Pithiverais Terre Gâtinais Audacieuse

Communauté de communes du Pithiverais Gâtinais

PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL

SECTEUR DU BEAUNOIS

VU POUR ÊTRE ANNEXÉ AU DOSSIER D'ENQUÊTE PUBLIQUE

Pièce complémentaire
à l'enquête publique

Recueil et analyse des avis PPA

atopia ader environnement G&B GARRIGUES BEAULAC

Pithiverais Terre Gâtinais Audacieuse

1. **Liste des personnes publiques associées**

2. Analyse des avis reçus

3. Avis de la préfecture – DDT 45

4. Avis de la Chambre d'Agriculture

5. Avis de la Mission régionale d'autorité environnementale

6. Avis de la CDPENAF

7. Avis de la Chambre des métiers et de l'artisanat

8. Avis de la Communauté de Communes Canaux et Forêts-en-Gâtinais

1. Liste des personnes publiques associées

Conformément au code de l'urbanisme (articles L153-16 à 18) et au code de l'environnement (articles L132-12 à 13 et L104-6) les Personnes Publiques associées suivantes ont été consultées pour avis sur le dossier de PLUi du Beaunois :

- Préfet
- Direction Départementale des Territoires
- Direction Régionale de l'Environnement, de l'Agriculture et du Logement
- Service de l'architecture et du patrimoine (SDAP) / ABF (Architecte des Bâtiments de France)
- Président du conseil régional
- Président du conseil départemental
- Président de l'EPCI gestionnaire du SCoT – PETR Beauce Gâtinais en Pithiverais
- Président de l'autorité organisatrice des transports
- Président de la CCI
- Président de la chambre des métiers
- Président de la chambre d'agriculture
- Président de l'EPCI de la Communauté de Communes des Loges
- Président de l'EPCI de la Communauté de Communes des 4 vallées
- Président de l'EPCI de la Communauté de Communes du Pithiverais
- Président de l'EPCI de la Communauté de Communes Canaux et Forêts en Gâtinais
- CDPENAF
- DREAL
- L'ARS
- L'autorité environnementale (MRAE)

Pour information :

Conformément au code de l'urbanisme, un délai de 3 mois a été laissé aux PPA à partir de la réception du dossier de PLUi du Beaunois afin d'y émettre un avis.

En l'absence de réponse de leur part dans le délai qui leur était imparti, leur avis est réputé favorable.

Pithiverais Terre Gâtinais Audacieuse

1. Liste des personnes publiques associées

2. **Analyse des avis reçus**

3. Avis de la préfecture – DDT 45

4. Avis de la Chambre d'Agriculture

5. Avis de la Mission régionale d'autorité environnementale

6. Avis de la CDPENAF

7. Avis de la Chambre des métiers et de l'artisanat

8. Avis de la Communauté de Communes Canaux et Forêts-en-Gâtinais

2. Analyse synthétique des avis reçus des Personnes Publiques Associées

Avis de la préfecture – DDT 45

Favorable avec observations.

<table>
<tr><th>OBSERVATIONS</th><th>PROPOSITION DE RÉPONSE</th></tr>
<tr><td>

1 Choix du scénario démographique retenu

Le projet de PLUi du Beaunois s'appuie sur un taux de croissance démographique annuel de 0,72 % comme référencé dans le Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) Beauce Gâtinais en Pithiverais. La communauté de communes souhaite accueillir sur le territoire du Beaunois 870 personnes supplémentaires sur la période 2019-2030. Ce choix est supérieur au taux de croissance de 0,55 %/an constaté sur la période 2014-2019 selon les données INSEE, taux qui s'est largement ralenti sur la période 2013-2018 (+0,36 %/an). Si le rapport de présentation mentionne que les élus ont constaté ces 2 dernières années une augmentation substantielle des ventes de biens sur le territoire (arrivée d'environ 130 personnes), il est rappelé que la surestimation du taux de croissance démographique peut avoir pour conséquence une surévaluation des besoins en logements, et par conséquence une influence sur le nombre de logements vacants.

Par ailleurs, compte tenu du décalage observé entre le troisième arrêt de projet et le scénario retenu (4 ans), il est préférable d'inscrire le PLUi sur un pas de temps de 11 ans sans indication d'échéance.

</td><td>

L'ambition démographique résulte d'un choix politique compatible avec le SCoT. Ce dernier définit notamment Beaune-la-Rolande et Boiscommun comme des polarités structurantes pour le territoire du Pithiverais Gâtinais.

Cette ambition démographique annoncée dans le PLUi pour les 11 prochaines années restera inchangée. Elle s'appuie notamment sur une revitalisation, apport de dynamisme, de la commune centre de Beaune-la-Rolande par les actions du Programme Petites Villes de Demain et une attractivité économique mesurée mais présente induite par le développement de la zone d'activités d'Auxy.

Les différentes pièces du PLUi préciseront que la projection se fait sur une dizaine d'année sans indication d'échéance.

</td></tr>
<tr><td>

2 Compatibilité avec le SCoT

Le projet d'aménagement et de développement durables (PADD) affiche un objectif de production de 560 nouveaux logements sur 11 ans répartis suivant l'armature urbaine définie au SCoT et un choix décidé au niveau communautaire favorisant le développement de certaines communes rurales (Auxy, Nibelle, Nancray-sur-Rimarde et Chambon-la-Forêt). Cela entraîne une progression de la tâche bâtie d'environ 16 ha pour l'habitat. Le SCoT définit une enveloppe par commune comprenant l'habitat, commerces, équipements et bâtiments artisanaux.

La surface totale consommée pour l'habitat, de 20,3 ha, reste compatible avec celle autorisée par le SCoT.

Le tableau de synthèse p.30 du rapport de présentation est à reprendre en intégrant l'ensemble de ces consommations et pas seulement celle de l'habitat.

</td><td>

Le tableau page 30 du rapport de présentation (pièce 1.1) sera complété comme suit (ajout en rouge) :

Progression de la tache urbaine autorisée par le SCOT PETR BGP	Extension de la tache urbaine max *(SCOT)*	Progression de la tache bâtie brute	dont commerces, équipements, bâtiments artisanaux	dont dents creuses *(à retrancher)*	Total progression de la tache bâtie
Total Pôles structurants	**6,6**	**5,80**	**2,70**	**0,34**	**8,16**
communes rurales au développement spécifique	6,5	7,11	0	1,42	5,69
communes rurales autres	7,3	5,16	1,60	0,38	6,38
Total Communes rurales	**13,8**	**12,27**	**1,60**	**1,80**	**12,07**
Total Secteur du Beaunois	**20,4**	**18,07**	**4,3**	**2,14**	**20,23**

</td></tr>
<tr><td>

Pour l'activité économique, le PLUi consomme la totalité de l'enveloppe allouée par le SCoT pour les 20 prochaines années. Un léger écart avec l'enveloppe du SCoT est à noter, ce qui pourrait faire l'objet d'un ajustement du PLUi.

</td><td>

Le développement économique du Beaunois repose sur 3 points spécifiques :

1. La réalisation de la ZAC d'Auxy, à proximité de l'entrée/sortie de l'autoroute pour l'accueil d'activités industrielles et logistiques. Un développement conséquent qui implique l'essentielle de la consommation d'espace à vocation économique, mais qui est un développement spécifique, par un seul aménageur et qui ne se fera plus dans les années à venir. Le PLUi du Beaunois prévoit ainsi un aménagement complet de la zone dont les travaux débuteront dès approbation du PLUi. Une commercialisation des lots et installations des entreprises est donc projetée, en continue, à moyens termes ;
2. Le développement de la zone d'activités de Beaune-la-Rolande afin d'affirmer sa fonction de pôle du territoire ;
3. Le développement de l'usine d'embouteillage de Chambon-la-forêt sur son lieu d'implantation historique est nécessaire afin de pérenniser cette entreprise locale et porteuse d'emplois.

Le projet du PLUi n'est donc pas de poursuivre un mitage des espaces pour le développement d'activités économiques autres que l'agriculture mais de cibler les aménagements sur des secteurs précis et stratégiques faisant échos à l'ambition de valoriser le commune centre et de maintenir une offre d'emplois significative sur le territoire à caractère rural.

</td></tr>
<tr><td>

3 Compatibilité avec le programme local pour l'habitat (PLH) :

Pour rappel, le PLH repose sur un scénario démographique avec une croissance démographique annuelle de 0,67 %, scénario plus modéré que ceux du SCoT et du PLUi qui ont retenu un taux de progression annuel de 0,72 %.

L'orientation 2 du PLH de la CCPG prévoit pour les 6 années à venir une production de 40 logements par an pour le secteur du Beaunois, moins que le PLUi n'en prévoit. Un PLUi peut autoriser plus de constructions que les obligations minimales d'un PLH (article L131-4 du Code de l'urbanisme). Cependant le conseil général de l'environnement et du développement durable (CGEDD), dans un rapport de mars 2016, intitulé «Transcription dans les plans locaux d'urbanisme (PLU) des besoins de logements prévus dans les programmes locaux de l'habitat (PLH)», préconise que les objectifs du PLH soient intégrés dans le rapport de présentation et le projet d'aménagement et de développement durable (PADD) du PLU(i).

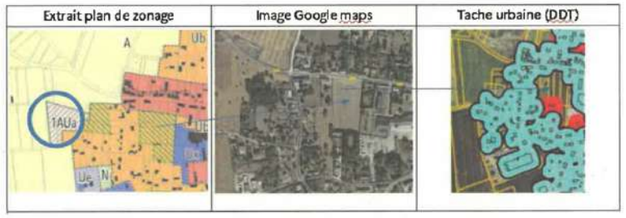
</td><td>

Les projections du PLH seront intégrées dans le rapport de présentation. Toutefois, il y sera précisé que les deux documents de planification sont sur des temporalités de projection différentes. En effet, le PLH applicable sur le territoire repose sur une projection à 6 ans. Le PLUi du Beaunois se projette sur 11 ans et prend en compte les retombées des actions de Petites Villes de Demain, et de la mise en place d'une ZAC sur Auxy.

</td></tr>
</table>

S'agissant des gens du voyage, le PLH de la CCPG s'est fixé comme objectif l'identification des gisements fonciers permettant la réalisation de terrains familiaux pour l'accueil des gens du voyage. Il est nécessaire que le PLUi permette les implantations de ces types d'habitat et d'équipement dans les zones U des communes. En particulier, il apparaît nécessaire de compléter l'article 1-1 du règlement des zones U concernant le stationnement de caravanes et de mobil-home, pour ne pas faire obstacle à l'implantation de terrains familiaux en ajoutant « la résidence ou le domicile de l'utilisateur ». De plus, il serait préférable d'autoriser explicitement les terrains familiaux dans l'article 2. Par ailleurs l'élaboration du PLUi doit également être l'occasion de traiter les implantations des gens du voyage dans les zones où elles ne sont pas autorisées. Le diagnostic du PLH fait état de plusieurs sédentarisations précaires sur les communes de Boiscommun, Chambon-la-Forêt et Montliard (p. 129 du diagnostic du PLH). La prise en compte de ces situations et la régularisation sur site de ces implantations illicites devraient sérieusement être étudiées, notamment lorsqu'elles sont anciennes et qu'elles ne sont pas incompatibles avec des enjeux majeurs. Le service "habitat et rénovation urbaine" de la direction départementale des territoires peut à la demande des élus, apporter un appui technique sur ces thématiques.	Le schéma, actuellement en cours de révision, n'identifie pas de besoin de terrains familiaux sur le Beaunois. Par conséquent, le règlement du PLUi n'est pas incompatible avec ce dernier. En outre, aucune installation irrégulière n'est recensée à ce jour sur les communes de Boiscommun et de Montliard. Concernant la commune de Chambon, le PLUi n'a pas vocation à régulariser des situations illégales afin de ne pas laisser supposer que chaque situation illégale pourra être réglée à la prochaine révision du PLUi.
4 Analyse de la consommation d'espaces Sur la période 2006-2019, selon la méthode érosion/dilation, la consommation foncière à destination du tissu mixte a évolué d'environ 3,9 ha/an (RP 1.1 p. 43). Pour la période du PLUi, soit 11 années, le rapport de présentation justifie une consommation de 20,3 ha soit 1,8 ha/an pour le logement (hors dents creuses), les commerces, les équipements et les bâtiments artisanaux. La consommation économique constatée sur la période 2006-2019 est de 2,1 ha/an (RP 1.1 p. 43), avec une faible part pour l'industrie (0,4 ha/an). Le projet de PLUi justifie un besoin en foncier pour le développement économique de 86,6 ha répartis de la façon suivante : - 71,2 ha pour la zone d'Auxy, - 5,7 ha pour le développement en zone 1AUx sur Beaune-la-Rolande et Boiscommun, - 4,7ha pour en zone 2AUx sur Beaune-la-Rolande, - 5 ha pour l'extension de l'usine d'embouteillage de Chambon-la-Forêt, Soit une consommation foncière annuelle de 7,8 ha sur 11 ans ou 4,33 ha/an sur 20 ans si l'on considère que ces secteurs, notamment la zone d'Auxy vont se développer sur la durée du SCoT. Le bilan présenté dans le rapport de présentation devra prendre en compte dans la consommation d'espace les 5 ha du projet d'extension de l'usine d'embouteillage et adapter le zonage correspondant.	La pérennisation et le développement de l'usine d'embouteillage à Chambon-la-Forêt constituent un enjeu fort pour le territoire. A ce titre, les élus souhaitent maintenir les possibilités de développement de cette usine. De ce fait, le secteur sera placé en secteur à urbaniser avec une réduction de l'enveloppe de développement passant de 5ha à 4,2ha afin de conserver la compatibilité du projet avec le SCoT. En effet, afin d'être compatible avec l'enveloppe foncière autorisée par le SCoT en ce qui concerne le développement économique et de permettre le maintien de la zone de développement pour l'usine d'embouteillage, la zone 2AUx sur Beaune-la-Rolande sera retirée (reclassement en zone Agricole pour les terrains concernés). En outre, les terrains en zone 2AUx ne sont pas sous la maitrise publique. Aucune stratégie d'acquisition à court ou moyen termes n'a été mise en place.
5 Activités commerciales Sur les deux pôles structurants du PLUi identifiés dans le SCoT (Beaune-la-Rolande et Boiscommun), Beaune-la-Rolande est une commune « Petite Ville de Demain » (PVD), et mène donc des réflexions de revitalisation de son centre-ville, dont le commerce constitue un aspect important. Le SCoT ne traite que des sous-destinations «artisanat et commerce de détail » et « activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle » et plus particulièrement du commerce de détail (DOO p 67). La prescription 74 définit les sites de centralité, correspondant aux centres villes et centre-bourg classés en zone Ua1 dans le projet de PLUi, et les sites de « périphérie » identifiés comme des sites monofonctionnels classés en zone Ud ou AUd dans le projet de PLUi. Sur le secteur du Beaunois, la carte de localisation des sites commerciaux, qui a valeur de prescription, identifie 2 sites de centralité (Beaune-la-Rolande et Boiscommun) et un site de périphérie situé à Beaune-la-Rolande. Ces deux communes, en qualité de pôles structurants, sont régies par les prescriptions 75 et 78 du SCoT qui stipulent que les commerces sont autorisés : - dans les sites de centralités sans limite de taille, et dans les sites de « périphérie » si leur surface de plancher par bâtiment est comprise entre 300 m² et 3 500 m² ; - au sein des ZA (hors sites de périphérie) s'ils sont liés à l'économie et si leur surface de plancher par bâtiment est inférieure à 600 m², et au sein de l'enveloppe urbaine si leur surface de plancher par bâtiment est inférieure à 300 m². Le règlement de la zone 1AUd n'est pas compatible avec le SCoT. La zone 1AUd ne correspond pas à un site de périphérie identifié comme existant par le SCoT (contrairement à l'OAP Route d'Orléans qui, elle, est identifiée sur la carte). Cette zone peut être considérée comme étant située au sein de l'enveloppe urbaine existante, le SCoT limite alors la surface de plancher à 300 m² de surface de plancher à destination commerce par bâtiment. Or, le règlement du PLUi prévoit pour la zone 1AUd d'autoriser les constructions à usage d'artisanat et commerce de détail, « à condition de compter une surface de plancher comprise entre 300 m² et à maxima 3 500 m² pour le commerce » (page 108 du règlement). Cette surface est à revoir pour être limitée à 300 m² pour les activités commerciales.	Au regard de la considération de la zone 1AUd comme placée « au sein de l'enveloppe urbaine » mais sans être dans un site de centralité ou un site de « périphérie », le règlement écrit sera modifié comme suit (changement en rouge) : « 1.2 Types d'activités, destinations et sous-destinations autorisés sous conditions Sont autorisés sous conditions : - […] - Les constructions à usage de commerce de détail, à condition de compter une surface de plancher limitée à 300 m². - Les constructions à usage d'artisanat, à condition de compter une surface de plancher comprise entre 300 m² et à maxima 3 500 m². »

