

ENQUÊTE PUBLIQUE CONCERNANT LA REVISION DU PLAN LOCAL D'URBANISME DE LA COMMUNE DE DE FAY AUX LOGES

**(Enquête publique conjointe avec la révision des zones
d'assainissement collectif et non collectif des eaux usées
de la commune de Fay aux Loges)**

I GENERALITES

I-1 La Commune

Fay aux Loges est une commune située à une vingtaine de kilomètres à l'est d'Orléans.

La partie ancienne du bourg est implantée au bord du canal d'Orléans. La commune s'est ensuite développée le long des voies d'accès

L'environnement est particulièrement agréable avec les bords du canal et de vastes étendues forestières au nord et à l'est.

Le patrimoine bâti est de qualité, et comporte des monuments tels que l'église du 12^{ème} siècle, le moulin d'Avau, les ruines de la Cour-Dieu, le château de Reuilly.

On dénombrait : 3023 habitants en 1999, 3339 habitants en 2009 soit un gain de 10%

Néanmoins, le solde naissance/décès est proche de zéro

Fay aux Loges accueille sur son territoire une belle activité économique avec une centaine d'entreprises dont 2/3 relèvent du secteur tertiaire

L'agriculture représente encore 39% du territoire

I-2 Objet de l'enquête publique et stades de la procédure

I-2-1 Décision de révision

Par délibération du 25 octobre 2012, le Conseil Municipal a décidé de réviser le PLU approuvé en 2004. Il s'agit d'arrêter un nouveau parti d'urbanisme, prenant en compte les orientations de la loi « Grenelle 2 », notamment les dispositions des articles L 110 et L 121-1 du code de l'Urbanisme relatifs entre autres à l'économie d'espace, la biodiversité, la continuité écologique, la limitation des déplacements, les économies d'énergie

I-2-2 La phase de concertation

Une phase de concertation est alors lancée au moyen d'affiches, d'une exposition, d'une réunion publique tenue le 25 juin 2013

Le bilan de la concertation annexé à la délibération du 12 septembre 2013 figure en pièce jointe du rapport

I-2- 3 Elaboration du projet

Par délibération du 12 septembre 2013, le Conseil Municipal prend connaissance du compte rendu de la concertation et arrête le projet de révision du PLU

Les objectifs du nouveau projets se déclinent selon les axes suivants :

- développer l'urbanisation, dont les logements sociaux
- répondre aux défis environnementaux
- assurer le dynamisme économique
- mettre en avant les éléments forts de l'identité du bourg

En matière d'urbanisation, les données démographiques retenues sont une croissance de population de 1% par an sur 12 ans, soit 36 habitants par an (= 15 log.), ce qui équivaut à 432 habitants sur 12 ans (180 logments.)

I-3 Documents d'urbanisme de portée juridique supérieure

Le plan local d'urbanisme doit tenir compte de plans et schémas de portée juridique supérieure

La conformité requise pour le SDAGE Loire Bretagne, le SAGE Nappe de Beauce, le Plan d'exposition au bruit , le Plan local d'habitation

Une quinzaine d'autres doivent être pris en considération

La liste de ces plans et schémas (page 18 du rapport de présentation) figure en annexe

II- DEROULEMENT DE L'ENQUETE

II-1 OUVERTURE DE L'ENQUÊTE PUBLIQUE

Par arrêté du 26 Février 2014, Mme le Maire de Fay aux Loges a prescrit l'ouverture d'une enquête publique relative à la révision du plan local d'urbanisme

II-2 PERIODE DE L'ENQUÊTE

Cette enquête est prévue du mardi 1^{er} avril 2014 au lundi 5 mai inclus

II-3 DESIGNATION DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR

Par décision du 14 janvier 2014, Madame le Président du Tribunal Administratif a désigné Monsieur Robert Jégouic , comme commissaire enquêteur, chargé de mener l'enquête

II-4 PERMANENCES DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR

Les permanences du commissaire enquêteur ont été fixées comme suit :

Mardi 1^{er} avril 2014 de 9 à 12 h

Mercredi 16 avril 2014 de 15h30à 18h30

Lundi 5 mai 2014 de 9 à 12h

Ces permanences ont été effectivement tenues

II-5 PUBLICITE DE L'ENQUÊTE

L'avis d'enquête a été affiché à l'extérieur de la Mairie pendant le temps légal

Les annonces légales concernant l'avis d'enquête sont parues à deux reprises dans deux journaux :

12 mars dans la République du Centre et 13 mars dans le Courrier de Gien

2 avril dans la République du centre et 3 avril dans le courrier de Gien

II-6 DOSSIER D'ENQUÊTE

Avant le début de l'enquête, j'ai fait ajouter deux pièces au dossier présenté au public, d'une part, un plan détaillé du projet de déviation de la RD 921 avec les giratoires et les franchissements

d'autre part, la liste des emplacements réservés proposés et, à titre de comparaison, la liste des emplacements réservés du PLU 2004.

