

Département du Loiret

## COMMUNE DE FAY-AUX-LOGES

# Plan Local d'Urbanisme

REVISION AU TITRE DE L'ARTICLE L.123-13-II  
DU CODE DE L'URBANISME

Suppression d'un élément du paysage à préserver

NOTE EXPLICATIVE

1

Date	Modifications / Observations
février 2015	



1, Rue Nicéphore NIEPCE  
45700 VILLEMAMDEUR  
Tel : 02.38.89.87.79  
Fax : 02.38.89.11.28  
[urbanisme@ecmo.fr](mailto:urbanisme@ecmo.fr)

DOSSIER :  
E06712

## SOMMAIRE

INTRODUCTION .....	2
1. LE CONTEXTE .....	4
1.1 Contexte administratif .....	4
1.2 Contexte réglementaire .....	4
1.3 Rappel du Projet d'Aménagement et de Développement Durables .....	4
2. LE PROJET .....	6
2.1 Situation géographique et cadastrale .....	6
2.2 Situation réglementaire .....	7
<b>a) Le Plan Local d'Urbanisme</b> .....	7
<b>b) Servitudes d'utilité publique</b> .....	8
<b>c) Site Natura 2000 et incidences</b> .....	9
2.3 Motivation de la révision allégée .....	9
3. PIÈCES MODIFIÉES DU PLAN LOCAL D'URBANISME.....	10

# INTRODUCTION

## ► **Objet de la Révision allégée du PLU de Fay-aux-Loges**

La commune de Fay-aux-Loges souhaite supprimer un Elément du Paysage à Conserver inscrit au PLU au titre de l'article L.123-1-5-III 2° afin de lever une contrainte d'urbanisation sur un parc arboré d'une propriété privée.

La commune a souhaité engager une révision de son PLU selon une procédure allégée dans la mesure où le projet consiste en la réduction d'une protection ne remettant pas en cause le Projet d'Aménagement et de Développement Durables du PLU.

## ► **Rappel de la procédure**

La procédure de révision allégée peut être engagée selon les conditions suivantes :

### Article L123-13-II du Code de l'urbanisme

*« Lorsque la révision a uniquement pour objet de réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière, une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou est de nature à induire de graves risques de nuisance, sans qu'il soit porté atteinte aux orientations définies par le plan d'aménagement et de développement durables, le projet de révision arrêté fait l'objet d'un examen conjoint de l'Etat, de l'établissement public de coopération intercommunale compétent ou, dans le cas prévu au deuxième alinéa de l'article L. 123-6, de la commune, et des personnes publiques associées mentionnées aux I et III de [l'article L. 121-4](#). »*

La DREAL sera consultée afin de recueillir son avis sur l'actualisation de l'évaluation environnementale élaborée lors de l'élaboration du PLU approuvée en 2014.

Le projet de révision allégée fera l'objet d'un arrêt en conseil municipal au cours duquel le bilan de la concertation sera établi. Puis, le dossier sera présenté lors d'un examen conjoint aux Personnes Publiques Associées (PPA) et ce conformément aux dispositions de l'article L.123-13-II du Code de l'urbanisme.

Puis l'enquête pourra se dérouler. Le dossier d'enquête publique du projet de révision allégée du document d'urbanisme sera complété par le procès-verbal de la réunion d'examen conjoint.

À l'issue de l'enquête publique, le projet de révision allégée éventuellement amendé pour tenir compte des avis des personnes publiques associées, des observations du public et du rapport du commissaire-enquêteur, sera approuvé par délibération du Conseil Municipal.

La commune est concernée par un site Natura 2000. Dans la mesure où le PLU a fait l'objet d'une évaluation environnementale en 2014, seule une actualisation de cette étude sera réalisée.