6 Energies renouvelables S'agissant du développement des énergies renouvelables, le PADD du projet de PLUi précise dans son axe 2.3 - proposer une qualité de vie spécifique en lien avec la ruralité et la nature - « La valorisation énergétique des déchets agricoles et plus largement la diversification du mix énergétique dans les exploitations agricoles s'appuie sur la valorisation des potentiels de production d'énergies renouvelables (eau, soleil), par des installations intégrées au paysage et ne réduisant pas les terres arables» et dans son axe 3.2 – développer une offre économique articulée à l'échelle du Pithiverais - « Une réflexion concertée vis-à-vis de l'implantation d'un parc éolien sur son territoire est engagée par le Beaunois. La rencontre d'enjeux contradictoires, d'ordre patrimoniaux, paysagers et environnementaux, mène cependant la communauté de communes à privilégier le développement des autres filières ». Les éoliennes font l'objet, à la page 128 du règlement de la zone A, de dispositions d'implantation par rapport aux limites séparatives soit une distance au moins égale à la hauteur de l'éolienne rabattue au sol. Cette règle pourrait très fortement contraindre les projets et favoriser la dispersion des éoliennes d'un même parc en limitant les possibilités d'implantations significativement. Cette disposition dont l'impact n'a pas été étudié dans le rapport de présentation est à reconsidérer.	La règlementation relative à l'implantation des éoliennes en zone A vise à limiter les possibilités d'implantation de ce type d'infrastructure à proximité immédiate d'espace de vie (habitation, équipements, …) et de veiller à y limiter le ressenti des nuisances sonores. En outre, cette disposition oblige à respecter une distance minimum qui est proportionnelle à la taille de l'éolienne. Sachant que la règlementation nationale, à ce jour, amène à un recul minimal de 500m de toutes habitations et que la taille totale d'une éolienne varie entre 150m et 200m, la disposition règlementaire n'occasionne pas de contrainte supplémentaire au développement des dispositifs éoliens sur le territoire. A titre informatif, les distances observées sur le territoire entre un mat existant et une construction existante vont au-delà de la longueur des mats.
Concernant l'énergie solaire, il pourrait être fixé un seuil supérieur à 30% de panneaux photovoltaïques en toiture (seuil réglementaire pour les nouvelles activités). Cela permettrait d'aller au-delà de la réglementation et de marquer la volonté du territoire dans ce domaine.	La part de couverture en panneaux solaires sur les nouvelles constructions restera à 30%. Un équilibre doit être trouvé entre ambition énergétique et possibilité financière des entreprises sur le territoire.
7 Mobilité : Les modes alternatifs à l'automobile thermique sont décrits comme émergents sur le territoire (p. 11 du RP). L'offre en installations de recharges pour véhicules électriques est analysée (p. 96 pièce 1.2), tout comme l'offre en aires de covoiturage sur le territoire. Pour ces dernières, une incohérence semble présente dans les annexes puisqu'une seule aire est indiquée à Beaune-la-Rolande en p. 95 alors que trois sont mentionnées sur le territoire p. 94.	Le rapport de présentation (pièce 1.1) sera corrigé. Deux aires de covoiturage sont existantes sur la commune de Beaune-la-Rolande et sur la commune d'Auxy, rue du Pourtour sur une parcelle publique située le long du monument aux morts.
8 Prise en compte des risques industriels : Le document d'information sur les risques industriels ("DIRI") relatif à la société SOUFFLET sur la commune d'AUXY ne semble pas avoir été pris en compte dans ce document d'urbanisme. Le DIRI a été porté à la connaissance de M. le Maire de la commune d'AUXY par la DDT45 suite au rapport émis par l'inspection des installations classées au préfet en date du 21 septembre 2016. Il précise les effets hors site de l'établissement SOUFFLET et préconise leur prise en compte dans les documents d'urbanisme.	Le DIRI relatif au site de la société SOUFFLET sera annexé au PLUi. Il sera fourni par la commune ;
- zone Ux (à usage d'activités économiques) : La règle pour les ICPE rappelée ci-dessous est présente pour presque toutes les zones, y compris les zones urbaines. Cette règle générale pourrait être adaptée spécifiquement pour les zones Ux dont les risques de nuisances ne sont pas les mêmes étant donné la vocation de la zone Ux. A noter que l'interprétation de la phrase en gras pourrait constituer un point d'entrée pour des contentieux contre des actes administratifs pris au titre des ICPE (nouvelles installations ou modifications), notamment le terme "domestique". *"Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation, à déclaration ou à enregistrement à condition :* • ***qu'elles soient nécessaires à la satisfaction des besoins domestiques des habitants,*** • *et qu'elles soient compatibles, par leur fonctionnement, avec la proximité d'habitations,* • *et que des dispositions soient prises afin d'éviter une aggravation des nuisances ou risques pour le voisinage,* • *et que les nécessités de leur fonctionnement, lors de leur ouverture comme à terme, soient compatibles avec les infrastructures existantes."*	Afin de ne pas porter préjudice à l'installation d'industrie en zone Ux, la condition relative à l'installation d'ICPE, mise en relief par les services de l'Etat, sera retirée pour cette seule zone. Ainsi, en zone Ux, le règlement écrit sera modifié comme suit (modification en rouge) : *« 1.2 Types d'activités, destinations et sous-destinations autorisés sous conditions* Sont autorisés sous conditions : - Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation, à déclaration ou à enregistrement à condition : ~~o qu'elles soient nécessaires à la satisfaction des besoins domestiques des habitants,~~ o et qu'elles soient compatibles, par leur fonctionnement, avec la proximité d'habitations, o et que des dispositions soient prises afin d'éviter une aggravation des nuisances ou risques pour le voisinage, o et que les nécessités de leur fonctionnement, lors de leur ouverture comme à terme, soient compatibles avec les infrastructures existantes. »
9 Rapport de présentation Le rapport de présentation mentionne (p. 96) que « les zones 2AU sont réputées « bloquées » au terme du présent PLUi. Leur urbanisation nécessitera une modification du document d'urbanisme ». Il conviendra de prévoir éventuellement la procédure de révision suivant les cas rencontrés, conformément aux dispositions de l'article L 153.31 du CU. Le nombre de zones Aph est à rectifier à la p. 67 (2 au lieu de 3)	Le maintien de la zone 2AU sera réétudié au regard de la volonté de permettre le développement de l'usine d'embouteillage à Chambon-la-Forêt. En cas de maintien de la zone, le règlement rappellera la procédure nécessaire à son ouverture à l'urbanisation conformément aux dispositions de l'article L.153.31 du CU. Le nombre de zone Aph sera corrigé dans le rapport de présentation. Elles sont bien au nombre de 2.
10 Orientations d'aménagement et de programmation (OAP) Afin d'éviter que les futurs projets n'altèrent les différents milieux biologiques, il serait pertinent que les zones à urbaniser (AU) fassent l'objet d'un inventaire de zones humides. En effet, l'absence de sondages pédologiques et d'approche botanique ne permet pas de sécuriser l'aboutissement des futurs projets d'implantation. D'une manière générale, les OAP proposent peu de restriction en lien avec les enjeux biodiversité et zones humides. Dans le résumé non technique de l'évaluation environnementale, sur l'analyse des enjeux environnementaux, les zones humides sont dites absentes des OAP. Or, il n'y a pas eu d'inventaire conforme à l'arrêté du 24 juin 2008. Les prélocalisations utilisées ne sont pas exhaustives.	Les principes déterminés dans les OAP seront précisés afin d'expliciter les dispositions attendues en faveur de la protection des zones humides, sans toutefois modifier la philosophie du projet souhaité.
D'autre part, depuis la loi Climat et Résilience du 22 août 2021, il est nécessaire d'avoir une OAP définissant un échéancier global dès lors que des zones AU sont délimitées.	L'ouverture à l'urbanisation des zones de projet sera inscrite dans les OAP ; elle se fera à compter de l'approbation du PLUi. Concernant la zone d'activités sur Auxy, il sera précisé que cela est « dès l'approbation du PLUi ».

La localisation du périmètre de la zone 1AUa sur la commune de Boiscommun interpelle au vu de l'espace Ub non bâti limitrophe. Afin d'éviter d'étaler la tache urbaine sur des espaces agricoles, il est recommandé de densifier en priorité le cœur d'îlot.  	Le site de projet maintenu dans le PLUi est justifié du fait que les terrains sont de propriété communale. La superficie du projet initial a été fortement diminuée pour s'inscrire dans les objectifs du SCoT. La zone proposée dans « le cœur d'ilot » est à proximité de la salle des fêtes ce qui occasionne des nuisances sonores, de plus la zone est difficilement raccordable au tout à l'égout du fait de la topographie du terrain.
11 Règlements écrit et graphique - Règlement écrit : Les communes de Bordeaux-en-Gâtinais, Auxy, Gaubertin et Barville-en-Gâtinais sont concernés de l'Atlas des Zones Inondées (AZI) par le Fusain. A ce titre, il est proposé de compléter ainsi le paragraphe « limitation de la constructibilité pour des raisons de risques naturels identifiés sur le document graphique »(p.9) : « Dans les secteurs inondables identifiés dans l'Atlas des Zones Inondées par le Fusain porté à connaissance le 4 juillet 2022, toutes les constructions d'habitation ou d'extension d'habitation sont interdites ». En zone Ap toutes les constructions sont interdites, il convient toutefois d'ajouter une exception pour les constructions de faible emprise de type transformateur.	- Le paragraphe du règlement écrit du PLUi faisant référence à l'AZI sera complété pour souligner l'interdiction des nouvelles constructions ainsi que des extensions d'habitations dans ces espaces. - La réglementation en zone AP sera modifiée pour autoriser les installations nécessaires au bon fonctionnement des services publiques (transformateur, …).
Le règlement de la zone A p.132 – art 3-4-4 prévoit des dispositions particulières pour l'implantation des constructions destinées aux équipements d'intérêt collectif et services publics. Il convient d'ajouter également les installations.	Le règlement écrit sera modifié comme suit dans la zone A (modification en rouge) : *« 3.4.4 Dispositions particulières* - L'implantation des constructions et installations destinées aux équipements d'intérêt collectif et services publics n'est pas règlementée. - Les annexes, ainsi que les bassins de piscines, doivent être implantées en retrait des limites séparatives, en respectant une distance minimum de 2 mètres mesurés en tout point de la construction ou depuis la limite extérieure du bassin jusqu'aux limites séparatives. - Les extensions des constructions existantes à la date d'approbation du PLUi non conformes au 3.4.1 doivent être réalisées : o dans le respect des dispositions du 3.4.1, o ou dans le prolongement de la construction existante. »
En ce qui concerne les changements de destination en zone A et N pour les bâtiments identifiés, le règlement gagnerait à préciser explicitement que le changement sera soumis à avis conforme de la CDNPS en zone N et de la CDPENAF en zone A.	Le règlement écrit sera modifié comme suit dans la zone A et N (modification en rouge) : *« 1.2.2 Dans les zones A et ses secteurs, hors secteurs Ap, en complément du 1.2.1* Sont autorisés sous conditions : - […] - Le changement de destination des constructions existantes à la date d'approbation du présent PLUi à condition : o qu'il porte sur un bâtiment identifié aux documents graphiques au titre de l'article L.151-11 2° du Code de l'urbanisme, o qu'il ne compromette ni l'activité agricole ou forestière existante ni les capacités d'évolution des exploitations agricoles situées à proximité, ni les circulations agricoles (animaux, engins) ; o et qu'il ne compromette pas l'exercice d'une activité agricole sur le terrain, o et qu'il se fasse au bénéfice des destinations suivantes : habitation, restauration, activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle, hébergement hôtelier et autres hébergements touristiques, équipements d'intérêt collectif et services publics, activités industrielles liées à de l'artisanat ; o et que les constructions faisant l'objet du changement de destination soient desservies par les réseaux d'eau et d'électricité et par un accès carrossable de 3,50 mètres de large minimum. o Et d'avoir l'avis conforme favorable de la CDPENAF (CDNPS en zone N) »
- Plan de zonage : Certains plans de zonage font apparaître une bande d'inconstructibilité de part et d'autre de l'axe des voies au titre de l'article L 111-6 du code de l'urbanisme. La marge de recul imposée par l'article L 111-6 du CU ne s'applique qu'en dehors des parties urbanisées (reprendre plans de Beaune et Juranville zones Ub/ Uc).	La bande d'inconstructibilité ne prenant pas effet en zone urbaine elle sera retirée de toute les zones U.

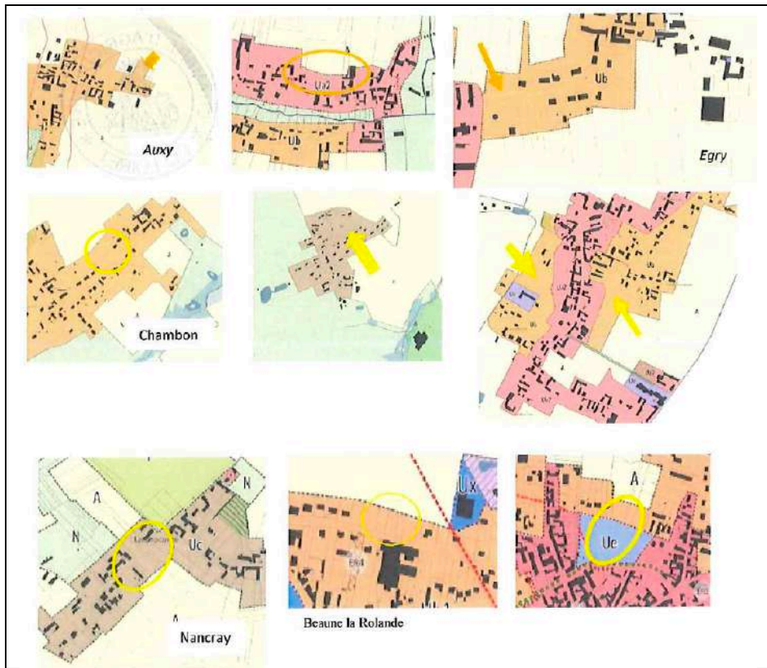
12 Réseaux hertziens ORANGE a 4 faisceaux hertziens en service sur la communauté de communes de Pithiverais-Gâtinais dont 2 au départ de la commune de Courcelles. Il conviendrait de prendre en compte les dégagements ci-dessous en cas de projet de plus de 10 mètres de haut sur cette commune pour les faisceaux suivants : - Faisceau N°3 : - Depuis le site de COURCELLES 2 [2°18'40"E. 48°6'19"N] dans l'azimut 329.38° vers le site de PITHIVIERS 2 [2°14'35"E. 48°10'55"N] prendre 17 mètres de part et d'autre de l'axe du faisceau ; - Faisceau N°4 : - Depuis le site de COURCELLES 2 [2°18'40"E. 48°7'14"N] dans l'azimut 66.97° vers le site de BOYNES [2°21'54"E. 48°7'14"N] prendre 6 mètres de part et d'autre de l'axe du faisceau.	Les éléments relatifs aux SUP sur le territoire (liste et cartographie) seront mis à jour par la transmission des données géolocalisées de la part des services de l'État.
- SUP relative à la protection des eaux potables (AS1) : L'arrêté préfectoral en date du 08/01/2018 (joint en annexe) déclarant d'utilité publique la dérivation des eaux souterraines et les périmètres de protection du captage syndical situé à Boiscommun et autorisant l'exploitation dudit forage et de l'utilisation de l'eau produite à des fins de consommation humaine institue des servitudes dans le périmètre de protection immédiate, rapprochée et satellite. Il doit par conséquent être intégré au dossier de PLUi (p.5 annexe sanitaire). BOISCOMMUN 1987 160 m 2 pompes de 122 m3/h fonctionnant alternativement 443 m3/h Calcaire d'Etampes Avis hydrogéologique du 01/02/2006 Pas de DUP	
- SUP relative au transport d'énergie électrique (I4) : Compte tenu de l'impérative nécessité d'informer exactement les tiers de la présence de ces ouvrages (sécurité et opposabilité), et en particulier dans le cadre de l'instruction des demandes d'autorisation au titre du droit du sol, il convient de noter, au sein de la liste des servitudes, l'appellation complète et le niveau de tension des servitudes I4, ainsi que le nom et les coordonnées du Groupe Maintenance Réseaux chargé de la mise en œuvre des opérations de maintenance sur votre territoire : RTE –Groupe Maintenance Réseaux Sologne - 21, rue Pierre et Marie Curie 45143 - SAINT-JEAN-DE-LA-RUELLE CEDEX.	
14 Annexes - Taxe d'aménagement : Une carte représentant les périmètres relatifs à la taxe d'aménagement est jointe. Néanmoins, il peut être rajouté que la délibération est valable pour une période d'un an. Elle est reconduite de plein droit pour l'année suivante si une nouvelle délibération n'a pas été adoptée avant le 30 novembre de l'année en cours (article L 331-14 du CU). - Plans d'alignement : Les fichiers joints sont des photos de plan d'alignement peu lisibles. Pour une meilleure consultation, une légende reprenant à minima le nom de la commune et de la rue est à ajouter sur chaque fichier.	Les informations relatives aux annexes du PLUi seront précisées pour en faciliter la compréhension et la lecture.
15 Abrogation des cartes communales Plusieurs cartes communales sont applicables sur le territoire du Beaunois. Bien que le code de l'urbanisme ne prévoit pas de procédure spécifique pour les abroger dans le cadre d'une procédure d'élaboration d'un PLUi, le Ministère de la Transiton Ecologique (MTE) recommande de prévoir leur abrogation à la suite de l'enquête publique du PLUi, à condition que cette enquête ait également porté sur cette abrogation (enquête unique). Cette démarche complémentaire est fortement conseillée pour l'abrogation de ces cartes communales dans la mesure où leur approbation relève d'une double compétence commune ou l'EPCI / Préfet. Elle permettra d'assurer la sécurité juridique du PLUi sur les communes concernées.	Une enquête publique conjointe à l'élaboration du PLUi et abrogation des cartes communales sera réalisée. Les deux procédures étant liées, elles seront menées en parallèle.

Avis de la Chambre d'agriculture

Favorable avec réserves.

OBSERVATIONS	PROPOSITION DE RÉPONSE
Ainsi, la surface en extension urbaine **de près 16 ha pour l'habitat** (P 30) auxquels se rajoutent les 1.6 ha pour l'équipement et 1.1 ha pour la zone 1Aud soit **18,7 ha** s'inscrit globalement dans celle retenue dans le SCoT bien que les surfaces en extension des pôles structurants dépassent celles préconisées par le SCOT. Un effort sur les densités de logements/ha pourrait permettre de mieux entrer dans l'enveloppe définie dans le SCoT pour les pôles structurants.	La consommation d'espace pour le développement de l'habitat se fait à près de 75% par densification de l'enveloppe urbaine. Seuls 4,2ha sont de l'extension des enveloppes urbaine existantes. En outre, les densités imposées varient entre 15 et 20 logements à l'hectare en compatibilité avec les orientations du SCoT.
Selon le tableau p 72, **la consommation foncière pour le développement économie** est fixée **à 81.6 ha** sur les 11 ans du PLUI. Le SCOT prévoit un maximum de 84,6 ha sur 20 ans. A l'horizon du PLUi, la communauté de communes n'aura pratiquement plus de perspective de développement économique au-delà de 2030. Même si nous comprenons l'importance du développement de certaines zones économiques pour le territoire, on peut s'interroger sur la compatibilité avec le SCoT.	Le développement économique du Beaunois repose sur 3 points spécifiques : 1. La réalisation de la ZAC d'Auxy, à proximité de l'entrée/sortie de l'autoroute pour l'accueil d'activités industrielles et logistiques. Un développement conséquent qui implique l'essentielle de la consommation d'espace à vocation économique, mais qui est un développement spécifique, par un seul aménageur et qui ne se fera plus dans les années à venir. Le PLUi du Beaunois prévoit ainsi un aménagement complet de la zone dont les travaux débuteront dès approbation du PLUi. Une commercialisation des lots et installations des entreprises est donc projetée, en continue, à moyens termes ; 2. Le développement de la zone d'activités de Beaune-la-Rolande afin d'affirmer sa fonction de pôle du territoire ; 3. Le développement de l'usine d'embouteillage de Chambon-la-forêt sur son lieu d'implantation historique est nécessaire afin de pérenniser cette entreprise locale et porteuse d'emplois. Le projet du PLUi n'est donc pas de poursuivre un mitage des espaces pour le développement d'activités économiques autres que l'agriculture mais de cibler les aménagements sur des secteurs précis et stratégiques faisant échos à l'ambition de valoriser le commune centre et de maintenir une offre d'emplois significative sur le territoire à caractère rural. Le PLUi projette la réalisation d'un projet d'envergure par un seul porteur de projet : la ZAC d'Auxy sur 70ha. De ce fait, la communauté de communes est consciente qu'elle utilise la quasi-totalité de ce qui lui est dû en termes de consommation d'espace pour le développement économique sur 20 ans. Toutefois, le projet de la ZAC d'Auxy représente le grand développement économique du territoire dont les élus ne souhaitent pas contraindre la réalisation.
Le tableau p 72 indique lui, 88.5 ha à urbaniser à l'échelle du PLUI soit un peu plus de 8 ha/an et p 32, il est fait état d'une consommation globale de 9.32 ha/an : bien qu'un effort soit fait globalement pour l'habitat, cette augmentation de près de 100% de la consommation ne va pas dans le sens de l'objectif du « zéro artificialisation nette » inscrit dans la loi « climat et résilience » du 24/08/2021 qui demande une réduction de la consommation des espaces agricoles et naturels de 50% par rapport à la décennie précédente.	La réduction de la consommation d'espace n'est pas à apprécier à la seule échelle du Beaunois qui comprend la réalisation de la ZAC d'Auxy, mais bien à l'échelle de l'ensemble de l'intercommunalité du Pithiverais Gâtinais.
A l'échelle de la CC du Beaunois, la densité moyenne brute des secteurs de projet en extension est de 12,5 logements par hectare. Une densité moyenne plus élevée, en particulier dans les 2 pôles structurants aurait pu être recherchée afin d'être plus économe en espaces prélevés sur le foncier agricole et naturel et permettre que l'enveloppe de consommation foncière corresponde à celle prescrite dans le SCoT pour ces 2 pôles.	La consommation d'espace pour le développement de l'habitat se fait à près de 75% par densification de l'enveloppe urbaine. Seuls 4,2ha sont de l'extension des enveloppes urbaine existantes. En outre, les densités imposées varient entre 15 et 20 logements à l'hectare en compatibilité avec les orientations du SCoT.
OAP Les OAP ne couvrent qu'une faible partie des 560 logements envisagés à l'échelle du PLUi et de la consommation foncière (plus de 9 ha pour l'habitat non couverts par des OAP). Proposer des OAP pourrait permettre une urbanisation optimale des surfaces à urbaniser. Il y a en effet un risque certain de sous-utilisation de l'espace avec l'absence d'objectif en termes de densité dans les surfaces non couvertes par une OAP	Des OAP ont été réalisées sur tous les sites de projet dans une ambition d'optimisation du foncier mais aussi d'adaptation des projets à leur environnement. La consommation d'espace pour le développement de l'habitat se fait à près de 75% par densification de l'enveloppe urbaine majoritairement sur des terrains ne pouvant objectivement accueillir plus de 2 habitations. Ces terrains n'ont pas fait l'objet d'une OAP et n'ont pas lieu de faire l'objet d'une OAP supplémentaire de par leur inconstructibilité via le règlement écrit.
A noter que la forme et la localisation de la zone 1Au en extension à Boiscommun aura pour conséquence la création d'une grande interface avec les parcelles agricoles. Bien qu'il soit prévu dans l'OAP un espace tampon végétalisé, il n'est pas garanti que les ZNT ne s'appliquent pas au détriment des parcelles agricoles aussi, s'agissant d'une opération d'aménagement d'ensemble, l'espace végétalisé doit être installé sur des parcelles de copropriétés pour limiter ces ZNT. La zone de jardin à préserver décale d'autant l'implantation de cette zone 1 Aua qui finalement n'apparait pas avoir un découpage et localisation optimale.	Le site de projet maintenu dans le PLUi est justifié du fait que les terrains sont de propriété communale. La superficie du projet initial a été fortement diminuée pour s'inscrire dans les objectifs du SCoT. La zone proposée dans « le cœur d'ilot » est à proximité de la salle des fêtes ce qui occasionne des nuisances sonores, de plus la zone est difficilement raccordable au tout à l'égout du fait de la topographie du terrain.
L'extension de la zone d'activité de 1.6 ha n'est pas prévue dans le SCoT aussi la surface en extension doit-elle être prélevée dans l'enveloppe prévue au SCoT pour l'habitat augmentant d'autant le dépassement de consommation foncière pour l'habitat.	Le rapport de présentation précise bien que cette consommation foncière est prise en compte dans l'enveloppe de consommation foncière maximale autorisée par le SCoT pour le développement résidentiel. Aucune modification ne doit être apportée au dossier de PLU sur ce point.