Je m'explique aux paragraphes VI et VII, sur les motifs de ces ajouts.

Ceci précisé, le dossier présenté au public comprenait les pièces suivantes :

- Rapport de présentation
- Projet d'aménagement et de développement durable
- Orientations d'aménagement et de programmation
- Plans de zonage : nord, sud, bourg
- Règlement
- Servitudes : 1 liste ; 2 plan
- Annexes sanitaires : 1 note technique ; 2 plan réseau d'eau potable ; 3 plan réseau d'assainissement
- Classement sonore des infrastructures

Ainsi que :

- Les avis émis par l'autorité environnementale, les personnes publiques associées, la CDCEA
- Le porter à connaissance du Préfet
- Le bilan de la concertation
- L'ensemble des délibérations relatives à l'élaboration du PLU
- Le plan de la déviation de la RD 921 au 1/25 000ème
- Le tableau révisé des emplacements réservés

II-7 REGISTRE DE L'ENQUÊTE

Un registre a été mis à disposition du public, il a recueilli quinze observations (sur deux fascicules) Par ailleurs quatre courriers ont été reçus et annexés

Précisons que l'enquête conjointe portant sur le zonage d'assainissement a bénéficié d'un registre distinct

II-8 PERSONNES RENCONTREES

J'ai eu l'occasion de rencontrer en mairie :

Mme Besnier, Maire, avant l'enquête

M. Mura, nouveau Maire

Mme Bourgoin, Directeur des Services

II-9 CLIMAT DE L'ENQUÊTE

Le climat a été courtois . La fréquentation a été relativement importante durant les permanences. Par contre les consultations hors permanences ont été peu nombreuses

III DESCRIPTION DE L'ETAT INITIAL

Je résume rapidement les données sur l'état initial issues du rapport de présentation

III-1 Zones sensibles au niveau environnement

Elles sont énumérées ci-après

*Deux zones NATURA 2000 : ZPS Forêt d'Orléans (directive oiseaux) et SIC Forêt d'Orléans et périphérie

*ZNIEFF de type II Massif forestier d'Orléans »

*ZICO« Forêt d'Orléans, massif d'Ingrannes

Par ailleurs, sont à protéger de la pollution , les cours d'eau et le canal et de façon générale les milieux humides

III- 2 Zones d'habitations

Le centre ville ancien borde les rives du canal

L'extension du bourg se développe le long des voies de communication, elle est peu dense vers Donnery et Gourdet. En périphérie , on trouve quelques hameaux : Nestin et Fourneau et des écarts constitués de fermes

III- 3 Zones d'activité

On distingue deux secteurs :

UIa, ancienne zone entre le canal et la voie ferrée située dans le périmètre de protection de l'église

UIb et UIc zone de l'Evangile et zone contigüe des Loges , bénéficiant de la proximité avec la RD 2060

III- 4 Zones agricoles et naturelles

Les zones agricoles , classées en A, et les zones naturelles, classées en N , particulièrement la forêt et les abords des cours d'eau, recouvrent des surfaces importantes.

II- 5 Le patrimoine bâti

Plusieurs éléments sont à préserver

L'église et la centrale de relevage des eaux sont classés en tant que monuments historiques

Divers éléments remarquables existent sur le territoire , le presbytère (ancienne maison forte, le château de Reuilly, le moulin d'Ahaut .

Citons également des éléments remarquables dans des écarts (Herbault, la Reunière et sa chapelle, Mondu)

IV LE PROJET DE ZONAGE ET LES SECTEURS VOUES A L'URBANISATION

IV- 1 La définition des différentes zones

La carte de zonage fait apparaître les zones et sous zones suivantes, dont la définition est précisée dans le règlement

UA centre bourg constructible

UB parties récentes , périphérie du bourg, constructibles

UBa zone de protection de l' église dont UBao avec orientations d'aménagement

UBb habitat moins dense dont UBbo avec orientations aménagement

* pour les secteurs en « a » , la consultation de l'architecte des batiments de

France est requise : exemple UBba , zone de protection de l'usine élévatoire

UI zone économique, destinée à recevoir les constructions à usage industriel, artisanal , d'entrepôts, de service

UIa zone de protection de l'église

UIb et UIc zone de l'Evangile

AU zones à urbaniser pour habitations, dont AUao avec orientation d'aménagement

1AU zones d'activités sauf commercial notamment ZAC des Loges en prolongement de la zone de l'Evangile

