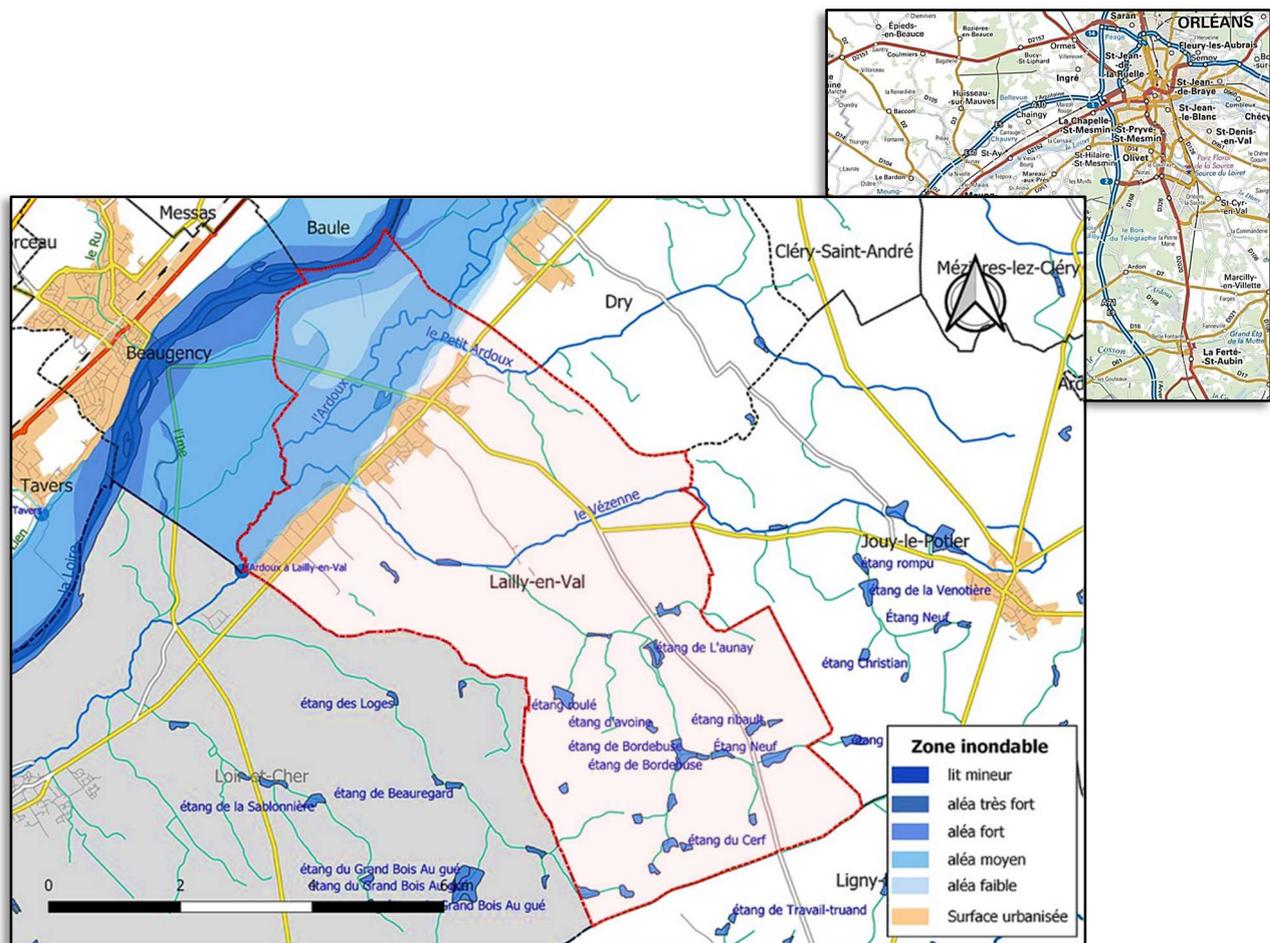


## 2 - CONCLUSIONS ET AVIS MOTIVES



Après avoir :

Rencontré l'autorité organisatrice et étudié les pièces du dossier d'enquête,

Visité le territoire communal et les principaux lieux concernés par le projet,

Rencontré Mr. le Maire et l'adjoint chargé de l'urbanisme,

Examiné les observations et celles des personnes publiques associées (PPA) ayant exprimé un avis sur le projet,

Consulté l'autorité organisatrice sur les avis des personnes publiques associées et sur les observations du public à l'occasion de la remise du procès-verbal de synthèse et étudié ses observations en retour,

J'ai rédigé le rapport d'enquête publique préalable à la révision du Plan local d'urbanisme (PLU).