n'est pas précisé de façon explicite que les constructions à usage agricole pour les CUMA (*Coopérative d'utilisateurs de Matériels Agricoles*) sont autorisées : nous demandons que cela apparaisse dans le règlement, à minima dans la zone A.	Le règlement écrit, en zone A, sera modifié comme suit : « *1.2.2 Dans les zones A et ses secteurs, hors secteurs Ap, en complément du 1.2.1* *Sont autorisés sous conditions :* • *Les constructions et installations strictement liées et nécessaires à l'exploitation agricole ou forestière.* • *Les constructions et installations nécessaires au stockage et à l'entretien de matériel agricole (notamment les CUMA) ou forestiers.* • *…* »
agriculteurs. Les changements de destination vers l'habitat de bâtiments agricoles peuvent avoir pour conséquence la création de nouvelles zones de non-traitement ayant un impact direct sur l'activité agricole. Aussi, nous souhaiterions que pour chaque site des précisions soient apportées quant aux projets afin de juger de la pertinence du changement de destination et de son incidence sur l'activité agricole et ce bien que le règlement prévoie un encadrement assez strict. Nous partageons les disposions réglementaires proposées attachées au changement de destination.	Le règlement écrit sera modifié comme suit dans la zone A et N (modification en rouge) : *« 1.2.2 Dans les zones A et ses secteurs, hors secteurs Ap, en complément du 1.2.1* Sont autorisés sous conditions : - […] - Le changement de destination des constructions existantes à la date d'approbation du présent PLUi à condition : o qu'il porte sur un bâtiment identifié aux documents graphiques au titre de l'article L.151-11 2° du Code de l'urbanisme, o qu'il ne compromette ni l'activité agricole ou forestière existante ni les capacités d'évolution des exploitations agricoles situées à proximité, ni les circulations agricoles (animaux, engins) ; o qu'il ne compromette pas l'exercice d'une activité agricole sur le terrain, o qu'il se fasse au bénéfice des destinations suivantes : habitation, restauration, activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle, hébergement hôtelier et autres hébergements touristiques, équipements d'intérêt collectif et services publics, activités industrielles liées à de l'artisanat ; o que les constructions faisant l'objet du changement de destination soient desservies par les réseaux d'eau et d'électricité et par un accès carrossable de 3,50 mètres de large minimum. o Et d'avoir l'avis favorable conforme favorable de la CDPENAF (CDNPS en zone N) »
Le **classement UC des hameaux** rend possible leur constructibilité et leur développement, permettant à une population de s'installer loin des services. Cela ne va pas dans le sens de la limitation des déplacements motorisés et peut également induire des problématiques au niveau des capacités des réseaux. Cela ne va pas non plus dans le sens de l'axe 3 du PADD du SCoT indiquant qu'il convient de promouvoir un urbanisme de proximité et urbaniser les secteurs les mieux desservis et les mieux équipés. Une densification des hameaux suffisamment structurés peut s'entendre lorsqu'il n'y a pas de réelles possibilités de densification dans les bourgs mais elle interroge lorsqu'il y a risques d'urbanisation de hameaux constitués principalement au départ d'un regroupement d'exploitation. Cela pourrait également avoir un impact sur l'activité agricole lorsque des exploitations sont en proximité.	Les hameaux identifiés en UC ont connu une urbanisation continue et sont ainsi urbanisés depuis de nombreuses années. Ils ont été sélectionnés suivant une certaine densité, certains étant même plus denses que les centres des villages (ex : Auxy). Leur développement est limité aux seules dents creuses. Cela reste donc une urbanisation à la marge. L'urbanisation principale se fait bien à proximité des secteurs les plus équipés et mieux desservis.
De même, dans la mesure où des extensions et des évolutions sont autorisées au règlement, des éléments concernant les types d'entreprise et les projets de développement nous semblent nécessaire pour les secteurs AX pour appréhender l'impact potentiel sur l'activité agricole du secteur concerné.	Un secteur Ax autorise le développement de l'activité en place (son extension ou la création de bâtiment annexe). Toutefois, le secteur n'autorise pas l'implantation d'une seconde activité sur le site. De ce fait, le type d'entreprise souhaitant s'étendre est connu puisqu'il s'agit d'activité déjà existante. Néanmoins, en cas de cessation de l'activité existante, une nouvelle activité (industrielle, artisanale, ou agricole) pourrait s'installer sur le site.
Par ailleurs, pour les **secteurs NT**, les possibilités de nouvelles constructions sont fixées à 1% de la surface sans qu'il ne soit donné de limite maximale ce qui ouvre des droits à bâtir trop importants au vu de la taille de certains STECAL, et ce même si certains ont été réduits par rapport au précédent arrêt (*exemple : Chambon-La-Forêt, château Flotin (plus de 10ha)*). Le règlement ainsi fixé peut permettre une artificialisation importante. Nous demandons qu'une limite maximale soit fixée.	Le règlement écrit de la zone N sera modifié comme suit : « *3.1.4 Dans les secteurs Nt* *- L'emprise au sol des nouvelles constructions ne peut excéder 1% de la superficie du terrain, dans la limite de 900m2.* »
Les secteurs Nx de Chambon-La-forêt ont été revus et le prélèvement de surface agricole productive pour constituer le zonage NX1 réduit à un peu plus de 5 ha contre 14ha à l'origine ce qui est positif. Toutefois, afin de ne pas induire une fragilité dans le développement de l'entreprise par la création d'un nouveau STECAL qui pourrait être remis en cause, le zonage 1Aux nous semble plus adéquate. Privilégier ce secteur 1AUX par rapport à d'autres secteurs d'activité à urbaniser où il n'existe pas de projets concrets à ce jour permettrait de le sécuriser.	La pérennisation et le développement de l'usine d'embouteillage à Chambon-la-Forêt constituent un enjeu fort pour le territoire. A ce titre, les élus souhaitent maintenir les possibilités de développement de cette usine. De ce fait, le secteur de développement sera maintenu et placé en secteur à urbaniser. Afin d'être compatible avec l'enveloppe foncière autorisée par le SCoT en ce qui concerne le développement économique et de permettre le maintien de la zone de développement pour l'usine d'embouteillage, la zone 2AU sur Beaune-la-Rolande sera retirée (reclassement en zone Agricole pour les terrains concernés). En outre, les terrains en zone 2AUx ne sont pas sous la maitrise publique. Aucune stratégie d'acquisition à court ou moyen termes n'a été mise en place.
Certaines **des zones U** apparaissent aller au-delà de la tache urbaine définie dans le SCoT : Elles pourraient être considérées en extension urbaine. En l'absence de PC en cours, elles devraient être zonées en AU ou retrouver un zonage N. Dans certains cas, il semblerait que le règlement de la zone U limiterait la construction dans ces zonages mais ce n'est pas systématique.	Le règlement écrit limite en effet la constructibilité des terrains sur une marge de 35m depuis la voie et emprise publique afin d'éviter une urbanisation dans la profondeur des terrains.

	
Sauf erreur, des corps de fermes sont zonés en U à Auxy, *rue principale, D975* ; Gondreville ; Bordeau-en-Gâtinais, *chemin du Bouzeau* ; Gaubertin, *rue des toisons* ; Beaune, *Hameau rue des jardins ;* Boiscommun, *Chenault, la Chatterie* ; Montliard ; Nancray . Si ces exploitations sont encore en activité, il conviendrait de revoir le zonage.	Il n'est pas envisagé le retrait des corps de ferme de la zone U sauf si les exploitants agricoles se manifeste à l'encontre lors de l'enquête publique.

Avis de la MRAe

Favorable avec réserves.

OBSERVATIONS	PROPOSITION DE RÉPONSE
L'autorité recommande de mettre en cohérence les données démographiques dans le rapport de présentation et le diagnostic en se fondant sur les données Insee.	Le diagnostic du territoire élaboré en 2018 s'est appuyé sur les dernières données INSEE alors disponibles (celles de 2013). L'objectif du diagnostic est de mettre en lumière la tendance alors poursuivies par le territoire en termes de développement afin de saisir les outils à mettre en place pour contrer ou accompagner ces tendances. Depuis l'année, 2018, les tendances observées se sont poursuivies ne remettant ainsi pas en cause les différents scénarios de développement proposés dans le PADD. Le PADD a été élaboré et débattu sur la connaissance des tendances observées sur l'année 2013 et confirmées sur l'année 2018-2019 (dernières données INSEE disponible). En outre, les dernières données INSEE ne traitent pas des deux années spécifiques de 2020 et 2021 qui, même si elles ne sont pas des années de référence, ont tout de même causées une augmentation de la part des ventes de biens sur le territoire contrant ainsi la tendance de hausse de la vacance immobilière. Outre, la demande de diminution de consommation d'espace, l'avis de la MRAe ne fait pas état des impacts du projet sur l'environnement que porte le PLUi du Beaunois, que ces effets soient négatifs ou positifs.
L'autorité environnementale recommande de réduire les hypothèses de croissance démographique en utilisant les données et les projections de l'Insee les plus récentes, afin de s'assurer de la cohérence avec le contexte démographique actuel du territoire.	
L'autorité environnementale recommande : • **de reconsidérer le nombre de logements à construire sur la base d'un scénario démographique revu ;** • **de mettre en place une politique de résorption de la vacance ambitieuse, en vue de réduire considérablement les besoins en logements neufs, consommateurs d'espaces.**	
L'autorité environnementale rappelle l'obligation de diviser par deux la consommation d'espaces sur la décennie à venir et donc de ne pas consommer plus de 2,3 ha/an.	Il est rappelé que par application de la loi Climat et Résilience, la diminution de la consommation d'espace par 2 entre 2021 et 2031 par rapport aux années 2011-2021, ne s'applique pas de manière stricte à tous les territoires. Il s'agit bien d'un objectif qui sera décliné dans le SRADDET puis le SCoT et qui détermineront avant 2027 à l'échelle de l'intercommunalité du Pithiverais-Gâtinais la part autorisée de consommation d'espace. De ce fait, la consommation d'espace sur le secteur du Beaunois doit être appréciée à l'échelle de toute l'intercommunalité prenant en considération que le Beaunois comprend un projet économique d'envergure profitable à l'ensemble de la Communauté de communes.

Avis de la CDPENAF

Favorable sans observation.

Avis de la Chambre des Métiers et de l'Artisanat

Favorable sans observation.

Avis de la CC Canaux et Forêts- en-Gâtinais

Favorable sans observation.

En l'absence de réponse de la part des autres personnes publiques associées dans les délais qui leurs étaient impartis, leur avis est réputé favorable.

Pithiverais Terre Gâtinais Audacieuse

1. Liste des personnes publiques associées

2. Analyse des avis reçus

3. **Avis de la préfecture – DDT 45**

4. Avis de la Chambre d'Agriculture

5. Avis de la Mission régionale d'autorité environnementale

6. Avis de la CDPENAF

7. Avis de la Chambre des métiers et de l'artisanat

8. Avis de la Communauté de Communes Canaux et Forêts-en-Gâtinais

PRÉFÈTE
DU LOIRET
Liberté
Égalité
Fraternité

Direction départementale des territoires

Orléans, le 04 OCT 2022

Service Urbanisme Aménagement et
Développement du Territoire/DUAT
Affaire suivie par : Anne-Sophie THOMAS
Tél : 02 38 52 47 45 / 02 38 28 30 73
mél : anne-sophie.thomas@loiret.gouv.fr

La préfète du Loiret

à

Madame la Présidente de la Communauté de Communes du Pithiverais-Gâtinais

3 Bis rue des Déportés

45340 BEAUNE LA ROLANDE

Objet : Avis de l'État sur le projet de Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi) du Beaunois au titre des articles L.153-16, L.153-16-1 et R.153-4 du code de l'urbanisme.
Réf : 2022-478-AST
PJ : annexes 1, 2 et 3

Par délibération du 30 juin 2022, le conseil communautaire du Pithiverais Gâtinais a arrêté un projet de PLUi sur le périmètre de l'ancienne communauté de communes du Beaunois qui couvre 18 communes. Ce projet fait suite à un premier projet arrêté le 12 février 2020, qui n'avait pas été soumis à l'avis des personnes publiques associées, et d'un second arrêt de projet du 28 septembre 2021, qui avait reçu un avis défavorable des services de l'État. Cette démarche est l'occasion de décliner les objectifs du Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) du PETR du Pays Beauce Gâtinais en Pithiverais approuvé le 10 octobre 2019.

Le projet de PLUi, d'une bonne qualité d'ensemble, contient les pièces réglementaires exigibles. Ce document a fait l'objet d'une association satisfaisante des services de l'État et la plupart des observations ont été prises en compte. Les principales remarques sur ce document sont exprimées ci-après.

- Sur la consommation d'espace :

Le projet de PLUi s'appuie sur un taux d'évolution démographique et un besoin en nouveaux logements cohérents avec le SCoT, mais supérieurs aux tendances observées, générant un risque d'augmentation des logements vacants. A ce titre, le travail sur la résorption de la vacance (9,78 % soit 573 logements en 2019 selon l'INSEE) sera à poursuivre et devra faire l'objet d'un suivi en lien avec la mise en œuvre du PLUi, notamment dans le cadre du programme Petites Villes de Demain de Beaune-la-Rolande.

Dans le projet de PLUi, une zone à vocation économique d'une surface de 71,2 ha est ouverte à l'urbanisation dans le secteur de la gare d'Auxy. Le SCoT identifie dans ce secteur une future zone d'activités d'une surface de 70 ha (carte du document d'orientations et d'objectifs qui a valeur de prescription).

De même, des extensions des zones d'activité de Beaune-la-Rolande et Boiscommun sont retenues sur une superficie totale de 10,4 ha (dont 4,7 ha en 2AUx). Pour ce secteur, le SCoT autorise une surface en projet de 10,2 ha.

Le PLUi prévoit donc une consommation foncière légèrement excédentaire par rapport à la totalité des droits ouverts par le SCoT. Cela pourrait faire l'objet d'ajustements du document, soit par la diminution de la surface totale des zones d'activités, soit par une mutualisation de consommation d'espaces au sein de la communauté de communes Pithiverais Gâtinais, comme proposé dans l'arrêt de projet. Ceci devra alors être justifié et validé en conseil communautaire. En tout état de cause, le PLUi consomme sur les 11 ans de sa mise en œuvre l'enveloppe allouée par le SCoT aux activités économiques sur les vingts prochaines années, le développement des activités économiques se trouvant ainsi très contraint pour la décennie 2030-2040.

- Sur la réglementation des activités commerciales :

Le règlement de la zone commerciale et artisanale 1AUd (entrée nord de Beaune la Rolande) ne prend pas en compte les prescriptions du SCoT en matière commerciale, qui limitent à 300 m² la surface plancher par bâtiment à destination de commerce. Les surfaces de plancher autorisées doivent donc être reprécisées.

- Sur les secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées (STECAL) :

Le projet de PLUi prévoit plusieurs STECAL, permettant le développement d'activités de loisirs, touristiques, culturelles et économiques. Le STECAL en zonage Nx sur Chambon-La-Forêt lié à l'extension sur 5 ha de l'usine d'embouteillage, conduit à des possibilités de construction importantes, incompatibles avec la vocation des STECAL.

- Sur les zones A et N :

Les éoliennes font l'objet, à la page 128 du règlement de la zone A, de dispositions d'implantation par rapport aux limites séparatives soit une distance au moins égale à la hauteur de l'éolienne rabattue au sol. Cette règle, qui ne fait l'objet d'une motivation ou justification appropriée quant à ses incidences, pourrait très fortement contraindre les projets et favoriser leur dispersion. Cette disposition est donc à reconsidérer au regard de l'enjeu de développement des énergies renouvelables et également pour assurer la sécurité juridique du PLUi.

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

- reconsidérer la disposition du règlement de la zone A encadrant l'implantation des éoliennes par rapport aux limites séparatives ;
- revoir le règlement de la zone 1AUd de l'OAP rue de Pithiviers à Beaune-la-Rolande afin de respecter les surfaces définies dans le SCoT (maximum 300 m² de surface de plancher à destination de commerce par bâtiment).

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

En application de l'article L.133-2 du code de l'urbanisme, ce dossier devra faire l'objet d'une numérisation. Celle-ci s'inscrit pleinement dans le cadre de la modernisation et d'une plus grande efficacité du service public, par la simplification des démarches administratives et le développement de l'administration électronique. Les couches numérisées seront à adresser à la DDT et seront téléversées sur le géoportail de l'urbanisme (annexe 2).

Direction départementale des territoires – 181, rue de Bourgogne – 45042 ORLÉANS Cedex 1
Tél : 02 38 52 46 46

A l'issue de l'enquête publique et préalablement à l'approbation du PLUi, une ultime réunion des personnes publiques associées pourra être utilement envisagée afin d'examiner les différents avis émis lors de la consultation ainsi que les conclusions du commissaire-enquêteur (annexe 3).

Enfin je vous rappelle que le présent avis ainsi que ceux des personnes ou organismes que vous avez consultés directement devront être mis à disposition du public lors de l'enquête publique selon l'article L.153-8 du code de l'urbanisme.

Pour la préfète et par délégation,
Le Secrétaire Général,

Benoît LEMAIRE

Direction départementale des territoires – 181, rue de Bourgogne – 45042 ORLÉANS Cedex 1
Tél : 02 38 52 46 46

Annexe 1

En complément de l'avis, la présente annexe comprend des recommandations qui pourraient utilement être prises en considération afin d'améliorer le contenu des documents présentés.

1 Choix du scénario démographique retenu

Le projet de PLUi du Beaunois s'appuie sur un taux de croissance démographique annuel de 0,72 % comme référencé dans le Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) Beauce Gâtinais en Pithiverais. La communauté de communes souhaite accueillir sur le territoire du Beaunois 870 personnes supplémentaires sur la période 2019-2030. Ce choix est supérieur au taux de croissance de 0,55 %/an constaté sur la période 2014-2019 selon les données INSEE, taux qui s'est largement ralenti sur la période 2013-2018 (+0,36 %/an). Si le rapport de présentation mentionne que les élus ont constaté ces 2 dernières années une augmentation substantielle des ventes de biens sur le territoire (arrivée d'environ 130 personnes), il est rappelé que la surestimation du taux de croissance démographique peut avoir pour conséquence une surévaluation des besoins en logements, et par conséquence une influence sur le nombre de logements vacants.

Par ailleurs, compte tenu du décalage observé entre le troisième arrêt de projet et le scénario retenu (4 ans), il est préférable d'inscrire le PLUi sur un pas de temps de 11 ans sans indication d'échéance.