1AUa industrie, ; artisan services sur surface variable

1 AUb même vocation sur de grandes parcelles

1 AUc hotellerie, services

1 AUd grandes superficies, grandes hauteurs

1 AUe équipement d'accueil

2AUI zone de la future ZAC , avec des orientations d'aménagement

A zone agricole, elle comporte

Aa , périmètre de protection de l'église

Ah, correspondant aux secteurs batis, avec constructibilité encadrée

Aha sous secteur correspondant au périmètre de protection de l'église

N zone naturelle et forestière

Na correspondant au périmètre de protection de l'église

Ne pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif

Nl pouvant accueillir des parcs résidentiels de loisirs , des terrains de camping ou de caravanage

Nh où les possibilités de construction sont limitées à l'extension de l'existant et aux annexes , comprend un sous secteur Nha

IV – 2 Liste des secteurs voués à l'urbanisation

Les secteurs voués à l'urbanisation sont listés dans le rapport de présentation , page 70 et suivantes

1 Les Bourrassières UB, Ube. Le projet des Bourrassières a été notablement restreint par rapport au PLU 2004 . Une partie de la zone urbanisable servira à édifier la nouvelle maison de retraite

2 La Bretauche UB

3 Reully UBao (:avec préconisations pour préserver la vue sur le chateau)

4 Parc des loges 1AUIa,1AUIb, 1AUIc ,1AUIe, 2AUI

5 Rte de Gourdet UBo

6 Clos des Prés du bourg UB

7 Rue de la Gare UIa/UBa

8 Le Buisson UBb/UBa

9 Les Sablières UBb

IV -3 Les impacts sur l'environnement

On peut considérer qu'il n'y a pas d'effets notables sur le milieu naturel. C'est d'ailleurs l'avis exprimé par l'Autorité Environnementale

IV -4 Corrélation avec zonage d'assainissement

On note, dans l'ensemble ,une bonne corrélation entre les zones urbanisées ou à urbaniser et le réseau d'assainissement collectif

V LE REGLEMENT

Certaines adaptations ont été apportées au règlement existant depuis 2004

La création de zones Nh ou Ah permet aux propriétaires des habitations entourées de zones N ou A d'effectuer les travaux nécessaires pour leurs batiments existants

Une zone Nl a été créée pour permettre de construire les installations nécessaires au parc de loisirs et une zone Ne pour les équipements légers sur le terrain communal de Nestin

Des mesures concernent les matériaux des clotures séparatives et également des claustras

De nouvelles règles d'implantations sont prévues en A et N : à 5 mètres des limites de la voie publique.

En anticipant un peu sur les observations du public , il y aura lieu de s'interroger par la suite, sur des modifications de COS (route de Donnery) ou sur la création d'un nouveau sous zonage en zone A , pour tenir compte d'activités spécifiques (vente d'animaux d'élevage)

VI LES EMPLACEMENTS RESERVES

Les emplacements réservés font l'objet d'un commentaire de principe dans la note de présentation , qui en rappelle les fondements juridiques, sans les détailler.

La liste de ces emplacements figure sur la légende de la carte de zonage du bourg (document 4-3). Ces emplacements sont figurés en grisé sur la carte elle-même.

J'ai pensé que ces renseignements étaient peu accessibles au public venant consulter le dossier

En conséquence, j'ai demandé que la liste des emplacements réservés avec le comparatif du PLU 2004 , soit ajoutée au dossier d'enquête. Cet ajout a été réalisé avant le début de l'enquête et le document a été répertorié sur la liste des pièces du dossier.

Dans le projet de nouveau PLU, la numérotation change, et les emplacements sont désormais répertoriés de 1 à 9.(voir liste en annexe)

A signaler notamment :

ER n°3 (n°16 dans le PLU 2004) est destiné à un aménagement paysager et une passerelle au niveau des anciens établissements Thomas .

ER n° 5 : nouvel emplacement réservé pour élargissement d'une venelle , sans préciser laquelle

ER n°7 : nouvel emplacement réservé pour une voie nouvelle au niveau du presbytère pour désenclaver la zone derrière l'église

ER n°9 : destiné à un élargissement de voirie au Clos de l'Epine, sans autre précision

A la suite de mon courrier du 5 mai 2014 , M. le Maire de Fay aux Loges m'apporte des précisions dans sa réponse du 14 mai (jointe en annexe) , à savoir :

L'emplacement réservé n° 5 concerne la venelle accédant à la Bretauche, en face du Groupe Scolaire

L'emplacement réservé n° 9 , concerne l'élargissement du chemin rural n° 27, dit du Crot

