

# Communauté de communes de la Beauce Loirétaine

## PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL

Projet de modification n°1 du PLUi-H



### Bilan de la concertation préalable

Envoyé en préfecture le 21/10/2022

Reçu en préfecture le 21/10/2022

Affiché le



ID : 045-200035764-20221020-C2022\_77-DE

## INTRODUCTION

Le Plan Local d'Urbanisme intercommunal valant programme local de l'Habitat de la Communauté de Commune de la Beauce Loirétaine a été approuvé le 25 mars 2021.

Après une année d'instruction du PLUi-H, la Communauté de Commune a délibéré pour justifier l'ouverture à l'urbanisation de deux zones 2AUae à vocation économique sur les communes membres de Cercottes et de Patay en date du 12 mai 2022. La Communauté de communes a par ailleurs délibéré le 12 mai 2022 pour engager la procédure de modification n°1 du PLUi-h afin de :

A. prendre en compte l'atlas des zones inondables approuvé conformément aux engagements de la CCBL lors de l'approbation du PLUi-H ;

B. permettre l'ouverture à l'urbanisation de la zone d'extension 2AUae à vocation d'activités économiques de Patay ;

C. permettre l'ouverture à l'urbanisation de la zone d'extension 2AUae à vocation d'activités économiques de Cercottes ;

D. ajuster ou créer de nouvelles orientations d'aménagement et de programmation sectorielles pour tenir compte de l'évolution de certains projets ;

E. ajuster et préciser certains zonages réglementaires pour mieux adapter le zonage au regard du contexte environnant ou des dynamiques de projet ;

F. clarifier certaines règles écrites pour une meilleure compréhension et application du règlement notamment concernant :

- les règles de hauteurs pour les constructions existantes,
- le stationnement dans les zones d'activités économiques,

- les prescriptions en matière de rejet des eaux pluviales

- le traitement des clôtures

- les constructions annexes

G. ajuster certaines prescriptions graphiques et notamment la création d'emplacements réservés, l'identification d'éléments de patrimoine complémentaire et l'ajustement d'un linéaire de diversité commerciale identifié au titre de l'article L 151-19 du Code de l'urbanisme.

Conformément aux articles L.103-2 et suivants du code de l'urbanisme, et à l'article 40 de la loi du 7 décembre 2020 d'accélération et de simplification de l'action publique (ASAP), prévoyant que les procédures d'évolution des plans locaux d'urbanisme faisant l'objet d'une évaluation environnementale devront, dès l'entrée en vigueur de la loi, être soumises à une concertation préalable avec le public, le Conseil Communautaire en date 12 mai 2022 a donc, par délibération n°2022\_047, défini les objectifs et modalités de la concertation du public dans le cadre de la modification n°1 du PLUi-H.

La concertation s'est déroulée du 23 juin 2022 jusqu'au 30 septembre 2022 inclus.

Les objectifs de la concertation étaient de permettre aux habitants, aux associations locales et à toute autre personne concernée par le projet :

- de prendre connaissance des modifications qu'il est projeté d'apporter au PLUi-H,

- de donner un avis à un stade précoce de la procédure sur les évolutions envisagées, et le cas échéant de formuler ses observations ou propositions sur les évolutions à venir.

Ainsi, la concertation s'est faite sur la base du dossier de modification du PLUi-H et notamment son rapport de présentation justifiant les évolutions proposées.

## La mise en œuvre des modalités de concertation :

Tel que prévu par la délibération du 12 mai 2022, le public a été informé par un avis indiquant les dates de début et de fin de la concertation, rappelant son objet et précisant les modalités pratiques par :

voie d'affichage au siège social de la Communauté de Communes Beauce Loirétaine, 345 Chemin des Ouches, 45410 SOUGY,

voie d'affichage dans les 23 communes membres

voie dématérialisée sur une page du site internet de la CCBL,

voie de publication dans la presse locale, le 26 et 29 juin 2022 dans La République du Centre et le Courrier du Loiret

d'autres supports d'information, notamment à l'échelle des communes comme les journaux municipaux ou les sites internet des villes.

Le dossier de concertation constitué du dossier complet de modification n°1 du PLUi-H a été mis à la disposition du public :

au siège social de la CCBL,

dans chaque commune membre, aux jours et heures habituels d'ouverture

sur le site internet de la CCBL.

Toute personne intéressée pouvait communiquer ses observations :

- à une adresse mail dédiée à créer : [concertation@cc-beauceloirétaine.fr](mailto:concertation@cc-beauceloirétaine.fr)
- dans un des registres de concertation mis à disposition au siège social de la Communauté de Communes et dans chaque commune du territoire selon les mêmes modalités que pour le dossier de concertation visées précédemment ;

- un courrier postal à l'attention du Président de la Communauté de Communes de la Beauce Loirétaine, 345 Chemin des Ouches, 45410 SOUGY

Sur la durée de la concertation, en dehors des premiers avis des communes membres et des avis des personnes publiques associées et consultées qui peuvent émettre des avis jusqu'au 15 novembre 2022, 7 contributions ont été reçues sur l'adresse mail dédié, par courrier ou sur les registres de concertation.

De plus à ce jour :

4 personnes publiques associées se sont exprimées :

- 3 avis favorables sans réserve des PETR Loire Beauce, Beauce Gâtinais et PETR Pays Dunois

- 1 avis favorable sans réserve de la Commission Départementale de protection des espaces naturels agricoles et forestier portant sur la demande de dérogation pour l'ouverture à l'urbanisation des zones 2AU de Cercottes et Patay en l'absence de SCoT approuvé et sur le projet de modification n°1 du PLUi-h de la CC Beauce Loirétaine

Enfin 12 communes membres se sont exprimées à ce jour par délibération du conseil municipal dont 9 avis favorables sans réserve et 3 avis favorables avec réserve.