2 Compatibilité avec le SCoT

Le projet d'aménagement et de développement durables (PADD) affiche un objectif de production de 560 nouveaux logements sur 11 ans répartis suivant l'armature urbaine définie au SCoT et un choix décidé au niveau communautaire favorisant le développement de certaines communes rurales (Auxy, Nibelle, Nancray-sur-Rimarde et Chambon-la-Forêt). Cela entraîne une progression de la tâche bâtie d'environ 16 ha pour l'habitat. Le SCoT définit une enveloppe par commune comprenant l'habitat, commerces, équipements et bâtiments artisanaux.

La surface totale consommée pour l'habitat, de 20,3 ha, reste compatible avec celle autorisée par le SCoT.

Le tableau de synthèse p.30 du rapport de présentation est à reprendre en intégrant l'ensemble de ces consommations et pas seulement celle de l'habitat.

Pour l'activité économique, le PLUi consomme la totalité de l'enveloppe allouée par le SCoT pour les 20 prochaines années. Un léger écart avec l'enveloppe du SCoT est à noter, ce qui pourrait faire l'objet d'un ajustement du PLUi.

3 Compatibilité avec le programme local pour l'habitat (PLH) :

Pour rappel, le PLH repose sur un scénario démographique avec une croissance démographique annuelle de 0,67 %, scénario plus modéré que ceux du SCoT et du PLUi qui ont retenu un taux de progression annuel de 0,72 %.

L'orientation 2 du PLH de la CCPG prévoit pour les 6 années à venir une production de 40 logements par an pour le secteur du Beaunois, moins que le PLUi n'en prévoit. Un PLUi peut autoriser plus de constructions que les obligations minimales d'un PLH (article L131-4 du Code de l'urbanisme). Cependant le conseil général de l'environnement et du développement durable (CGEDD), dans un

Direction départementale des territoires - 181, rue de Bourgogne – 45042 ORLÉANS Cedex 1
Tél : 02 38 52 46 46

rapport de mars 2016, intitulé «Transcription dans les plans locaux d'urbanisme (PLU) des besoins de logements prévus dans les programmes locaux de l'habitat (PLH)», préconise que les objectifs du PLH soient intégrés dans le rapport de présentation et le projet d'aménagement et de développement durable (PADD) du PLU(i).

S'agissant des gens du voyage, le PLH de la CCPG s'est fixé comme objectif l'identification des gisements fonciers permettant la réalisation de terrains familiaux pour l'accueil des gens du voyage. Il est nécessaire que le PLUi permette les implantations de ces types d'habitat et d'équipement dans les zones U des communes. En particulier, il apparaît nécessaire de compléter l'article 1-1 du règlement des zones U concernant le stationnement de caravanes et de mobil-home, pour ne pas faire obstacle à l'implantation de terrains familiaux en ajoutant « la résidence ou le domicile de l'utilisateur ». De plus, il serait préférable d'autoriser explicitement les terrains familiaux dans l'article 2.
Par ailleurs l'élaboration du PLUi doit également être l'occasion de traiter les implantations des gens du voyage dans les zones où elles ne sont pas autorisées. Le diagnostic du PLH fait état de plusieurs sédentarisations précaires sur les communes de Boiscommun, Chambon-la-Forêt et Montliard (p. 129 du diagnostic du PLH). La prise en compte de ces situations et la régularisation sur site de ces implantations illicites devraient sérieusement être étudiées, notamment lorsqu'elles sont anciennes et qu'elles ne sont pas incompatibles avec des enjeux majeurs. Le service "habitat et rénovation urbaine" de la direction départementale des territoires peut à la demande des élus, apporter un appui technique sur ces thématiques.

4 Analyse de la consommation d'espaces

Sur la période 2006-2019, selon la méthode érosion/dilation, la consommation foncière à destination du tissu mixte a évolué d'environ 3,9 ha/an (RP 1.1 p. 43). Pour la période du PLUi, soit 11 années, le rapport de présentation justifie une consommation de 20,3 ha soit 1,8 ha/an pour le logement (hors dents creuses), les commerces, les équipements et les bâtiments artisanaux.

La consommation économique constatée sur la période 2006-2019 est de 2,1 ha/an (RP 1.1 p. 43), avec une faible part pour l'industrie (0,4 ha/an). Le projet de PLUi justifie un besoin en foncier pour le développement économique de 86,6 ha répartis de la façon suivante :

- 71,2 ha pour la zone d'Auxy,
- 5,7 ha pour le développement en zone 1AUx sur Beaune-la-Rolande et Boiscommun,
- 4,7ha pour en zone 2AUx sur Beaune-la-Rolande,
- 5 ha pour l'extension de l'usine d'embouteillage de Chambon-la-Forêt,

Soit une consommation foncière annuelle de 7,8 ha sur 11 ans ou 4,33 ha/an sur 20 ans si l'on considère que ces secteurs, notamment la zone d'Auxy vont se développer sur la durée du SCoT.

Le bilan présenté dans le rapport de présentation devra prendre en compte dans la consommation d'espace les 5 ha du projet d'extension de l'usine d'embouteillage et adapter le zonage correspondant.

Le projet de PLUi ne repose pas sur un objectif de diminution de la consommation d'espace globale sur la prochaine décennie, comme le prévoient le SRADDET et la Loi Climat et Résilience, toutefois non opposables directement au PLUi. La Loi Climat et Résilience, qui fixe de réduire de 50% le rythme de consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers d'ici à la fin de la décennie, n'est pas applicable au PLUi puisqu'elle doit être transposée par le SRADDET puis le SCoT. Toutefois, une modification du PLUi pourrait être nécessaire, le cas échéant, une fois les objectifs de la loi intégrés au SCoT.

Dans le document 1.1 - rapport de présentation page 116, des indicateurs de suivi du PLUi sont proposés en lien avec les objectifs de modération de consommation d'espaces. De plus, la loi Climat et Résilience a introduit l'obligation de réaliser un rapport triennal sur l'artificialisation des sols (art L2231-1 du CGCT) par le Président de l'EPCI qui doit être présenté à l'assemblée délibérante et transmis au représentant de l'État dans la région et dans le département. Le 1er rapport est à fournir en août 2024 et pour la première décennie, il peut n'évoquer que la consommation d'espace et non l'artificialisation. Concernant le bilan du PLUi, il est à noter que ce délai a été ramené à 6 ans par la Loi Climat et Résilience.

Direction départementale des territoires - 181, rue de Bourgogne - 45042 ORLEANS Cedex 1
Tél : 02 38 52 46 46

Concernant la consommation d'espace, on peut noter que le PLUi respecte l'enveloppe du SCoT pour l'habitat. Pour l'activité économique, le PLUi s'écarte très légèrement de l'enveloppe du SCoT. On peut en outre noter que le PLUi prévoit de consommer pour les 11 prochaines années la totalité de l'enveloppe allouée pour le SCoT sur 20 ans pour les activités économiques.

5 Activités commerciales

Sur les deux pôles structurants du PLUi identifiés dans le SCoT (Beaune-la-Rolande et Boiscommun), Beaune-la-Rolande est une commune « Petite Ville de Demain » (PVD), et mène donc des réflexions de revitalisation de son centre-ville, dont le commerce constitue un aspect important.

Le SCoT ne traite que des sous-destinations «artisanat et commerce de détail » et « activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle » et plus particulièrement du commerce de détail (DOO p 67).

La prescription 74 définit les sites de centralité, correspondant aux centres villes et centre-bourg classés en zone Ua1 dans le projet de PLUi, et les sites de « périphérie » identifiés comme des sites monofonctionnels classés en zone Ud ou AUd dans le projet de PLUi. Sur le secteur du Beaunois, la carte de localisation des sites commerciaux, qui a valeur de prescription, identifie 2 sites de centralité (Beaune-la-Rolande et Boiscommun) et un site de périphérie situé à Beaune-la-Rolande.

Ces deux communes, en qualité de pôles structurants, sont régies par les prescriptions 75 et 78 du SCoT qui stipulent que les commerces sont autorisés :

- dans les sites de centralités sans limite de taille, et dans les sites de « périphérie » si leur surface de plancher par bâtiment est comprise entre 300 m² et 3 500 m² ;
- au sein des ZA (hors sites de périphérie) s'ils sont liés à l'économie et si leur surface de plancher par bâtiment est inférieure à 600 m², et au sein de l'enveloppe urbaine si leur surface de plancher par bâtiment est inférieure à 300 m².

Le règlement de la zone 1AUd n'est pas compatible avec le SCoT.

La zone 1AUd ne correspond pas à un site de périphérie identifié comme existant par le SCoT (contrairement à l'OAP Route d'Orléans qui, elle, est identifiée sur la carte). Cette zone peut être considérée comme étant située au sein de l'enveloppe urbaine existante, le SCoT limite alors la surface de plancher à 300 m² de surface de plancher à destination commerce par bâtiment. Or, le règlement du PLUi prévoit pour la zone 1AUd d'autoriser les constructions à usage d'artisanat et commerce de détail, « à condition de compter une surface de plancher comprise entre 300 m² et à maxima 3 500 m² pour le commerce » (page 108 du règlement).

Cette surface est à revoir pour être limitée à 300 m² pour les activités commerciales.

6 Energies renouvelables

S'agissant du développement des énergies renouvelables, le PADD du projet de PLUi précise dans son axe 2.3 - proposer une qualité de vie spécifique en lien avec la ruralité et la nature - « La valorisation énergétique des déchets agricoles et plus largement la diversification du mix énergétique dans les exploitations agricoles s'appuie sur la valorisation des potentiels de production d'énergies renouvelables (eau, soleil), par des installations intégrées au paysage et ne réduisant pas les terres arables» et dans son axe 3.2 – développer une offre économique articulée à l'échelle du Pithiverais - « Une réflexion concertée vis-à-vis de l'implantation d'un parc éolien sur son territoire est engagée par le Beaunois. La rencontre d'enjeux contradictoires, d'ordre patrimoniaux, paysagers et environnementaux, mène cependant la communauté de communes à privilégier le développement des autres filières ».

Les éoliennes font l'objet, à la page 128 du règlement de la zone A, de dispositions d'implantation par rapport aux limites séparatives soit une distance au moins égale à la hauteur de l'éolienne rabattue au sol. Cette règle pourrait très fortement contraindre les projets et favoriser la dispersion des éoliennes

Direction départementale des territoires – 181, rue de Bourgogne – 45042 ORLÉANS Cedex 1
Tél : 02 38 52 46 46

d'un même parc en limitant les possibilités d'implantations significativement. Cette disposition dont l'impact n'a pas été étudié dans le rapport de présentation est à reconsidérer.

Concernant l'énergie solaire, il pourrait être fixé un seuil supérieur à 30% de panneaux photovoltaïques en toiture (seuil réglementaire pour les nouvelles activités). Cela permettrait d'aller au-delà de la réglementation et de marquer la volonté du territoire dans ce domaine.

7 Mobilité :

Les modes alternatifs à l'automobile thermique sont décrits comme émergents sur le territoire (p. 11 du RP). L'offre en installations de recharges pour véhicules électriques est analysée (p. 96 pièce 1.2), tout comme l'offre en aires de covoiturage sur le territoire. Pour ces dernières, une incohérence semble présente dans les annexes puisqu'une seule aire est indiquée à Beaune-la-Rolande en p. 95 alors que trois sont mentionnées sur le territoire p. 94.

8 Prise en compte des risques industriels :

Le document d'information sur les risques industriels ("DIRI") relatif à la société SOUFFLET sur la commune d'AUXY ne semble pas avoir été pris en compte dans ce document d'urbanisme. Le DIRI a été porté à la connaissance de M. le Maire de la commune d'AUXY par la DDT45 suite au rapport émis par l'inspection des installations classées au préfet en date du 21 septembre 2016. Il précise les effets hors site de l'établissement SOUFFLET et préconise leur prise en compte dans les documents d'urbanisme.

- zone Ux (à usage d'activités économiques) :

La règle pour les ICPE rappelée ci-dessous est présente pour presque toutes les zones, y compris les zones urbaines. Cette règle générale pourrait être adaptée spécifiquement pour les zones Ux dont les risques de nuisances ne sont pas les mêmes étant donné la vocation de la zone Ux.

A noter que l'interprétation de la phrase en gras pourrait constituer un point d'entrée pour des contentieux contre des actes administratifs pris au titre des ICPE (nouvelles installations ou modifications), notamment le terme "domestique".

"Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation, à déclaration ou à enregistrement à condition :

- ***qu'elles soient nécessaires à la satisfaction des besoins domestiques des habitants,***
- *et qu'elles soient compatibles, par leur fonctionnement, avec la proximité d'habitations,*
- *et que des dispositions soient prises afin d'éviter une aggravation des nuisances ou risques pour le voisinage,*
- *et que les nécessités de leur fonctionnement, lors de leur ouverture comme à terme, soient compatibles avec les infrastructures existantes."*

9 Rapport de présentation

Le rapport de présentation mentionne (p. 96) que « les zones 2AU sont réputées « bloquées » au terme du présent PLUi. Leur urbanisation nécessitera une modification du document d'urbanisme ». Il conviendra de prévoir éventuellement la procédure de révision suivant les cas rencontrés, conformément aux dispositions de l'article L 153.31 du CU.

Le nombre de zones Aph est à rectifier à la p. 67 (2 au lieu de 3)

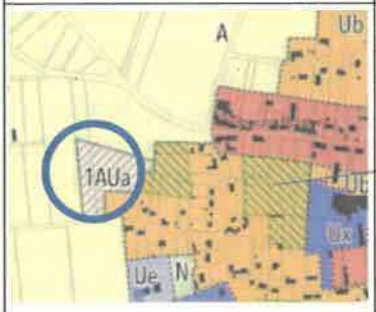
Direction départementale des territoires – 181, rue de Bourgogne – 45042 ORLÉANS Cedex 1
Tél : 02 38 52 46 46

10 Orientations d'aménagement et de programmation (OAP)

Afin d'éviter que les futurs projets n'altèrent les différents milieux biologiques, il serait pertinent que les zones à urbaniser (AU) fassent l'objet d'un inventaire de zones humides. En effet, l'absence de sondages pédologiques et d'approche botanique ne permet pas de sécuriser l'aboutissement des futurs projets d'implantation. D'une manière générale, les OAP proposent peu de restriction en lien avec les enjeux biodiversité et zones humides. Dans le résumé non technique de l'évaluation environnementale, sur l'analyse des enjeux environnementaux, les zones humides sont dites absentes des OAP. Or, il n'y a pas eu d'inventaire conforme à l'arrêté du 24 juin 2008. Les prélocalisations utilisées ne sont pas exhaustives.

D'autre part, depuis la loi Climat et Résilience du 22 août 2021, il est nécessaire d'avoir une OAP définissant un échéancier global dès lors que des zones AU sont délimitées.

La localisation du périmètre de la zone 1AUa sur la commune de Boiscommun interpelle au vu de l'espace Ub non bâti limitrophe. Afin d'éviter d'étaler la tache urbaine sur des espaces agricoles, il est recommandé de densifier en priorité le cœur d'îlot.

Extrait plan de zonage	Image Google maps	Tache urbaine (DDT)
		

11 Règlements écrit et graphique

- Règlement écrit :

Les communes de Bordeaux-en-Gâtinais, Auxy, Gaubertin et Barville-en-Gâtinais sont concernés de l'Atlas des Zones Inondées (AZI) par le Fusain. A ce titre, il est proposé de compléter ainsi le paragraphe « limitation de la constructibilité pour des raisons de risques naturels identifiés sur le document graphique »(p.9) :

« Dans les secteurs inondables identifiés dans l'Atlas des Zones Inondées par le Fusain porté à connaissance le 4 juillet 2022, toutes les constructions d'habitation ou d'extension d'habitation sont interdites ».

En zone Ap toutes les constructions sont interdites, il convient toutefois d'ajouter une exception pour les constructions de faible emprise de type transformateur.

Le règlement de la zone A p.132 – art 3-4-4 prévoit des dispositions particulières pour l'implantation des constructions destinées aux équipements d'intérêt collectif et services publics . Il convient d'ajouter également les installations.

En ce qui concerne les changements de destination en zone A et N pour les bâtiments identifiés, le règlement gagnerait à préciser explicitement que le changement sera soumis à avis conforme de la CDNPS en zone N et de la CDPENAF en zone A.

Direction départementale des territoires - 181, rue de Bourgogne – 45042 ORLÉANS Cedex 1
Tél : 02 38 52 46 46

- Plan de zonage :

Certains plans de zonage font apparaître une bande d'inconstructibilité de part et d'autre de l'axe des voies au titre de l'article L 111-6 du code de l'urbanisme. La marge de recul imposée par l'article L 111-6 du CU ne s'applique qu'en dehors des parties urbanisées (reprendre plans de Beaune et Juranville zones Ub/ Uc).

Il conviendrait également :

- de Rectifier l'erreur de saisie dans la légende des plans de zonage (L 151-34 du CU au lieu du R 151-34 pour les secteurs délimités en hachure rouge, destinés à faire apparaître la prise en compte du risque inondation en soumettant les constructions sur le secteur délimité à conditions particulières).

- de faire apparaître lisiblement le nom de la commune dans les fichiers 4.2.2 « vues communales » et 4.2.3 « vues urbaines ».

- de supprimer l'ancien zonage « Ue » sur Boiscommun, ce secteur (arrêt de projet 2) parcelle ZP30 a bien été placé en zonage A .

Sur Juranville, la zone Ue du cimetière n'apparaît plus sur le plan de zonage.

12 Réseaux hertziens

ORANGE a 4 faisceaux hertziens en service sur la communauté de communes de Pithiverais-Gâtinais dont 2 au départ de la commune de Courcelles. Il conviendrait de prendre en compte les dégagements ci-dessous en cas de projet de plus de 10 mètres de haut sur cette commune pour les faisceaux suivants :

- Faisceau N°3 : - Depuis le site de COURCELLES 2 [2°18'40"E. 48°6'19"N] dans l'azimut 329.38° vers le site de PITHIVIERS 2 [2°14'35"E. 48°10'55"N] prendre 17 mètres de part et d'autre de l'axe du faisceau ;

- Faisceau N°4 : - Depuis le site de COURCELLES 2 [2°18'40"E. 48°7'14"N] dans l'azimut 66.97° vers le site de BOYNES [2°21'54"E. 48°7'14"N] prendre 6 mètres de part et d'autre de l'axe du faisceau.

De plus, un 1 projet est en cours d' étude. Il concerne :

- le site **ND_MP_BARVILLE_GATINAIS_ORF** [X : 604 948m ;Y : 2 346 138m] dans l'azimut 283.5° vers le site BOYNES-00034771N2 [X : 602 120.99m;Y : 2 346 821.22m], prendre 33,80m de part et d'autre de l'axe du faisceau ;

- et le site de replis concernant le ND_MP_BARVILLE_GATINAIS_ORF [X : 604 948m ;Y : 2 346 138m] dans l'azimut 192.6 ° vers le site BOISCOMMUN - 00022074N2 [X :602 960m ; Y :2 337 256m] prendre 33,80m de part et d'autre de l'axe du faisceau.

Direction départementale des territoires – 181, rue de Bourgogne – 45042 ORLÉANS Cedex 1
Tél : 02 38 52 46 46

13 Servitudes d'utilité publiques (SUP)

La liste récapitulative de l'ensemble des servitudes grevant le territoire communautaire doit indiquer le service gestionnaire ainsi que le ou les actes qui ont institué ces servitudes dans la mesure du possible. La liste intégrée au PAC pourrait être reprise en l'actualisant le cas échéant des servitudes créées depuis.

- SUP relative à la protection des eaux potables (AS1) : L'arrêté préfectoral en date du 08/01/2018 (joint en annexe) déclarant d'utilité publique la dérivation des eaux souterraines et les périmètres de protection du captage syndical situé à Boiscommun et autorisant l'exploitation dudit forage et de l'utilisation de l'eau produite à des fins de consommation humaine institue des servitudes dans le périmètre de protection immédiate, rapprochée et satellite. Il doit par conséquent être intégré au dossier de PLUi (p.5 annexe sanitaire).