Notons que trois emplacements du PLU 2004 sont supprimés

ER n°3 (2004) : extension du cimetière 1320 m2

ER n° 13 (2004) : parking près du pont 210 m2

Le choix de ces emplacements réservés concerne des projets d'aménagements collectifs et répond à des motifs d'intérêt général

VII REMARQUE SUR LE PROJET DE DEVIATION DE LA RD 921

Si la présente enquête ne concerne pas la déviation en elle-même, il semble légitime que , certains renseignements figurent dans le dossier de l'enquête du PLU , à titre d' information, étant donné l'avancement de la procédure (*)

(*) La DUP concernant la déviation a été prise par arrêté préfectoral du 5 septembre 2005. Sa validité a été prorogée par arrêté préfectoral du 11 juin 2012 ,confirmé par la Cour d'Appel Administrative de Nantes. L'arrêté de cessibilité des parcelles est intervenu et l'enquête « Loi sur l'eau » est programmée en avril/mai 2014

Dans le plan d'aménagement et de développement durable, on trouve un schéma très simplifié du projet de déviation sans fond de carte, où les giratoires et les franchissements ne sont pas indiqués

De même, le rapport de présentation ne fait pas figurer la déviation sur la carte des infrastructures routières (p 55). La déviation est simplement mentionnée dans le texte de la page 56, sous la mention « projets d'Etat » (sic)

A ma demande , a été inclus dans le dossier destiné au public , avant le début de l'enquête, un plan au 1/25 000ème, sur fond de carte détaillé, indiquant les giratoires et les franchissements On peut noter que dans son avis , le Conseil Général du Loiret déplore également ce manque d'information

VII AVIS RECUEILLIS : AUTORITE ENVIRONNEMENTALE, PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIEES, CDCEA

J'ai eu connaissance des avis suivants , inclus dans le dossier, dont je résume les points essentiels. Les organismes sont énumérés par ordre alphabétique

AGENCE REGIONALE DE LA SANTE : avis du 8 septembre 2013

Elle attire l'attention sur les périmètres de protection des captages de Fay aux Loges et de Donnery.

AUTORITE ENVIRONNEMENTALE : avis du 17 décembre 2013

Elle considère que l'identification des zones sensibles est correcte (deux zones NATURA , une ZNIEFF II, une ZICO.)

Le scénario démographique d'une augmentation de 432 habitants en 12 ans est jugé cohérent

Le rapport montre, selon l' Autorité Environnementale, l'absence d'effets notables sur le milieu naturel

La surface de 60 ha des Loges justifierait d'un échelonnement précisé selon un calendrier.

Globalement, l'évaluation environnementale est jugée satisfaisante

CENTRE REGIONAL DE LA PROPRIETE FORESTIERE : avis du 1^{er} octobre 2013

Il souhaite que le PADD mette davantage l'accent sur la gestion des forêts au paragraphe « activité économique »

CHAMBRE DU COMMERCE ET DE L'INDUSTRIE : avis du 16 décembre 2013

Avis favorable . Elle fait une remarque sur les habitations liées aux bâtiments d'activité et souhaite que, selon le règlement, elles soient contigües ou accolées au bâtiment

CHAMBRE D'AGRICULTURE : avis du 19 décembre 2013

Elle estime judicieux le choix des zones à urbaniser , telles que Gourdet, déjà urbanisé en partie ; Bourrassières et Reuilly, proches du bourg ; les friches industrielles TORFOU et THOMAS.

Elle suggère de louer les hectares non encore consommés au parc des Loges

Elle appelle l'attention sur deux cas particuliers , l'exploitation de MM. Cordier , éleveurs pour la règle des 100m ; et la coopérative Cialyne qui souhaite construire un bâtiment de stabulation

COMITE SYNDICAL DU PAYS « FORET D'ORLEANS- VAL DE LOIRE »

Délibération du 5 décembre 2013

La dérogation à obtenir , compte tenu d'une distance de moins de 15 km de la périphérie du SCOT est acceptée à l'unanimité des membres du comité

COMMISSION DE CONSOMMATION DES ESPACES AGRICOLES (CDCEA)

Avis du 10 décembre 2013

Le chiffre de la surface consommée est jugé cohérent

Elle prend note du reclassement en N ou A d'espaces potentiellement urbanisables dans le PLU de 2004 situés notamment aux Bourrassières . Il y aurait dans le nouveau projet 16,6 ha en N ou A, contre 3 ha urbanisables

COMMUNE DE SAINT DENIS DE L'HOTEL avis du 21 octobre 2013

Son avis est favorable

CONSEIL GENERAL : avis du 7 janvier 2014

Il fait une remarque sur le libellé de la notice de présentation au « 5-1 infrastructures »
Certains axes manquent . Le projet de déviation ne fait pas apparaître les quatre rond points
et le franchissement du Cens et du canal