# 1. LE CONTEXTE

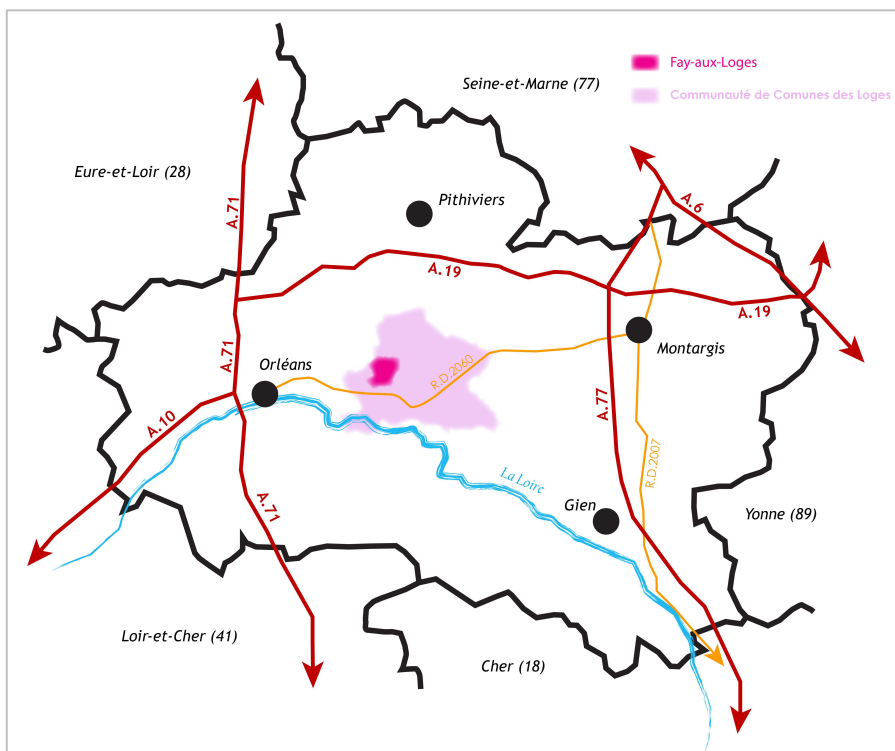
## 1.1 Contexte administratif

La commune de Fay-aux-Loges est située au centre du département du Loiret, à 4 km de Châteauneuf-sur-Loire (chef-lieu de canton), et à environ 30 km de la préfecture d'Orléans.

La commune s'étend sur 2 648 hectares.

La commune appartient à la Communauté de Communes des Loges qui rassemble 14 communes ainsi qu'au Pays Forêt d'Orléans Val de Loire (SCOT en cours d'élaboration).

La commune de Fay-aux-Loges est traversée ponctuellement par la RD2060, classée voie à grande circulation à double titre : itinéraire d'intérêt économique et de circulation de convois exceptionnels.



Elle est également traversée par les RD 921, 11, 709 et 9.

## 1.2 Contexte réglementaire

La commune de Fay-aux-Loges dispose d'un Plan Local d'Urbanisme approuvé en Conseil Municipal le 30 octobre 2014.

## 1.3 Rappel du Projet d'Aménagement et de Développement Durables







Le projet d'Aménagement et de Développement Durables de la commune s'organise autour des objectifs suivants (voir carte page suivante) :

- Répondre de façon raisonnée à l'attractivité du territoire et diversifier l'habitat.
- Préserver et développer les activités économiques.
- Améliorer le cadre de vie : gestion des déplacements, attractivité commerciale...
- Préserver et mettre en valeur le patrimoine naturel, architectural ou d'intérêt écologique.
- Assurer une utilisation optimale de la ressource en eau.




Le projet de suppression d'un EPAC ne remet pas en cause le principe de préservation du patrimoine global sur la commune au regard du nombre d'éléments répertoriés initialement mais également du fait qu'il ne se situe pas dans un corridor écologique ou un réservoir de biodiversité identifié dans la Trame verte et Bleue.

# P.A.D.D. de Fay-aux-Loges



## Protéger et mettre en valeur les espaces naturels et d'intérêt écologique

-  Préserver l'intérêt écologique et paysager du canal d'Orléans (Trame bleue)
-  Maintenir les principaux espaces boisés (Trame verte)
-  Préserver le site NATURA 2000
-  Préserver les bois en lisière des zones d'activités
-  Limiter la pression foncière sur les espaces agricoles
-  Préserver la vue sur Reully