BOISCOMMUN	1987	160 m	2 pompes de 122 m3/h fonctionnant alternativement	443 m3/h	Calcaire d'Etampes	Avis hydrogéologique du 01/02/2006 Pas de DUP

- SUP relative au transport d'énergie électrique (I4) : Compte tenu de l'impérative nécessité d'informer exactement les tiers de la présence de ces ouvrages (sécurité et opposabilité), et en particulier dans le cadre de l'instruction des demandes d'autorisation au titre du droit du sol, il convient de noter, au sein de la liste des servitudes, l'appellation complète et le niveau de tension des servitudes I4, ainsi que le nom et les coordonnées du Groupe Maintenance Réseaux chargé de la mise en œuvre des opérations de maintenance sur votre territoire :

RTE –Groupe Maintenance Réseaux Sologne - 21, rue Pierre et Marie Curie 45143 - SAINT-JEAN-DE-LA-RUELLE CEDEX.

A cet effet, les ouvrages figurant ci-dessous vous permettront de compléter l'annexe du PLUi :

Barville-en-Gâtinais
LIAISON 90kV N0 1 BEAUNE-GATINAIS
Batilly-en-Gâtinais
LIAISON 400kV N0 1 CIROLLIERS-GATINAIS
LIAISON 400kV N0 1 DAMBRON-GATINAIS
LIAISON 400kV N0 1 GATINAIS-GAUGLIN
LIAISON 400kV N0 1 GATINAIS-TABARDERIE
LIAISON 400kV N0 2 CIROLLIERS-GATINAIS
LIAISON 400kV N0 2 DAMBRON-GATINAIS
LIAISON 400kV N0 2 GATINAIS-GAUGLIN
LIAISON 400kV N0 2 GATINAIS-TABARDERIE
LIAISON 90kV N0 1 BEAUNE-GATINAIS
LIAISON 90kV N0 1 GATINAIS-PITHIVIERS
LIAISON 90kV N0 2 GATINAIS-PITHIVIERS
Beaune-la-Rolande
LIAISON 400kV N0 1 GATINAIS-GAUGLIN
LIAISON 400kV N0 1 GATINAIS-TABARDERIE
LIAISON 400kV N0 2 GATINAIS-GAUGLIN
LIAISON 400kV N0 2 GATINAIS-TABARDERIE
LIAISON 90kV N0 1 BEAUNE-GATINAIS
LIAISON 90kV N0 1 BEAUNE-VILLEMANDEUR
Courcelles
LIAISON 400kV N0 1 DAMBRON-GATINAIS

LIAISON 400kV N0 2 DAMBRON-GATINAIS

Juranville

LIAISON 90kV N0 1 BEAUNE-VILLEMANDEUR

Lorcy

LIAISON 90kV N0 1 BEAUNE-VILLEMANDEUR

Montbarrois

LIAISON 400kV N0 1 GATINAIS-GAUGLIN
LIAISON 400kV N0 1 GATINAIS-TABARDERIE
LIAISON 400kV N0 2 GATINAIS-GAUGLIN
LIAISON 400kV N0 2 GATINAIS-TABARDERIE

Montliard

LIAISON 400kV N0 1 GATINAIS-GAUGLIN
LIAISON 400kV N0 1 GATINAIS-TABARDERIE
LIAISON 400kV N0 2 GATINAIS-GAUGLIN
LIAISON 400kV N0 2 GATINAIS-TABARDERIE

Saint-Loup-des-Vignes

LIAISON 400kV N0 1 GATINAIS-GAUGLIN
LIAISON 400kV N0 1 GATINAIS-TABARDERIE
LIAISON 400kV N0 2 GATINAIS-GAUGLIN
LIAISON 400kV N0 2 GATINAIS-TABARDERIE

14 Annexes

- Taxe d'aménagement :

Une carte représentant les périmètres relatifs à la taxe d'aménagement est jointe. Néanmoins, il peut être rajouté que la délibération est valable pour une période d'un an. Elle est reconduite de plein droit pour l'année suivante si une nouvelle délibération n'a pas été adoptée avant le 30 novembre de l'année en cours (article L 331-14 du CU).

- Plans d'alignement :

Les fichiers joints sont des photos de plan d'alignement peu lisibles. Pour une meilleure consultation, une légende reprenant à minima le nom de la commune et de la rue est à ajouter sur chaque fichier.

15 Abrogation des cartes communales

Plusieurs cartes communales sont applicables sur le territoire du Beaunois. Bien que le code de l'urbanisme ne prévoit pas de procédure spécifique pour les abroger dans le cadre d'une procédure d'élaboration d'un PLUi, le Ministère de la Transiton Ecologique (MTE) recommande de prévoir leur abrogation à la suite de l'enquête publique du PLUi, à condition que cette enquête ait également porté sur cette abrogation (enquête unique).

Cette démarche complémentaire est fortement conseillée pour l'abrogation de ces cartes communales dans la mesure où leur approbation relève d'une double compétence commune ou l'EPCI / Préfet. Elle permettra d'assurer la sécurité juridique du PLUi sur les communes concernées.

Direction departementale des territoires – 181, rue de Bourgogne – 45042 ORLÉANS Cedex 1
Tél : 02 38 52 46 46

Annexe 2 - NUMERISATION DES PLUi

1- Les obligations de numérisations auxquelles les collectivités sont soumises

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

Depuis le 1er janvier 2020, les collectivités territoriales doivent publier leurs documents d'urbanisme dans le GPU en respectant le standard CNIG. La publication sur le GPU remplace la publication dans un recueil administratif pour les nouveaux DU et garantit l'opposabilité des SUP. A noter que cette seule publication ne permet de rendre exécutoire le document d'urbanisme qui reste soumis aux mesures de publicité rendues obligatoire par le code de l'urbanisme et à sa transmission au contrôle de légalité.

A compter du 1 janvier 2023, le caractère exécutoire des documents d'urbanisme sera conditionné à leurs publications sur le GPU (article 7 de l'ordonnance n°2021-1310 du 7 octobre 2021 portant réforme des règles des publicité, d'entrée en vigueur et de conservation des actes pris par les collectivités territoriales et leurs groupements a été publiée au journal officiel le 9 octobre 2021). Si cette publication est empêchée « pour les raisons liées au fonctionnement du portail national de l'urbanisme ou à des difficultés techniques avérées », la collectivité peut procéder aux formalités de publicité « de droit commun » prévues dans le code général des collectivités territoriales et en informer le préfet. Dans ce cas, la collectivité dispose de six mois supplémentaires pour procéder à la publication sur le portail national de l'urbanisme.

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

2 - Les préconisations

2-1 Généralités :

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

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

2-2 Conformité avec le standard CNIG :

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

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

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

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

2-3 Rendus attendus :

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

- Les fichiers correspondant aux pièces écrites du document d'urbanisme dans un format bureautique éditable et au format PDF obtenu par export du document éditable, ***mais en aucun cas par scan de document papier.*** Le règlement du document d'urbanisme sera produit d'un seul tenant et ne doit pas être scindé en plusieurs fichiers. **Par ailleurs, il conviendra de veiller à éviter les pages vides. Dans le fichier 1.3 Évaluation environnementale, deux pages sont vides : 166 et 330.**
- Les sorties graphiques de contrôle du document d'urbanisme en suivant les recommandations de sémiologie graphique du standard CNIG.
- Les fichiers géomatiques standards dans un format « shapefile » ou tab en projection Lambert 93, à noter que les formats DAO tels que le DWG ou DXF sont proscrits. La dénomination des répertoires et des fichiers ainsi que leurs contenus seront au format standard.
- Les fichiers de métadonnées accompagnant les lots de données indispensables pour leur intégration dans le ***Géocatalogue national*** et le ***Géoportail de l'urbanisme***. Les consignes de saisie des métadonnées font l'objet d'une documentation spécifique « Consignes de saisie des métadonnées INSPIRE ». Ce guide de saisie est disponible sur la page Web du CNIG dédiée à la numérisation des documents d'urbanisme http://cnig.gouv.fr/?page_id=2732.

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

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

Rôle du prestataire dans l'alimentation du GPU :

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

Mentions fortement recommandées :

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

Mentions possibles :

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

3 - Points de vigilance

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

⌘ ⌘ ⌘

Annexe 3 - INFORMATIONS UTILES POUR LA POURSUITE DE LA PROCÉDURE

1) Composition du dossier d'enquête publique

Le respect des dispositions du code de l'urbanisme conditionne la sécurité juridique du PLUi. En ce sens, le présent avis de synthèse ainsi que ceux des personnes ou organismes que vous avez consultés directement doivent être mis à disposition du public lors de l'enquête publique. Il en est de même en ce qui concerne les éléments du Porter à Connaissance transmis le 29 mai 2018.

Bien que le code de l'urbanisme ne l'impose pas, le Ministère de la Transition Ecologique (MTE) recommande de prévoir l'abrogation des cartes communales existantes à la suite de l'enquête publique du PLUi, à condition que cette enquête ait également porté sur cette abrogation (enquête unique). Cette démarche complémentaire est fortement conseillée pour l'abrogation de ces cartes communales dans la mesure où leur approbation relève d'une double compétence commune ou l'EPCI / Préfet. Elle permettra d'assurer la sécurité juridique du PLUi sur les communes concernées.

2) Association des personnes publiques

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

3) Délibérations complémentaires

Les communes ont la possibilité d'instaurer par délibérations, le dépôt d'une déclaration préalable pour toute construction d'une clôture, en application de l'article R.421-12 d) du Code de l'Urbanisme ainsi que l'obligation de déposer un permis de démolir (en application de l'article R 421-27 du Code de l'Urbanisme). Il conviendra aux communes d'apprécier ces possibilités et le cas échéant, de délibérer pour instaurer ces régimes sur leur territoire respectif.

⚜ ⚜ ⚜

Direction départementale des territoires - 181, rue de Bourgogne – 45042 ORLÉANS Cedex 1
Tél : 02 38 52 46 46

Pithiverais Terre Gâtinais Audacieuse

1. Liste des personnes publiques associées
2. Analyse des avis reçus
3. Avis de la préfecture – DDT 45
4. **Avis de la Chambre d'Agriculture**
5. Avis de la Mission régionale d'autorité environnementale
6. Avis de la CDPENAF
7. Avis de la Chambre des métiers et de l'artisanat
8. Avis de la Communauté de Communes Canaux et Forêts-en-Gâtinais

AGRICULTURES & TERRITOIRES
CHAMBRE D'AGRICULTURE LOIRET

13 av. des Droits de l'Homme
45921 Orléans Cedex 9
Tél : 02 38 71 95 06
Email : katia.couette@loiret.chambagri.fr

Service Développement Economique Compétitivité et Formation

N/Réf.: 22URBA153
Objet: Elaboration du PLUI Secteur Beaunois Arrêt 2
Consultation des personnes associées
Contact : K. COUETTE

PITHIVERAIS GÂTINAIS
Communauté de Communes

Reçu le - 3 OCT. 2022

N° d'arrivée
DD CBer YL MR

Madame la Présidente de la Communauté de Communes Pithiverais en Gâtinais
3 bis Rue des Déportés,
45340 BEAUNE LA ROLLANDE

Orléans, le 26 septembre 2022

Madame la Présidente,

La Chambre d'agriculture du Loiret vous remercie de l'avoir associée aux travaux d'élaboration du PLUi du secteur du Beaunois. Vous trouverez ci-après nos différentes observations après étude du dossier arrêté reçu par nos services le 11 juillet 2022.

Les observations reprennent globalement l'ordre des différentes pièces fournies.

Diagnostic et justification des choix retenus

18 communes constituent les secteur Beaunois. Seule 1 commune possédait un PLU approuvé, 4 étaient régies par le RNU et 11 disposaient d'une carte communale. Le diagnostic territorial page 44 souligne la faible capacité des élus à maitriser l'urbanisation de leur commune dans ces conditions. L'élaboration de ce PLUi permettra donc à l'ensemble des communes de disposer d'un document d'urbanisme pour mieux maitriser l'usage du sol.

La communauté de communes est incluse dans le périmètre du SCoT (Schéma de cohérence territoriale) du PETR Beauce Gatinais en Pithiverais, projet arrêté en septembre 2019 : un rapport de compatibilité avec ce document est donc attendu.

Le rapport de présentation comporte un **diagnostic agricole**. Nous partageons les enjeux et les points de vigilance rapportés p 67. La localisation des sièges d'exploitation, l'occupation agronomique des sols, l'identification de changements de destination ainsi que la localisation des équipements de drainage et d'irrigation et des bâtiments classés peuvent permettre de mieux orienter les futurs projets d'aménagement du territoire. La cartographie page 86 du document 1.2 présentant les bâtiments classés dont les élevages doit également permettre cette orientation des projets d'aménagement.

La place de l'agriculture productive en tant que premier maillon d'une chaine d'emplois agro-alimentaires est rappelé dans le document de justification 1.1, la positionnant comme un acteur économique important du territoire.

La communauté de communes reprend dans son projet de PLUi, un scénario s'appuyant sur **un taux de croissance démographique de 0.72%/an.** Bien que supérieur à celui observé sur la période 2014-2019 (0.55%), ce taux de croissance ambitieux correspond à la reprise du scénario moyen du SCoT du

PETR BGP. La communauté de commune souhaite accueillir 870 habitants supplémentaires à l'horizon 2030 soit 11 460 personnes. Il aurait été intéressant de vérifier la population des ménages en 2022 pour mesurer l'adéquation entre le taux de croissance retenu et celui observé dans la mesure où le taux de croissance théorique a permis d'évaluer les besoins en logements et donc le foncier à urbaniser.

Pour déterminer les **besoins en logements**, la méthodologie est explicitée pages 23 et suivantes du document de justification. Il est estimé un besoin de **560 logements** à créer pour la période 2019- 2030 (p25). Cette estimation intègre peu la mobilisation des logements vacants (*vacance supérieure à 9% en 2018*), ni les changements de destination ou les 43 logements potentiellement constructibles après division parcellaire, facteurs devant diminuer le besoin en nouveaux logements. Le SCoT du PETR BGP estime un besoin de 846 logements sur 20 ans soit une moyenne d'un peu plus de 42 logements/an ce qui établit un besoin estimé à 465 logements à l'échelle du PLUi.

Selon l'armature urbaine, le SCoT projette 19.2 logements/an pour les pôles structurants et 23.1 pour les communes rurales. Ce nombre est un objectif maximal pour les communes rurales et un objectif minimum pour les pôles structurants. Le projet du PLUI prévoit 23 logements/an pour les pôles structurants et 28 pour les communes rurales. Cette production de logements plus importante dans les pôles structurants a pour conséquence une consommation d'espace différente que celle envisagée dans le SCoT mais peut aussi traduire la volonté de centrer la population autour des services et équipements.

Ainsi, la surface en extension urbaine **de près 16 ha pour l'habitat** (P 30) auxquels se rajoutent les 1.6 ha pour l'équipement et 1.1 ha pour la zone 1Aud soit **18,7 ha** s'inscrit globalement dans celle retenue dans le SCoT bien que les surfaces en extension des pôles structurants dépassent celles préconisées par le SCOT. Un effort sur les densités de logements/ha pourrait permettre de mieux entrer dans l'enveloppe définie dans le SCoT pour les pôles structurants.

Selon le tableau p 72, **la consommation foncière pour le développement économie** est fixée **à 81.6 ha** sur les 11 ans du PLUI. Le SCOT prévoit un maximum de 84,6 ha sur 20 ans. A l'horizon du PLUi, la communauté de communes n'aura pratiquement plus de perspective de développement économique au-delà de 2030. Même si nous comprenons l'importance du développement de certaines zones économiques pour le territoire, on peut s'interroger sur la compatibilité avec le SCoT.

P38 du document de justification 1.1, on retrouve **l'analyse de la consommation foncière** sur les 10 dernières années. La Communauté de communes s'appuyant sur la méthodologie du SCoT du PETR BGP conclue pour la période 2006 à 2016 à une consommation foncière globale de 4.8 ha/an et pour la période 2006-2019 (14 ans), Il est indiqué une consommation d'espaces naturels et forestiers de 64,9 ha en 14 ans **soit 4,6 ha/an.**

Le tableau p 72 indique lui, 88.5 ha à urbaniser à l'échelle du PLUI soit un peu plus de 8 ha/an et p 32, il est fait état d'une consommation globale de 9.32 ha/an : bien qu'un effort soit fait globalement pour l'habitat, cette augmentation de près de 100% de la consommation ne va pas dans le sens de l'objectif du « zéro artificialisation nette » inscrit dans la loi « climat et résilience » du 24/08/2021 qui demande une réduction de la consommation des espaces agricoles et naturels de 50% par rapport à la décennie précédente.

Dans la justification des choix, il est proposé **des indicateurs de suivi du PLUi** ce qui est positif. Un travail d'évaluation de l'artificialisation du foncier régulier, tous les 3 ans au maximum, est demandé dans la loi du 22/08/21 portant sur la lutte contre le dérèglement climatique et la résilience face à ses effets.

PADD

Le document pose clairement la réflexion et les ambitions des élus.
L'ambition démographique de +0.72% /an est affichée avec un objectif de construction de 560 nouveaux logements par an. Une répartition de ces logements en fonction d'une armature territoriale est également précisée.
Il est indiqué une modération de la consommation des espaces agricoles et naturels avec un maximum de 23 ha en extension pour l'habitat à l'échelle du PLU et 54% des logements à construire réalisés dans le tissu urbain. La volonté de limiter la construction de plus de 50% des logements en extension urbaine est positive et s'inscrit dans la volonté des élus de préserver les espaces agricoles et naturels.
A l'échelle de la CC du Beaunois, la densité moyenne brute des secteurs de projet en extension est de 12,5 logements par hectare. Une densité moyenne plus élevée, en particulier dans les 2 pôles structurants aurait pu être recherchée afin d'être plus économe en espaces prélevés sur le foncier agricole et naturel et permettre que l'enveloppe de consommation foncière corresponde à celle prescrite dans le SCoT pour ces 2 pôles.
Il est également affirmé dans le document la volonté d'accompagner la réhabilitation du parc ancien ce qui permettra de lutter contre la vacance et diminuera d'autant les besoins en logements neufs.
Dans l'Axe 2.3, il est inscrit la volonté de dédier l'espace rural en priorité aux activités agricole et il est réaffirmée la position de l'agriculture ce qui nous apparait positif pour ce territoire où l'agriculture joue un rôle majeur en termes de surfaces, de valeur économique et d'identité du territoire.
Nous partageons les objectifs d'application des principes de réciprocité avec les exploitations agricoles ainsi que la volonté de faciliter la diversification des activités des exploitations.

Concernant les objectifs de consommation foncière à venir inscrits dans le PADD, outre les 23 ha dédiés à l'habitat, il est indiqué 70 hectares de consommation foncière en extension pour le secteur économique bien que dans le document de justification, les surfaces zonées soient un peu plus importantes.

OAP

Les OAP ne couvrent qu'une faible partie des 560 logements envisagés à l'échelle du PLUi et de la consommation foncière (plus de 9 ha pour l'habitat non couverts par des OAP). Proposer des OAP pourrait permettre une urbanisation optimale des surfaces à urbaniser. Il y a en effet un risque certain de sous-utilisation de l'espace avec l'absence d'objectif en termes de densité dans les surfaces non couvertes par une OAP

A noter que la forme et la localisation de la zone 1Au en extension à Boiscommun aura pour conséquence la création d'une grande interface avec les parcelles agricoles. Bien qu'il soit prévu dans l'OAP un espace tampon végétalisé, il n'est pas garanti que les ZNT ne s'appliquent pas au détriment des parcelles agricoles aussi, s'agissant d'une opération d'aménagement d'ensemble, l'espace végétalisé doit être installé sur des parcelles de copropriétés pour limiter ces ZNT. La zone de jardin à préserver décale d'autant l'implantation de cette zone 1 Aua qui finalement n'apparait pas avoir un découpage et localisation optimale.
L'extension de la zone d'activité de 1.6 ha n'est pas prévue dans le SCoT aussi la surface en extension doit-elle être prélevée dans l'enveloppe prévue au SCoT pour l'habitat augmentant d'autant le dépassement de consommation foncière pour l'habitat.

