d'îlot).

LOCALISATION	SURFACE	RÉTENTION FONCIÈRE (-30%)	EN LOGEMENTS (700M² PAR TERRAIN)	
-Bourg :Dents creuses -Hameau de Monçay		7.0 ha 6.4 ha 0.6 ha	4.9 ha	70
Cœurs d'îlot du Bourg		1.2 ha	0.8 ha	11
Extensions AU		8.2 ha	/	79
	TOTAL	16.3 ha	/	160 logements

Le besoin exprimé en extension pour répondre au PADD était de 5.5 ha (79 logements x 700m²). La superficie de l'extension (zone AU) représente 8.2 ha, elle prend en compte un boisement qui ne sera pas constructible car à maintenir ainsi qu'une zone non aedificandi sur une bande de 20 mètres le long de l'entreprise classée Installations Classées pour la Protection de l'Environnement.



Dossier

n° E19000192 / 45

BILAN ET QUALIFICATION DE LA CONSOMMATION PROJETEE

Consommation d'espaces à dominante agricole	Consommation d'espaces à dominante naturelle	Consommation d'espaces à dominante forestière
5.4 ha Dont 5.4 ha inscrits à la PAC	17 ha	0.7 ha

Ces chiffres sont à nuancer étant donné la difficulté de caractérisé certains espaces. En effet, les parcelles dites « à dominantes naturelles » sont pour la plupart des fonds de parcelle ou des friches déjà anthropisés.

Effets sur les terres agricoles :

La proportion des terres agricoles qui sera consommée par rapport à l'ensemble des terres agricoles de la commune représente 0.5 % des terres éligibles à la PAC communale estimée à 1081.6 ha. Cette consommation ne représente que 0.11% par rapport au territoire.

(Source : registre parcelle graphique, PAC - 2017)

Effets sur les espaces naturels et forestiers :

La proportion d'espaces naturels qui sera consommée par rapport à la superficie globale de la commune est faible (0.4 % de 4561 ha) et ne remet pas en cause la préservation des grands ensembles paysagers ni les grandes continuités écologiques ou la biodiversité ordinaire aux abords du bourg.

• RESUME NON TECHNIQUE:

Y sont repris les thèmes majeurs déclinés en contexte et enjeux : le cadre physique et le cadre biologique, les risques majeurs, les pollutions et nuisances, les potentialités énergétiques et enfin la synthèse du projet de territoire (0.5 page) qui reprend les éléments du PADD.

L'analyse sur les incidences est complète.

L'analyse des résultats de l'application du PLU soumet un certain nombre d'indicateurs, et fréquence du suivi. le détail de l'état initial aidera à ce suivi.

La justification et la présentation des mesures pour éviter, réduire, compenser les impacts du projet sur l'environnement sont faciles à comprendre, déclinées sur un tableau Incidences / mesures.

• EN CONCLUSION:

Toute nature de sol confondue, le projet de Lailly-en-Val consomme 23.1 ha d'espaces naturels, forestiers et agricoles soit 0.5% du territoire. Cependant, cette consommation est relativisée étant donné la véritable nature de ces espaces, pour la plupart déjà anthropisés. Cette consommation représente une baisse de 15% par rapport à la période passée 2006-2016.

2. Le PADD (projet d'aménagement et de développement durables)

Conformément aux dispositions prévues dans le Code de l'Urbanisme, le PADD fait l'objet d'un document spécifique, détaché du rapport de présentation, constituant une pièce déterminante du dossier de PLU dans la mesure où ce sont ces orientations qui guident et justifient les mesures inscrites dans le PLU.

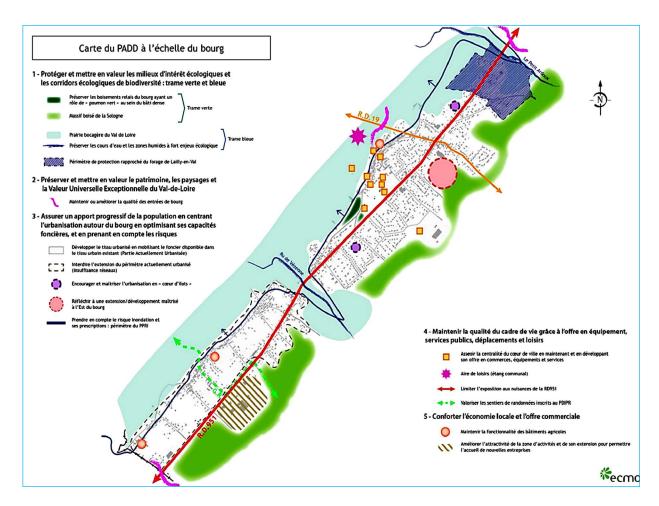
Après avoir exposer les éléments pris en compte, le projet présente les 6 objectifs, dans lesquels sont déclinées les thématiques prévues par l'article L151-5 du code de l'urbanisme.

Le document écrit est complété par deux cartes représentant l'une les deux bourgs, l'autre l'ensemble de la commune, permettant d'apprécier l'organisation spatiale du territoire.

Les objectifs sont les suivants :



Dossier n° E19000192 / 45



Protéger et mettre en valeur les milieux naturels d'intérêt écologiques et les corridors de biodiversité : trame verte et bleue

Préserver les massifs forestiers et les milieux prairiaux : trame verte

Préserver et valoriser les continuités écologiques des milieux aquatiques : trame bleue

Préserver les milieux sensibles identifiés qui accueillent de nombreuses espèces protégées

Préserver et maîtriser la ressource en eau (inondation, ruissellement, gestion des eaux pluviales etc.)

Préserver et mettre en valeur le patrimoine, les paysages et la Valeur Universelle Exceptionnelle du Valde-Loire :

Préserver et valoriser la Valeur Universelle Exceptionnelle du Val-de-Loire

Protéger la qualité du patrimoine et des paysages garants d'une mise en valeur du territoire

Préserver les espaces verts et des sites à caractère naturel accessibles ou non au public

Maintenir la qualité des entrées de bourg

Assurer un apport progressif de la population en centrant l'urbanisation autour du bourg en optimisant ses capacités foncières ;

Insuffler une croissance démographique raisonnée

Adapter le projet de développement urbain aux réalités locales

Organiser et développer un tissu urbain économe en espace

Répondre aux besoins en logements par un développement progressif et raisonné

Poursuivre la diversification en logements

L'offre de logements est ajustée pour couvrir l'ensemble des besoins de la population et proposer une gamme diversifiée tant en termes de tailles de logement qu'en termes de types de logement, individuel ou collectif, de petite ou de grande taille, en particulier une offre locative à loyer encadré à destination



Dossier n° E19000192 / 45

des jeunes ménages en début de parcours résidentiel, mais également à destination des seniors recherchant un logement plus petit.

Maintenir la qualité du cadre de vie grâce à l'offre en équipements, services publics et de proximité, loisirs et déplacements ;

Maintenir les équipements publics existants, prévoir leurs évolutions ainsi que la création de nouveaux équipements publics

Organiser un territoire de proximité en favorisant les déplacements et stationnements au sein du bourg Veiller au développement des communications numériques

Conforter l'économie locale et l'offre commerciale.

Maintenir la diversité des fonctions urbaines dans le bourg

Assurer la continuité du commerce local et des industries, par l'apport et le maintien d'une population à rayonnement local

Affirmer l'espace agricole comme espace productif support d'activités économiques diverses

Analyse générale des incidences du PADD

Chaque axe structurant du PADD est décliné en orientations. Afin que l'analyse soit la plus complète possible, ce sont ces dernières qui sont soumises à l'évaluation environnementale et à l'étude des incidences.

La croissance démographique entraîne de fait des besoins en termes d'urbanisation et de ressource en eau. Elle induit ainsi une perte de biodiversité par la dégradation de milieux naturels ainsi que de nouveaux rejets susceptibles d'avoir un impact sur les milieux récepteurs.

La création d'équipements publics est très consommatrice d'espace et peut entraîner une perte de biodiversité.

3. Les OAP (orientations d'aménagement et de programmation)

Elles sont obligatoires en zone à urbaniser et leur contenu est fixé par les articles L151-6 et L151-7 du code de l'urbanisme. Ainsi le présent document expose les orientations retenues dans le cadre du PLU de la Lailly-en-Val :

- ❖ OAP « sectorielles » : elles visent à définir des principes d'aménagement à suivre dans le cadre de traitement des secteurs à enjeux de la commune. Elles portent sur les zones de développement de l'habitat et sur les zones de développement d'activités.
 - Les OAP sectorielles « Habitat » « Clos Fourchaud » pour 8,4 hectares.
 - Les OAP sectorielles « Activités » « Zone des Gardoirs » pour 4 hectares.

C'est ainsi que pour chacun des secteurs suivants, le document présente les enjeux et objectifs puis les principes d'aménagement en matière d'accès et voirie, cheminements doux, zone d'habitat, réseaux...Un schéma synthétisant les propositions complète le dispositif. Il n'y a pas d'informations particulières sur les capacités de stationnement et surtout la densité. Concernant le "Clos Fourchaud", la gestion des eaux pluviales n'est pas aboutie. Les OAP mériteraient d'être complétées sur ces points.

♦ OAP « thématiques » sur le « Maintien et restauration de la Trame Verte et Bleue » et sur la « Préservation et valorisation du patrimoine bâti ».

4. LE REGLEMENT GRAPHIQUE (les plans de zonage)

Ils sont établis sur la base du plan cadastral et présentent les différentes zones du projet, ainsi que les emplacements réservés, les espaces boisés classés, les haies à préserver, le patrimoine architectural. A l'inverse, quelques parcelles sans construction sont en zones U (hors dents creuses) La légende est incomplète, il n'y a rien sur la définition des zones UA, UB, UC, A, N, et sous-secteurs.



Dossier

n° E19000192 / 45

5. LE REGLEMENT ECRIT

Il est établi selon les dispositions applicables depuis le 1er janvier 2016. C'est un document très codifié. Les mots et les définitions sont importants.

6. LES ANNEXES SANITAIRES

Elles comportent le plan du réseau d'eau potable, Une notice technique sur ce réseau, l'assainissement collectif et non-collectif, la gestion des déchets.

7. LE PPRi (Plan de Prévention des Risques d'inondation)

Le PPRI, destiné à la maîtrise de l'urbanisation en zone inondable, comprend un rapport de présentation, des documents graphiques faisant notamment apparaître les zones qui doivent rester exemptes d'urbanisation nouvelle et un règlement. Il vaut servitude d'utilité publique.

Le PPRI de la Vallée de Loire - Val d'Ardoux a défini deux zones :

Elles-mêmes divisées en aléas : 1 faible, 2 moyen, 3 fort et très fort 4.

Zone A à préserver de toute urbanisation avec comme objectifs :

- Limiter l'implantation humainepermanente
- Limiter les biens exposés,
- Préserver le champ d'inondation et conserver les capacités d'écoulement
- des crues

Ainsi dans toute la zone A:

- Toute extension de l'urbanisation est exclue
- Aucun ouvrage ou remblaiement nouveau qui ne serait pas justifié par la protection des lieux fortement urbanisés ou qui ne serait pas indispensable à la réalisation de travaux d'infrastructures publiques ne pourra être réalisé.

Zone B correspond au reste de la zone inondable de Lailly-en-Val, les objectifs sont :

- Limiter la densité de la population
- Limiter les biens exposés
- Réduire la vulnérabilité des constructions dans le cas où celles-ci pourraient être autorisées.

8. LES SERVITUDES D'UTILITE PUBLIQUE

Les emplacements réservés en divers objectifs comme l'aménagement où l'élargissement de carrefours ou de voies communales, ou encore les aménagements également liés à l'assainissement pluvial ou aux liaisons douces. Le plan des servitudes d'utilité publique.

Dossier

n° E19000192 / 45

PARTIE C - L'ENQUETE PUBLIQUE

OBJET DE L'ENQUETE

En prescrivant la révision du Plan Local d'Urbanisme le 7 novembre 2016, la commune de LAILLY-EN-VAL se fixe plusieurs objectifs qui sont :

- Réaliser un document plus moderne, prenant en compte les dispositions de la loi portant Engagement National pour l'Environnement (Grenelle 2) du 12 juillet 2010, de la loi pour l'Accès au Logement et un Urbanisme Rénové (ALUR) du 26 mars 2014 et ses décrets d'application,
- Concilier la poursuite d'une urbanisation maîtrisée et la préservation d'espaces naturels indispensables à la qualité de vie de la population,
- Adapter le zonage actuel en fonction de l'évolution des espaces et ce, dans le respect des principes énoncé à l'article L.101-2 du Code de l'urbanisme.

Le 31 juillet 2019, le Conseil municipal a fait le bilan de la concertation publique et arrêté le projet de plan local d'urbanisme.

Après avoir obtenu l'avis des personnes publiques associées sollicitées, c'est l'enquête publique qui précède l'approbation par le Conseil municipal d'un projet de plan local d'urbanisme éventuellement modifié.

Cette enquête publique s'est déroulée du 9 décembre 2019 au 24 janvier 2020.

ORGANISATION DE L'ENQUETE

1. DESIGNATION DU COMMISSAIRE ENQUETEUR

Le 22 octobre 2019, la Présidente du Tribunal administratif d'Orléans m'a désigné comme commissaireenquêteur (décision n° E19000192 / 45) pour la conduite de la présente enquête publique sur le projet d'élaboration du Plan Local d'Urbanisme de LAILLY-EN-VAL.

Après m'être assuré du type d'enquête proposé, du territoire concerné, de mon indépendance par rapport au projet et après avoir jugé de l'absence d'intérêts directs ou indirects que j'aurais pu avoir avec le maître d'ouvrage, j'ai accepté les fonctions de commissaire-enquêteur sur cette enquête.

Cette acceptation a été concrétisée par la signature d'une attestation sur l'honneur transmise au Tribunal Administratif d'Orléans.