Les conclusions motivées qui font suite au rapport et mon avis sur le projet de révision du Plan local d'urbanisme (PLU) de la commune de LAILLY-EN-VAL sont exposés ci-après :

PRÉAMBULE .....	3
PARTIE A - L'ENQUETE PUBLIQUE.....	4
1. LE DOSSIER D'ENQUÊTE.....	4
2. DESIGNATION DU COMMISSAIRE ENQUETEUR.....	5
3. CONTACTS PREALABLES ET VISITE DES LIEUX, ECHANGES .....	5
4. MODALITES DE CONSULTATION DU PUBLIC .....	5
5. MODALITES DE CONSULTATION DES PPA .....	6
1. VISITE DES LIEUX : .....	6
2. LES PERMANENCES : .....	6
3. L'EXPRESSION DU PUBLIC : .....	7
4. L'EXPRESSION DES PPA : .....	8
5. CLIMAT DE L'ENQUETE .....	8
6. CLOTURE DE L'ENQUETE : .....	8
7. NOTIFICATION DU PROCES-VERBAL DE SYNTHESE .....	8
8. MEMOIRE EN REPONSE .....	8
PARTIE B - ANALYSE DU DOSSIER ET OBSERVATIONS.....	9
9. LE RAPPORT DE PRESENTATION.....	9
PARTIE C – CONCLUSIONS ET AVIS MOTIVES .....	12
1. SUR L'ENQUETE PUBLIQUE.....	12
2. SUR LE PROJET DU PLU.....	12
3. REPRISE DES OBSERVATIONS DU PUBLIC ET DES PPA :.....	12
1. SUR LE CLOS DE FOURCHAUD .....	14
2. SUR LES OBSERVATIONS DU PUBLIC ET DES PPA.....	14

## PRÉAMBULE

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 de LAILLY-EN-VAL s'était dotée d'un Plan local d'urbanisme le 30 novembre 2006. Par délibération du 17 novembre 2016, le conseil municipal a décidé la mise en révision du PLU de la commune, et 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 du plan local d'urbanisme éventuellement modifié.

Le maire de LAILLY-EN-VAL a décidé, par arrêté du 18 novembre 2019, l'ouverture d'une enquête publique en vue de la révision du PLU de la commune.

Le 22 octobre 2019, la Présidente du Tribunal administratif d'Orléans m'a désigné comme commissaire-enquêteur (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.

Conformément aux dispositions du Code de l'environnement, à l'arrêté municipal la prescrivant, l'enquête s'est déroulée sur une durée de 47 jours, du 9 décembre 2019 au 24 janvier 2020

Dès que j'ai été nommé, j'ai rencontré Mr. MILCENT, adjoint au maire en mairie de LAILLY-EN-VAL, afin de prendre connaissance des conditions dans lesquelles le projet a été élaboré, ratifier les pièces constitutives du dossier d'enquête publique, et prendre possession d'un double papier du dossier, une version numérique m'ayant été adressée par le Tribunal administratif d'Orléans.

## PARTIE A - 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. LE DOSSIER D'ENQUÊTE

##### 1.1. LE DOSSIER D'ENQUETE COMPRENAIT LES PIECES SUIVANTES :

- Le rapport de présentation
- Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable du projet PADD
- Les Orientations d'Aménagements et de Programmation OAP
- Le règlement écrit et graphique
- Les annexes sanitaires
- Les servitudes d'utilité publique
- Le plan de prévention du Risque « Loire – Val d'Ardoux »

Il a été complété avant l'ouverture de l'enquête :