Règlement

Dans **le règlement, en zone A**, les constructions à vocation d'habitat, à condition d'être nécessaire à l'exploitation agricole sont autorisées. Cette disposition permettra à des porteurs de projets de s'installer sur la communauté de communes en ayant la possibilité, à terme, de construire leur logement de fonction sur le site de leur exploitation dans la limite d'un regroupement architectural. C'est un point positif pour le maintien de l'activité agricole et le renouvellement des générations. A noter que la construction d'une habitation liée à une exploitation est autorisée uniquement pour le chef d'exploitation.
De façon plus générale, en Zone A (sauf zonages particuliers), les constructions nécessaires à l'exploitation agricole et forestière sont autorisées. Ce qui est positif pour le maintien et le développement de l'activité agricole du secteur. Il n'est pas précisé de façon explicite que les constructions à usage agricole pour les CUMA (*Coopérative d'utilisateurs de Matériels Agricoles*) sont autorisées : nous demandons que cela apparaisse dans le règlement, à minima dans la zone A.

Il est également précisé que sont autorisées les constructions nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles de l'exploitation ce qui va permettre le développement de projets de ventes en circuits courts.

Les **changements de destination** sous conditions sont autorisés. Le document 4.12 fait l'inventaire des bâtiments susceptibles de changer de destination. 55 changements de destinations potentiels sont référencés. Au-delà de cet inventaire, il conviendrait de préciser plus avant les projets sous tendant ce changement de destination au risque de voir s'accentuer le mitage dans la zone agricole et d'encourager la spéculation foncière impactant sur la transmission des bâtiments de l'exploitation au détriment de potentielle installation de jeunes agriculteurs. Les changements de destination vers l'habitat de bâtiments agricoles peuvent avoir pour conséquence la création de nouvelles zones de non-traitement ayant un impact direct sur l'activité agricole. Aussi, nous souhaiterions que pour chaque site des précisions soient apportées quant aux projets afin de juger de la pertinence du changement de destination et de son incidence sur l'activité agricole et ce bien que le règlement prévoie un encadrement assez strict. Nous partageons les disposions réglementaires proposées attachées au changement de destination.

Le **classement UC des hameaux** rend possible leur constructibilité et leur développement, permettant à une population de s'installer loin des services. Cela ne va pas dans le sens de la limitation des déplacements motorisés et peut également induire des problématiques au niveau des capacités des réseaux. Cela ne va pas non plus dans le sens de l'axe 3 du PADD du SCoT indiquant qu'il convient de promouvoir un urbanisme de proximité et urbaniser les secteurs les mieux desservis et les mieux équipés. Une densification des hameaux suffisamment structurés peut s'entendre lorsqu'il n'y a pas de réelles possibilités de densification dans les bourgs mais elle interroge lorsqu'il y a risques d'urbanisation de hameaux constitués principalement au départ d'un regroupement d'exploitation. Cela pourrait également avoir un impact sur l'activité agricole lorsque des exploitations sont en proximité.
Pour exemples : Egry/Préfontaine, Hameau de Batilly, Beaune/Foncerive/La pierre percée, Romainville, Chenault, la Chatterie, Barvillette, longcourt, Venouilles, La Nerville, Arquemont, fontaine Galette, Le Martroy...
Il est à noter toutefois que le zonage UC a été réduit par rapport au précédent arrêt pour certaines communes ce qui est positif (*Auxy, Juranville, Boiscommun, Gaubertin..*)

STECAL

Ils sont référencés à partir de la page 103 du document 1.1. Quelques précisions sont apportées concernant l'objet de ces STECAL, les surfaces de ceux-ci ne sont

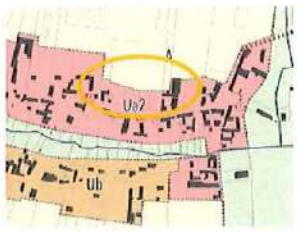
toutefois pas précisées ce que nous souhaiterions. De même, dans la mesure où des extensions et des évolutions sont autorisées au règlement, des éléments concernant les types d'entreprise et les projets de développement nous semblent nécessaire pour les secteurs AX pour appréhender l'impact potentiel sur l'activité agricole du secteur concerné.

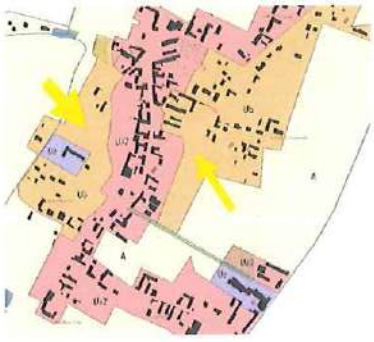
Par ailleurs, pour les **secteurs NT**, les possibilités de nouvelles constructions sont fixées à 1% de la surface sans qu'il ne soit donné de limite maximale ce qui ouvre des droits à bâtir trop importants au vu de la taille de certains STECAL, et ce même si certains ont été réduits par rapport au précédent arrêt (*exemple : Chambon-La-Forêt, château Flotin (plus de 10ha)*). Le règlement ainsi fixé peut permettre une artificialisation importante. Nous demandons qu'une limite maximale soit fixée.

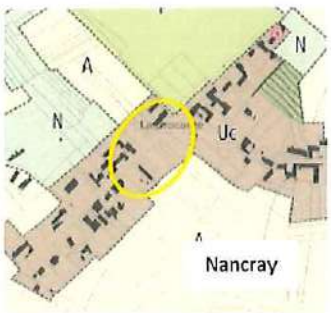
Les secteurs Nx de Chambon-La-forêt ont été revus et le prélèvement de surface agricole productive pour constituer le zonage NX1 réduit à un peu plus de 5 ha contre 14ha à l'origine ce qui est positif. Toutefois, afin de ne pas induire une fragilité dans le développement de l'entreprise par la création d'un nouveau STECAL qui pourrait être remis en cause, le zonage 1Aux nous semble plus adéquate. Privilégier ce secteur 1AUX par rapport à d'autres secteurs d'activité à urbaniser où il n'existe pas de projets concrets à ce jour permettrait de le sécuriser.

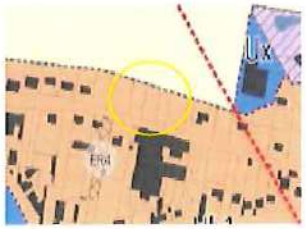
Règlement graphique – Zonage

Certaines **des zones U** apparaissent aller au-delà de la tache urbaine définie dans le SCoT : Elles pourraient être considérées en extension urbaine. En l'absence de PC en cours, elles devraient être zonées en AU ou retrouver un zonage N. Dans certains cas, il semblerait que le règlement de la zone U limiterait la construction dans ces zonages mais ce n'est pas systématique. *Quelques exemples :*

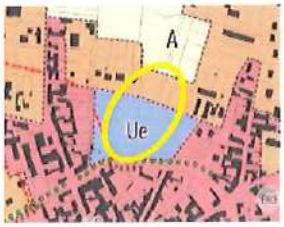








Beaune la Rolande



Même si un effort important de localisation et de zonage a été fait, dans l'ensemble des communes, il serait souhaitable que l'ensemble des bâtiments des exploitations agricoles en activité, y compris le corps de ferme, soit zoné en A et non en U afin de pouvoir faciliter leur évolution et leur transmission et ainsi faire que leur mutation vers de l'habitat non agricole ne soit qu'exceptionnelle. Sauf erreur, des corps de fermes sont zonés en U à Auxy, *rue principale, D975* ; Gondreville ; Bordeau-en-Gâtinais, *chemin du Bouzeau* ; Gaubertin, *rue des toisons* ; Beaune, *Hameau rue des jardins ;* Boiscommun, *Chenault, la Chatterie* ; Montliard ; Nancray . Si ces exploitations sont encore en activité, il conviendrait de revoir le zonage.

Sous réserves de l'étude de nos différentes remarques, notamment en lien avec la consommation foncière pour l'activité économique, le STECAL NX de Chambon -la Forêt, les faibles surfaces vouées à l'urbanisation couvertes par des OAP, les possibilités de construction importantes dans les secteurs NT, nous émettons un avis globalement favorable au document PLUi arrêté.

Nous restons par ailleurs disponibles pour échanger sur les points soulevés dans ce courrier.

Veuillez croire, Madame la Présidente, à l'assurance de ma considération distinguée.

Le Président,

Jean-Marie FORTIN

CHAMBRE D'AGRICULTURE DU LOIRET

Pithiverais Terre Gâtinais Audacieuse

1. Liste des personnes publiques associées

2. Analyse des avis reçus

3. Avis de la préfecture – DDT 45

4. Avis de la Chambre d'Agriculture

5. **Avis de la Mission régionale d'autorité environnementale**

6. Avis de la CDPENAF

7. Avis de la Chambre des métiers et de l'artisanat

8. Avis de la Communauté de Communes Canaux et Forêts-en-Gâtinais

RÉPUBLIQUE
FRANÇAISE
Liberté
Égalité
Fraternité

MRAe Centre-Val de Loire
Inspection générale de l'environnement et du développement durable
Courriel : maae.dreal-centre@developpement-durable.gouv.fr

Orléans, le 7 octobre 2022

Madame la Présidente,

Je vous prie de bien vouloir trouver ci-joint l'avis délibéré de la mission régionale d'autorité environnementale Centre-Val de Loire sur le plan local d'urbanisme intercommunal du Beaunois.

Je vous prie d'agréer, Madame la Présidente, l'expression de ma considération distinguée.

Le président de la mission régionale
d'autorité environnementale
Centre-Val de Loire

Christian Le COZ

Madame Delmira DAUVILLIERS
Présidente de la Communauté de communes Pithiverais Gâtinais
Communauté de communes Pithiverais Gâtinais
3 bis rue des déportés BP 53
45340 BEAUNE-LA-ROLANDE

RÉPUBLIQUE
FRANÇAISE
Liberté
Égalité
Fraternité

Mission régionale d'autorité environnementale
CENTRE - VAL DE LOIRE

Inspection générale de l'environnement
et du développement durable

Avis délibéré
Élaboration du plan local d'urbanisme intercommunal (PLUi) de la Communauté de communes Pithiverais Gâtinais sur le secteur du Beaunois (45)
Projet arrêté au 30 juin 2022

N°MRAe 2022-3747

PRÉAMBULE

La Mission régionale d'autorité environnementale (MRAe) de Centre-Val de Loire s'est réunie par visio-conférence le 7 octobre 2022. L'ordre du jour comportait, notamment, l'avis sur l'élaboration du plan local d'urbanisme intercommunal (PLUi) de la Communauté de communes Pithiverais Gâtinais sur le secteur du Beaunois (45), en particulier sur le projet arrêté le 30 juin 2022.

Étaient présents et ont délibéré : Christian Le COZ, Sylvie BANOUN, Jérôme DUCHENE et Caroline SERGENT.

Chacun des membres délibérants atteste qu'aucun intérêt particulier ou élément dans ses activités passées ou présentes n'est de nature à mettre en cause son impartialité dans l'avis à donner sur le projet qui fait l'objet du présent avis.

La MRAe a été saisie par la communauté de communes du Pithiverais Gâtinais. Le dossier a été reçu le 11 juillet 2022.

Cette saisine était conforme à l'article R. 104-21-2° du code de l'urbanisme relatif à l'autorité environnementale compétente. En application de l'article R. 104-23 du même code, la mission d'appui à l'autorité environnementale de la Dreal de Centre-Val de Loire en a accusé réception. Conformément à l'article R.104-25, l'avis a vocation à être rendu dans un délai de trois mois.

En application des dispositions de l'article R. 104-24 du code de l'urbanisme, la mission d'appui à l'autorité environnementale de la Dreal a consulté par courriel du 27 septembre 2022 l'agence régionale de santé (ARS) de la région Centre-Val de Loire, qui a transmis une contribution en date du 5 octobre 2022.

Sur la base des travaux préparatoires de la mission d'appui à l'autorité environnementale de la Dreal, et après en avoir délibéré, la MRAe rend l'avis qui suit.

Au fil de l'avis, l'autorité environnementale peut être amenée à s'exprimer séparément sur les différents volets du dossier, qu'il s'agisse de la qualité de l'étude d'impact ou de la prise en compte de l'environnement par le projet. Les appréciations qui en résultent sont toujours émises au regard des enjeux et compte tenu des éléments présentés dans le dossier tel qu'il lui a été transmis par le porteur de projet, cette précision n'étant pas reprise à chaque fois qu'une telle appréciation apparaît dans le corps de l'avis.

Pour chaque plan et document soumis à évaluation environnementale, une autorité environnementale désignée par la réglementation doit donner son avis et le mettre à disposition de la personne responsable et du public.

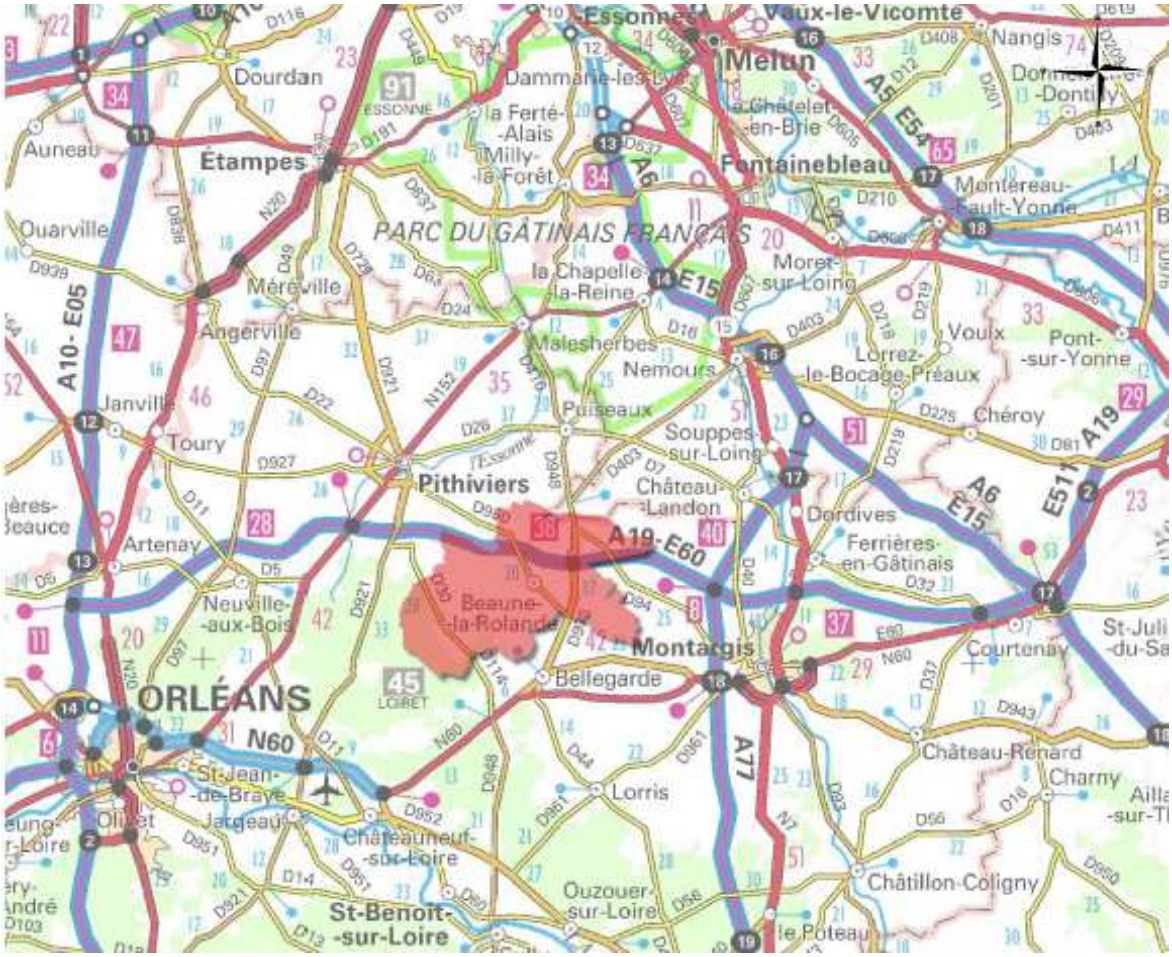
Cet avis porte sur la qualité du rapport de présentation restituant l'évaluation environnementale et sur la prise en compte de l'environnement par le plan ou document. Il vise à permettre d'améliorer sa conception, ainsi que l'information du public et sa participation à l'élaboration des décisions qui s'y rapportent. L'avis ne lui est ni favorable, ni défavorable et ne porte pas sur son opportunité.

Le présent avis est publié sur le site des MRAe. Il est intégré dans le dossier soumis à la consultation du public.

1 Présentation du contexte territorial et du projet de PLUi

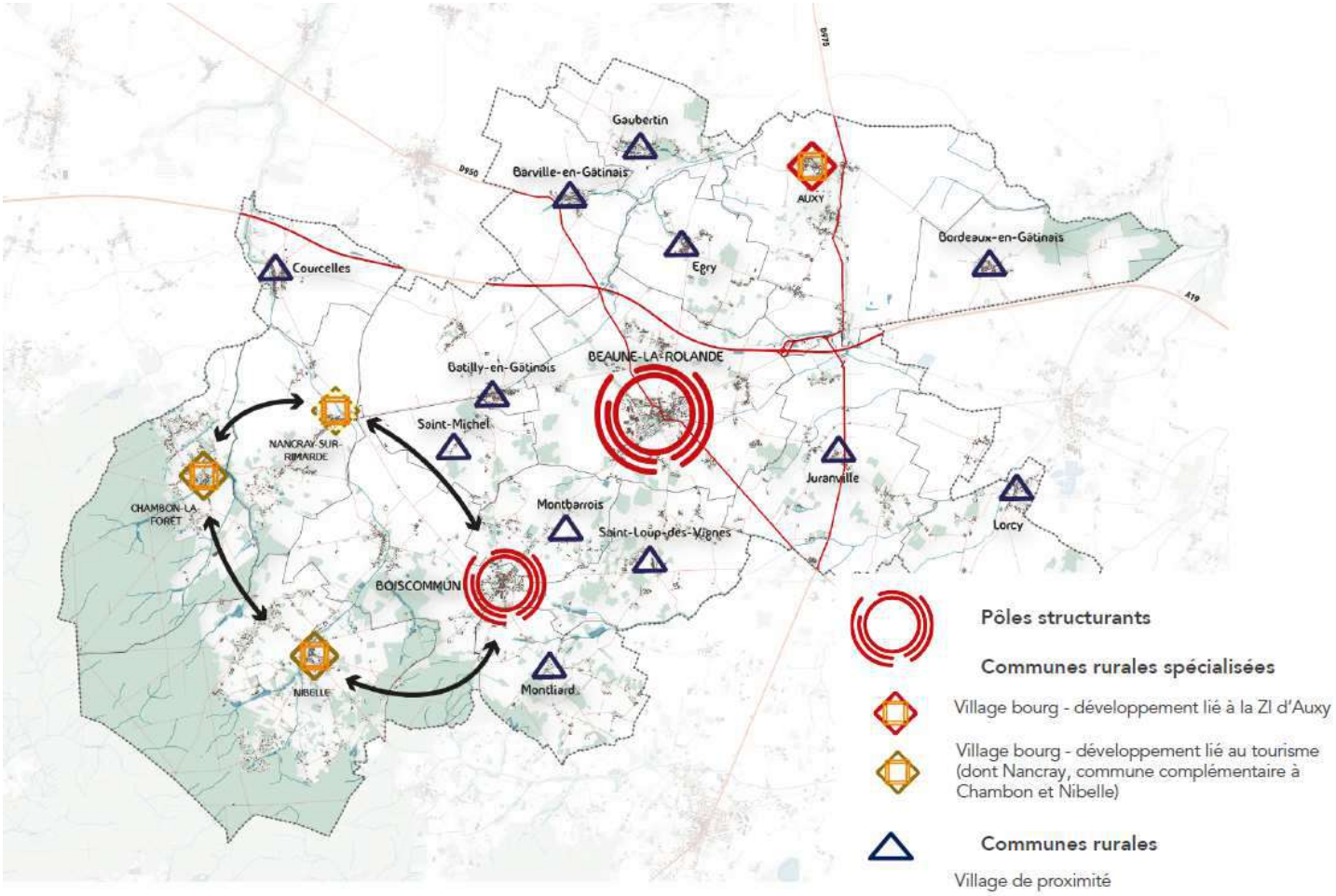
Le territoire intercommunal du Pithiverais Gâtinais est situé à mi-distance entre les agglomérations de Pithiviers et de Montargis, au nord-est du département du Loiret aux portes de la région francilienne.