CONSEIL REGIONAL : avis du 15 octobre 2013

Pas d'observation

DIRECTION DEPARTEMENTALE DES TERRITOIRES

Elle demande que soit vérifiées les limites de la zone UB, au lieu dit « 19 maisons pavées »
en fonction de l'élevage agricole , qui est une installation classée

VIII OBSERVATIONS DU PUBLIC ET REPONSES

Observation n°1 de M. Prieur Denis

Il demande que les terrains cadastrés 391, 389, 392, section 20, route de Gourdet, soient
classés en zone constructible, car entourés de constructions et peu accessibles aux engins
agricoles

Réponse

Les terrains 391,389,392 en question , sont en zone agricole qu'il convient de protéger, et ne
jouxent pas la zone U. Les constructions existantes à proximité correspondent à des secteurs
Ah déjà construits , sur lesquels la constructibilité est encadrée.

La demande ne peut ,à mon sens être satisfaite

Observation n°2 de M. Laigneau Sébastien (complétée par deux plans en page 12 du registre)

L'intéressé qui exerce une profession libérale, intervient pour un terrain cadastré 58 , au lieu
dit le Carrefour. Sur ce terrain , planté en verger, il souhaiterait faire une construction à usage
d'entrepôt pour stocker du matériel. Il sollicite en conséquence le classement de ce terrain en
secteur Ah

Réponse :

Le terrain dont il s'agit est situé en zone A., Le secteur Ah a été créé pour permettre aux
propriétaires en zone A d'effectuer des travaux sur les batiments existants .

La demande de M. Laigneau ne peut être prise en compte

Observation n°3 de M. Bihan Gérard

L'intéressé a constaté le développement de la zone industrielle et l'a trouvé intéressant

Réponse

Dont acte

Observation n° 4 de MM. Cordier Bruno et Hervé

Les intéressés sont exploitants agricoles , gérants de la GAEC Maisons Pavées au 19 rue des
MaisonsPavées. Leur exploitation d'élevage est un établissement classé agricole . Ils
demandent l'application de la règle des 100m, concernant l'interdiction de constructions
autour de l'exploitation

Réponse

S'agissant d'une installation classée (dans le domaine agricole), l'arrêté ministériel du 7
février 2005 prévoit qu'une zone U ne peut être située à moins de 100 m de
l'établissement .Cette remarque est également faite par la Chambre d'Agriculture et par la
Direction Départementale des Territoires

Certaines maisons sont déjà installées dans ce périmètre.

Pou l'heure, Il conviendrait , comme le suggère la Chambre d'agriculture,d'éviter des construction en double rideau (en fond de jardin)

Je propose de revoir en baisse le zonage UB autour des batiments d'élevage pour éviter des nouvelles constructions en fond de jardin , en application de la règle des 100 mètres

Observation n°5 de M. Boutroux Alain (complétée par un courrier)

L'intéressé intervient concernant le terrain « gué des planches » ZK 80, au lieu dit « La Pointe » Ce terrain de 5298 m2 est desservi par un chemin privé, raccordable directement à l'électricité et jouxte la zone UBb . Par ailleurs le chemin est devenu inaccessible aux engins agricoles. Dans ces conditions M. Boutroux demande qu'il soit classé constructible

Réponse

Le terrain , dont il s'agit, est situé en zone N, qui selon le règlement, doit être protégée de l'urbanisation en raison de la qualité des sites et des paysages. En outre , la parcelle borde le Cens et constitue un espace d'expansion des crues. Par ailleurs, un des objectifs du plan d'aménagement et de développement durable (PADD) et du PLU est maîtrise de l'étalement urbain . Dans ces conditions , on ne peut, à mon sens , classer ledit terrain en zone constructible

Observation n°6 de M Baux

Habitant route de Donnery , dans un lotissement des années 1960, en secteur UBb près du canal, M . Baux demande une augmentation du COS qui est actuellement de 0,2

Reponse : Je ne suis pas opposé à une augmentation du COS pour permettre des extension sachant qu'il est à 0,35 en secteur voisin UB . A noter que la totalité de cette zone va passer en assainissement collectif.