Les avis des PPA, le porté à connaissance

Le bilan de la concertation que j'ai fait ajouter au dossier initial

##### 1.2. SIMPLES OBSERVATIONS :

- Le rapport de présentation propose une présentation complète de la commune et des enjeux de la révision (territoire, social, économique, environnement, déplacements). Il justifie les choix retenus en démontrant leur cohérence avec les orientations récentes du droit de l'urbanisme.
- Le Plan d'Aménagement et de Développement durable (PADD).
- Un dossier présente les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) objet de l'enquête publique relative au projet de Plan local d'urbanisme de la commune de LAILLY-EN-VAL.
- Le règlement graphique est au 1/5000ème et au 1/2500ème pour les planches des parties urbanisées Est et Ouest de la commune. Les éléments du cadastre, le nom des voies les numéros de parcelles sont illisibles, ce qui rend le repérage difficile.
- Le règlement écrit est structuré et clair, de consultation aisé, à noter l'absence d'un lexique bien utile
- Les annexes sont complètes.

- Les servitudes sont correctement notées,

Je considère que les documents constituant le dossier d'enquête, ont été en mesure d'assurer une information correcte du public.

## 2. DESIGNATION DU COMMISSAIRE ENQUETEUR

Le 22 octobre 2019, la Présidente du Tribunal administratif d'Orléans m'a désigné comme commissaire-enquêteur (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.

## 3. 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 49 à 51 du rapport de présentation.

## 4. MODALITES DE CONSULTATION DU PUBLIC

### 4.1. 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.

### 4.2. 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)

### 4.3. PARUTION DANS LES JOURNAUX

1 <sup>ère</sup> parution		
	LA REPUBLIQUE DU CENTRE	22/11/2019
	LOIRET AGRICOLE ET RURAL	22/11/2019
2 <sup>ème</sup> parution		
	LA REPUBLIQUE DU CENTRE	12/12/2019
	LOIRET AGRICOLE ET RURAL	13/12/2019

#### 4.4. 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.

#### 4.5. 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.

### 5. 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-Ribeaup
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<sup>ième</sup> permanence le vendredi 24 janvier 2020 de 14h00 à 17h00.

### 3. L'EXPRESSION DU PUBLIC :

#### 3.1. 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		
	<b>11</b>	<b>4</b>	<b>7</b>	<b>3</b>	<b>1</b>	<b>1</b>

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 reçue par courrier.

Une observation par l'adresse mail dédiée.

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

#### 3.2. 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 enquête :

Activité économique agricole diversification	x
L'information sur la constructibilité de parcelles privées	xxxxx
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	xx
Risques, bruit,	x
Certaines visites ont été multi-thèmes	

Sans surprise, et comme dans la majorité des PLU, c'est le devenir du patrimoine qui suscite le plus de questions.

#### 4. L'EXPRESSION 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.

#### 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.

#### 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 revêtu de la signature du maire. Le dossier comprend 23 pages.

## PARTIE B - ANALYSE DU DOSSIER et OBSERVATIONS

### 9. LE RAPPORT DE PRESENTATION

#### 1.1. DIAGNOSTIC ET ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT

La présentation du territoire est étoffée et complète. En revanche, si les enjeux sur la TVB sont connus, son étude sur le territoire reste théorique et fait référence à des documents généraux.

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.

il est écrit notamment :

- *Des zones humides au potentiel écologique fort suspectées dans le territoire.*

La simple suspicion valait la réalisation d'un inventaire.

*Je considère que cette partie du dossier est incomplète.*

#### 1.2. RESUME NON TECHNIQUE

Par définition, il doit être rédigé de manière à être accessible à tous, sans connaissance technique préalable dans le domaine de l'environnement. Dans ce sens, un glossaire des termes techniques est manquant.

Le résumé non technique se trouve de la page 278 à 299 du rapport de présentation.

Ce dossier aurait dû être facilement identifiable, et peut être placé au début du rapport de présentation, en tout cas, ressorti du sommaire.

*Je considère qu'un lexique est indispensable.*

#### 1.3. LE PADD

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.

Le débat et la validation des orientations générales d'aménagement et d'urbanisme ont eu lieu lors du Conseil Municipal de Lailly-en-Val du 17 décembre 2018.

Les enjeux du PADD sont alors de :

- Gérer de façon économe l'espace et maîtriser l'étalement urbain.
- Retrouver un équilibre entre le développement urbain et la préservation des espaces agricoles et naturels.
- Assurer la protection des milieux naturels et des paysages, ainsi que la sécurité et la salubrité publique.