2. CONTACTS PREALABLES ET VISITE DES LIEUX, ECHANGES

J'ai pris contact avec la mairie de LAILLY-EN-VAL afin de rencontrer Mr. le Maire Philippe GAUDRY et ou Mr. Jean-Noël MILCENT, adjoint à l'urbanisme. Rendez-vous m'a été donné le mercredi 6 novembre 2019. Divers échanges et mise en place des éléments de l'arrêté d'enquête publique (jours et heures des permanences) .J'ai récupéré un double du dossier sous format papier. Le support numérique m'ayant été fourni par le tribunal administratif.

Tout au long de l'enquête ils m'ont apporté leur entière et complète collaboration.

J'ai eu maints contacts avec Mr. le Maire, ainsi qu'avec Mme. BLONDEAU en charge des dossiers relatifs à l'urbanisme.

Une réunion de travail avec Mr MILCENT pour évoquer les problèmes de zonage (j) en rapport avec les points n° 32 et 33 soumis par Mr le Préfet. Voir pages 48 à 50.

Pour parfaire ma connaissance du dossier, j'ai demandé :

Les comptes-rendus des réunions de travail et d'avec les PPA, des réunions publiques

A lire le registre de la phase de concertation.

L'historique des effectifs scolaires.

La situation géographique des exploitations agricoles en zone AU.

Divers renseignements verbaux, au fil de l'eau...

Dossier

n° E19000192 / 45

3. MODALITES DE CONSULTATION DU PUBLIC

3.1. ARRETE MUNICIPAL DE MISE A L'ENQUETE PUBLIQUE

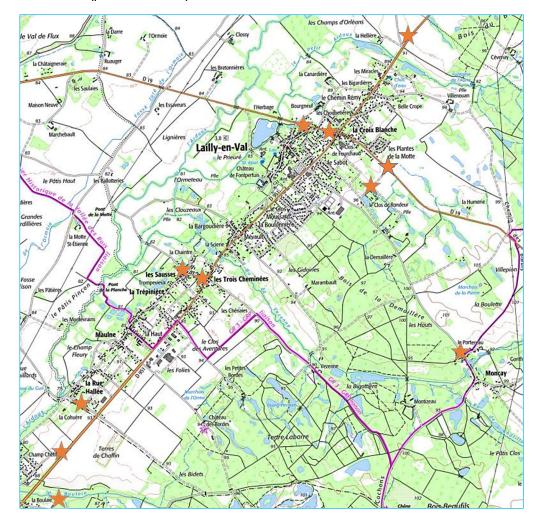
Par arrêté n°199-208 en date 18 novembre 2019, est ordonné l'ouverture d'une enquête publique sur le projet de révision du Plan Local d'Urbanisme de la commune de LAILLY-EN-VAL.

L'arrêté précise en particulier, la période d'enquête, les modalités de mise à disposition du dossier et du registre d'enquête, les adresses électroniques de consultation du dossier ainsi que l'adresse mail destinée à transmettre des observations sur le projet au commissaire enquêteur, les permanences assurées par le commissaire enquêteur, les modalités de publicité de l'avis d'enquête.

3.2. AFFICHAGE DE L'ENQUETE

En mairie, sur le panneau d'affichage à l'extérieur et visible depuis la rue, et sur la porte vitrée de l'entrée.

L'affichage a porté sur différents points du territoire, aux entrées de bourg et à l'abord de la zone AU le clos de Fourchaud. (plan ci-dessous)



3.3. PARUTION DANS LES JOURNAUX

1 ^{ière} parution					
	LA REPUBLIQUE DU CENTRE	22/11/2019			
	LOIRET AGRICOLE ET RURAL	22/11/2019			
2 ^{ième} parution	2 ^{ième} parution				
	LA REPUBLIQUE DU CENTRE	12/12/2019			
	LOIRET AGRICOLE ET RURAL	13/12/2019			



Révision du PLU de LAILLY-EN-VAL

Enquête publique du 9/12/2019 au 24/01/2020

Dossier

n° E19000192 / 45

3.4. PUBLICATION SUR LE SITE INTERNET DE LA MAIRIE

Il s'est avéré que l'ensemble des pièces du dossier soumis à l'enquête et consultable en mairie ne l'était pas dans son intégralité sur le site internet de la mairie. Ces deux dossiers de forme différente doivent en tout point être identiques.

Il s'agit des avis des PPA, de la MRAe, du bilan de la concertation,

La planche de zonage 4.5 Bourg Est.

3.5. OBSERVATIONS SUR L'INFORMATION EFFECTIVE DU PUBLIC:

Pour coordonner ces dossiers, et garantir aux accédants une information identique, j'ai décidé de prolonger la durée de l'enquête publique jusqu'au 24 janvier 2020.

4. MODALITES DE CONSULTATION DES PPA

Les PPA ont été consultés par courrier à partir du 5 août 2019.

Ces envois représente 5 dossiers papier, 39 CD dont 22 à la DDT pour les services de l'État, 1 note spécifique pour la CDPENAF.

Préfecture du Loiret M. le Préfet	Chambre des Métiers du Loiret
DDT d'Orléans 181	CCI du Loiret
CDPENAF	PETR SCoT du Pays Loire Beauce
Autorité environnementale	Mairie de Beaugency
DREAL Centre	Mairie de Saint-Laurent-Nouan
Conseil Régional de la région Centre Val de Loire	Mairie de Ligny-le-Ribeau
Conseil Départemental du Loiret	Mairie de Jouy-le-Potier
Communauté de Commune "Terre du Val de Loire"	Mairie de Dry
Chambre d'Agriculture du Loiret	Mairie de Baule

LE DEROULEMENT DE L'ENQUETE

1. VISITE DES LIEUX:

J'ai effectué une visite sur le territoire le lundi 9 décembre 2019 pour connaître les divers aspects du territoire communal (les zones agricoles, urbaines et naturelles).

Également la visite des emplacements des OAP et l'utilisation actuelle du foncier.

Une nouvelle visite le 8 janvier 2020 pour le hameau de Moncay.

2. LES PERMANENCES:

Les permanences ont eu lieu en mairie.

Le commissaire enquêteur s'est tenu à la disposition du public au cours des 3 permanences prévues dans l'arrêté d'avis d'enquête pris le 18 novembre 2019 par Monsieur le Maire de LAILLY-EN-VAL.

- le samedi 14 décembre 2019 de 9h00 à 12h00.
- le mercredi 18 décembre 2019, de 9h00 à 12h00.
- le vendredi 10 janvier 2020 de 14h00 à 17h00.

J'ai constaté que diverses pièces, en particulier l'avis des PPA et un plan de zonage, contenus dans le dossier d'enquête "papier" tenu à la disposition du public n'avaient pas été versés au dossier dématérialisé accessible depuis le site internet de la Mairie.

Après correction et pour garantir l'égalité des informations sur la période, j'ai décidé de prolonger la durée de l'enquête du 10 janvier au 24 janvier 2020 et d'assurer une 4^{ième} permanence le vendredi 24 janvier 2020 de 14h00 à 17h00.

A noter que durant la période de prolongation, il y a eu 2 visites en mairie dont une observation écrite, un mail adressé à mon intention en date du 22 janvier, et 3 visites pendant la permanence supplémentaire.

3. LE BILAN QUANTITATIF:

LAILLY-EN-VAL	Nombre de visites	Demande d'infos.	Observations			
			registre	orales	courrier	mail
En mairie(14-12-2020 au 24-01-2020)	2		1		1	1
Samedi 14 décembre 2019	3		3			
Mercredi 18 décembre 2019	0		0	0		
Vendredi 10 janvier 2020	3	3	1	2		
Vendredi 24 janvier 2020	3	1	2	1		
	11	4	7	3	1	1

Au cours des 4 permanences tenues en mairie, j'ai reçu 9 visites, dont 4 auxquelles j'ai pu fournir les renseignements demandés (situation de leur parcelle et explication sur le zonage qui les concernent et alentours), 6 visites ont donné lieu à des observations sur registre.

Une observation reque par courrier.

Une observation par l'adresse mail dédiée.

Une personne est venue en mairie en dehors des périodes de permanence.

4. LE BILAN QUALITATIF - THEMES DES OBSERVATIONS

La synthèse des visites et des remarques peut s'organiser suivants les principaux thèmes qui ressortent clairement au cours de cette enguête :

Activité économique agricole diversification					
L'information sur la constructibilité de parcelles privées					
Gestion Quantitative de l'eau Qualitative de l'eau					
Gestion des Espaces et des Espèces	x				
Emploi zone d'activités	x				
Gouvernance communication et objectifs					
Patrimoine transmission installation					
Risques, bruit,	x				
Certaines visites ont été multi-thèmes					

5. CLIMAT DE L'ENQUETE

L'enquête publique s'est déroulée conformément à la réglementation en vigueur. L'accueil en mairie et les dispositions matérielles ont été tout à fait satisfaisantes. L'enquête s'est déroulée sans incident, dans un climat calme et serein.

6. CLOTURE DE L'ENQUETE:

L'enquête s'est terminée le vendredi 24 janvier 2020 à 17h00. J'ai clos le registre d'enquête.



Dossier

n° E19000192 / 45

7. NOTIFICATION DU PROCES-VERBAL DE SYNTHESE

Le Procès-verbal de synthèse des observations a été produit le lundi 3 février par voie électronique, Mr MILCENT, adjoint à l'urbanisme ne pouvant se libérer à cette date. J'ai signalé rester à son entière disposition pour une date ultérieure.

8. MEMOIRE EN REPONSE

Le 17 février 2020, j'ai reçu par mail, le mémoire en réponse non signé. A ma demande, le document m'a été retransmis le 20 février à l'entête de la mairie de Lailly-en-Val et revêtue de la signature du maire. Le dossier comprend 23 pages.

PARTIE E - LE PV DE SYNTHESE : REPONSES ET AVIS

LES OBSERVATIONS DU PUBLIC:

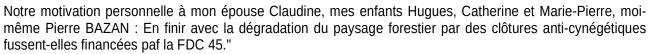
(P = en permanence, C = par courrier, VM = visite en mairie, M = par mail)

1. MR. Pierre BAZAN 14/12/2019 P

"L'enquêtrice précédente (de la Chapelle-Saint-Mesmin) m'a affirmé – 4ou 5ans auparavant _ que la clôture mise en place côté Sologne le long de le long du chemin de Vezennes, entre le moulin et la Crois de Moncay, est situé sur la propriété privée de la commune, selon un tracé désigné par l'ancien maire Yves FICHOU à l'automne 1988.

Est-il du ressort du PLU de vérifier que la dite clôture, aujourd'hui appropriée par les borduriers alors qu'elle ne leur appartient pas.

Faut-il pour cela faire appel au géomètre du cadastre, peut-être fonctionnaire du Trésor Public ?





Effectivement, le PLU n'est pas concerné. Néanmoins, renseignements pris, cette clôture a été posée à l'époque pour limiter les sorties du gros gibier de la zone boisée vers la plaine et réduire le risque de collision avec les voitures empruntant la route reliant le bourg de Lailly-en-Val au hameau de Moncay.

Réponse de la commune :

Le Plan Local d'Urbanisme (PLU) est un document stratégique et réglementaire qui détermine les conditions d'aménagement et d'utilisation des sols. Il ne régit pas le droit de propriété.

Avis du Commissaire enquêteur :

Vu.

2. Mme. Suzanne CHEVAL 14/12/2019 P

Par l'intermédiaire de son fils Guy. A savoir si les parcelles HD 35 et HD203 deviennent constructibles ? Cela fait suite aux précédents écrits en date du 12/12/2011 et 17/10/2015.

Observations du commissaire enquêteur :

Ces deux parcelles étaient déjà dans la zone N (PLU 2008).

Réponse de la commune :

Les parcelles susvisées sont classées en zone naturelle dans le projet de PLU. La législation depuis les dernières décennies, caractérisée notamment par les lois Grenelle 1 et 2 et la Loi Accès aux Logements et un Urbanisme Rénové (ALUR), ainsi que les perspectives régionales de réduction de 50% du rythme d'artificialisation des sols d'ici 2020, affirme la nécessité de réduire la consommation foncière et de limiter le phénomène d'étalement urbain. Le PLU de la commune de Lailly-en-Val doit s'inscrire dans ces objectifs. Ainsi, le projet d'aménagement retenu par la commune est de modérer son développement par une mobilisation du foncier en priorité dans le tissu urbain constitué (dents-creuses et cœurs d'îlots) avant de poursuivre l'étalement urbain. Par ailleurs, les choix d'urbanisation de la commune sont fortement liés aux contraintes associées au Plan de Prévention du Risques Inondation de la Vallée d'Ardoux mais également aux enjeux paysagers et de trame verte et bleue identifiés autour du bourg ayant conduit la commune à définir son développement selon les orientations suivantes :

- La limitation du développement linéaire en dehors du périmètre actuellement urbanisé,
- L'optimisation de l'urbanisation du cœur d'îlot au lieu-dit « Le Clos de Fourchaud »,
- La réduction de la consommation des terres agricoles,







Dossier

n° E19000192 / 45

• La prise en compte des corridors et réservoirs écologiques au sein du territoire. Par conséguent, la demande ne sera pas acceptée.

Avis du Commissaire enquêteur :

Je suis de l'avis de la commune. Néanmoins, la justification revêt un caractère de généralité sans réponse spécifique sur la parcelle concernée.

3. Mr. et Mme. Guy UDRY-PINEAU 14/12/2019 P

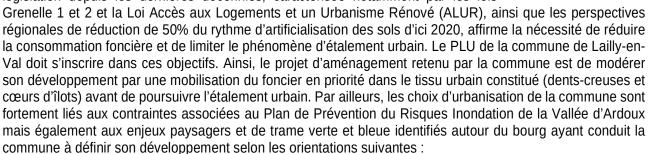
A savoir si la parcelle 173 sera constructible un jour ?

Observations du commissaire enquêteur :

Cette parcelle était déjà dans la zone N (PLU 2008)

Réponse de la commune :

Les parcelles susvisées sont classées en zone naturelle dans le projet de PLU. La législation depuis les dernières décennies, caractérisée notamment par les lois



- La limitation du développement linéaire en dehors du périmètre actuellement urbanisé,
- L'optimisation de l'urbanisation du cœur d'îlot au lieu-dit « Le Clos de Fourchaud »,
- La réduction de la consommation des terres agricoles,
- La prise en compte des corridors et réservoirs écologiques au sein du territoire.
- Par conséquent, la demande ne sera pas acceptée.