## Organiser et développer un tissu urbain plus économe de l'espace

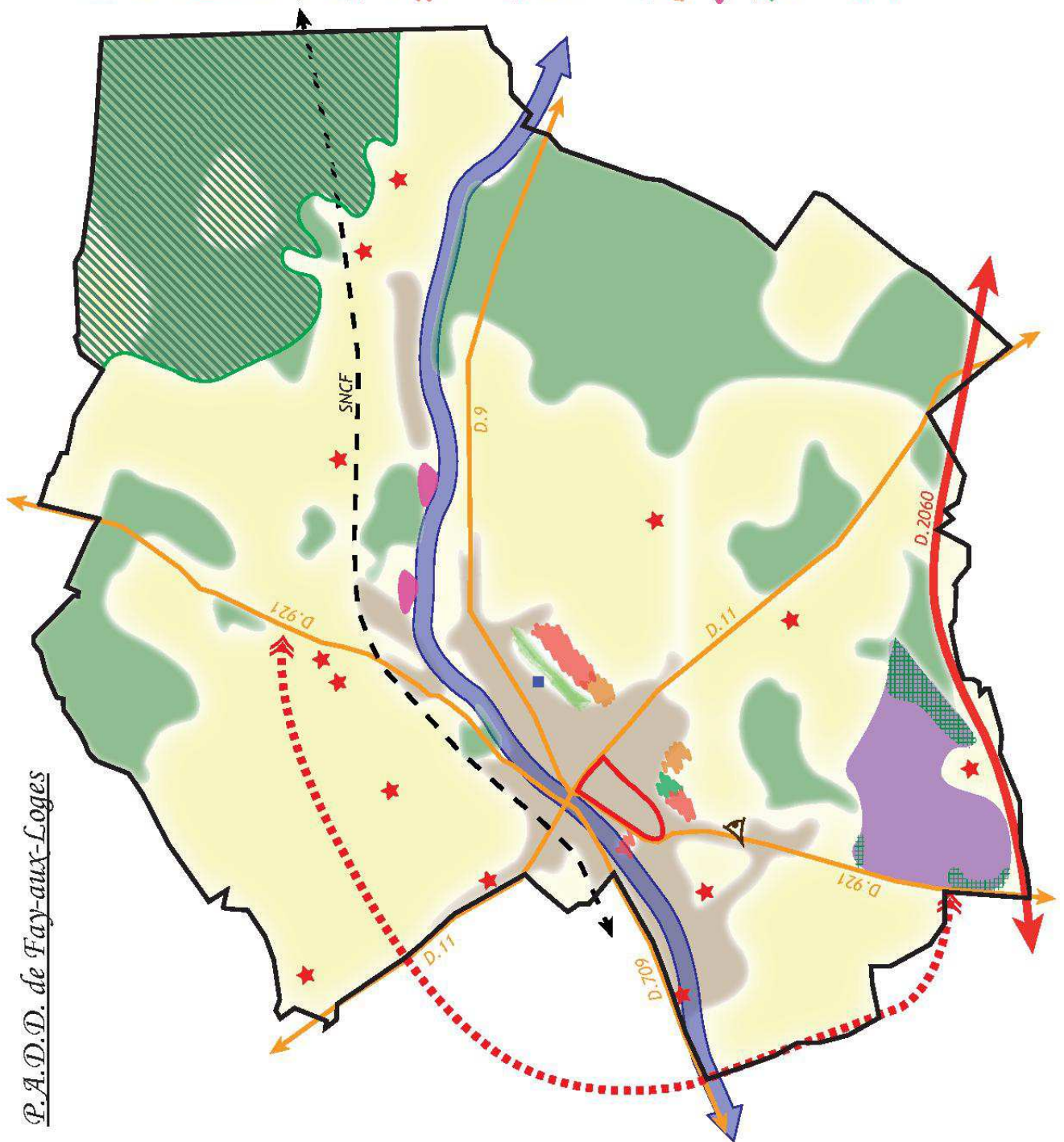
-  Benefier le tissu urbain du bourg et du hameau La Jonchère
-  Assurer un développement cohérent et limité du bourg
-  Prendre en compte les contraintes liées à la voie SNCF dans la définition des secteurs de développement

## Dynamiser le tissu économique local

-  Permettre le développement des zones d'activités de l'événelle et des Loges
-  Préserver les sièges d'exploitation existants et permettre la pluriactivité