Issue de la fusion en 2017 des communautés de communes du Beaunois et des Terres Puiseautines étendue à la commune nouvelle « le Malesherbois », la communauté de communes Pithiverais Gâtinais forme une entité de 32 communes.



Localisation du territoire du Beaunois (source : Évaluation environnementale, page 15)

Le projet de PLUi porte sur le territoire du Beaunois, qui regroupe 18 communes[1]. D'une superficie totale de 225 km², le secteur du Beaunois comptait environ 11 000 habitants en 2019 (source Insee). Sa faible densité démographique (47 habitants/km²) est celle d'un espace rural, à vocation essentiellement agricole et naturelle. Le pôle urbain de Beaune-la-Rolande, avec un peu plus de 2 000 habitants, joue un rôle de centralité, partagé avec la commune de Boiscommun.



Représentation du territoire du Beaunois selon le PADD (source : PADD, page 10)

Le projet d'aménagement et de développement durables (PADD) du secteur du Beaunois est structuré autour de trois axes : attractivité résidentielle, patrimoine et interactions locales :

- « *Organiser [le] développement pour une attractivité résidentielle qui soutienne [l']économie locale*
- *Renforcer [le] capital-patrimoine pour affirmer le Beaunois comme un espace de ressources-loisirs du Nord Loiret*
- *Amplifier [les] interactions territoriales pour développer la valeur ajoutée de nos initiatives et [les] savoir-faire.* »

1 Auxy, Batilly-en-Gâtinais, Barville-en-Gâtinais, Beaune-la-Rolande, Boiscommun-Chemault, Bordeaux-en-Gâtinais, Chambon-la-Forêt, Courcelles, Egry, Gaubertin, Juranville, Lorcy, Montbarrois, Montliard, Nancray-sur-Rimarde, Nibelle, Saint-Loup-des-Vignes, Saint-Michel.

Le projet de PLUi vise l'accueil de 870 habitants supplémentaires à l'horizon 2030, pour atteindre selon le dossier[2], une population de 11 460 habitants, soit une croissance de 8 % en une dizaine d'années, en total décalage avec les évolutions constatées. Compte tenu des hypothèses retenues le besoin en logements, pour atteindre cet objectif, est évalué, à 560 logements.

L'élaboration du PLUi du Beaunois a fait l'objet d'un avis de l'autorité environnementale en date du 21 janvier 2022, sur la base du projet de PLUi du 28 septembre 2021.

Le présent avis porte sur un nouveau projet de PLUi, en date du 30 juin 2022. La délibération validant le nouvel arrêt du PLUi indique que « *le projet de PLUi prêt à être arrêté, a été modifié par l'actualisation des prescriptions graphiques et du règlement écrit en cohérence avec les autres PLU sur le territoire de la CCPG, la précision du périmètre de la zone de projet de la gare à Auxy, la création de STECAL en lien avec la volonté de permettre un développement maîtrisé d'activités sur le territoire, et l'intégration des nouvelles servitudes telles que le réseau hertzien* ».

Entre ces deux arrêts, le dossier a été légèrement remanié mais son contenu reste en très grande partie similaire. Les points de modifications sont d'ampleur limitée et ne remettent pas en cause les grands principes du projet initial.

Le scénario démographique retenu n'a pas évolué et la consommation d'espaces naturels et agricoles demeure élevée alors que ces deux aspects constituaient les points centraux de recommandations de l'avis de l'autorité environnementale du 21 janvier 2022 qui reste de ce fait pleinement d'actualité.

2 Conclusion

L'autorité environnementale constate que la collectivité n'a pas mis à profit la nouvelle version du PLUi pour prendre en compte les remarques et recommandations formulées dans son avis n°2021-3445 du 21 janvier 2022 sur la version précédemment arrêtée.

L'autorité environnementale rappelle l'obligation de diviser par deux la consommation d'espaces sur la décennie à venir et donc de ne pas consommer plus de 2,3 ha/an.

Par ailleurs, en matière d'information du public, l'autorité environnementale invite ce dernier à se reporter à son précédent avis, annexé ci-après.

2 Chiffres qui diffèrent de ceux de l'Insee, cf également avis MRAe du 21 janvier 2022.

Mission régionale d'autorité environnementale

Centre-Val de Loire

http://www.mrae.developpement-durable.gouv.fr/

Avis délibéré de la mission régionale d'autorité environnementale Centre-Val de Loire sur l'élaboration du plan local d'urbanisme intercommunal (PLUi) de la Communauté de communes Pithiverais Gâtinais sur le secteur du Beaunois (45)

n° : 2021-3445

Préambule relatif à l'élaboration de l'avis

La mission régionale d'autorité environnementale (MRAe) de Centre-Val de Loire s'est réunie le 21 janvier 2022, par visioconférence. L'ordre du jour comportait, notamment, l'avis sur le plan local d'urbanisme intercommunal de la Communauté de communes Pithiverais Gâtinais sur le secteur du Beaunois (45).

Étaient présents et ont délibéré collégialement : Christian Le COZ, Sylvie BANOUN, Isabelle La JEUNESSE.

Chacun des membres délibérants cités ci-dessus atteste qu'aucun intérêt particulier ou élément dans ses activités passées ou présentes n'est de nature à mettre en cause son impartialité dans le présent avis.

** **

La MRAe a été saisie par la communauté de communes du Pithiverais Gâtinais. Le dossier a été reçu le 28 octobre 2021.

Cette saisine était conforme à l'article R. 104-21-2° du code de l'urbanisme relatif à l'autorité environnementale compétente. En application de l'article R. 104-23 du même code, la mission d'appui à l'autorité environnementale de la Dreal de Centre-Val de Loire en a accusé réception. Conformément à l'article R.104-25, l'avis a vocation à être rendu dans un délai de trois mois.

En application des dispositions de l'article R. 104-24 du code de l'urbanisme, la mission d'appui à l'autorité environnementale de la Dreal a consulté par courriel du 29 octobre 2021 l'agence régionale de santé (ARS) de la région Centre-Val de Loire, qui a transmis une contribution en date du 7 décembre 2021.

Sur la base des travaux préparatoires de la mission d'appui à l'autorité environnementale de la Dreal, et après en avoir délibéré, la MRAe rend l'avis qui suit.

Au fil de l'avis, l'autorité environnementale peut être amenée à s'exprimer séparément sur les différents volets du dossier, qu'il s'agisse de la qualité de l'étude d'impact ou de la prise en compte de l'environnement par le projet. Les appréciations qui en résultent sont toujours émises au regard des enjeux et compte tenu des éléments présentés dans le dossier tel qu'il lui a été transmis par le porteur de projet, cette précision n'étant pas reprise à chaque fois qu'une telle appréciation apparaît dans le corps de l'avis.

Pour chaque plan et document soumis à évaluation environnementale, une autorité environnementale désignée par la réglementation doit donner son avis et le mettre à disposition de la personne responsable et du public.

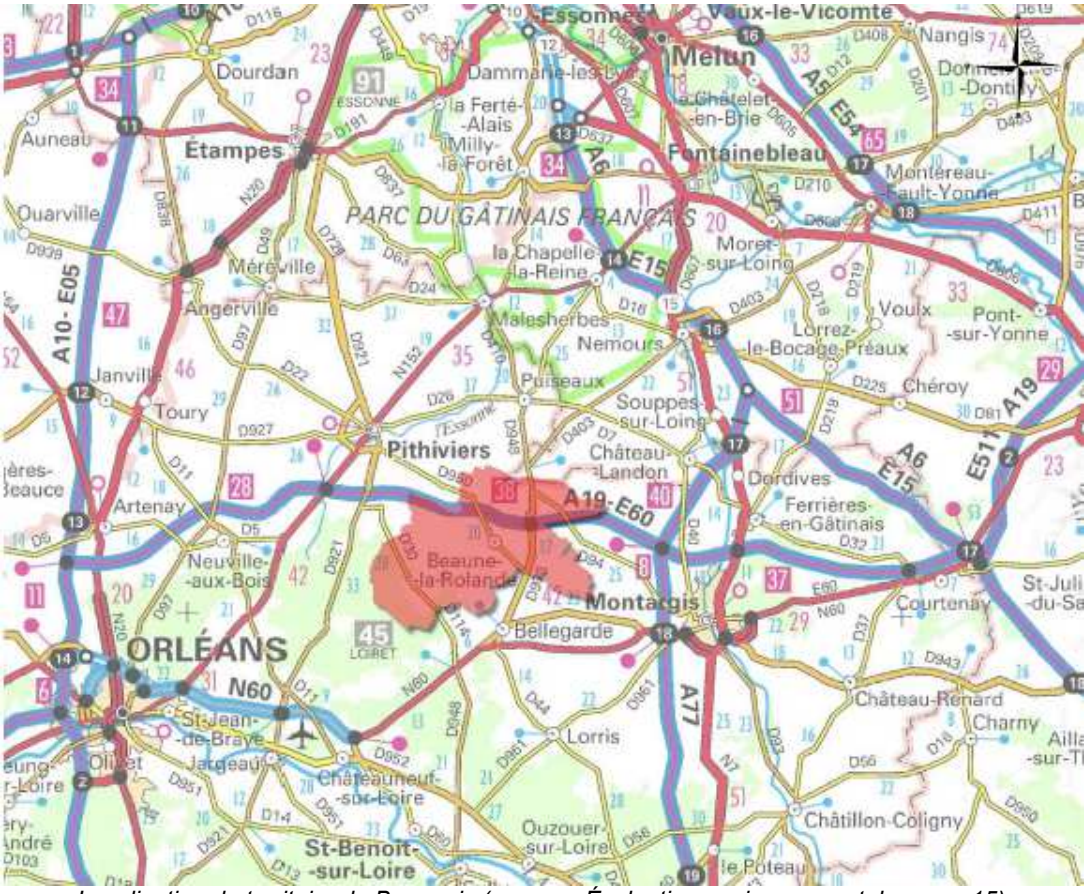
Cet avis porte sur la qualité du rapport de présentation restituant l'évaluation environnementale et sur la prise en compte de l'environnement par le plan ou document. Il vise à permettre d'améliorer sa conception, ainsi que l'information du public et sa participation à l'élaboration des décisions qui s'y rapportent. L'avis ne lui est ni favorable, ni défavorable et ne porte pas sur son opportunité.

Le présent avis est publié sur le site des MRAe. Il est intégré dans le dossier soumis à la consultation du public.

1. Présentation du contexte territorial et du projet de PLUi

Le territoire intercommunal du Pithiverais Gâtinais est situé au nord-est du département du Loiret, à mi-distance entre les agglomérations de Pithiviers et de Montargis, et aux portes de la région francilienne.

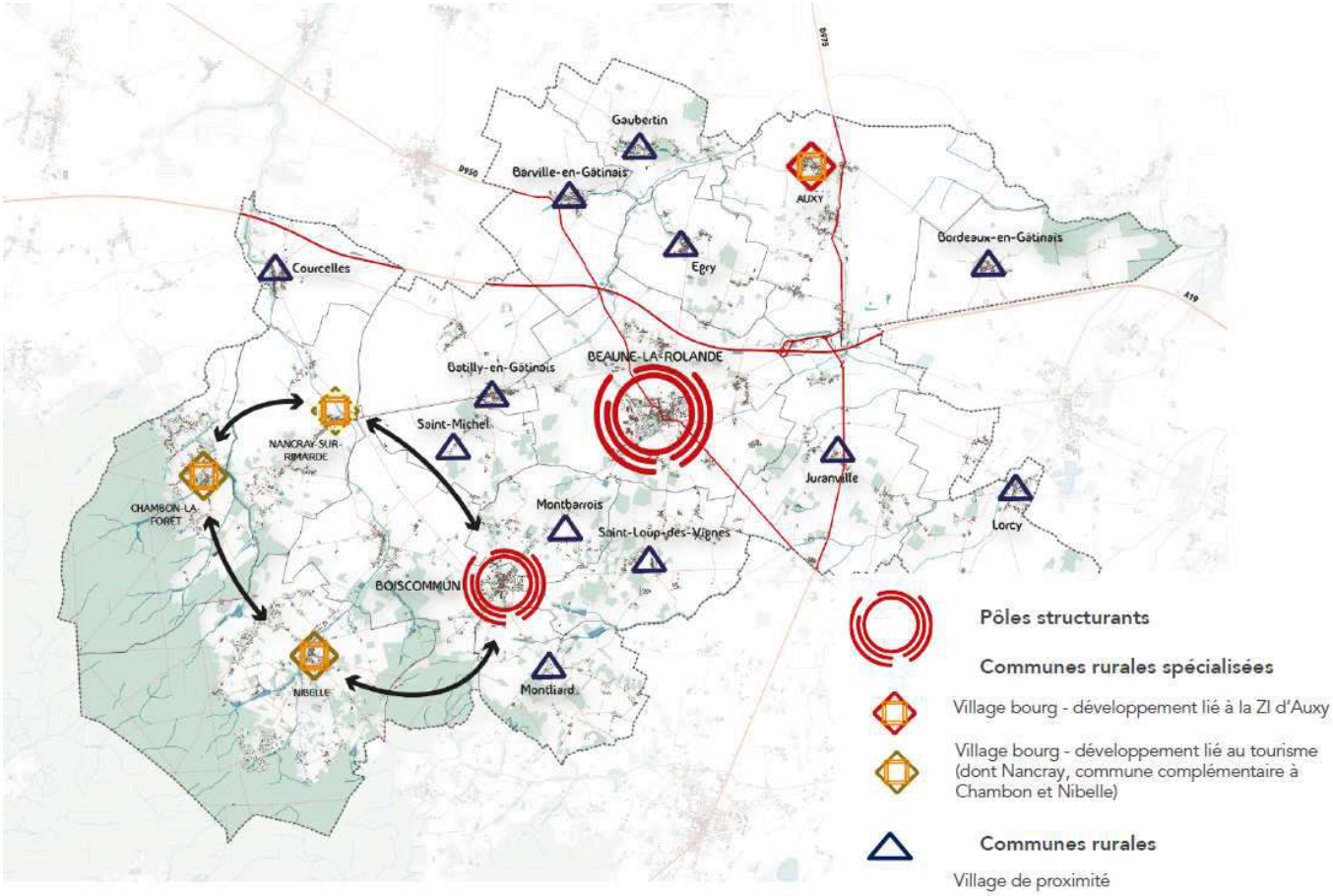
Issue de la fusion en 2017 de la communauté de communes du Beaunois et de la communauté de communes des Terres Puiseautines étendue à la commune nouvelle « le Malesherbois », la communauté de communes Pithiverais Gâtinais forme une entité de 32 communes et comptait 25 939 habitants en 2019 (source Insee).



Localisation du territoire du Beaunois (source : Évaluation environnementale, page 15)

Le projet de PLUi présenté porte sur le territoire du Beaunois, qui regroupe 18 communes[1]. D'une superficie totale de 224,84 km², le secteur du Beaunois comptait 10 997 habitants en 2019 (source Insee). Sa faible densité démographique (47 habitants/km²) lui confère un caractère rural, à vocation essentiellement agricole et naturelle. Le pôle urbain de Beaune-la-Rolande, situé au centre de ce territoire et regroupant un peu plus de 2 000 habitants, joue le rôle de centralité partagé avec la commune de Boiscommun.

1 Auxy, Batilly-en-Gâtinais, Barville-en-Gâtinais, Beaune-la-Rolande, Boiscommun-Chemault, Bordeaux-en-Gâtinais, Chambon-la-Forêt, Courcelles, Egry, Gaubertin, Juranville, Lorcy, Montbarrois, Montliard, Nancray-sur-Rimarde, Nibelle, Saint-Loup-des-Vignes, Saint-Michel.



Représentation du territoire du Beaunois selon le PADD (source : PADD, page 10)

Le projet d'aménagement et de développement durables (PADD) du secteur du Beaunois est structuré autour de trois axes : attractivité résidentielle, patrimoine et interactions locales :

- « Organiser [le] développement pour une attractivité résidentielle qui soutienne [l']économie locale
- Renforcer [le] capital-patrimoine pour affirmer le Beaunois comme un espace de ressources-loisirs du Nord Loiret
- Amplifier [les] interactions territoriales pour développer la valeur ajoutée de nos initiatives et [les] savoir-faire. »

Le projet de PLUi vise l'accueil de 870 habitants supplémentaires à l'horizon 2030, pour atteindre selon le dossier[2] une population des ménages de 11 460 habitants, soit une croissance de 8 % en une dizaine d'années. Le besoin en logements pour atteindre cet objectif est évalué, compte tenu des hypothèses utilisées, à 560 logements.

Le présent avis de l'autorité environnementale cible spécifiquement les aspects ayant trait :

- aux hypothèses de croissance démographique ;
- à la consommation d'espaces.

2 Chiffres qui diffèrent de ceux de l'Insee, présentés ci-dessous.

2. Les hypothèses de croissance démographique et la consommation d'espaces

1. Les hypothèses démographiques

Le diagnostic territorial présente l'évolution de la population totale du territoire de 1968 à 2013, et dresse un bilan correct sur la démographie et l'habitat, fondé sur les données de l'Insee. Le rapport de présentation ne reprend pourtant pas exactement les mêmes données, et se fondee essentiellement sur la population des ménages[3] pour construire le scénario démographique. Or, les chiffres énoncés de la population des ménages ont été fournis a priori par la communauté de communes, et diffèrent de ceux de l'Insee, sans que ces divergences soient expliquées et documentées ce qui a ici pour effet une surévaluation du taux de croissance effectif.

De plus, l'évolution récente, qui va dans le sens d'une croissance réduite, n'est pas (ou presque pas) évoquée. Ainsi, le dossier mentionne une croissance démographique de 1,23 % par an entre 1990 et 2008, et de 0,92 % par an entre 2008 et 2013, alors qu'au regard des données de l'Insee, on peut calculer, pour la population des ménages, un taux de croissance annuel de 0,81 % sur la période 2008-2013 et 0,39 % sur la période 2013-2018. Ces taux sont encore moins élevés si l'on considère la population totale (0,71 % par an sur 2008-2013 et 0,36 % par an sur 2013-2018).

Ces écarts, qui ne sont pas expliqués, ne sont pas acceptables pour une information éclairée du public. Il convient de présenter clairement les toutes les données chiffrées (population des ménages, population totale et taux de croissance pour chacune d'elles), sur la base des chiffres Insee, et en mettant en avant les données les plus récentes.

L'autorité recommande de mettre en cohérence les données démographiques dans le rapport de présentation et le diagnostic en se fondant sur les données Insee.

2. Le scénario de croissance démographique

Le dossier présente cinq scénarios démographiques[4], correspondant à des taux de croissance annuels de 0,32 % (projections de l'Insee pour la région Centre), 0,58 % (observé, selon le dossier, sur la période 1968-2013), 0,71 % (observé sur la période 2008-2013), 0,72 % (scénario du SCoT PETR BGP[5]) et 1,12 % (observé, selon le dossier, sur la période 1990-2008). Le scenario retenu est celui envisagé dans le SCoT, avec un taux de croissance annuel de 0,72 %**,** qui permettrait d'aboutir, selon les chiffres du dossier, à une population des ménages de 11 460 habitants en 2030.

Cet objectif surévalué au regard des dernières années (+0,39 %/an pour la population des ménages entre 2013 et 2018), ne comporte pas d'autre justification que la volonté des élus de poursuivre une dynamique de croissance dite « modérée », pour engager le rééquilibrage démographique en faveur des pôles.