Les choix opérés par le PADD sont cohérents et démontrés par les objectifs démographiques en matière d'évolution du parc immobilier, économiques avec l'extension de la zone des Gardoirs et sociaux avec l'évolution des équipements publics et de santé.

*Le PADD annonce les objectifs de croissance du parc immobilier sans en reprendre le calcul, ce qui oblige se référer au rapport de présentation pour analyser cet objectif de 160 logements.*

## 1.4. LES OAP

### 1.4.1. Le clos de Fourchaud :

- En revanche, la comptabilité avec les objectifs du SCoT et du SRADDET n'est pas acquise. Les objectifs de réduction de la consommation d'espaces sont discutables, en particulier pour la zone AU couvert par l'OAP le Clos de Fourchaud, où l'on observe une surface de 8.4 ha pour 79 logements.

L'argumentation de retenir du calcul 30% de la surface au titre des VRD n'est pas recevable. 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 m<sup>2</sup>, soit une densité de 9,4 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.

La justification de la surface pourrait passer par l'utilisation d'un zonage différent (AUE) pour l'espace paysager et le bassin de rétention, ce qui permettrait de réduire la zone AU.

Une première phase, pourrait être établie, dans l'attente de la maîtrise sur la parcelle centrale en rétention foncière, non incluse dans la zone AU.

- La situation de l'ancienne décharge d'ordures ménagères n'est pas établie.

Ce conditionnel m'oblige à ne pas valider cette zone AU tant qu'il subsistera un risque pour la santé humaine, au moins retirer de la zone la ou les parcelles concernées.

### 1.4.2. L'OAP « thématiques »

- sur le « Maintien et restauration de la Trame Verte et Bleue » et sur la « Préservation et valorisation du patrimoine bâti » n'est pas traitée.

Je n'ai pas eu d'éléments de réponse.

## 1.5. LE REGLEMENT ECRIT

On peut regretter l'absence de rappels sur les dispositions générales et les définitions. (annexe, extension, tènement, l'assiette, emplacement réservé, etc.)

Je considère qu'un lexique est indispensable.

## 1.6. LE REGLEMENT GRAPHIQUE

Il reste toujours discutable de protéger, en zone inondable, des espaces boisés et des haies qui sont autant de freins à l'expression des crues et décrues.

Les plans ne sont pas colorisés et la visibilité des différentes zones n'est pas facilitée. Les éléments du cadastre, c'est à dire, le nom des voies et les numéros de parcelles sont quasi illisibles, ce qui rend le repérage difficile. Ceci peut être facilement corrigé.

A noter l'absence de traitement particulier des fonds de parcelles qui se trouvent, sans réelle justification, englobés avec la parcelle limitrophe en zone A ou N.

Également l'octroi de plusieurs extensions de la zone UA, par rapport à l'ancien PLU, sans autre justification visible que d'englober des remises, bâtiments légers ou des constructions illégales.

## 1.7. JUSTIFICATIF DES CHOIX OPERES PAR LE PLU

Le positionnement de cette AU, présentée comme la phase 2 de la ZAC créée le 16 novembre 2005, cumule beaucoup de contraintes mais la prise en compte de la proximité des lieux de vie, centre-bourg, écoles, commerces, valide néanmoins ce choix.

L'ensemble des contraintes valant sur le choix géographique de cette zone AU obligeait à une argumentation plus poussée.

L'optimisation de l'urbanisation du cœur d'îlot au lieu-dit « Le Clos de Fourchaud » reste à démontrer. En revanche, la situation de la zone AU, en dehors de la tache urbaine, ne correspond pas à la dénomination "cœur d'îlot".

A ce titre, la visualisation de la tache urbaine est absente.

L'extension de la zone des Gardoirs augmente légitimement les capacités d'accueil de la ZAC.

Le déplacement de l' EHPAD Château Fontpertuis hors des limites du PPRi est une bonne chose.

PLU. Par exemple, comment traduit-on l'objectif de protection des espaces forestiers !

L'urbanisation à 50% dans la zone urbaine valide l'effort de réduction de la consommation d'espaces, mais sous-entend le traitement de la vacance.