Avis du Commissaire enquêteur :

Je suis de l'avis de la commune. Néanmoins, la justification revêt un caractère de généralité sans réponse spécifique sur la parcelle concernée.

4. Mr. Michel BIOTTO 10/01/2020 C

Observations du commissaire enquêteur :

A savoir si la parcelle AC 39 sera constructible dans ce nouveau PLU ? Cette demande a déjà été produite en mars 2019. Mr le maire n'a pu répondre puisque le PLU n'était pas arrêté.

Cette parcelle est dans le périmètre de l'AU "le clos de Fourchaud" en AU.

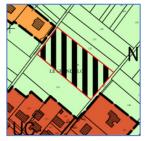
Réponse de la commune :

La parcelle est classée en zone à urbaniser et inscrite dans l'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) « Le Clos de Fourchaud », dans le projet de PLU. Le secteur du « Clos de Fourchaud » est un secteur inséré dans le bourg, à proximité de la centralité économique du centre-ville et dont l'optimisation est affichée comme un objectif au sein du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) du PLU (objectif 3.4 du PADD).

Par conséquent, la parcelle est constructible mais selon les conditions énoncées dans le règlement de la zone à urbaniser et dans l'OAP « Le Clos de Fourchaud » du projet de PLU.

Avis du Commissaire enquêteur :

Vu.





Dossier

n° E19000192 / 45

5. Mr. Henri AUBRY 10/01/2020 P

A savoir si les parcelles 235 et 255 seront constructibles ?

Observations du commissaire enquêteur :

Mr AUBRY précise que la parcelle 235, le long de la RD est concernée par la réserve N°2. (prolongement du chemin rural n°92 jusqu'à la route de Blois)

Réponse de la commune :

Les parcelles susvisées sont classées en zone naturelle dans le projet de PLU. La législation depuis les dernières décennies, caractérisée notamment par les lois Grenelle 1 et 2 et la Loi Accès aux Logements et un Urbanisme Rénové (ALUR), ainsi que les perspectives régionales de réduction de 50% du rythme d'artificialisation des sols d'ici 2020, affirme la nécessité de réduire la consommation foncière et de limiter le phénomène d'étalement urbain. Le PLU de la commune de Lailly-en-Val doit s'inscrire dans ces objectifs. Ainsi, le projet d'aménagement retenu par la commune est de modérer son développement par une mobilisation du foncier



en priorité dans le tissu urbain constitué (dents-creuses et cœurs d'îlots) avant de poursuivre l'étalement urbain. Par ailleurs, les choix d'urbanisation de la commune sont fortement liés aux contraintes associées au Plan de Prévention du Risques Inondation de la Vallée d'Ardoux mais également aux enjeux paysagers et de trame verte et bleue identifiés autour du bourg ayant conduit la commune à définir son développement selon les orientations suivantes :

- La limitation du développement linéaire en dehors du périmètre actuellement urbanisé,
- L'optimisation de l'urbanisation du cœur d'îlot au lieu-dit « Le Clos de Fourchaud »,
- La réduction de la consommation des terres agricoles,
- La prise en compte des corridors et réservoirs écologiques au sein du territoire.

Par ailleurs, le secteur « des Caves » n'a pas été identifié comme un secteur prioritaire dans les choix d'urbanisation du projet de PLU d'autant plus que ce secteur est touché par des problématiques en matière de réseaux

Par conséguent, la demande ne sera pas acceptée.

Avis du Commissaire enquêteur :

Je suis de l'avis de la commune. Néanmoins, la justification revêt un caractère de généralité sans réponse spécifique, sauf sur les problématiques en matière de réseaux des parcelles de ce secteur.

6. M. Michel CARTIER 17/01/2020 VM

Monsieur, j'ai été détroussé, à l'aide d'un "jugement" de la cour d'appel de 130 m^2 de terrain environ.

Le détrousseur refuse de payer le résultat de cette escroquerie. Je désire sur le plan fiscal que cette situation soit prise en compte.

Est-il de votre mandature d'effectuer le nécessaire ?

Observations du commissaire enquêteur :

Après contact téléphonique, il s'avère que c'est un conflit de voisinage sur la position d'une clôture séparative, rappelé que le cadastre une valeur strictement administrative et indicative. A chaque parcelle est attribuée une valeur locative cadastrale qui sert de base à la détermination de la taxe foncière. Je lui ai donc conseillé de se rapprocher d'un géomètre-expert, seul habilité à garantir limites et surfaces.

Réponse de la commune :

Le PLU est un document stratégique et réglementaire qui détermine les conditions d'aménagement et d'utilisation des sols. Il ne régit pas le droit de propriété.

Ainsi, la demande ne relève pas du champ de compétence du PLU.

Avis du Commissaire enquêteur :

Vu.

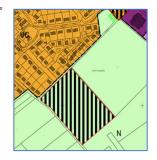


Dossier n° E19000192 / 45

7. Mr. Yves FICHOU 22/01/2020 M

<u>7.1. Parcelle AB 215</u> : (plus de 2 ha) prévue pour être classée en N alors qu'elle classée en AU. Cette parcelle est la propriété de la commune et contiguë de la ZAC. Son maintien en zone AU a un double intérêt :

- -une diminution de prélèvements de terres agricoles
- -la maîtrise foncière par la commune et un atout un atout rapport au clos Fourchaud où la maîtrise n'est actuellement pas assurée ni par la collectivité ni par un aménageur.



Observations du commissaire enquêteur :

7.1. Que pensez-vous de cette remarque?

Réponse de la commune :

Les parcelles susvisées sont classées en zone naturelle dans le projet de PLU. La législation depuis les dernières décennies, caractérisée notamment par les lois Grenelle 1 et 2 et la Loi Accès aux Logements et un Urbanisme Rénové (ALUR), ainsi que les perspectives régionales de réduction de 50% du rythme d'artificialisation des sols d'ici 2020, affirme la nécessité de réduire la consommation foncière et de limiter le phénomène d'étalement urbain. Le PLU de la commune de Lailly-en-Val doit s'inscrire dans ces objectifs. Ainsi, le projet d'aménagement retenu par la commune est de modérer son développement par une mobilisation du foncier en priorité dans le tissu urbain constitué (dents-creuses et cœurs d'îlots) avant de poursuivre l'étalement urbain. Par ailleurs, les choix d'urbanisation de la commune sont fortement liés aux contraintes associées au Plan de Prévention du Risques Inondation de la Vallée d'Ardoux mais également aux enjeux paysagers et de trame verte et bleue identifiés autour du bourg ayant conduit la commune à définir son développement selon les orientations suivantes :

- La limitation du développement linéaire en dehors du périmètre actuellement urbanisé,
- L'optimisation de l'urbanisation du cœur d'îlot au lieu-dit « Le Clos de Fourchaud »,
- La réduction de la consommation des terres agricoles,
- La prise en compte des corridors et réservoirs écologiques au sein du territoire.

Par ailleurs, le secteur « des Caves » n'a pas été identifié comme un secteur prioritaire dans les choix d'urbanisation du projet de PLU d'autant plus que ce secteur est touché par des problématiques en matière de réseaux.

Ainsi, au regard des enjeux cités précédemment, le choix d'urbanisation du projet de PLU ne s'est pas porté sur cette parcelle :

- En raison de sa localisation à proximité des réservoirs de biodiversité de milieux boisés à préserver identifiés dans la trame verte et bleue et en interface avec le site NATURA 2000 de Sologne,
- En raison de la création d'un possible déséquilibre avec les commerces du centre-bourg,
- En raison de la nécessité de la réduction de la consommation d'espaces agricoles et naturelles,
- En raison de la localisation des terrains du « Clos Fourchaud » au plus près des commerces, des équipements et des services proposés dans le centre-bourg.
- Du fait que la propriété communale de cette parcelle n'octroie pas de droits supérieurs et ne doit pas constituer un critère dans les choix d'urbanisation.

Par conséquent, la demande ne sera donc pas acceptée.

Avis du Commissaire enquêteur :

Je suis de l'avis de la commune. Cette parcelle forme avec les alentours un ensemble compact d'espaces naturels, majoritairement boisés, qu'il convient de conserver.

Par ailleurs, les possibilités de construction dans le tissu urbain laisse le temps de prendre la maîtrise foncière sur les terres du Clos Fourchaud non viabilisées. La maîtrise sur la parcelle AB 215 ne peut prévaloir.

7.2. Salle polyvalente Lisotte:

Ne serait-il pas plus pertinent de classer les parkings en zone UE plutôt qu'en zone UC ? Par ailleurs l'étude acoustique obligatoire préalable à la construction de la Lissote avait conclu à l'interdiction de la construction d'habitation dans un rayon de 100 mètres autour de cette salle. Cela explique la création de la zone AUe qui affectait



Dossier

n° E19000192 / 45

la parcelle AB 209. Le projet actuel en classant totalement cette parcelle en zone UC ne respecte pas cette prescription.

Observations du commissaire enquêteur :

7.2. Il doit s'agir d'une erreur de zonage, les parkings seraient à rattacher à la zone UE, la parcelle AB 209 également si la prescription des 100 m existe.

Réponse de la commune :

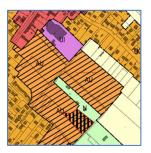
L'espace de stationnement de la salle polyvalente est classé en zone urbaine UC dans le projet de PLU. Au regard de la vocation de la zone urbaine UE, réservée aux équipements et installations d'intérêt collectif et de services publics, il serait, en effet, opportun, de classer cet espace dans la zone UE.

Concernant la parcelle AB 209, celle-ci est l'unique parcelle libre, pour partie inscrite dans un périmètre de 100 m autour de la salle polyvalente. Afin de préserver le quartier d'habitation de susceptibles conflits de voisinage en raison de nuisances sonores engendrées par la salle polyvalente, et dans la perspective du développement des éguipements et installations d'intérêt collectif et de services publics et de possibles besoins supplémentaires d'espaces de stationnements, il est opportun de classer cette parcelle en zone urbaine UE. Par conséquent, la demande sera acceptée.

Avis du Commissaire enquêteur :

Je suis de l'avis de la commune sur la modification du zonage, il s'agissait manifestement d'une erreur.

7.3. Parcelles AC24 - 25 au Clos Fourchaud : Dans l'AU, il apparaît que ces parcelles non urbanisables dans le précédent PLU le deviennent dans le nouveau projet. Ces parcelles correspondent pour tout ou partie à une ancienne décharge où ont été enfouis sans véritable contrôle les déchets ménagers de la commune et autres déchets de toutes sortes et ce jusqu'à une date que je ne saurais préciser (vers 1985 ?) Il me paraît inconcevable d'ouvrir ces parcelles à l'urbanisation sans étude sanitaire préalable.



Observations du Commissaire enquêteur :

7.3. Les parcelles AC24 – 25 aujourd'hui en zone AU étaient en zone N sur le PLU de 2008.

Ci-dessous, le tableau des sites BASIAS (page 66 du Diagnostic territorial), repris dans le rapport de présentation.

Nº Identifiant	Raison(s) sociale(s) de(s) Fentreprise(s) connue(s)	Nom(s) usuel(s)	Dernière adresse	Commune principale	Code activité	Etat d'occupation du site	Etat de connaissance
CEN4500608	MORIN Frères (Ets)	Atelier de errurerie et de peinture	1 Route Blois de	LAILLY-EN-VAL	G45.21A C25.61Z	terminée	Inventorié
CEN4501284	Commune de LAILLY-EN-VAL	d'ordures ménagères		LAILLY-EN-VAL	E38.11Z	Ne sait pa	Inventorié
CEN4501884	KIMMEL et Cie (Sté)	Travail des métaux	Lieu dit Choquetiers les	LAILLY-EN-VAL	C25.62B	Ne sait pas	Inventorié

Les risques inhérents à l'existence de cette décharge ont-ils été levés ? Ce qui rejoint l'avis du Préfet. Voir point

Quels éléments permettent l'urbanisation de ces parcelles incluses dans le périmètre de l'AU le Clos Fourchaud

Réponse de la commune :

Les parcelles sont classées en zone à urbaniser et sont soumis à l'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) « Le Clos de Fourchaud » dans le projet de PLU. L'autorité environnementale (DREAL Centre-Val-de-Loire) n'a émis aucune remarque sur le projet de PLU et donc l'OAP « Le Clos de Fourchaud » durant la période d'examen du projet par les Personnes Publiques Associées et Consultées. Par ailleurs, Les modalités d'aménagement de ce secteur a été établi au sein du règlement et de l'OAP par opération d'aménagement d'ensemble. Ainsi, lors du dépôt du permis d'aménager du secteur, une étude d'impact sera réalisée permettant d'adapter si besoin le projet en fonction des incidences sur l'environnement et la santé humaine que l'étude aura révélé, afin d'améliorer l'intégration environnementale du projet.



Dossier n° E19000192 / 45

Par conséquent, la demande n'est pas acceptée. Cependant, les enjeux et objectifs de l'OAP « Le Clos Fourchaud » du projet de PLU seront complétés afin de porter à la connaissance, de tout porteur de projet sur ce secteur, qu'un site BASIAS « ancienne décharge » est identifié sur ces deux parcelles et qu'une étude de sol sera à réaliser.

Avis du Commissaire enquêteur :

Je ne suis pas d'accord avec la commune. La zone AU devrait contenir la moitié des urbanisations futures et ce choix a été maintenu, visiblement en toute connaissance de cause et sans autre alternative, ce qui risque d'impacter les perspectives de croissance.

Par ailleurs, il ne me semble pas possible d'introduire une procédure d'instruction dans le règlement des OAP de cette zone AU.