L'autorité environnementale recommande de réduire les hypothèses de croissance démographique en utilisant les données et les projections de l'Insee les plus récentes, afin de s'assurer de la cohérence avec le contexte démographique actuel du territoire.

3 La population des ménages recouvre l'ensemble des personnes qui partagent la même résidence principale sans que ces personnes soient nécessairement unies par des liens de parenté. Elle ne comprend pas les personnes vivant dans des habitations mobiles, les bateliers et les sans-abris, ni les personnes vivant en communauté (foyers de travailleurs, maisons de retraite, résidences universitaires, maisons de détention…) – (source : site Insee).

4 La construction des scénarios démographiques (page 21 du rapport de présentation) est par ailleurs fondée sur une population initiale de 11 800 habitants en 2016, chiffre erroné et différent de celui du scenario retenu, lui-même fondé sur une population des ménages estimée à 10 590 personnes en 2019 (chiffre a priori surévalué puisque la population des ménages était de 10 333 habitants en 2018 selon l'Insee).

5 Schéma de cohérence territoriale (SCoT) du pôle d'équilibre territorial et rural (PETR) du Pays de Beauce Gâtinais en Pithiverais (BGP).

3. La consommation d'espaces

Consommation d'espace pour l'habitat

Le besoin en logements, est estimé, à 560 logements à produire entre 2019 et 2030, soit 51 logements par an. La surestimation de la base démographique et de l'objectif de croissance démographique ont ainsi une conséquence directe sur le besoin en logements et donc en espaces.

Or, le diagnostic précise que depuis 2008 la croissance démographique s'est ralentie alors que la construction de logements s'accélérait, concourant à une augmentation de la vacance de logements, qui passe de 7,5 % en 2008 à 9,7 % en 2013 et à 9,9 % en 2016. Le dossier indique certes une volonté de réduire la vacance de. Pourtant, le projet ne prévoit la remise sur le marché que d'une trentaine de logements vacants à l'horizon 2030, alors que le territoire en comptait 576 en 2018, selon l'Insee, soit davantage que le besoin estimé en logements.

L'autorité environnementale recommande :

- **de reconsidérer le nombre de logements à construire sur la base d'un scénario démographique revu ;**
- **de mettre en place une politique de résorption de la vacance ambitieuse, en vue de réduire considérablement les besoins en logements neufs, consommateurs d'espaces.**

Les logements à produire sont répartis entre les communes, principalement au bénéfice de communes « jouant un rôle spécifique ». Le dossier mentionne un potentiel de densification de 37,1 ha sur l'ensemble du territoire, qui permettrait de réaliser 72,5 % des objectifs de nouveaux logements, mais au bénéfice principalement des communes les plus rurales, ce qui n'est pas l'objectif recherché par le projet. Le projet prévoit 52 % des logements en densification urbaine, le reste relevant de l'extension.

Au total, la consommation d'espaces à vocation résidentielle en extension est évaluée à 23 ha dont environ 5,5 ha sont couverts par des orientations d'aménagement et de programmation (OAP), encadrant les densités minimales à respecter (11 à 15 logements par ha selon les communes). Il reste donc une part très importante de surfaces ouvertes à l'urbanisation à vocation résidentielle ne faisant pas l'objet de prescriptions particulières (avec notamment des possibilités d'extension significatives de certains hameaux), ce qui n'est pas de nature à garantir une utilisation optimale de l'espace.

De plus, il apparaît que les contours de la zone urbaine (U) ont été dessinés de manière à inclure de nombreux terrains non bâtis[6]. Un classement de ces parcelles, en zone à urbaniser (AU) aurait été plus conforme à la réalité pour l'évaluation des zones réelles ouvertes à l'urbanisation, et aurait potentiellement permis, au travers d'OAP, une gestion plus économe de l'espace.

Consommation d'espace pour les activités économiques

Sur le plan économique, les surfaces retenues au PLUi pour les 11 ans à venir (86 ha) ne sont pas justifiées sur la base d'éléments de justification concrets. Elles excèdent même les surfaces définies au SCoT à l'horizon 2040 et projettent une consommation d'espace deux fois plus rapide.

Consommation d'espace totale

Le rapport de présentation (page 42) montre que sur la période 2006-2019, l'extension de la tache bâtie est de 64,9 ha sur le secteur du Beaunois, soit 4,6 ha/an. Pour la période du PLUi (2019-2030), le rapport de présentation présente un besoin en foncier de 107,9 ha répartis de la façon

6 C'est le cas notamment sur les communes de Lorcy, d'Auxy, Chambon-la-Forêt.

suivante (pages 30 et 31 du rapport de présentation) :

- 20,84 ha pour la progression de la tache bâtie (hors dents creuses représentant 2,34 ha),
- 1,1 ha dédié au développement commercial sur Beaune-la-Rolande,
- et 86 ha pour le développement économique,
- soit une consommation foncière annuelle de 9,8 ha.

Le projet de PLUi multiplie donc par 2 ses prévisions de consommation d'espaces naturels agricoles et forestiers par rapport aux 13 dernières années. Cette évolution, due en grande partie à la création de la zone d'activité d'Auxy n'est pas conforme aux obligations de l'article 191 de la loi n° 2021-1104 du 22 août 2021 portant lutte contre le dérèglement climatique et renforcement de la résilience face à ses effets qui prévoit, « afin d'atteindre l'objectif national d'absence de toute artificialisation nette des sols en 2050 » que « le rythme de l'artificialisation des sols dans les dix années suivant la promulgation de la présente loi doit être tel que, sur cette période, la consommation totale d'espace observée à l'échelle nationale soit inférieure à la moitié de celle observée sur les dix années précédant cette date ».

L'autorité environnementale rappelle l'obligation de diviser par deux la consommation d'espaces sur la décennie à venir et donc de ne pas consommer plus de 2,3 ha/an.

3. Conclusion

Le projet de PLUi du Beaunois repose sur une hypothèse de croissance sans fondement au vu de l'évolution démographique récente. Cela a pour effet de surestimer l'évaluation des besoins en logements et en surfaces ouvertes à l'urbanisation à vocation d'habitat. Celle-ci est déjà minorée par l'usage très large du zonage U, qui englobe souvent des cœurs d'îlots et/ou des parcelles périphériques non bâti(e)s. Ces différents facteurs entrainent une surestimation des surfaces à mobiliser. En outre, les surfaces ouvertes à l'urbanisation à vocation économique sont extrêmement importantes et pas davantage étayées.

Avec un potentiel de consommation de près de 108 ha d'espaces naturels ou agricoles en 11 ans sur un territoire majoritairement rural, le projet de SCoT ne respectera pas les objectifs de réduction de consommation d'espace nationaux et régionaux : le Sraddet prévoit une absence d'artificialisation nette à l'horizon 2040.

L'autorité environnementale rappelle principalement l'obligation de diviser par deux la consommation d'espaces sur la décennie à venir et donc de ne pas consommer plus de 2,3 ha/an.

Trois recommandations figurent dans le corps de l'avis.

Pithiverais Terre Gâtinais Audacieuse

1. Liste des personnes publiques associées
2. Analyse des avis reçus
3. Avis de la préfecture – DDT 45
4. Avis de la Chambre d'Agriculture
5. Avis de la Mission régionale d'autorité environnementale
6. **Avis de la CDPENAF**
7. Avis de la Chambre des métiers et de l'artisanat
8. Avis de la Communauté de Communes Canaux et Forêts-en-Gâtinais

PRÉFÈTE
DU LOIRET
Liberté
Égalité
Fraternité

Direction départementale des territoires

Orléans, le 30 SEP. 2022

Madame la Présidente
De la Communauté de Communes
Pithiverais Gâtinais
3 bis rue des déportés
45340 Beaune la Rolande

Service Urbanisme, Aménagement et
Développement durable du Territoire
Affaire suivie par : Sophie MARTIN
Tél : 02.38.52.48.54 / 07.87.16.35.19
mél : sophie.martin@loiret.gouv.fr

Objet : Projet d'élaboration du PLUi de la Communauté de Communes Pithiverais Gâtinais

PJ : Avis de la CDPENAF

Vous avez sollicité l'avis de la Commission Départementale de Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (CDPENAF) sur le projet d'élaboration du PLUi-H de la Communauté de Communes Pithiverais Gâtinais.
Je vous prie de bien vouloir trouver, ci-joint, l'avis que la CDPENAF a formulé sur ce projet à l'issue de la CDPENAF du 22 septembre 2022.

La Cheffe du service Urbanisme, Aménagement et
Développement du Territoire

Marie PAUSADER

Envoyé en préfecture le 16/12/2022
Reçu en préfecture le 16/12/2022
Publié le
ID : 045-200071850-20221213-2022154-DE

PRÉFÈTE
DU LOIRET
Liberté
Égalité
Fraternité

Commission Départementale de la Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers du Loiret
Séance du 22 septembre 2022

Avis sur le projet de Plan Local d'Urbanisme intercommunal du Beaunois (3ème arrêt de projet)

Par courrier reçu en date du 11 juillet 2022, la communauté de communes du Pithiverais Gâtinais a sollicité l'avis de la commission départementale de préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers du Loiret pour le projet de Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi) du Beaunois. Cette demande s'appuie sur la délibération de l'arrêt de projet en date du 30 juin 2022.

Cette transmission a été faite en application des dispositions des articles L.151-12 et L.151-13 du code de l'urbanisme et de l'article L.112-1-1 du code rural et de la pêche maritime.

La communauté de communes est située dans le périmètre du SCoT du PETR Beauce Gâtinais en Pithiverais approuvé le 10 octobre 2019.

Au titre du code de l'urbanisme, l'avis de la CDPENAF est requis sur les STECAL et sur le règlement encadrant les extensions des habitations existantes et les annexes en zone A et N.

De plus, conformément à l'article L. 112-1-1 du code rural et de la pêche maritime modifié par la Loi Climat et Résilience du 22 août 2021, la CDPENAF a souhaité se saisir de l'ensemble des documents d'urbanisme, même ceux couverts par un SCOT approuvé.

La CDPENAF a examiné les évolutions apportées au projet de PLUi, et en particulier les réponses apportées à l'avis émis le 16 décembre 2021 :

- le secteur Nph dédié à l'installation d'une centrale photovoltaïque de 12,6 ha à Auxy sur lequel la CDPENAF avait émis un avis défavorable a été supprimé.

- la surface du STECAL à Chambon la Forêt pour l'extension de l'usine d'embouteillage a été réduite de 27,2 ha à 16,5 ha et les possibilités d'extension mieux encadrées.

- la surface du secteur Nt à Nibelle a été diminuée à 41 ha et la réglementation de l'emprise au sol des constructions permises par rapport à la surface totale du STECAL a été réduite de 10 % à 1 %.

- les zones ciblées pour le développement économique ont été légèrement réduites ; il est pris note du fait que l'enveloppe prévue par le SCoT sur 20 ans pour les activités économiques sera intégralement consommée sur la durée du PLUi.

Par ailleurs, le nouveau projet de PLUi prévoit deux STECAL supplémentaires Aa pour une aire de repos autoroutière sur l'A19 et un espace pour des équipements techniques pour l'entretien des autoroutes d'une surface totale de 9,2 ha et la création de deux secteurs Aph pour le développement d'installations photovoltaïques sur sites dégradés (ancienne carrière et ancienne décharge) d'une surface totale de 8,7 ha.

181, rue de Bourgogne 45042 ORLEANS CEDEX Standard : 0821.80.30.45 - Télécopie : 02.38.52.47.71
Bureaux : Cité Coligny 131, rue du faubourg Bannier 45000 ORLEANS

Envoyé en préfecture le 16/12/2022
Reçu en préfecture le 16/12/2022
Publié le
ID : 045-200071850-20221213-2022154-DE

Compte-tenu des modifications apportées, la commission émet un avis favorable sur le projet de règlement relatif aux extensions et annexes et les STECAL.

Concernant le PLUi dans sa globalité, et compte tenu des modifications apportées depuis l'avis rendu en décembre 2021 la commission émet un avis favorable sur ce troisième arrêt de projet du PLUi du Beaunois.

P/La Préfète,

La Présidente de séance,
La Directrice adjointe,

Sandrine REVERCHON-SALLE

Pithiverais Terre Gâtinais Audacieuse

1. Liste des personnes publiques associées
2. Analyse des avis reçus
3. Avis de la préfecture – DDT 45
4. Avis de la Chambre d'Agriculture
5. Avis de la Mission régionale d'autorité environnementale
6. Avis de la CDPENAF
7. **Avis de la Chambre des métiers et de l'artisanat**
8. Avis de la Communauté de Communes Canaux et Forêts-en-Gâtinais

Chambre de Métiers et de l'Artisanat
CENTRE-VAL DE LOIRE
LOIRET

PITHIVERAIS GÂTINAIS
Communauté de Communes

Reçu le 28 JUIL. 2022

N° d'arrivée
DD YL Habitat CB

NL

Madame la Présidente
Communauté de Communes Pithiverais Gâtinais
3 bis rue des Déportés
45340 BEAUNE LA ROLANDE

SERVICE ECONOMIQUE

Nos Réf. : 2022/SC/22.07.40
Affaire suivie par Stéphane CADEAU
Tél : 02.38.62.99.93 / scadeau@cma-cvl.fr
Objet : Projet de PLUi

Orléans, le 25 juillet 2022,

Madame la Présidente,

Vous me soumettez le Plan Local d'Urbanisme intercommunal.

Je tiens tout d'abord à porter à votre attention que 628 artisans sont immatriculés sur le territoire de la Communauté de Communes, preuve de la bonne santé de l'artisanat et de son implantation sur l'ensemble du territoire au plus près des habitants et entreprises qu'ils servent au quotidien. Ils concourent ainsi au bien-vivre dans nos communes et à leur attractivité.

Sur le projet de PLUi, j'ai bien noté que l'installation d'activités artisanales était toujours possible (parfois sous conditions) dans les zones urbanisées ou d'urbanisation future, y compris dans les zones Ua, Ub et Uc. Ces dispositions sont favorables. En effet, un nombre croissant d'artisans immatriculent leur entreprise à leur domicile. Ce règlement permet de ne pas bloquer le développement économique du territoire.

J'ai apprécié également l'article portant sur le maintien des cellules commerciales avec l'obligation de garder une réversibilité en cas de changement d'usage. Les commerces contribuent, en effet, à l'attractivité de nos communes.

En conséquence, j'émets un AVIS FAVORABLE au projet de PLUi du Beaunois.

Je vous prie de croire, Madame la Présidente, à l'assurance de ma haute considération.

Stéphane CADEAU
Responsable d'unité CMA CVL - Loiret

Pithiverais Terre Gâtinais Audacieuse

1. Liste des personnes publiques associées
2. Analyse des avis reçus
3. Avis de la préfecture – DDT 45
4. Avis de la Chambre d'Agriculture
5. Avis de la Mission régionale d'autorité environnementale
6. Avis de la CDPENAF
7. Avis de la Chambre des métiers et de l'artisanat
8. **Avis de la Communauté de Communes Canaux et Forêts-en-Gâtinais**

Envoyé en préfecture le 03/10/2022
Reçu en préfecture le 03/10/2022
Affiché le
ID : 045-200067676-20220920-2022_146-DE

Extrait du registre des délibérations de la Communauté de Communes canaux et forêts en Gâtinais

Séance du 20 septembre 2022

PITHIVERAIS GÂTINAIS
Communauté de Communes

N°2022-146

Reçu le - 7 OCT. 2022

N° d'arrivée

Objet : Urbanisme- Avis sur le PLUi de Pithiverais en Gâtinais

Date de la convocation : 13 septembre 2022

Nombre de délégués
- en exercice : 56 - votants : 51 - présents : 44

L'an deux mille vingt-deux, le 20 septembre, à 19 heures 00, le Conseil de Communauté, légalement convoqué, s'est réuni à la salle Blanche de Castille à Lorris, sous la présidence de Monsieur Albert FEVRIER.

Etaient présents : Monsieur Jean-Marc POINTEAU, Madame Emmanuelle PION, Monsieur Jean-Jacques MALET, Monsieur François JOURDAIN, Monsieur Hervé VASSEUR, Monsieur Christian CHEVALLIER, Monsieur Dominique DAUX, Monsieur Dominique BLONDEAU, Monsieur Florent DE WILDE, Madame Christiane FLORES, Monsieur Denis SALIN (suppléant de Monsieur Alexandre DUCARDONNET), Monsieur André POISSON, Monsieur Pierre MARTINON, Monsieur Albert FEVRIER, Madame Nathalie BRISSET, Madame Valérie MARTIN, Monsieur Daniel TROUPILLON, Monsieur Philippe KUTZNER, Monsieur Pascal OZANNE, Monsieur Alain THILLOU, Monsieur Yves BOSCARDIN, Monsieur Alain GERMAIN, Monsieur Jacques HEBERT, Monsieur André PETIT, Madame Marie-Christine FONTAINE, Monsieur Jean-Luc PICARD, Madame Maryse TRIPIER, Monsieur Philippe GILLET, Madame Stéphanie WURPILLOT, Madame Marie-Annick MARCEAUX, Monsieur François MARTIN, Monsieur William DESLAIS (suppléant de Monsieur Claude FOUASSIER), Monsieur Richard SENEGAS, Monsieur Alain DEPRUN, Monsieur Yohan JOBET, Monsieur André JEAN, Monsieur Patrice VIEUGUE, Monsieur Wondwossen KASSA, Madame Magali GOISET, Madame Evelyne COUTEAU, Monsieur Joël DAVID, Monsieur Jean-Marie CHARENTON, Monsieur Daniel LEROY, Monsieur Xavier PETIAU (suppléant de Madame Christiane BURGEVIN).

Absents excusés : Madame Lysiane CHAPUIS (donnant pouvoir à Monsieur Alain DEPRUN), Madame Mireille SAVAJOLS (donnant pouvoir à Monsieur François JOURDAIN), Madame Isabelle ROBINEAU (donnant pouvoir à Monsieur Albert FEVRIER), Madame Danielle HURE, Madame Véronique FLAUDER-CLAUS, Madame Christèle BEZILLES, Monsieur Alexandre DUCARDONNET (suppléé par Monsieur Denis SALIN), Madame Corinne GERVAIS (donnant pouvoir à Madame Valérie MARTIN), Madame Marion CHAMBON, Monsieur Philippe MOREAU (donnant pouvoir à Monsieur Jean-Luc PICARD), Monsieur Thierry BOUTRON, Monsieur Claude FOUASSIER (suppléé par Monsieur William DESLAIS), Madame Bérengère MONTAGUT (donnant pouvoir à Monsieur Yohan JOBET), Madame Mélusine HARLE (donnant pouvoir à Monsieur André JEAN), Madame Christiane BURGEVIN (suppléée par Monsieur Xavier PETIAU).

Formant la majorité des membres en exercice

Secrétaire : Madame Emmanuelle PION

****

VU le Code général des collectivités territoriales,

VU le Code de l'urbanisme, notamment son article L.153-16 ;

VU la délibération n°2015-92 en date du 17 décembre 2015 du conseil de la Communauté de Communes du Beaunois portant prescription du PLUi sur l'intégralité du territoire communautaire ;

VU la délibération n°2022-73 en date du 30 juin 2022 du conseil de la Communauté de Communes du Beaunois arrêtant le projet de PLUi ;

VU les pièces du projet de PLUi du Beaunois;

Envoyé en préfecture le 03/10/2022
Reçu en préfecture le 03/10/2022
Affiché le
ID : 045-200067676-20220920-2022_146-DE

Après en avoir débattu et délibéré, le Conseil Communautaire a décidé à l'unanimité :

- De donner un avis favorable au projet de PLUi du beaunois dans la mesure où aucune disposition du projet de vient contredire les projets communautaires de la Communauté de Communes Canaux et Forêts en Gâtinais

La présente délibération peut faire l'objet d'un recours pour excès de pouvoir devant le tribunal administratif dans un délai de deux mois à compter de sa publication et de sa réception par le représentant de l'État.

Fait et délibéré en séance, les jours mois et an susdits.

La secrétaire de séance
Emmanuelle PION

Le Président de la Communauté
Albert FEVRIER

COMMUNAUTÉ DE COMMUNES CANAUX ET FORETS EN GÂTINAIS