### 1.8. SUR LA DEMOGRAPHIE

Lailly-en-Val présente une croissance démographique artificielle appuyée par un fort solde migratoire à l'ouverture à l'urbanisation de la tranche 1 de la ZAC, le Clos Moussard.

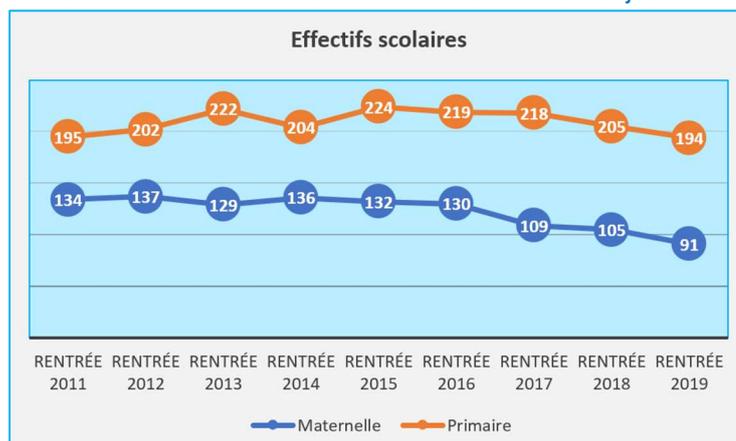
	1968 à 1975	1975 à 1982	1982 à 1990	1990 à 1999	1999 à 2010	2010 à 2015
Nb d'années par période	7	7	8	9	11	5
Taux de variation période	8.8	31.4	9.5	9.6	17.2	15.3
Variation annuelle moyenne en %	1.3	4.5	1.2	1.1	1.6	3.1
<b>Solde naturel</b>	<b>-108</b>	<b>-127</b>	<b>-157</b>	<b>-113</b>	<b>-97</b>	<b>15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

La commune souhaite maintenir une croissance régulière mais ralentie dans l'objectif de maintenir ses équipements mais sans générer de besoins nouveaux que la commune ne pourrait satisfaire. Dans une optique de développement durable, ce développement urbain favorisera la mixité sociale, la variété des formes urbaines et la prise en compte des besoins de proximité.

Je crains que la croissance projetée à l'horizon 2030 de 0.71% l'an ne soit inférieure à l'objectif de se maintenir à l'équilibre.

La surreprésentation des tranches d'âges "Moins de 15 ans" et "Des 25-39 ans" va se déplacer dans la pyramide des âges sans être totalement renouvelées.

Je m'appuie sur l'infléchissement constant des effectifs scolaires et par là-même du nombre de classes.



## PARTIE C – CONCLUSIONS ET AVIS MOTIVES

### 1. SUR L'ENQUETE PUBLIQUE

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. Je suis heureux d'avoir, par cette prolongation de l'enquête, participé à l'information des habitants.

C'est cinq personnes supplémentaires qui ont eu la possibilité de se renseigner, de s'exprimer sur la révision du PLU.

### 2. SUR LE PROJET DU PLU

La révision du PLU de Lailly-en-Val m'apparaît comme raisonnable en terme de consommation d'espace et je salue la volonté de localiser la moitié de l'objectif en logements dans la partie urbanisée.

Les actions en faveur :

- de l'augmentation des capacités d'accueil de la zone des Gardoirs démontre l'importance accordée au volet économique
- de l'augmentation des capacités d'accueil de population par l'ouverture de la zone AU
- de la prise en compte du PPRi, incitant à déplacer l'EHPAD Château Fontpertuis
- de la sauvegarde de ses espaces agricoles et naturels

prouve que la commune de Lailly-en-Val a pu garder la maîtrise de son avenir, alors que souvent les communes rurales sont contraintes, de plus est au Sud de la Loire.

Je pense néanmoins que les orientations du SCoT du PETR Loire Beauce (non actif à ce jour) ont enjoint à une limite basse de croissance démographique. C'est une mesure d'anticipation sur des chiffres qui, vraisemblablement seront peu différents de ceux à l'étude.