En tout état de cause, il convient de compléter les affirmations données par Mr FICHOU, à savoir sur la situation de cette ancienne décharge d'ordures ménagères, et s'il s'agit bien des parcelles AC24 – 25

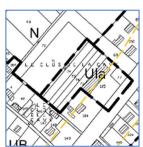
<u>7.4. La Biscuiterie moderne</u>: Un récent débat au conseil municipal a démontré que le classement de la biscuiterie en zone UC et des terrains contigus en zone N pouvait poser problème quant au développement de l'entreprise voir à sa reconversion.

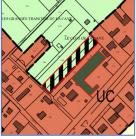
Observations du Commissaire enquêteur :

7.4. Les possibilités d'extension de la biscuiterie moderne avaient été prévues (PLU de 2008) en la situant dans une zone UI.

Pourquoi ne pas avoir maintenu ce zonage UI qui semble correspondre à la situation ? (ce qui d'ailleurs pourraient s'appliquer à d'autres entreprises)

Les possibilités d'extension ont été volontairement réduites, quelles en sont les justifications ?





Réponse de la commune :

Les parcelles contiguës à la Biscuiterie sont classées en zone naturelle dans le projet de PLU. Cependant, la commune est actuellement en train d'effectuer les démarches afin de préempter ces parcelles contiguës à la Biscuiterie en raison de la volonté d'aménager un parking de co-voiturage et de l'agrandissement de la Biscuiterie. Ces parcelles seront ainsi reclassées en zone urbaine UI, vouée à accueillir prioritairement de l'artisanat, dans le zonage du projet de PLU.

Avis du Commissaire enquêteur :

Je ne peux émettre d'avis sans avoir visualisé le zonage rectifié de ce secteur ni l'emplacement du parking de co-voiturage. Le choix de la commune de préempter ces parcelles sous-entend la création du périmètre d'une ZAD, ou une date de réalisation avant l'approbation du présent PLU.

La remarque de Mr FICHOU est justifiée quant à l'extension de la Biscuiterie Moderne.

7.5. Logements sociaux / avis des PPA / Mr le Préfet : le PADD comme l'AU est relativement imprécis sur la typologie des logements. Le logement type pavillonnaire est privilégié. L'importance du logement locatif social ou non ne peut être facilement appréhendé et les observations de Monsieur le Préfet en ce sens me paraissent judicieuses.

Observations du Commissaire enquêteur :

7.5. Voir point 15, avis du Préfet.

Réponse de la commune :

Pour rappel, la commune de Lailly-en-Val n'est pas concernée par l'obligation du respect du taux de 20% de logements sociaux, de la loi Solidarité et Renouvellement Urbain. Cependant, comme l'indique l'objectif 4 du PADD du projet de PLU, la commune, consciente des besoins d'une population vieillissante et de l'accueil de jeunes ménages, souhaite améliorer le parcours résidentiel de ses administrés, en proposant une gamme diversifiée tant en termes de tailles de logement qu'en termes de types de logement.

Dans cette optique, la commune souhaite privilégier les actions menées sur les bâtiments existants souffrant de vacance ou en réhabilitation, en cœur de bourg au plus près des équipements, des commerces et des



Dossier n° E19000192 / 45

services. Des opérations dirigées en ce sens sont d'ores et déjà actuellement en cours (à hauteur de la rue des Ecoles).

Par ailleurs, sur les terrains communaux de la zone à urbaniser du « Clos de Fourchaud », la commune se réserve le droit de négocier avec un bailleur social la réalisation de logements locatifs sociaux. Cependant, en l'absence de programme prédéfini à ce jour, la commune ne souhaite pas se fixer des contraintes.

Avis du Commissaire enquêteur :

Vu. Le précédent PLU faisait apparaître des sous-zonages de densité différentes sur cette AU, ce que l'on ne retrouve pas ici.

8. Mr. Sébastien PIEDALLU 24/01/2020 P

Agriculteur, avec 130 ha répartis sur le territoire, son domicile est situé à Meung-sur-Loire. Il souhaite construire un hangar pour rapprocher son matériel de l'essentiel de la surface de son exploitation. Il souhaite également y faire construire une maison d'habitation.



Observations du commissaire enquêteur :

La constructibilité en zone A est conditionnelle. Y construire l'habitation va être difficile à motiver. (polyculture)

Page 107 du règlement :

" - Les habitations nécessaires et liées aux exploitations agricoles à condition de constituer un regroupement architectural."

Réponse de la commune :

Les parcelles sont classées en zone agricole dans le projet de PLU au regard de la nature du sol. Le règlement de la zone agricole du projet de PLU autorise :

- Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole ou au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole agréées.
- Les constructions et installations nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles, lorsque ces activités constituent le prolongement de l'acte de production et dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière sur le terrain sur lequel elles sont implantées.
- Les habitations nécessaires et liées aux exploitations agricoles et forestière à condition de constituer un regroupement architectural et sous réserves du respect des dispositifs du PPR, de ne pas être incompatible avec l'exercice d'une activité agricole ou pastorale du terrain, de ne pas porter atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

Or, la nécessité de la construction ou de l'installation à l'exploitation agricole (y compris pour l'habitation) est définie selon leur caractère indispensable pour le fonctionnement de l'exploitation agricole et selon les activités de l'exploitation agricole. Pour déterminer la nécessité de la construction ou de l'installation projetée avec l'activité agricole, la jurisprudence retient plusieurs critères tels que :

- L'importance de la propriété qui doit disposer d'une taille suffisante pour pouvoir être considérée comme une exploitation agricole,
- La nécessité de l'implantation de la construction ou de l'installation à proximité de l'exploitation, ceci pouvant être lié :
 - Au caractère fonctionnel nécessaires à l'exploitation et notamment à l'élevage : serres, silos, locaux de transformation et de conditionnement des produits venant de l'exploitation ; bâtiments destinés à abriter le matériel, la production ou les animaux, tels que les hangars, granges, porcheries, étables, bergeries, stabulation :
 - A la présence indispensable à proximité des terres qu'il exploite dans le cas des constructions à usage d'habitation de l'agriculteur.

Par conséquent, concernant la demande de construction d'un hangar pour stocker le matériel de l'exploitation agricole, celui-ci pourra être construit dans la zone agricole du projet de PLU du fait qu'il constitue une construction nécessaire au stockage et à l'entretien du matériel agricole.

Concernant la construction d'une habitation, celle-ci sera notamment appréciée selon la nécessité de proximité immédiate des terres exploitées et selon la nature de l'exploitation. L'autorisation d'urbanisme est soumise pour avis à la commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers.



Dossier

n° E19000192 / 45

Avis du Commissaire enquêteur : Vu.

9. Mr. Eddie RICHARD 24/01/2020 P

A savoir si la parcelle 15 sera constructible un jour ? (les trois cheminées)

Observations du commissaire enquêteur : Cette parcelle était déjà dans la zone N (PLU 2008)

Réponse de la commune :

Les parcelles susvisées sont classées en zone naturelle dans le projet de PLU. La législation depuis les dernières décennies, caractérisée notamment par les lois Grenelle 1 et 2 et la Loi Accès aux Logements et un Urbanisme Rénové (ALUR), ainsi que les perspectives régionales de réduction de 50% du rythme d'artificialisation des sols d'ici 2020, affirme la nécessité de réduire la consommation foncière et de limiter le phénomène d'étalement urbain. Le PLU de la commune de Lailly-en-Val doit s'inscrire dans ces objectifs. Ainsi, le projet d'aménagement retenu par la commune est de modérer son développement par une mobilisation du foncier en priorité dans le tissu urbain constitué (dents-creuses et cœurs d'îlots) avant de poursuivre l'étalement urbain. Par ailleurs, les choix d'urbanisation de la commune sont fortement liés aux contraintes associées au Plan de Prévention du Risques Inondation de la Vallée d'Ardoux mais également aux enjeux paysagers et de trame verte et bleue identifiés autour du bourg ayant conduit la commune à définir son développement selon les orientations suivantes :

- La limitation du développement linéaire en dehors du périmètre actuellement urbanisé,
- L'optimisation de l'urbanisation du cœur d'îlot au lieu-dit « Le Clos de Fourchaud »,
- La réduction de la consommation des terres agricoles,
- La prise en compte des corridors et réservoirs écologiques au sein du territoire.

Ainsi, le classement de cette parcelle en zone urbaine constructible n'a pas été envisagé dans ce projet de PLU en raison des enjeux précités ayant conclu à prioriser d'autres secteurs dans les choix d'urbanisation de la commune.

Par conséguent, la demande ne sera pas acceptée.

Avis du Commissaire enquêteur :

Vu. Néanmoins, la justification revêt un caractère de généralité sans réponse spécifique sur la parcelle concernée.



Dossier

n° E19000192 / 45

LES AVIS DES PPA

COMMUNE DE JOUY LE POTIER

En date du 06-08-2019. Avis favorable.

AUTORITE ENVIRONNEMENTALE

En date du 08-11-2019. Pas d'avis, hors délai.

• LE PETR SCoT PAYS LOIRE BEAUCE

En date du 16-10-2019. Avis favorable sur la révision du PLU, Avis favorable à la dérogation au principe d'urbanisation limitée, en l'absence de SCoT validé.

• CHAMBRE D'AGRICULTURE DU LOIRET

En date du 18-10-2019. Avis favorable avec observations.

COMMISSION DEPARTEMENTALE DE LA PRESERVATION DES ESPACES NATURELS, AGRICOLES ET FORESTIERS (CDPENAF)

En date du 22-10-2019. Avis favorable sur la révision du PLU,

Avis favorable à la dérogation au principe d'urbanisation limitée, en l'absence de SCoT validé.

Avis favorable sous réserves des extensions et annexes en zones A et N,

Avis favorable sur les STECAL sous réserves.

• CENTRE REGIONAL DE LA PROPRIETE FORESTIERE D'ILE DE FRANCE. ET DU CENTRE-VAL DE LOIRE (CRPF)

En date du 29-10-2019. Pas d'avis, observations.

• LE PREFET DU LOIRET

En date du 04-11-2019. Avis favorable sous réserves.

• MISSION REGIONALE D'AUTORITE ENVIRONNEMENTALE CENTRE-VAL DE LOIRE En date du 8-11-2019. Pas d'avis dans le délai imparti des trois mois.



Dossier n° E19000192 / 45

10. CHAMBRE D'AGRICULTURE DU LOIRET

Dans le plan de zonage 4.4, il apparaît 2 sièges d'exploitation avec des bâtiments agricoles inclus dans la zone UA (La fontaine de Maulne, Les Rebuffées), nous demandons à minima que les hangars soient sortis de cette zone et au mieux l'ensemble des bâtiments d'exploitation afin que le développement et la transmissibilité des exploitations ne soit pas contrainte par la pression foncière liée à la zone UA..



Observations du commissaire enquêteur :

-Renseignements pris, la chambre d'agriculture n'a pas effectuée de visite terrain. Cette demande est fondée sur un travail visuel de Google Earth et Google Streat. Je n'ai pas eu d'information sur les parcelles visées, ni sur les demandes des exploitants éventuellement concernés.

-Pour l'exploitation "La Fontaine de Maulne", la zone agricole ou naturelle pourrait englober l'habitation principale, et limiter la constructibilité en UAi, ainsi que le demande le Préfet, voir point 19. L'exploitation Les Rebuffées n'existe plus.

Réponse de la commune :

L'exploitation Les Rebuffées n'existe plus. Les constructions resteront donc classées en zone urbaine UA. Quant à l'exploitation de la Fontaine de Maulne, étant encore en activité, la majorité des bâtiments d'exploitation sera retirée de la zone urbaine UA et reclassée en zone agricole, en cohérence avec la limite de la parcelle voisine.

Avis du Commissaire enquêteur :

Je ne peux émettre d'avis sans avoir visualisé le zonage rectifié de ce secteur. La demande de permis de construire en cours aurait pu être citée.

11. CHAMBRE D'AGRICULTURE DU LOIRET

La zone AU représente une superficie importante (8.4ha) mais elle est bien positionnée en proximité du centre bourg dans un espace relativement enclavé qui évite l'extension linéaire. Elle est accompagnée d'une AU pour une opération d'ensemble où nous demandons que soit indiquée la densité minimale attendue d'autant qu'il est avancé p 161 du rapport de présentation que la commune souhaite « proposer des logements de plus petite taille dans le secteur du bourg à travers ses AU». La commune étant positionnée comme pôle complémentaire dans le SCoT, la compatibilité avec le SCoT en cours d'arrêt, de l'objectif de densité affichée p 166 du rapport de présentation, de 12 logements/ha pourrait poser question. La densité est en effet en deçà de la fourchette basse de 13 à 15 logements/ha retenue dans le SCoT pour un pôle de complémentarité. L'application de la densité retenue dans le Scot pourrait permettre de réduire la zone AU.

Observations du commissaire enquêteur :

Le SCoT n'est pas opposable à ce jour mais il est raisonnable de s'en inspirer, les chiffres à l'étude ne devant pas être très différents de ce qu'ils seront. La densité de l'AU clos de Fourchaud n'est pas établie. Voir point 29., avis du Préfet.

Réponse de la commune :

Au regard des objectifs de consommation d'espaces et du projet de développement de l'habitat de la commune, prévoyant la construction de 79 logements au sein de l'OAP « Clos de Fourchaud » sur une surface réellement constructible d'environ 5,5 ha (hors voirie, liaison douce, espace paysager, arbres existants à conserver, bassin de rétention représentant environ 30% de la surface totale de l'OAP), la densité de l'OAP est alors d'environ 14 logements/ha et est donc compatible avec la densité prévue dans le SCoT en cours d'élaboration. Cependant, la densité minimale attendue sur le secteur du « Clos de Fourchaud » d'environ 14 logements/ha sera inscrite au sein de l'OAP. Ainsi, la zone à urbaniser ne nécessite pas d'être réduite.

Avis du Commissaire enquêteur :

Les voiries, liaisons douces, espace paysager, bassin de rétention sont parties intégrantes de cette zone AU Le "Clos de Fourchaud", entrent dans le champ VRD et ne peuvent être retranchés de la surface brute consommée. La densité à l'hectare est donc de 8,4 ha / 79 logements = 1060 m², soit une densité de 9,4



Dossier

n° E19000192 / 45

logements / ha. Ce qui place nettement au-dessus des 14 logements / ha annoncés, même si l'on convient de déduire la partie boisée à conserver.