## Maintenir un cadre de vie de qualité

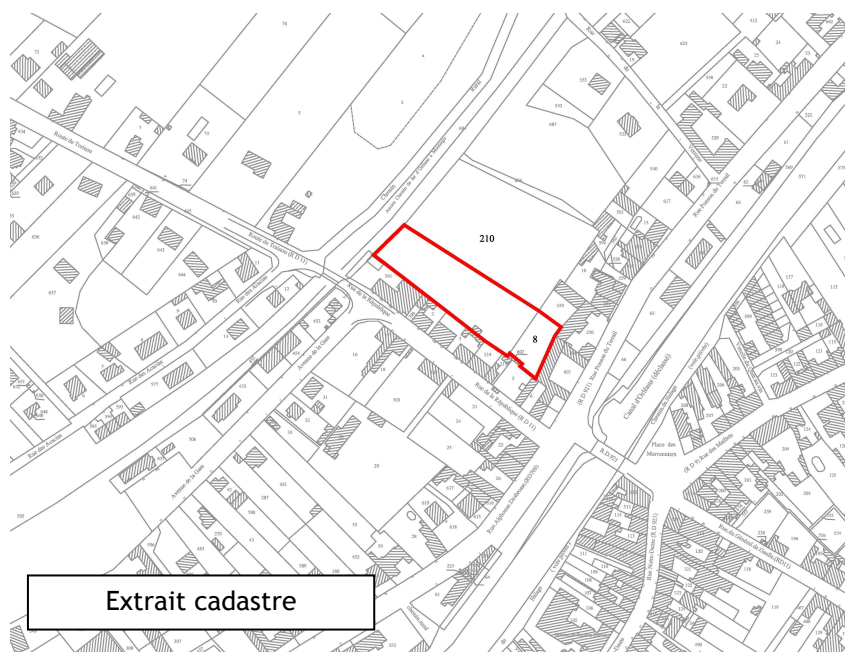
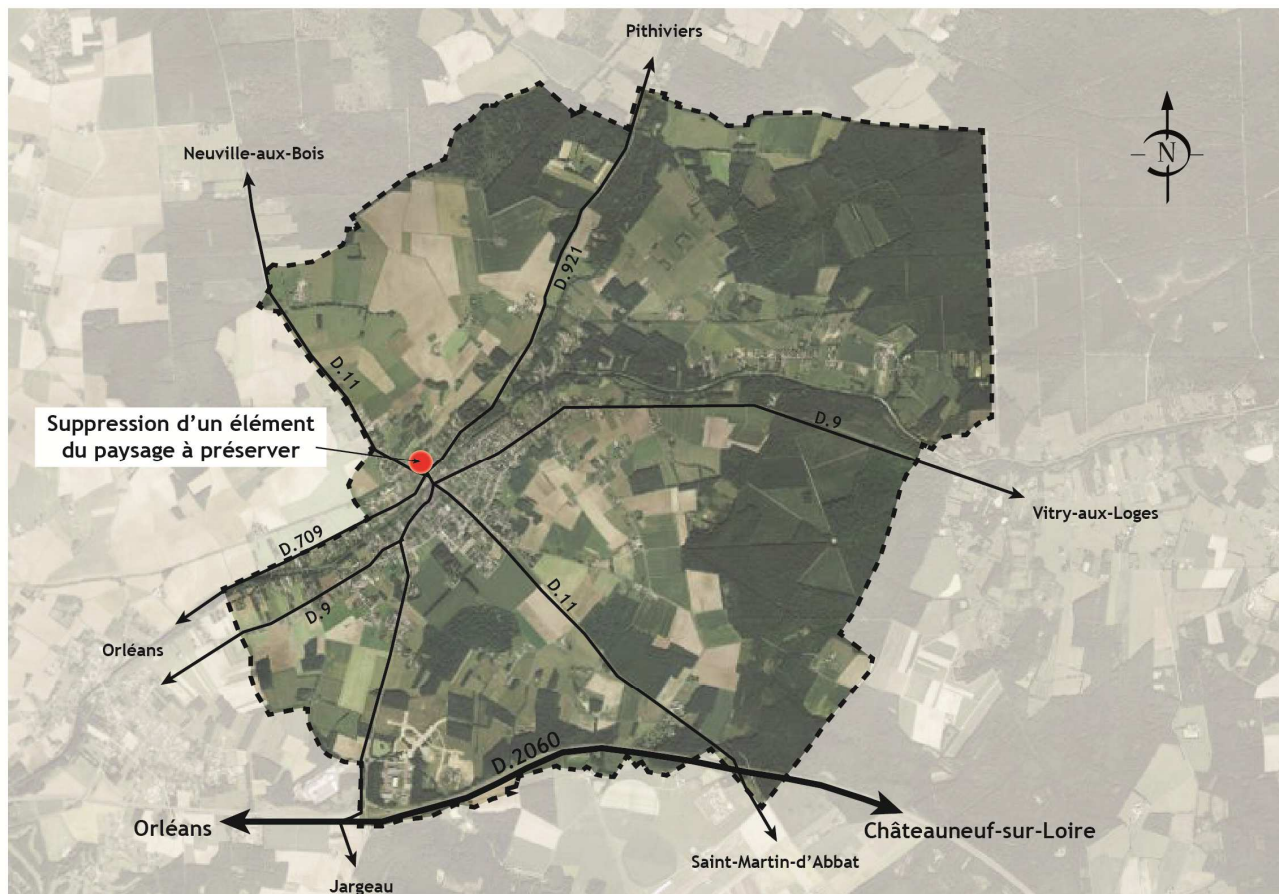
-  Accueillir de nouveaux équipements nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif
-  Valoriser des structures d'accueil touristique et de loisirs
-  Préserver un espace paysager de transition
-  Maintenir une coulée verte sur l'ancien secteur de carrières
-  Créer une réserve d'eau (complément châtou d'eau)
-  Prendre en compte la réalisation d'une déviation dans les projets de développement
-  Prendre en compte le plan de circulation