Observation n°7 de M Desouhant

M. Desouhant a consulté le nouveau projet de PLU, il constate que la limite du zonage constructible n'est plus jointive à sa maison et lui permettra de construire une véranda

Réponse : Dont acte

Observations n° 9 de M.et Mme Cierniak et n° 8 de Mme Sophie Poisson

M. et Mme Cerniak , domiciliés aux Coudreaux sont en désaccord sur le classement de leurs prés en A et de leur maison en Ah . Ils veulent rester en N et que leur maison soit classée Nh Il s'agit de la parcelle 662 et d'une partie de la 661

L'argumentaire est le suivant

- les prés sont dans le périmètre de la Zico « Forêt d'Orléans, Massif d'Ingrannes »
- les parcelles en cause bordent la forêt domaniale et une forêt privée ,classées en N
- elles sont actuellement en N selon le PLU 2004 en vigueur
- leurs autres parcelles 657,658,660,187,189 et l'autre partie de la 661 sont en N
- le hameau « Le Vendredi » a conservé le classement N et la maison est en Nh
- Le maintien zone N permettrait d'intervenir dans la gestion de l'écoulement des eaux si la pompe à chaleur le nécessitait et d'abriter les animaux (chevaux)

Pour sa part, Mme Sophie Poisson, ancienne adjointe à l'urbanisme appuie le demande des intéressés (obs n ° 8)

Réponse

Les arguments de M. et Mme Cierniak apparaissent pertinents, notamment au regard de la situation des parcelles . Par ailleurs, il semble que les modifications contestées n'ont pas fait partie des volontés de la commission chargée de la révision du PLU

Dans ces conditions, je ne suis pas opposé au maintien des terrains concernés en N et du classement de la maison en Nh

Observation n° 10 de M. Menau Daniel

L'intéressé rappelle que 16 pavillons de la route de Donnery ont été construits en 1965 sur des petits terrains . Il suggère une augmentation du COS, actuellement de 0,2, d'autant que l'assainissement collectif est prévu

Réponse : A rapprocher de l'observation n° 6 dans ce sens . Avis favorable pour une augmentation du COS

Observation n° 11 de Mme Corbery Monique

Elle demande le classement en zone constructible de trois terrains

- un terrain cadastré ZC n° 79 au lieu dit « L'Usage Sud » pour la partie jouxtant la RD 921
- un terrain cadastré ZC n°77 et n°127 au lieu dit « L'Usage Sud »
- un terrain cadastré ZE n° 19 au lieu dit « Les Champs Chétifs »

Réponse

Un des objectifs du PLU et du plan d'aménagement et de développement durable (PADD) est de maîtriser l'éclatement urbain. Les zones constructibles sont dimensionnées par rapport au développement démographique estimé . Par ailleurs, selon le règlement , la zone A réservée aux activités agricoles est à protéger de l'urbanisation , de même que la zone N, constituée d'espaces naturels . Dans ces conditions les parcelles 79 (zone A), 77 et 127 (zone A) et 19 (zone N) n'ont pas vocation , en l'état, à devenir constructibles

Observation n° 12 de Mme Favreau

Elle s'oppose à la demande de M Boutroux (obs n°5) de placer la parcelle ZK 80 en zone constructible . Elle devrait selon elle , rester en zone N car elle constitue une zone d'expansion des crues du Cens et à ce titre est une zone humide. Par ailleurs, il s'agit d'une prairie de fauche de très bonne qualité

Réponse : Je suis défavorable au classement de cette parcelle en zone constructible

Voir réponse à l'observation n°5

Observation n° 13 de Mme Gaudry

Elle demande le classement en zone constructible d'une parcelle de 900 m² à prendre sur la parcelle ZL n°24 au lieu dit « Le Haut de Bourrassières » , ce qui permettrait à sa petite fille de s'installer

Réponse

J'ai pris connaissance des arguments développés. Dans le nouveau projet de PLU, un des objectifs prioritaires est la limitation du développement urbain . La zone UB , au niveau des Hautes Bourrassières a été circonscrite aux parcelles déjà construites. Il n'apparaît pas logique ni opportun de l'étendre pour un cas d'espèce

Observation n° 14 de M. Hume Roland

M. Hume Roland intervient également au nom de son frère Jean

Il demande si la parcelle ZP 149 située au 136 rue Jean Parer est bien située en zone constructible . Il demande des renseignements sur le projet de lotissement communal et la réglementation sur les fermes pédagogiques

Réponse

En comparant le plan joint de la propriété des conjoints Hume , établi par géomètre et le plan de zonage du PLU 2014 (à l'étude), il apparaît que la parcelle ZP 148 est constructible et comporte un emplacement réservé pour élargissement de la rue.