12. CHAMBRE D'AGRICULTURE DU LOIRET

12.1. La zone d'aménagement future AUi réservée à l'accueil de nouvelles activités peut également poser question sur sa compatibilité avec le SCoT dans la mesure où cette extension n'est pas prévue dans le rapport de présentation de celui-ci. Cette extension de 4 ha d'une zone actuellement de 7.5 ha représente une extension de 53% et peut apparaître importante au regard du seul projet d'agrandissement des ateliers municipaux et sans actuellement d'autres projets d'installation d'entreprise. Il est par ailleurs mentionné 1.61 ha de surface disponible dans l'actuelle zone.

Observations du commissaire enquêteur :

12.1. Le SCoT semble favorable à la possible installation de 2 ou 3 artisans, à l'agrandissement des ateliers municipaux et au déplacement de la maison de retraite. (CR du 16-10-2019).

Réponse de la commune :

Lors de la réunion du 16 octobre 2019 du Comité de suivi du SCoT du PETR Pays Loire Beauce, il a été indiqué que la zone d'activités Les Gardoirs de la commune de Lailly-en-Val a été oubliée au sein du dossier d'arrêt du SCoT dont la délibération d'arrêt du 4 septembre 2019 a été retirée et que dans le cadre du nouvel arrêt du projet de SCoT, la régularisation concernant cette zone d'activités serait prévue.

Avis du Commissaire enquêteur :

Vu.

12.2. A noter que la nouvelle zone UE de 2.34 ha, prélevée sur une parcelle cultivée, prévue pour le déplacement de la maison de retraite et l'implantation d'équipements paramédicaux consomme 9.36% de la surface de 25 ha prévue dans le Scot pour les divers équipements à venir sur l'ensemble du territoire du PETR Loire Beauce.

Observations du commissaire enquêteur :

12.2. La restitution de la parcelle AB 2015 à la zone N, viendrait compenser le prélèvement pour la nouvelle zone UE. Par ailleurs, déplacer la maison de retraite pour la situer hors du périmètre du PPRi semble légitime. Voir point 7.1., observation de Mr Fichou.

Réponse de la commune :

La zone UE a vocation à maintenir des équipements médicaux et à garantir la possibilité d'un parcours résidentiel aux habitants en déplaçant l'actuel accueil des seniors au sein du château Fontpertuis, impacté par la zone inondable.

Par ailleurs, ni le SCoT ni les communes membres et voisines de Lailly-en-Val ont émis des observations sur la proportion que représente ce projet dans la consommation d'espaces allouée aux divers équipements à venir sur le périmètre du PETR Loire Beauce.

Ainsi, la commune de Lailly-en-Val n'a pas de raison motivant de modifier son positionnement.

Avis du Commissaire enquêteur :

Vu.

13. COMMISSION DEPARTEMENTALE DE LA PRESERVATION DES ESPACES NATURELS, AGRICOLES ET FORESTIERS (CDPENAF)

13.1. Extensions et annexes

- Les extensions des constructions principales sont limitées à 25 % de l'emprise au sol de la construction principale.
- Les annexes des habitations sont limitées à 40 m2.
- L' implantation des annexes et des piscines doit être localisée au maximum à 25 mètres de la construction principale a usage d'habitation.
- La hauteur maximale de ces constructions sera 9 mètres.

La commission émet un avis favorable sous réserve de l'application des dispositions ci-dessus.



Dossier

n° E19000192 / 45

Observations du commissaire enquêteur :

13.1. Voir point 17., avis du Préfet.

Réponse de la commune :

Les dispositions de la commission en matière d'emprise au sol des extensions, des annexes et de l'implantation des annexes et des piscines et de la hauteur des constructions à usage d'habitations seront prises en compte dans le dossier d'approbation du projet de PLU.

Avis du Commissaire enquêteur :

Je ne peux émettre d'avis sans avoir visualisé le règlement rectifié.

13.2.STECAL en secteur Nti pour activité touristique : Château de Fontpertuis

La commission émet un avis favorable sur le STECAL Nti, sous réserve qu'il n'y soit pas implanté d'hébergement.

13.2. Elle est en opposition au paragraphe du règlement page 107

« - En secteur Nti, seuls sont admises les constructions et installations d'intérêt collectif et services publics, de restauration, <u>d'hébergement hôtelier</u> et touristique à condition qu'ils soient liés à une activité de loisir et/ou de tourisme. »

Réponse de la commune :

Ce STECAL intègre le château de Fontpertuis, accueillant actuellement des équipements d'intérêt collectif classés et où les activités liées au tourisme et au loisir pourront être envisagées à l'avenir afin de participer à la préservation de ce patrimoine architectural de la commune. Le site est classé en zone B3 aléa 3 fort du PPRI, dont les objectifs sont :

- La limitation de la densité de population,
- La limitation des biens exposés,
- La réduction de la vulnérabilité des constructions dans le cas où celles-ci pourraient être autorisées.

Cependant, le règlement de la zone B3 du PPRI ne s'oppose pas à la création d'hébergements hôteliers. Compte tenu de la Servitude d'Utilité Publique (SUP) que représente le PPRI, la commune choisit de ne pas être plus restrictive que le règlement de cette SUP. Cependant, l'article N2 du règlement du projet de PLU sera complété de manière à conditionner l'autorisation de l'aménagement d'hébergement hôtelier et touristique en secteur Nti, à un aménagement ne générant pas d'hébergement en dehors des volumes existants.

Avis du Commissaire enquêteur :

Il paraît logique de s'en tenir au règlement du PPRi, néanmoins le complément de l'article N2 n'est pas rédigé.

14.CENTRE REGIONAL DE LA PROPRIETE FORESTIERE D'ILE DE FRANCE. ET DU CENTRE-VAL DE LOIRE (CRPF)

Page 106 du règlement, concernant la construction de bâtiments liés à l'exploitation forestière, celle-ci devrait être clairement autorisée comme il l'est fait pour l'exploitation agricole.

Observations du commissaire enquêteur :

Il faut préciser que la demande de bâtiments annexe en zone N n'émaneront pas forcément d'exploitations forestières. Des vastes propriétés de chasse ou d'agréement peuvent également en éprouver le besoin, ne serait-ce que pour remiser un matériel d'entretien conséquent en rapport.

Voir point n° 13.1., avis de la CDPENAF et point et 17., avis du Préfet.

Réponse de la commune :

Au regard des propriétés sylvicoles présentes sur la commune, les constructions, les extensions et les installations nécessaires à l'exploitation forestière seront ajoutés dans la liste des constructions et installations qui ne sont pas interdites par l'article N1 du règlement de la zone naturelle du projet de PLU.

Avis du Commissaire enquêteur :

La réponse ne satisfait pas les demandes qui peuvent émaner d'autres propriétés que sylvicoles et ne donne pas de surface maximum. Une étude au cas par cas devrait être possible. Voir point 13.1.



Dossier

n° E19000192 / 45

15.LE PREFET DU LOIRET

La commune n'est pas astreinte par la loi SRU a un taux minimal de logements sociaux. Cependant, le logement social fait partie intégrante du parcours résidentiel des jeunes actifs et des personnes seules et/ou âgées. En ne produisant pas une offre locative adaptée, votre commune se prive de l'accueil d'une partie de cette population. "Cette AU mériterait d'évoquer la situation de l'essentiel du périmètre dans la zone d'aménagement concerté (ZAC) multisites crée le 16 novembre 2005 (dossier de réalisation approuvé le 16 décembre 2006)," ainsi que le rappelle l'avis du Préfet.

Observations du commissaire enquêteur :

La commune n'a pas d'obligation dans ce sens comme le souligne le Préfet.

La diversité des logements actuels et à venir va-t-elle permettre cet accueil différencié ? Cela ne semble pas clairement énoncé, en particulier pour l'AU Habitat.

Voir point 7.4., observation de Mr Fichou.

Réponse de la commune :

Pour rappel, la commune de Lailly-en-Val n'est pas concernée par l'obligation du respect du taux de 20% de logements sociaux, de la loi Solidarité et Renouvellement Urbain. Cependant, comme l'indique l'objectif 4 du PADD du projet de PLU, la commune, consciente des besoins d'une population vieillissante et de l'accueil de jeunes ménages, souhaite améliorer le parcours résidentiel de ses administrés, en proposant une gamme diversifiée tant en termes de tailles de logement qu'en termes de types de logement.

Dans cette optique, la commune souhaite privilégier les actions menées sur les bâtiments existants souffrant de vacance ou en réhabilitation, en cœur de bourg au plus près des équipements, des commerces et des services. Des opérations dirigées en ce sens sont d'ores et déjà actuellement en cours (à hauteur de la rue des Ecoles).

Par ailleurs, sur les terrains communaux de la zone à urbaniser du « Clos de Fourchaud », la commune se réserve le droit de négocier avec un bailleur social la réalisation de logements locatifs sociaux. Cependant, en l'absence de programme prédéfini à ce jour, la commune ne souhaite pas se fixer des contraintes.

Avis du Commissaire enquêteur :

Collectif ne veut pas dire "logements sociaux", l'implantation de pavillons accolés (par 2 ou 3, sur limite, etc.) permet une réduction substantielle de la surface consommée, tout en offrant un logement individuel et terrain attenant.

16.LE PREFET DU LOIRET

Le projet de PLU propose de protéger les espaces agricoles et naturels non destinés à être urbanises ou aménagés. Cependant, le contenu réglementaire du dossier de PLU ne répond pas totalement cet objectif de protection. Des compléments de nature à renforcer cette protection seront à apporter, conformément aux articles R.151-23 et R.151-25 du code de l'urbanisme.

Observations du commissaire enquêteur :

Quels protections supplémentaires peuvent être mise en place sur les zones A et N?

Réponse de la commune :

Les dispositions de la CDPENAF en matière d'emprise au sol des extensions, des annexes et de l'implantation des annexes et des piscines et de la hauteur des constructions à usage d'habitations seront prises en compte dans le dossier d'approbation du projet de PLU. Ces dispositions visent à augmenter le niveau de protection des espaces naturels et agricoles.

En secteur Nc et Nci, seuls les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés sont autorisés et que l'article N2 du règlement du projet de PLU conditionne fortement leur autorisation. De plus, représentant de fait des constructions ou installations de faible emprise au sol, leur emprise de sol n'a pas été réglementé dans l'article N3 du règlement.

Quant aux secteurs Ne et Nei, ils constituent des secteurs voués à accueillir des constructions et installations d'intérêt collectif et services publics et ne constitue pas des Secteurs de Taille et de Capacité Limitée (STECAL). Ainsi, l'article L.151-11 du code de l'urbanisme ne s'applique pas. La réglementation de l'emprise au sol n'est donc pas rendue obligatoire dans le règlement pour ces secteurs, emprise au sol qui serait de plus, difficile à déterminer n'ayant pas connaissance des futurs besoins (station d'épuration).



Dossier

n° E19000192 / 45

Avis du Commissaire enquêteur :

Vu. La possibilité d'annexes d'une zone U vers une zone N ou A fragile cette protection sur une profondeur de 25 mètres.

17.LE PREFET DU LOIRET

Renforcer la préservation des zones A et N. En effet, le PLU permet une extension des habitations existantes jusqu'à 30 % de leur emprise au sol, un maximum de 60 m2 pour les annexes dont l'implantation est permise jusqu'à une distance d'éloignement de 50 m des habitations. Ces règles ne permettent pas une protection suffisante des zones agricoles et naturelles dans lesquelles elles s'inscrivent.

Observations du commissaire enquêteur :

Voir le point 13.1., avis de la CDPENAF.

Réponse de la commune :

Les dispositions de la CDPENAF en matière d'emprise au sol des extensions, des annexes et de l'implantation des annexes et des piscines et de la hauteur des constructions à usage d'habitations seront prises en compte dans le dossier d'approbation du projet de PLU. Ces dispositions visent à augmenter le niveau de protection des espaces naturels et agricoles.

Avis du Commissaire enquêteur :

Je ne peux émettre d'avis sans avoir visualisé le règlement rectifié.

18.LE PREFET DU LOIRET

18.1. Adapter ponctuellement le zonage du PLU en cohérence avec les dispositions du PPRI (exclure de la zone urbaine du PLU les deux secteurs classes en zone A1 au PPRI correspondant à la zone d'expansion des crues à préserver de toute urbanisation nouvelle).

Observations du commissaire enquêteur :

18.1. A estimer le potentiel constructible comptabilisé dans la tache urbaine à retirer à reporter sur l'AU le clos de Fourchaud.

A savoir s'il faut que le plan de zonage du PLU soit en cohérence avec ce PPRi qui date de 1999. Le zonage proposé, (les zones UAi, UBi, Uci, Ai, Ni, etc.) qui tient déjà compte du PPRi sans le faire apparaître, c'est assez contradictoire. L'existence de ces zones est superflue, il suffit de se référer systématiquement au plan des servitudes.

Réponse de la commune :

Le règlement graphique sera modifié afin de mettre en cohérence le plan de zonage avec les prescriptions du PPRI en retirant les parcelles de la zone A1 du PPRI de la zone urbaine UA du projet de PLU pour les classer en zone agricole ou naturelle.

Avis du Commissaire enquêteur :

Je ne peux émettre d'avis sans avoir visualiser le zonage rectifié de ce secteur.

18.2. Il conviendrait d'ajouter sur le plan de zonage la limite de la zone inondable afin de faciliter, aux services instructeurs, le repérage des parcelles impactées par le PPRi. En tout état de cause, la partie de la zone UA situé en zone Al du PPRi sera a classé en zone A ou N compte tenu des prescriptions applicables à la zone Al du PPRi.

Règlement graphique (plan de zonage) Le zonage réglementaire du projet de PLU permet de visualiser le PPRi du Val d'Ardoux pour les zones inondables. En effet le territoire de la commune soumis au PPRi possède un zonage spécifique : Uai, UBi, Uci, Ai, Ni, Nei, Nei. Les limites du PPRi ne sont toutefois pas visibles sur le plan de zonage du PLU.