## 2. LE PROJET

### 2.1 Situation géographique et cadastrale

Le projet faisant l'objet de la procédure **de révision allégée** consiste à permettre la suppression de l'EPAC (Elément du Paysage à Conserver) relatif à un parc arboré inscrit en zone UA et UBa du PLU sur les parcelles cadastrées AP n° et 8 et 210.



## 2.2 Situation réglementaire

### a) Le Plan Local d'Urbanisme

Les parcelles cadastrées AP n° 8 et 210 sont situées en zones UA (en majorité pour la partie bâtie) et en zone UBa (pour le jardin).

#### « Caractère de la zone UA

Cette zone correspond au centre du bourg et aux extensions anciennes de part et d'autre du canal d'Orléans. Les constructions sont soit à un niveau (rez-de-chaussée + combles), soit à deux niveaux (rez-de-chaussée + étage + combles).

Toute la zone est comprise dans le périmètre de protection modifié de l'église classée monument historique.

Le présent règlement a pour objectif essentiel d'organiser une urbanisation en harmonie avec l'existant.

[...]

#### Caractère de la zone UB

Cette zone correspond aux parties récentes du bourg en périphérie du centre ancien. Les constructions sont le plus souvent à un niveau (rez-de-chaussée + combles). Elle est destinée à l'habitation (ou éventuellement à l'artisanat ou à des activités sans nuisances). Le présent règlement a pour objectif essentiel d'organiser une urbanisation en harmonie avec l'existant. [...]

La zone comporte :

- un secteur UBa correspondant au périmètre de protection modifié de l'église classée monument historique et qui comprend un sous-secteur UBao faisant l'objet d'Orientations d'Aménagement et de Programmation (pièces n°3).
- Un secteur UBb qui correspond aux secteurs présentant un habitat moins dense et qui comprend un sous-secteur UBbo faisant l'objet d'Orientations d'Aménagement et de Programmation (pièces n°3) et un sous-secteur UBba correspondant au périmètre de protection modifié de l'ancienne usine élévatoire du canal.
- Un secteur UBe réservé aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Ces parcelles supportent un Elément du Paysage à Conserver défini au titre de l'article L123-1-5-III-2° pour lequel « Les travaux d'entretien ou ayant pour effet de détruire les éléments naturels localisés sur le plan de zonage en tant qu'élément de paysage dès sont autorisés lors qu'ils respectent les prescriptions édictées en annexe du présent règlement. » à savoir :