Par contre la parcelle 149, signalée comme boisée, n'apparaît pas en zone constructible, mais en zone A

Pour le projet de lotissement, il conviendrait de demander en mairie. La Chambre d'Agriculture pourra répondre sur la réglementation des fermes pédagogiques

Observation n°15 de la Coopérative agricole Cialyn, représentée par M. Eric Passe
L'activité de la coopérative est la vente d'animaux d'élevage, mais elle n'a pas le statut d'exploitant agricole. Cette coopérative a un projet de construction d'un bâtiment de stabulation de 300 m² sur un terrain de 1 ha environ (parcelles YA 49,51) selon plan joint
Réponse :

Effectivement, le règlement de la zone A ne prévoit pas ce cas

Je ne suis pas opposé à la création au règlement de la zone A, d'un sous zonage spécifique permettant une construction en rapport avec l'activité de négoce d'animaux. (Ac par exemple)

La Mairie et la Chambre d'Agriculture vont dans ce sens.

Cela impliquerait une modification de zonage, pour le terrain devant supporter la construction

Outre les quinze observations, j'ai reçu quatre courriers, énumérés ci après

Courrier de M. et Mme Jacquet du 16 avril 2014

Ils demandent le classement en zone constructible d'une partie de la parcelle ZN 18 située au croisement de la D 921 et du chemin de la Saltière. Il s'agirait d'une bande de terrain jouxtant le chemin. La parcelle ZN 18 est séparée de la ZAC des Loges par un petit bois

Réponse

Un des objectifs prioritaires du nouveau PLU est de maîtriser le développement urbain et de limiter les possibilités de construction en fonction des projections démographiques prévues pour les années à venir. Dans le secteur du chemin de la Saltière, la zone UB a été circonscrite aux constructions déjà existantes. Il ne paraît pas souhaitable de l'étendre

Courrier de M. et Mme Toullalan du 16 avril 2014

Ils demandent le classement en zone constructible d'une partie de la parcelle ZN 17.

Il s'agirait d'une bande donnant sur le chemin de la Saltière. La parcelle ZN 17 est séparée de la ZAC des Loges par un petit bois.

Réponse

Compte tenu des objectifs de maîtrise du développement urbain, la zone UB, au niveau du chemin de la Saltière a été circonscrite aux constructions déjà existantes. Il ne paraît souhaitable de l'étendre

Courrier de M. Boutroux du 17 avril 2014

Il demande que la parcelle ZK 80 soit constructible

Réponse

Ce courrier répète les termes de l'observation n° 5. Je ne suis pas favorable à cette demande

Courrier de M. Villaret Daniel

Il voudrait savoir si la partie sud, de la parcelle ZP 20 au lieu dit « Le Clos des Plantes » qui borde le canal pourrait être constructible. Elle n'est plus actuellement cultivée

Réponse

La parcelle ZP 20 , bordant le canal est classée en N et protégée à ce titre , en raison de la qualité du site et des paysages, comme la plupart des terrains en bord du canal . En effet, cette voie d'eau et ses abords sont considérés comme des éléments d'intérêt patrimonial.

Par ailleurs un des objectifs du PLU est de limiter le développement urbain.;

Dans ces conditions, je ne suis pas favorable à la présente demande

IX -SYNTHESE ET COMMENTAIRE FINAL

Je souhaite, en fin de rapport, souligner certains points :

IX-1 Sur la zone de l'Evangile

La surface dédiée est importante , mais il s'agit d'un projet intercommunal de la communauté des Loges. Le PADD retient un développement économique notable de la commune.

Il serait à mon avis souhaitable de prévoir un calendrier des différentes phases d'aménagement.

IX- 2 Sur les emplacements réservés, Il serait utile d'indiquer davantage les localisations des emplacements n° 5 et n° 9 , telles qu'elles ont été précisées dans le courrier de M. le Maire en date du 14 mai 2014

IX-3 Sur le projet de déviation

Je rejoins tout à fait , l'avis émis par le Conseil Général, qui déplore le manque de précision de la notice de présentation sur le déviation , les franchissements et les giratoires n'étant pas indiqués .Pour ma part , j'ai demandé un document pour ajouter au dossier d'enquête

IX-4 Sur le règlement

Des modifications sont à envisager, suite :

- aux observations n° 6 et 10 : augmentation du COS en UBb route de Donnery
- à l'observation n° 15 : création d'un sous-zonage dans le règlement de la zone A , pour autoriser une construction de stabulation dans le cadre de l'activité de négoce d'animaux (Cialyn)

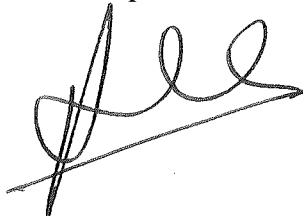
IX-5 Sur le zonage

Des modifications sont à envisager suite

- à l'observation n° 4- Une exploitation d'élevage est répertoriée comme établissement classé (ICPE) dans le domaine agricole, au 19 rue Maisons Pavées . L'application de la règle des 100 mètres conduit à réduire la zone UB pour éviter les constructions en fond de jardin
- aux observations n°9 et n° 8 - La réclamation de M Cerniak, au lieu dit les Coudreaux, paraissant fondée, le maintien des parcelles 661 et 662 pour partie en zone N ainsi que le classement de l'habitation en NH seraient pertinents

En tout état de cause les remarques formulées par le public ou le commissaire enquêteur lui-même ne remettent pas en cause l'économie générale du plan d'urbanisme et ne font pas obstacle au présent projet .