Le choix de la zone AU du clos de Fourchaud est évidente dans l'intérêt de la commune, bien que j'y oppose une réserve levable quant à la gestion d'une ancienne décharge d'ordures ménagères qu'elle contiendrait.

### 3. REPRISE DES OBSERVATIONS DU PUBLIC ET DES PPA :

De multiples réponses dans le mémoire en réponse au PV de synthèse font apparaître trop souvent les mentions : sera complété, sera modifié, sera pris en compte, et s'avèrent sans contenu lisible et appréciable.

Il s'agit des points suivants :

Point 7.3. Mr. Yves FICHOU – sur l'existence d'une ancienne déchetterie

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.

Point 7.4. Mr. Yves – sur le changement de zonage aux abords de la Biscuiterie Moderne

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.

Je trouve que la remarque de Mr FICHOU est justifiée quant à l'extension de la Biscuiterie Moderne.

Point 10. CHAMBRE D'AGRICULTURE DU LOIRET – sur une exploitation à sortir de la zone UA

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, pour valider la pérennité de l'exploitation.

Point 13.1. CDPENAF / Mr. le Préfet – sur les dimensions des extensions et annexes

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

Point 13.2. CDPENAF – sur le STECAL Nti

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

Point 14. CRPF / CDPENAF – sur les dimensions des extensions et annexes propriétés forestières

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.

Point 17. Mr. le Préfet – sur les dimensions des extensions et annexes

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

Point 18. Mr. le Préfet – retrait de parcelles dans le respect du PPRi

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

Point 19. Mr. le Préfet – zonage des EBC et éléments sur la VUE

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.

Point 21. Mr. le Préfet – sécurisation des noues et bassins

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 non créée à ce jour.

Point 23. Mr. le Préfet – pris en compte du PGI

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

Point 24. Mr. le Préfet – schéma départemental des carrières

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

Point 27.3. Mr le Préfet – les zones humides

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.

Point 28. Mr. le Préfet – changement de destination

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 par anticipation.

Point 31. Mr. le Préfet – implantation des piscines en zone A ou N

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

Point 32. Mr. le Préfet – zone U vers A ou N

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.

Compte tenu des éléments ci-dessus que j'ai annoté de mes avis. Ceux-ci motivent ma conclusion suivante :

Le dossier est cohérent ainsi que la politique de croissance raisonnée qui s'en dégage. Les choix sont logiques au vu de la population actuelle de la commune et de ne pas augmenter les charges communales en équipements. Le choix de préserver l'identité de l'environnement (paysage, espaces naturels et agricoles, le classement des EBC et la protection des éléments de patrimoine) est une volonté ressentie que je soutiens.

Au vu des éléments connus du dossier de l'enquête publique,  
Sans présumer des compléments graphiques et ou réglementaires annoncés mais non rédigés, dans le mémoire en réponse au procès-verbal de synthèse et qui pourraient remettre en cause tout ou partie du projet et par là même mon avis.

**Je suis favorable au projet de révision du PLU de LAILLY-EN-VAL,**

**J'assortis cet avis favorable des réserves suivantes :**

### **1. SUR LE CLOS DE FOURCHAUD**

Je demande que l'ouverture à l'urbanisation de cette zone AU soit conditionnée à la détermination géographique précise de l'ancienne décharge d'ordures ménagères. Il conviendra de dépolluer ou de retirer du périmètre de la zone, la ou les parcelles concernées.

Je justifie cette réserve :

Par le risque encourue pour la santé humaine.

Par le risque d'instabilité du terrain qui pourrait affecter une construction éventuelle.

### **2. SUR LES OBSERVATIONS DU PUBLIC ET DES PPA**

Je demande que les compléments sur le règlement, le rapport de présentation, et les modifications de zonage soient strictement limités à ce à quoi la commune s'est engagé dans le respect des demandeurs et de l'intérêt commun.

Les réponses pressenties, puisque non écrites semblent néanmoins aller dans le bon sens. Ces réserves sont levables.

Je justifie cette réserve :

Il n'a pas été jugé utile de me présenter les compléments et modifications, je dois donc limiter leur interprétation pour ne demander que le respect des engagements pris.

Le 26 février 2020.

Philippe RAGEY



---

**FIN DES CONCLUSIONS ET AVIS MOTIVES SUR 14 PAGES**