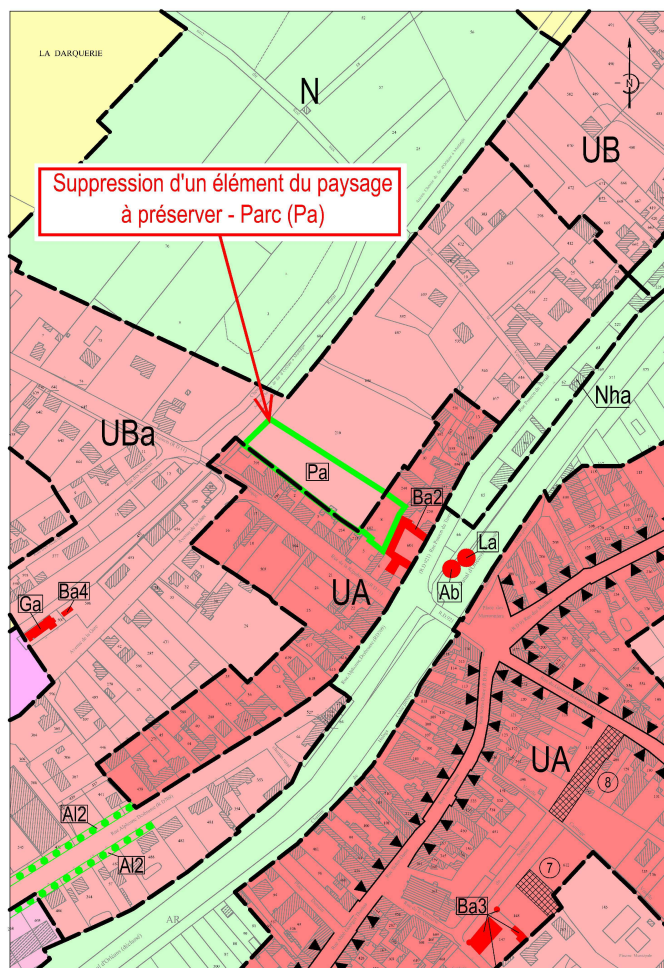
« - Interdire l'abattage de la haie de Charmilles.

- Interdire les tailles sévères.

- Autoriser les tailles douces d'éclaircissage maintenant le volume des arbres.

- Autoriser l'abattage des arbres de grands développement sous réserve qu'ils soient remplacés par des espèces de même qualité ornementale. »

Zonage actuel du P.L.U.