Observations du commissaire enquêteur :

18.2. Par contre, reporter une servitude d'utilité publique (PPRi) sur un plan réglementaire, à l'aire du Portail de l'urbanisme, est une disposition qui n'est pas indispensable et limite les erreurs.

Lorsqu'un qu'un nouveau PPRi sera en vigueur, le plan de zonage sera revu, dans certains cas la mise à jour du PPRi ne pourra pas se faire sans réviser le PLU.



Dossier n° E19000192 / 45

Réponse de la commune :

Les limites de la zone inondable ne seront pas figurées sur le plan de zonage afin de limiter les erreurs. De plus, le dossier de PLU comporte un plan de zonage et un plan des servitudes d'utilité publique sur lequel figure les limites du PPRI.

Avis du Commissaire enquêteur :

Lorsqu'un qu'un nouveau PPRi sera en vigueur, le plan de zonage sera revu, dans certains cas la mise à jour du PPRi ne pourra pas se faire sans réviser le PLU.

19.LE PREFET DU LOIRET

- 19.1. Les coupures vertes. La principale coupure verte à maintenir est celle sur la RD 951, à la sortie nord-est du bourg : elle marque une délimitation franche de l'urbanisation entre les bourgs de Lailly-en-Val et de Dry, après la traversée du continuum urbain de Lailly-en-Val.
- 19.2. Les perspectives visuelles depuis la RD 951, à l'entrée sud-ouest du bourg et vers le sud-est sont à répertorier et à maintenir (on ne peut pas parler de coupures vertes à proprement parler, l'autre cote de la route étant urbanisée).
- 19.3. Les points de vue sur la Loire (lit mineur et lit majeur) sont peu nombreux depuis les voies de circulation compte-tenu de la morphologie et de l'organisation spatiale de la commune. L'étude Follea-Gautier (2019) répertorie une seule vue caractéristique de la VUE. Il pourrait être indiqué la possible restauration de perspectives sur les bords de Loire, avec un entretien de la végétation en lien avec les propriétaires de terrain, notamment depuis les espaces de découvertes (bords de Loire, Loire a vélo).
- 19.4. L'alignement d'arbres présent sur la RD 951, au nord-est du bourg mériterait d'être mentionne pour sa valeur paysagère. Cet alignement pourrait bénéficier de mesures de protection du PLU sous réserve de s'assurer que ces arbres ne soient pas susceptibles de présenter un risque d'insécurité routière. L'ancienne présence d'un alignement d'arbres sur la RD 19 entre Lailly-en-Val et Beaugency (encore présent sur la photographie aérienne de 1968) mériterait d'être mentionnée.

Observations du commissaire enquêteur :

L'AU « thématiques » sur le « Maintien et restauration de la Trame Verte et Bleue » et sur la « Préservation et valorisation du patrimoine bâti » aurait abordé ces thèmes, mais elle n'a pas été développée ?

- 19.1. Autant qu'il semble, cette coupure verte est l'objet d'une zone est repérée en Nc.
- 19.2. Cette perspective visuelle semble hors de la limite communale ?
- 19.3. Cet alignement d'arbres de part et d'autre de la RD 951 a été replanté depuis quelques dizaine d'années

(1996-1997), il pourrait être protégé. La commune de Dry n'a traité cet élément sur son territoire, je n'ai pas vu de protection particulière sur le zonage.

19.4. Par contre, l'alignement d'arbres sur la RD 19 n'est plus repérable aujourd'hui.





Réponse de la commune :

L'identification des coupures vertes présentes sur la commune a été abordée au travers de la carte p.96 du rapport de présentation, indiquant les corridors écologiques et les réservoirs de biodiversité présents sur la commune, sur laquelle figure la coupure verte au nord-est du bourg. La prise en compte des enjeux paysagers et écologiques, liés notamment à la Trame Verte et Bleue, a été un fil conducteur pour l'élaboration du projet d'aménagement de la commune (objectif 1 du PADD), notamment dans ses choix d'urbanisation, traduit réglementairement dans le plan de zonage, les OAP et le règlement. La coupure verte au nord-est du bourg a, par ailleurs, été classée en zones Nc et/ou Nci qui correspondent à certains corridors écologiques ou réservoirs de biodiversité. L'indice i correspond à des secteurs classés en zone inondable.

Le rapport de présentation sera complété afin d'apporter des éléments complémentaires sur la VUE, les points de vue sur la Loire et les alignements d'arbres sur le territoire communal. De plus, l'alignement d'arbres le long



Dossier

n° E19000192 / 45

de la RD951 sera répertorié dans le règlement et sur le plan de zonage du PLU en tant qu'élément du paysager à conserver.

Avis du Commissaire enquêteur :

Il s'agit encore une fois de compléments dont la teneur n'est pas connue. Je ne peux émettre d'avis sans avoir visualisé le zonage rectifié de ce secteur et les éléments complémentaires concernant la VUE.

20.LE PREFET DU LOIRET

Compte-tenu de la croissance démographique (aire attractive dans l'aire urbaine d'Orleans) et du desserrement des ménages, la commune a un besoin en logements supplémentaires. Une partie des logements (la moitié environ) est prévue dans les dents creuses du bâti existant, une autre partie dans les zones d'extension, audelà de l'enveloppe urbaine existante. La priorité pourrait être donnée aux nouveaux logements dans la zone urbaine existante (densification et reconstruction).

Observations du commissaire enquêteur :

La priorité qui doit être faite à l'intérieur de la tache urbaine n'est peut-être pas assez clairement établie ? Comment l'interpréter et le rédiger ?

Réponse de la commune :

Comme le précise l'objectif 3.3 du PADD, au regard, des objectifs de modération de la consommation de

l'espace et de lutte contre l'étalement urbain, le développement s'appuiera, en priorité, sur les droits à construire au sein du tissu urbain déjà constitué. Cette possibilité de densification sera privilégiée et sera plus ou moins importante en fonction du contexte urbain, de la qualité patrimoniale et paysagère du site et des prescriptions du PPRI. De plus, le législateur ne fournit pas d'outils précis aux collectivités pour hiérarchiser l'urbanisation d'une zone plutôt qu'une autre. Il n'a donc pas lieu de rajouter des informations dans le projet de PLU de la commune. De plus, l'unique zone à urbaniser destinée à l'accueil de logements renferme plusieurs propriétaires et est soumis à une opération d'aménagement d'ensemble. La concrétisation de l'opération d'aménagement d'ensemble de la zone à urbaniser va nécessiter un certain lapse de temps, temps durant lequel le comblement dents-creuses du tissu urbain, phénomène qui a réellement commencé à se développer depuis les cinq dernières années, va se poursuivre.



<u>Avis du Commissaire enquêteur :</u> Voir point 7.1.

21.LE PREFET DU LOIRET

21.1. Pour l'extension urbaine du Clos Fourchaud, il faudra étudier la visibilité possible depuis la D19. L'AU devrait indiquer soit la conservation des arbres présents en zone agricole soit, si besoin, la mise en place d'une zone tampon constitue d'essences locales entres les zones à urbaniser du Clos Fourchaud et la zone agricole. 21.2. La mise en place de l'AU relative à l'extension urbaine a vocation industrielle (AI) pourrait être l'occasion de réfléchir à l'intégration paysagère de la zone industrielle existante : par exemple, par la plantation d'arbres d'essence locale ou d'une haie champêtre.

Observations du commissaire enquêteur :

21.1. Je ne comprends pas la nature de l'enjeu "la visibilité" possible depuis la D19 ?

Le descriptif succinct de cette AU laisse diverses zones arborées et la préservation d'arbres existants. Toutefois, il n'est pas prévu de zone tampon en lisière urbaine dans la partie Sud-Est.

-La non-intégration dans le périmètre des parcelles de la parcelle 23 contraint à un allongement excessif des voiries à créer, impactant le ratio densité brute/densité nette et des coûts d'aménagement hors normes. Sans réussir un aménagement harmonieux de l'ensemble.

-Par ailleurs, la gestion des eaux pluviales devra être réalisée en noues et bassins d'infiltration, ce sont encore des espaces qui ne vont pas aux unités foncières. Un stockage sous chaussée est même envisagé.

-La réserve d'une bande de 20 mètres le long de l'entreprise Initial pour limiter les nuisances.



Dossier n° E19000192 / 45

Le rapport de présentation précise (page 161) dans les orientations définies :

- La limitation du développement linéaire en dehors du périmètre actuellement urbanisé.
- L'optimisation de l'urbanisation du cœur d'îlot au lieu-dit « Le Clos de Fourchaud »

Il est évident que la destination de cette AU est en dehors du périmètre urbanisé, que la qualification "cœur d'îlot est exagéré, et qu'à l'énoncé des éléments évoqués ci-dessus, l'optimisation est discutable en l'absence de densité annoncée.

Il est spécifié que les noues et bassins devront être paysagers l'objectif étant d'en faire un usage récréatif -mobilier urbain- et intégrés en tant d'espaces verts. Dans ces conditions et pour tenir ces objectifs, comment allez-vous assurer la sécurité des enfants tout en prohibant le bâchage et l'engrillagement ?



Ces réflexions amenant à penser que le choix de cet emplacement n'est peut-être pas le plus judicieux.

- A noter l'observation de Mr Fichou en point 7.3. qui conforte cette interrogation.

21.2. L'AU «Zone des Gardoirs» visible en entrée de ville décline dans son principe d'aménagement une bande paysagère de taille et d'envergure suffisante devra être réalisée en limite Nord-Ouest pour limiter l'impact des futurs bâtiments et offrir une bonne transition avec l'espace agricole.

Par contre, il pourrait également être envisagé un écran végétal en lisière Sud de la zone existante et de celle à venir. (entrée de ville).



Réponse de la commune :

Au sein des deux schémas d'aménagement des OAP « Clos de Fourchaud » et « Zone des Gardoirs », des plantations seront préconisées en limite des secteurs avec la zone agricole et naturelle.

Concernant les noues et bassins paysagers, ils possèdent un modelé de terrain très faible et ne nécessite pas d'être bâchés. Ces techniques alternatives de rétention des eaux pluviales représentent un facteur d'animation paysagère et ludique à dimension sociale.

Avis du Commissaire enquêteur :

Je regrette que la sécurisation des noues et bassins n'ait pas fait l'objet d'une réponse spécifique autre que par une faible profondeur et un très faible modelé de terrain inexistant à ce jour.

22.LE PREFET DU LOIRET

Pour les zones agricoles, les zones naturelles, et les espaces tampons entre les zones urbanisées et les espaces agricoles et/ou naturels, la plantation d'essences végétales locales devra être privilégiée. La notice pour le choix d'arbres et d'arbustes pour la végétalisation a vocation écologique et paysagère en Centre-Val de Loire du Conservatoire botanique national du Bassin Parisien pourrait être en annexe et référencée dans le corps du texte. L'objectif est d'éviter les plantes ou essences invasives ou à caractère trop ornemental. Il pourra être laissé plus de liberté dans les zones urbanisées ou à urbaniser, tout en évitant les haies mono-spécifiques et les espaces invasives.

Observations du commissaire enquêteur :

L'intégration de cette notice serait judicieuse. Les prescriptions en découlant ne pourraient-elles pas être traduites dans le règlement écrit de chaque zone ?

Réponse de la commune :

La notice pour le choix d'arbres et d'arbustes pour la végétalisation à vocation écologique et paysagère en Centre-Val de Loire du Conservatoire botanique national du Bassin Parisien sera annexée au règlement en tant



Dossier

n° E19000192 / 45

qu'outil pédagogique pour le service instructeur du droit des sols mais ne sera pas référencée dans le corps du texte du règlement étant donné qu'aucun outil ne permet par la suite à la commune de vérifier la réelle effectivité de cette règle.

Avis du Commissaire enquêteur :

Vu.

23.LE PREFET DU LOIRET

Le rapport de présentation concernant le Plan de Gestion des Risques d'Inondation (PGRI) mériterait d'être complété en précisant qu'il vise à mieux assurer la sécurité des populations, à réduire les dommages individuels et les coûts collectifs, et à permettre la résilience des territoires après la survenue d'une inondation. Ce plan s'applique sur l'ensemble du bassin. Il s'impose entre autres, a différentes décisions administratives, aux documents de planification urbaine, et aux PPR.

Observations du commissaire enquêteur :

L'information sur le PGRi (page 98) est inexistante. A minima, le détail des 6 objectifs du PGRi et le lien vers le site pourrait être utilement ajouté.

Réponse de la commune :

Le rapport de présentation sera complété dans la perspective du dossier d'approbation du PLU.

Avis du Commissaire enquêteur :

Vu. Je ne peux émettre d'avis sans avoir visualisé le rapport de présentation rectifié.

24.LE PREFET DU LOIRET

Par ailleurs, le rapport de présentation ne mentionne pas la prise en compte du Schéma Départemental des Carrières qui identifie sur le territoire de la commune de Lailly-en-Val des zones d'accès privilégiées aux gisements d'alluvions et de calcaire pour l'approvisionnement local. Il serait nécessaire de noter que le Schéma Régional des Carrières en cours d'élaboration, qui devrait être adoptés en 2020, qualifie également ces mêmes zones d'intérêt national et régional.

Observations du commissaire enquêteur :

-sans

Réponse de la commune :

Le rapport de présentation sera complété dans la perspective du dossier d'approbation du PLU.

Avis du Commissaire enquêteur :

Vu. Je ne peux émettre d'avis sans avoir visualisé le rapport de présentation rectifié.

25.LE PREFET DU LOIRET

L'analyse du diagnostic territorial du rapport de présentation mentionne (p 105), les sites inscrits dans la base de données BASIAS et BASOL. La base de données BASOL, attestant de la présence de sols pollués, ne recense aucun site identifie sur la commune de Lailly-en-Val. Trois sites BASIAS sont en revanche répertories sur la commune. La collectivité devra veiller à ce que l'état des sols soit compatible avec les projets d'aménagement le cas échéant.