Le commissaire enquêteur Robert Jégouic



Le 2 juin 2014

CONCLUSIONS

SUR LA FORME

Par arrêté du 26 février 2014, Mme le Maire de Fay aux Loges a prescrit une enquête publique concernant la révision du plan local d'urbanisme de la commune

Cette enquête est effectuée conjointement avec celle concernant le zonage d'assainissement .

La période de l'enquête publique a été fixée du 1^{er} avril 2014 au 5 mai 2014 inclus

Par décision du 14 janvier 2014, Madame le président du Tribunal administratif a désigné M. Robert Jégouic, comme commissaire enquêteur, chargé de mener l'enquête

Les permanences prévues, ont été effectivement tenues :

Le mardi 1^{er} avril 2014 de 9 à 12 h

Le Mercredi 16 avril 2014 de 15h30 à 18h30

Le lundi 5 mai 2014 de 9 à 12 h

La publicité de l'enquête , par affichage et annonces légales a été réalisée, conformément à la réglementation en la matière

Les observations ont été recueillies sur un registre et les courriers reçus annexés à ce registre. Il a été répondu à ces courriers et observations

SUR LE FOND

Le projet respecte les documents d'urbanisme de portée supérieure et notamment le SDAGE Loire Bretagne, le SAGE Nappe de Beauce, le Plan d'exposition au bruit, le Plan local d'habitation et prend en compte d'autres plans et schémas.

L'estimation de la population future d'environ 430 habitants en 12 ans est cohérente

Les orientations de la loi « Grenelle 2 » sont mises en œuvre , notamment en matière d'économie d'espaces, de biodiversité, de continuité écologique

Le choix des emplacements à urbaniser retient prioritairement les secteurs en centre bourg dont les friches industrielles Torfou et Thomas, et des secteurs en continuité avec le bourg

Globalement la commune a diminué de façon importante, les zones dédiées à l'habitat (p 106 de la notice) ; Ainsi .le secteur à urbaniser des Bourassières.a été notablement réduit par rapport au PLU de 2004 et la zone de Courtemblet redevient agricole

Les zones sensibles sont bien identifiées : Zones NATURA 2000 (deux), ZNIEFF de type II, ZICO . L'urbanisation n'a pas d'effets négatifs sur ces zones

La zone des Loges de 60 ha trouve sa justification au plan économique , elle mériterait néanmoins de bénéficier d'un calendrier précisant le moment des différentes phases d'aménagement

S'agissant des emplacements réservés , les neuf emplacements prévus , répondent à des motifs d'intérêt général .

Quinze observations ont été formulées au registre d'enquête et quatre courriers ont été reçus auxquels il a été répondu. Ces observations et courriers ne remettent pas en cause l'économie générale du projet

Des demandes ponctuelles formulées dans certaines observations pourraient , de mon point de vue, être satisfaites, tant sur le zonage que sur le règlement.

- observation n°4 : zonage , règle des 100m pour ICPE (Gaec Cordier)
- observations n° 6 et n°10 : règlement COS (route de Donnery)
- observations n° 9 et n° 8 : zonage , (Les Coudreaux, M. Cerniak)
- observation n°15 : règlement et zonage (Cialyn)

Je souhaite également que puisse être intégré dans les documents du dossier un plan précis du projet de déviation , montrant les giratoires et les franchissements, pour compléter la description de la voirie

Par lettre du 5 mai 2014, j'ai demandé à M. le Maire certaines précisions . Celui-ci m'a répondu par courrier du 14 mai, joint en annexe

En définitive, au vu des éléments du dossier, des observations, des renseignements obtenus, de la visite sur place, j'émet :

UN AVIS FAVORABLE AU PRESENT PROJET


Robert JEGOUIC
Commissaire Enquêteur

Le 2 Juin 2014

PIECES JOINTES

- 1- Certificat d'affichage
- 2 – Bilan de la concertation (annexe à la délibération du 12 septembre2013)
- 3- Liste des plans et schémas à prendre en compte (p 18 rapport de présentation)
- 4- Liste des emplacement réservés et comparaison avec PLU 2004
- 5- Mon courrier du 5 mai 2014 à M. le Maire de Fay aux Loges
- 6- Réponse de M. le Maire de Fay aux Loges du 14 mai 2014