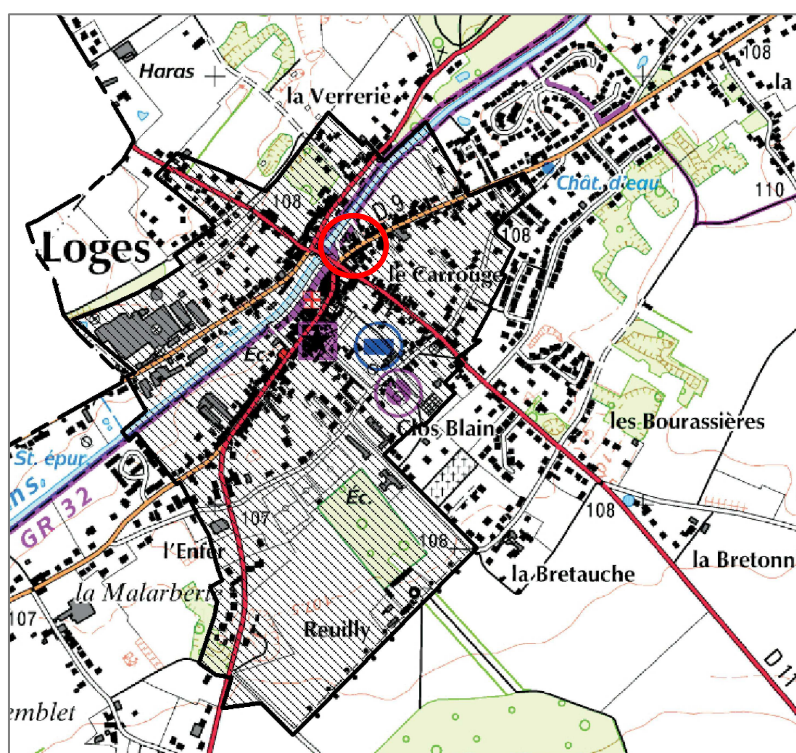
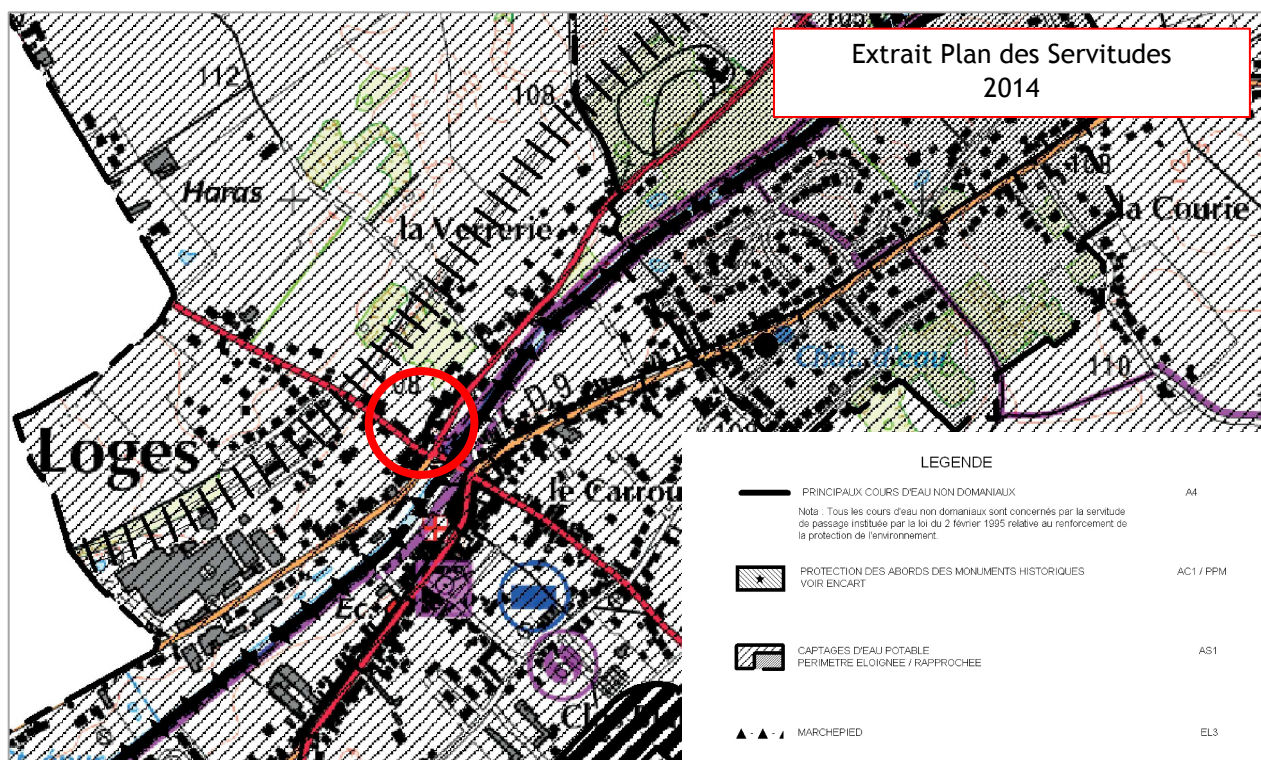


Ces contraintes appliquées uniquement sur une partie des parcelles sus visées entraînent une impossibilité pour le propriétaire d'envisager de nouveaux projets de constructions.

### b) Servitudes d'utilité publique

Les parcelles supportant l'EPAC sont concernées par :

- la servitude d'utilité publique de captage d'eau potable.
- La servitude relative au périmètre de protection de monument historique de l'église de Fay-aux-Loges.