Observations du commissaire enquêteur :

Voir point 7.3., observation de Mr Fichou

Réponse de la commune :

Les enjeux et les objectifs de l'OAP « Clos de Fourchaud » du projet de PLU seront complétés afin de porter à la connaissance, de tout porteur de projet sur ce secteur, qu'un site BASIAS « ancienne décharge » est identifié sur ces deux parcelles et qu'une étude de sol sera à réaliser.

Avis du Commissaire enquêteur :

Pour mémoire, il n'y a pas d'éléments concourants à la situation définitive de l'ancienne décharge d'ordures ménagères sur ces deux parcelles.



Dossier n° E19000192 / 45

26.LE PREFET DU LOIRET

-En matière d'assainissement (page 109), la répartition des compétences n'est pas clairement explicitée. Le rapport mériterait de préciser que la compétence relative à l'assainissement collectif a été transférée à la Communauté de Communes de Terre Val de Loire depuis le 1" janvier 2018 et que la compétence en assainissement non collectif est conservée par la commune.

-La gestion des eaux pluviales est évoquée mais sans réelle précision. Notamment, il est indiqué que le PLU prescrit le traitement des eaux pluviales a la parcelle mais sans évoquer la limitation d'un débit de fuite vers le réseau. Aucune indication n'est donné sur le dimensionnement des ouvrages de gestion, ni un le débit de rejet maximum dans le réseau d'eaux pluviales

Observations du commissaire enquêteur :

Pouvez-vous préciser que la compétence relative l'assainissement collectif a été transférée à la Communauté de Communes de Terre Val de Loire depuis le 1er janvier 2018 et que la compétence en assainissement non collectif est conservée par la commune.

-Concernant la gestion des eaux pluviales à la parcelle, en fonction des capacités d'infiltration, une rétention est évoquée sans notion de débit de rejet.

Je pense d'ailleurs que peu de règlement écrit de PLU le précise, du moins pour les zones d'habitat. Avezvous des éléments de réponse à verser au règlement écrit ?

En zone UA, UB, UI et AUI, ne serait-il pas logique d'ajouter :

« ...Il pourra être exigé le traitement avant rejet aux réseaux publics, des eaux résiduaires et des eaux de ruissellement des aires imperméabilisées nécessaires aux installations à usage d'activité admises dans la zone... »

Réponse de la commune :

La répartition des compétences en matière d'assainissement sera davantage explicitée au sein du rapport de présentation.

Selon l'article L2224-10 du Code Général des Collectivités Territoriales, les collectivités doivent se doter d'un zonage d'assainissement des eaux pluviales permettant d'avoir une connaissance fine en matière de débit des réseaux pour mettre des prescriptions fines et pouvoir établir une programmation. En l'absence de ces données, à l'heure actuelle, sur le territoire de la commune de Lailly-en-Val, aucune indication plus fine que les éléments d'ores et déjà rédigés dans le règlement et les OAP du projet de PLU, ne peut être inscrite dans le dossier de PLU puisque ces nouvelles indications doivent se fonder, comme précisé précédemment sur une étude spécifique.

Avis du Commissaire enquêteur :

Vu.

27.LE PREFET DU LOIRET

27.1. L'évaluation environnementale n'est pas assez approfondie dans l'analyse de compatibilité avec les documents cadres tels que le SDAGE et le SAGE. S'agissant des zones humides, cette insuffisance provient notamment d'un état initial lacunaire et d'une méthode expéditive reposant sur de simples affirmations. Des précisions et des compléments auraient méritées d'être apportés à minima : l'ensemble des sites pré-localisés par l'étude de l'INRA sont-ils protégés par un classement en zone N ? L'état initial aurait mérité de valider, de préciser et de compléter le cas échéant, l'étude de pré-localisation de ces zones humides.

27.2. Concernant les milieux naturels (page 75 à 107), le diagnostic s'appuie sur des études existantes. Il mériterait d'être complété par une analyse plus approfondie des différents milieux et de leur sensibilité. Par exemple, Il est écrit page 75 :

Toutefois, une démarche d'acquisition sur un site à fort enjeu de préservation d'espèces protégées d'amphibiens est en cours et devrait aboutir courant 2017. L'acquéreur, le CEN, assurera la gestion de ce site localisé au nord de la zone Natura 2000 « Nord-Ouest Sologne ». L'acquisition du terrain évoque étant effective depuis 2018, le projet de PLU devra par conséquent être actualisé.



Dossier n° E19000192 / 45

27.3. De plus, la compatibilité avec les SDAGE et SAGE ne se limite pas qu'a la seule préservation des zones humides: une analyse plus complète serait nécessaire (gestion des eaux souterraines, des eaux superficielles, du risque d'inondation, ...).

Observations du commissaire enquêteur :

C'est un avis sévère sur la prise en compte de l'environnement :Concernant la production du dossier, les services de l'Etat le juge en termes peu flatteurs "...insuffisant, appuyé sur un état lacunaire, méthode expéditive, simples affirmations. Des précisions et des compléments auraient méritées d'être apportés à minima, L'état initial aurait mérité de valider, de préciser et de compléter le cas échéant, l'étude de pré-localisation de ces zones humides...".

A ce niveau, il est clair que j'attends un contenu et non l'engagement d'un complément.

Réponse de la commune :

Le rapport de présentation fera l'objet de compléments dans la perspective du dossier d'approbation du projet de PLU.

Concernant l'analyse des milieux humides, la législation a récemment évolué nécessitant de réaliser des relevés faune flore et des prélèvements pédologiques pour l'identification des zones humides. Cependant, la localisation des zones humides n'était pas prévue dans le cahier des charges. Lors du passage sur le terrain pour l'analyse faune flore, le bureau d'études environnementaliste n'a repéré aucune faune ou flore caractéristique des zones humides sur le territoire communal. Ainsi, aucun avenant n'a été proposé à la commune pour réaliser des études précises sur la thématique.

Avis du Commissaire enquêteur :

Le bureau d'études environnementaliste n'est pas nommé.

Il apparaît pourtant dans le diagnostic : *-Des zones humides au potentiel écologique fort suspectées dans le territoire.*

Je pense que ce n'est pas parce que quelque chose de nécessaire n'est pas compris dans la mission qu'on doit s'en exonérer et se risquer à un dossier incomplet.

28.LE PREFET DU LOIRET

Le changement de destination de bâtiments dans les zones A et N n'a pas été évoqué dans le rapport de présentation, ni identifié sur les plans de zonage. Aucun bâtiment ne pourra donne faire l'objet d'un changement de destination dans ces zones.

Observations du commissaire enquêteur :

Est-ce votre choix de ne pas permettre le changement de destination en zones A et N?

Cela ne va-t-il pas à l'encontre du contenu du PADD ?, page 12 :

"Permettre un développement passant par le renouvellement urbain. Le PLU aura vocation à encourager et rendre possible la reconversion de logements vacants, de friches d'activités, le changement de destination d'anciens bâtiments agricoles inutilisés et d'opération de rénovation urbaine"

Au quel cas, cela viendrait en contradiction avec :

-(extrait du compte rendu de l'atelier tenu avec les exploitants agricoles en janvier 2017 page 2) "Le changement de destination :

Si le règlement pouvait désigner, en zone A, les bâtiments agricoles qui, « en raison de leur intérêt architectural ou patrimonial », pouvaient faire l'objet d'un changement de destination, les lois ALUR et LAAAF ont étendu cette possibilité à tous les bâtiments existants. Le règlement pourra désigner n'importe quel bâtiment, et plus seulement ceux remarquables, qui pourront bénéficier d'un changement de destination (notamment en les désignant avec une étoile sur le zonage). Le règlement fixera alors les règles encadrant ce dispositif'

Aujourd'hui, il n'y a pas de retour possible puisque cela a été présenté à la CDPENAF, il convient d'harmoniser le PADD.

Réponse de la commune :

Durant la phase concertation publique ou l'enquête publique, aucun projet ou bâtiment susceptible de pouvoir changer de destination n'a été porté à la connaissance de la commune. Cependant, récemment, un projet de



Dossier n° E19000192 / 45

changement de destination au sein de la ferme du Flux pour la création d'un gîte a été remonté à la commune. Celle-ci se situe à la limite nord du territoire communal.

Conformément à l'objectif 3.3 du PADD visant à permettre un développement par le renouvellement urbain et notamment le changement de destination d'ancien bâtiments agricoles, et afin de soutenir la réalisation de ce projet, le règlement de la zone agricole et naturelle et le plan de zonage seront modifiés en conséquence.

Avis du Commissaire enquêteur :

Le changement de destination est un élément réglementaire, alors qu'il est utilisé comme élément de réponse à une demande. Théoriquement, ceci veut dire toute demande ultérieure ne pourra être étudiée avant la prochaine modification ou révision du PLU. Une pré localisation des bâtiments et ou écarts admissibles aurait pu être élaborée.

Je ne peux émettre d'avis, les éléments modifiés n'étant pas visibles.



29.LE PREFET DU LOIRET

29.1. L'AU dit "Clos de Fourchaud », située à proximité immédiate du centre bourg, des commerces et de certains équipements, d'une superficie de 8,4 hectares mériterait d'être complétée par une densité minimale de logements / ha afin de répondre aux besoins en habitat comme indique dans le PADD.

Observations du commissaire enquêteur :

29.1. La situation géographique de cette AU est intéressante, même entachée par les éléments évoqués et inconnus comme la gestion des eaux pluviales, et la situation actuelle de l'ancienne décharge. Ceci expliquerait qu'une densité/ha n'ait pas été définie ?

29.2. Une densité plus importante pourrait même être retenue de façon à réduire d'autant les besoins en foncier pour la construction de nouveaux logements. Cet effort permettrait de mieux répondre aux politiques publiques en matière de limitation de consommation d'espace fixes par le plan national sur la biodiversité, rappelées dans la circulaire du 29 juillet 2019 et déclinées dans le futur SRADDET.

Cette évolution (intégration d'une densité brute minimale comprise entre une fourchette de 13 et 15 logements / hectare) jumelée à une réduction de la surface de la zone AU, permettrait également de se rapprocher du cadre défini par le projet de SCoT du PETR Loire Beauce arrêté. En effet, la surface retenue par le projet de PLU n'est pas en cohérence avec celle définie au projet de SCoT ramenée à horizon 2030 qui est l'échéance retenue dans le PLU.

La commune de Lailly en Val comptait 3 043 habitants en 2015. Le scenario de développement démographique retenu dans le projet de PLU est de 0,71 % par an, pour atteindre une population de 3 384 habitants en 2030, soit une augmentation de 341 habitants.

Ce développement se traduit par un objectif de construction affiché dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) d'environ 160 nouveaux logements à l'horizon 2030.

Observations du commissaire enquêteur :

29.2. Il paraît difficile de justifier d'une consommation d'espaces sans préciser la densité, c'est-à-dire les capacités d'accueil.

Voir point 11., avis de la Chambre d'agriculture

Réponse de la commune :

Au regard des objectifs de consommation d'espaces et du projet de développement de l'habitat de la commune, prévoyant la construction de 79 logements au sein de l'OAP « Clos de Fourchaud » sur une surface réellement constructible d'environ 5,5 ha (hors voirie, liaison douce, espace paysager, arbres existants à conserver, bassin de rétention représentant environ 30% de la surface totale de l'OAP), la densité de l'OAP est alors d'environ 14 logements/ha et est donc compatible avec la densité prévue dans le SCoT en cours d'élaboration. Cependant, la densité minimale attendue sur le secteur du « Clos de Fourchaud » d'environ 14 logements/ha sera inscrite au sein de l'OAP. Ainsi, la zone à urbaniser ne nécessite pas d'être réduite.

La gestion des eaux pluviales au sein de la zone à urbaniser « Clos de Fourchaud » est prioritairement géré par infiltration à la parcelle. Dans le cas d'une impossibilité d'infiltration avérée, tout rejet vers les infrastructures,



Dossier

n° E19000192 / 45

lorsqu'elles existent, doit se faire en débit limité et/ou différé. D'autre part, le rejet au réseau collectif peut faire l'objet, si nécessaire, d'un traitement qualitatif.

Avis du Commissaire enquêteur :

Voir avis point 11. Je ne valide pas la densité / hectare.

30.LE PREFET DU LOIRET

Contenu réglementaire des articles Al, A2, N1 et N2

Dans les secteurs A et N, paragraphe 2, sont admis : « les locaux techniques et industriels des administrations publiques assimilées ». La destination des ouvrages tels que RTE (Réseau Transport Electrique) sont des équipements d'intérêt collectif et services publics, conformément a Article R 151-27 du code de l'urbanisme. A titre de complément, « les constructions, ouvrages, installations, travaux et aménagement nécessaires à l'entretien et a l'exploitation des lignes électriques », mériteraient d'être listés. Il serait également utile d'indiquer dans les zones A et N que « les règles de prospect et d'implantation ne sont pas applicables aux lignes de transport d'électricité RTE ainsi que les règles relatives aux clôtures.

Observations du commissaire enquêteur :

-sans

Réponse de la commune :

Pour rappel, selon le décret du 1_{er} janvier 2016 visant la modernisation du contenu des PLU et l'arrêté du 10 novembre 2016 précisant définissant les destinations et sous-destinations de constructions pouvant être réglementées par le règlement national d'urbanisme et les règlements des plans locaux d'urbanisme ou les documents en tenant lieu, « les constructions, ouvrages, installations, travaux et aménagement nécessaires à l'entretien et à l'exploitation des lignes électriques » ne constituent pas une sous-destination de l'arrêté. La sous destination « locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés » prévue par cet arrêté a été conçu pour rassembler ces infrastructures des gestionnaires de réseaux de transport électrique, gaz, etc. De plus, le décret permet aux auteurs de PLU d'édicter des règles différentes sur une base limitatives de ces cinq destinations et 20 sous-destinations de constructions prévues aux articles R. 151-27 et 28 du code de l'urbanisme. Ainsi, il n'y a pas d'utilité à préciser le contenu réglementaire des zones A et N. De plus, tout ce qui relève de l'ordre de l'entretien ne fait pas l'objet de demande d'autorisation d'urbanisme.