### c) Site Natura 2000 et incidences

Les sites Natura 2000 présents sur le territoire communal de Fay-aux-Loges sont les suivants :

Numéro	Type	Nom	Arrêté	Document d'objectifs
FR2410018	ZPS	Forêt d'Orléans	Arrêté du 23 décembre 2003 portant désignation du site Natura 2000 Forêt d'Orléans	Validé le 10 juin 2005
FR2400524	ZSC	Forêt d'Orléans et périphérie	Arrêté du 20 août 2014 portant désignation du site Natura 2000 Forêt d'Orléans et périphérie -	Validé le 20 août 2014

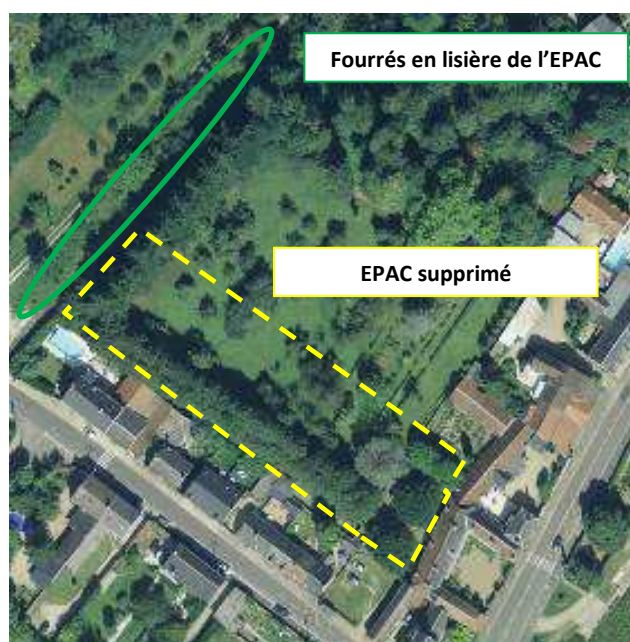
☞ Une évaluation environnementale du PLU ainsi que les incidences du projet de Fay-aux-Loges ont déjà été réalisées dans le cadre de la révision du PLU approuvée en octobre 2014.

L'EPAC supprimé concerne des parcelles éloignées des sites Natura 2000 sus-visés et en continuité de l'urbanisation. La suppression de l'EPAC n'induit donc pas d'incidences au regard de la préservation de ces sites et ne remet pas en cause l'évaluation environnementale établie initialement dans la mesure où ces parcelles étaient déjà classées en zone constructible et que les incidences avaient été jugées comme négligeables.

## 2.3 Motivation de la révision allégée

La suppression de la préservation du parc arboré est motivée par plusieurs aspects :

- L'article L.123-1-5-III-2° **modifié depuis la loi ALUR de mars 2014**, stipule que lorsqu'il s'agit d'un espace boisé, les prescriptions prévues sont celle de l'article L130-1 du code de l'urbanisme, c'est-à-dire les mêmes effets qu'un Espace Boisé à Conserver. Dès lors, la nouvelle rédaction de cet article relatif au EPAC rend impossible tout travaux de construction alors que l'idée première de la commune était uniquement d'avoir un regard sur le devenir des arbres.
- Malgré le classement de la propriété en zones UA et UBa, l'identification du jardin en EPAC crée une inégalité de traitement avec les propriétés riveraines dont les fonds de jardins, qui présentent les mêmes caractéristiques naturelles, n'ont pas été identifiées en tant qu'EPAC. La commune souhaité lever cette incohérence et offrir les mêmes droits à l'ensemble des riverains.
- Enfin, les espèces identifiées dans le cadre de l'évaluation environnementales (**fourrés** : Ronce des bois, Aubépine monogyne, Grande ortie, Cornouiller sanguin, Sureau noir, Eglantier, Alliaire officinale...), et favorables à l'avifaune des espaces forestiers et de lisière, **sont surtout localisées en lisière de la zone urbaine, le long de l'ancienne voie de chemin de fer.**



### 3. PIÈCES MODIFIÉES DU PLAN LOCAL D'URBANISME

La révision allégée aura pour conséquence de modifier :

- le plan de zonage – Pièces 4.3
- Le règlement – page 60
- Le rapport de présentation – pages 85 et 122