Avis du Commissaire enquêteur :

Vu.

31.LE PREFET DU LOIRET

Par ailleurs en zone A et N, il serait opportun de compléter l'alinéa relatif à la création de piscines par une distance d'implantation par rapport aux bâtiments d'habitation.

Observations du commissaire enquêteur :

Voir règlement page 96 et 110, annexe à moins de 50 m.

Réponse de la commune :

Les dispositions de la commission en matière d'implantation des annexes et des piscines seront prises en compte dans le dossier d'approbation du projet de PLU.

Avis du Commissaire enquêteur :

Je ne peux émettre d'avis, les éléments modifiés n'étant pas visibles.

32.LE PREFET DU LOIRET

<u>Cas particulier des franges urbaines</u>: Certaines parcelles bâties situées en franges urbaines sont classées pour partie en zone U (là on se trouve l'habitation) et pour l'autre, en A ou en N. Ce zonage permet de restreindre les possibilités de développement dit "en drapeau" ou en "second ou troisième rideau" depuis les voies publiques. Cette disposition s'inscrit dans le sens d'une limitation de la consommation d'espace et de lutte contre l'étalement urbain. Ce classement en zone A ou N interdit également les annexes aux habitations existantes dans la mesure où ces habitations ne sont pas classées dans la même zone. En effet, les règles

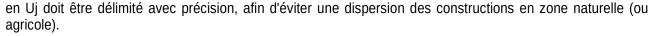


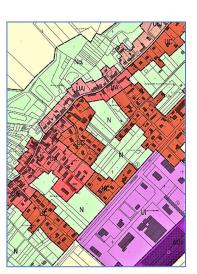
Dossier n° E19000192 / 45

applicables sur chaque partie de ces parcelles sont celles de la zone dans laquelle cette partie est classée, Ainsi, si l'habitation est classée en U, son extension (et éventuellement ses annexes) sera régie par les dispositions réglementaires définies par le règlement de la zone U en question, et uniquement sur la partie classée en U. Si le fonds du terrain est classe en N (ou en A), ce seront les règles du règlement de cette zone N (ou A) qui s'appliqueront.

Si l'objectif est de permettre l'implantation d'annexes sur des parcelles comportant déjà des habitations tout en interdisant de nouvelles habitations, deux solutions existent:

- soit l'habitation est classée en zone N auquel cas elle peut bénéficier des dispositions de l'article L151.12 (annexes aux habitations existantes),
- soit retenir les zonages U pour l'habitation (et ses extensions éventuelles) et Uj (ou U...) pour la partie réservée aux annexes. Il va de soi que le classement

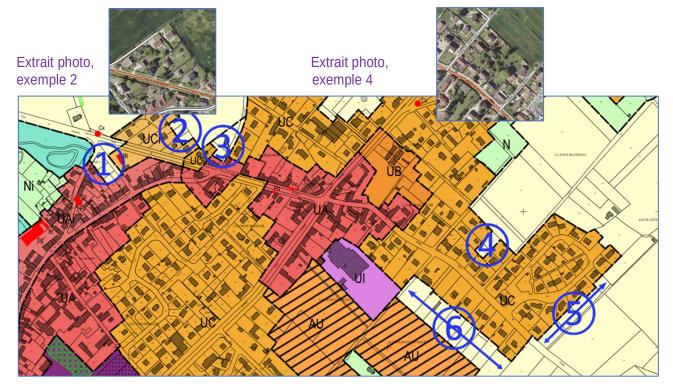




Observations du commissaire enquêteur :

- -Il pourrait être judicieux de faire le distinguo entre les zones N et de permettre quelques possibilités aux zones N contigües aux zones urbaines. A ce titre, le bourg Ouest présente plusieurs zones N ceinturées en zone UA et UC ou limitrophes.
- -Les dénominations UAj, UBj, UCj, pourraient être appliquées au fond de certaines parcelles AU, AB, AC, et réduire les surfaces urbanisables en limitant les constructions en drapeau ?
- -En périphérie de ces zones, ce pourrait être un moyen d'établir une zone de transition ou tampon avec les zones A et U et de réduire les possibles conflits de voisinage.

Ce type de zonage serait parfaitement justifié à plusieurs endroits que je verse à titre d'exemple. Ce qui permettrait de justifier de parcelles ou de fonds de parcelles, actuellement utilisés en agrément ou potager et qui manifestement ne peuvent être en zone A ou N.



- ① Ces parcelles (Al 103-104-105-106) pourraient être en AUj.
- (2) Il s'agit de 3 fonds de parcelles (AH 16-17-18) qui pourraient être versé en UBj.



Dossier n° E19000192 / 45

- ③ Il s'agit du fond de la parcelle AH 22. En cas d'option UAj, il semblerait équitable que les fonds de parcelles AH 20 et 21 le soient également.
- 4 Il s'agit des fonds de parcelles AD 147-148. En cas d'option UCj, il semblerait équitable que les fonds de parcelles AD 146-149 le soient également.
- (5) Ces parcelles adjointes aux parcelles contiguës du lotissement et utilisées en jardins.
- (6) Il s'agit de fonds de parcelles AC 2-4-6-5-7-8-10-11-12.

-Cette question a été traitée lors de la réunion du réunion du 10 juillet 2019, je lis dans le compte rendu : "La DDT demande ainsi de créer des secteur Nj ou Uj pour ces fonds de lots. ECMO indique qu'un échange avait déjà été fait sur la problématique avec le bureau d'études et la DDT. ECMO ne modifiera pas le zonage

Il est affligeant que constater que la décision du bureau d'études ne suive pas -sans en justifier- les recommandations de la DDT ni les souhaits du maître d'ouvrage! C'est ce que j'ai appris par la suite. En effet, la mairie était tout à fait favorable à cette possibilité initiée par Mr PIOCHON de la DDT.

Il n'y a aucune raison de s'opposer à cela. Il faut avoir conscience que ce n'est pas le bureau d'études mais les élus qui seront confrontés et qui devront gérer les demandes.

Pour moi, c'est indiscutable, les plans de zonage (colorisés) doivent inscrire cette demande. Il est dans ma mission de veiller à ce que les droits de chacun soit respectés.

Dans ce sens, je ne pourrais rendre mon rapport, avis et conclusions avant d'avoir vu le zonage corrigé.

Réponse de la commune :

et le règlement".

La création de zone Uj octroie une valeur vénale fausse au terrain car la zone est presque totalement inconstructible. La création de zone Nj créerait d'une certaine manière un pastillage et complexifierait la lecture du plan de zonage. Néanmoins, les articles A3 et N3 du règlement de la zone agricole et naturelle seront complétés afin de préciser que l'implantation de l'annexe de la construction principale devra être limitée à 25m de la construction qu'elle soit dans la zone agricole (ou naturelle) ou non.

Exemple de rédaction de l'article A3 et N3 du règlement : « Les annexes et les piscines des constructions à usage d'habitation devront être implantées de telle sorte que le point le plus proche de la construction à édifier ne soit pas situé à plus de 25 mètres de la construction principale, que cette dernière soit dans la zone ou non. »

Avis du Commissaire enquêteur :

Je ne peux émettre d'avis sans avoir visualisé le règlement rectifié. Le revirement de la commune valide l'abandon de la création d'un zonage spécifique (j) proposé par la DDT.

L'autorisation des extensions d'une habitation principale d'une zone U(A,B,C) vers une zone A ou N semble légalement à confirmer.

33.LE PREFET DU LOIRET

Pour les bandes bâties des villages et hameaux principaux situés le long des voies, de faible profondeur et derrière lesquelles d'autres habitations ne sont pas souhaitables, le classement en Uj en appui du classement en U des habitations est recommandé. Ce classement est adapté pour le cas du bourg de Lailly-en-Val si la collectivité souhaite bien entendu, permettre les annexes des habitations existantes.

Observations du commissaire enquêteur :

Voir point n°34.,

Réponse de la commune :

réponse au point 32.

Avis du Commissaire enquêteur :

Voir point n°34.,

34.LE PREFET DU LOIRET

Le règlement indique à plusieurs endroits, "zones à urbaniser" au lieu de "zone urbanisée".

Observations du commissaire enquêteur :



Dossier

n° E19000192 / 45

Voir point 36.

Réponse de la commune :

Le règlement sera corrigé en ce sens.

Avis du Commissaire enquêteur :

Vu.

35.LE PREFET DU LOIRET

35.1. 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. Toutefois, la servitude EL2bis (servitude concernant la Loiret et ses affluents) est à rajouter a la pièce n° 6.1 du PLU.

La liste des servitudes d'utilité publique : Identifie celles relatives à la protection des eaux destines a la consommation humaine : il s'agit des périmètres de protection impactant le territoire communal définis autour du forage de l'Hôtel Dieu situe sur la commune de Lailly-en-Val, instituées par déclaration d'utilité publique (DUP) du 22 août 1990. Si le gestionnaire de la DUP est la délégation départementale du Loiret de 1'ARS Centre Val de Loire, la mairie de Lailly-en-Val est le bénéficiaire de la DUP. Le maire disposant du pouvoir de police de la DUP, un exemplaire de l'arrêté préfectoral et du plan parcellaire doit être détenu en mairie en permanence.

35.2. Servitude AC 1 liée aux Monuments Historiques

Le nom du gestionnaire est à actualiser dans la liste des servitudes, en remplaçant «Service Territorial de l'Architecture et du Patrimoine» (STAP) par «Unité Départementale de l'Architecture et du Patrimoine» (UDAP), 6 rue de la Manufacture 45043 ORLEANS CEDEX 1.

35.3. Servitudes 14 liée à RTE (Réseau Transport Electricité)

Les coordonnées du service gestionnaire des servitudes 14 HTB du Réseau Public de Transport d'Electricité (RTE) sont à modifier sur la liste des servitudes par :

GMR SOLOGNE - 21 rue Pierre et Marie Curie - 45140 INGRE

A titre d'information, le trace des ouvrages RTE est disponible au format SIG sur le site de l'Open. Data RTE https://opendata.rte-france.com:pages/accueil/ ou en faisant une recherche sur INSPIRE.

- Servitude liée à la protection des équipements sportifs et de loisirs

L'adresse du gestionnaire est également à revoir : Il s'agit de la DRDJSCS Centre Val de Loire - Loiret, 122 rue du Faubourg Bannier 45000 ORLEANS

35.4. Autres annexes

La zone d'aménagement concerte (ZAC) multisites "Clos Moussard" et "Clos Fourchaud" doit figurer en annexe, conformément à l'article R151-52-8° du code de l'urbanisme (ZAC créée le 16 novembre 2005 — dossier de réalisation approuve le 16 décembre 2006).

35.5. Remarques complémentaires

Il convient de compléter

Faisceaux hertziens d'Orange

Deux faisceaux hertziens sont en services sur la commune de Lailly-en-Val. Les dégagements à prendre en compte en cas de projet de plus de 10 mètres de haut :

- depuis le site de DRY (X47°47'12 "N. Y1°43'11"E) dans l'azimut 271.15° vers le site de Beaugency (X47°47'16"N Y1°38'7"E) prendre 14 mètres de part et d'autre de l'axe du faisceau.
- depuis le site de Beaugency (X47°47'16"N Y1°38'7"E) dans l'azimut 118.92° vers le site de Lailly-en-Val (X47°45'11 "N. Y1'43'43"E) prendre 16 mètres de part et d'autre de l'axe du faisceau.

Pour tout projet situe sur le parcours de ce faisceau, les consultations sont à transmettre à l'adresse suivante : Consultation : faisceaux-hertziens@orange. Com

Observations du commissaire enquêteur :

A prendre en compte



Dossier

n° E19000192 / 45

Réponse de la commune :

L'ensemble des remarques transmises par la DDT concernant les servitudes, les annexes du PLU et les remarques complémentaires sera pris en compte dans la perspective du dossier d'approbation du PLU. Les informations concernant la ZAC multisites seront indiquées dans le dossier d'approbation du PLU.

Avis du Commissaire enquêteur :

Vu.

LES AVIS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR

36.LA REDACTION

J'ai observé au cours de la lecture du rapport de présentation plusieurs coquilles, fautes de frappe, d'accord, d'orthographe ou même de mots manquants, ceci nuisant à la bonne compréhension du contenu.

Ce, en quantité suffisante pour être signalé. Il convient de vérifier l'intégralité de pièces du dossier. Vous voudrez bien communiquer au rédacteur le détail de la liste des errata.

Réponse de la commune :

Les coquilles, les fautes de frappe, d'accord et d'orthographe ou les mots manquants identifiés dans la liste des errata seront modifiés en conséquence dans le dossier d'approbation, afin de participer à la bonne compréhension du contenu du dossier par tout à chacun.

Avis du Commissaire enquêteur :

Vu.

37.LES PLANS DE ZONAGE

La mise en couleur des plans de zonage m'a été refusé, j'itère cette demande. C'est un élément de simplification de lecture très pratique, ce qui aurait pu mieux éclairer la commission et éviter les anomalies de zonage que j'ai décelé. Pour l'enquête je l'ai fait pour moi-même avec peu de moyens techniques, je ne conçois pas que le bureau d'études ne puisse pas le faire.

Le rapport expose le calcul du besoin total de logements. La cohérence entre la croissance démographique et les surfaces destinées à l'habitat n'est pas démontrée en l'absence de densité de logements / hectare.

Réponse de la commune :

Le PLU sera téléversé sur le Géoportail de l'Urbanisme où les zones agricoles, naturelles, à urbaniser et urbaines sont distinguées en quatre coloris différents. De plus, la réalisation de plans de zonage en version couleur augmente significativement les coûts pour la commune lors de leur reprographie.

Avis du Commissaire enquêteur :

Avoir sur place, en mairie, un exemplaire papier du zonage colorisé n'a rien d'inutile, en particulier pour le public venant le consulter, y opposer le coût de la reprographie est étonnant.

FIN DU RAPPORT DE PRESENTATION 52 PAGES

Le 26 février 2020.

Philippe RAGEY