L'ensemble de ces contributions porte généralement sur des points précis dont certains d'entre eux ne rentrent pas dans le champ de la présente modification n°1 du PLUi-H. Ces contributions peuvent être classées par thématiques suivantes :

- la prise en compte de l'atlas des zones inondables ;

- l'ouverture à l'urbanisation des zones 2 AUae

- les règles d'implantation par rapport aux limites séparatives dans le cadre des projets inscrits dans les orientations d'aménagement et de programmation sectorielles ;

- le traitement des clôtures,
- l'implantation des piscines,
- l'aspect extérieur des constructions,
- le reclassement de parcelles de la zone agricole (A) en zone urbaine (U)
- les emplacements réservés

Le tableau ci-après détaille la prise en compte des contributions reçues à ce jour à savoir les 7 contributions reçues et les réserves émises par les 3 communes membres :

**Tableau de prise en compte des contributions dans le PLUi-H en date du 20 octobre 2022.**

<b>Contributions</b>	<b>Réponse de la CC Beauce Loirétaine et prise en compte dans le PLUi-H</b>
<b>Prise en compte de l'atlas des zones inondables de la Retrève</b>	
<p><b>Commune de Cercottes</b></p> <p>Le projet de modification du PLUi maintient le classement en zone urbaine UB2 d'un secteur référencé par l'atlas des zones inondables de la Retrève comme ayant connu une hauteur d'eau comprise entre 1m50 et 2 mètres lors des crues de 2016.</p>	<p>L'atlas des zones inondables finalisé en juin 2021 préconise de rendre inconstructibles les terrains situés à une hauteur d'eau de 2 m et plus. Ces secteurs ont été reportés sur le plan de zonage. Pour les secteurs compris entre 1m50 et 2 mètres, une constructibilité est permise avec des prescriptions particulières et notamment le rehaussement du premier niveau habitable à plus de 0,50 m du sol naturel.</p>
<b>Ouverture à l'urbanisation de zone 2AUae</b>	
<p><b>Commune membre de Cercottes</b></p> <p>Pas d'observation, cette zone répond à des besoins.</p>	<p>Cette remarque n'appelle pas de réponse particulière</p>
<b>Règle d'implantation par rapport aux limites séparatives</b>	
<p><b>Commune membre de Cercottes / demande particulière sur la commune membre de Cercottes</b></p> <p>Le document d'urbanisme fixe pour les opérations d'aménagement des règles de densité qui conduisent à offrir à la construction des terrains de petites dimensions. Il est proposé un assouplissement des obligations des distances de retrait.</p>	<p>Dans le cadre des orientations d'aménagement et de programmation, les règles du lot par lot ne s'appliquent pas, aussi l'instruction porte sur l'ensemble de l'unité foncière conformément à la précision apportée dans le cadre de la présente modification point n°3 i. Par ailleurs, les densités et la programmation en logements inscrites dans le cadre de l'élaboration du PLUi-H doivent être respectées.</p>
<p><b>Commune membre de Gidy / SCCV Le Clos du Château - La Foncière</b></p> <p>Supprimer le reclassement de la zone 1AUB1 en zone 1AUB0 sur le Clos du Château à Gidy</p>	<p>Ce point sera pris en compte dans le PLUi-H, la zone du Clos du Château sera reclassée en zone 1AUB1</p>
<b>Traitement des clôtures</b>	
<p><b>Commune membre de Bricy</b></p> <p>Autoriser en limite séparative l'emploi à nu de plaques de béton, emploi de briques creuses, carreaux de plâtre, parpaings, ciments destinés à être recouverts sur une hauteur maximale de 2 mètres.</p>	<p>Cette règle concernant les clôtures ne fait pas l'objet de la présente modification du PLUi-H et ne peut donc pas être pris en compte. Toutefois, la modification de cette règle pourra être réétudiée dans le cadre d'une procédure d'évolution du PLUi-H ultérieure.</p>
<p><b>Demande particulière sur la commune membre de Bricy</b></p> <p>Hauteur maximale à porter à 2 m50 en limite séparative                      Autoriser les poteaux, plaques béton sans haies végétales</p>	<p>Cette règle concernant les clôtures ne fait pas l'objet de la présente modification du PLUi-H et ne peut donc pas être pris en compte. Toutefois, la modification de cette règle pourra être réétudiée dans le cadre d'une procédure d'évolution du PLUi-H ultérieure.</p>

Contributions	Réponse de la CC Beauce Loirétaine et prise en compte dans le PLUi-H
<p>Autoriser une hauteur maximale de 2 m pour les clôtures</p> <p>Autoriser les portails pleins à une hauteur de 1m 90 au regard de la dimension des poteaux</p>	
Piscines	
<p><b>Demande particulière sur la commune membre de Bricy</b></p> <p>Autoriser tous les types de piscine au regard de la superficie du terrain</p>	<p>Cette règle concernant les piscines ne fait pas l'objet de la présente modification du PLUi-H et ne peut donc pas être pris en compte. Toutefois, la modification de cette règle pourra être réétudiée dans le cadre d'une procédure d'évolution du PLUi-H ultérieure.</p>
Aspect extérieur des constructions	
<p>Autoriser le ravalement des façades en pierre apparentes, selon le style du village et des pierres de la région</p> <p>Couleur des volets, portails, menuiserie et porte de garage libre</p>	<p>Cette règle concernant l'aspect extérieur des constructions ne fait pas l'objet de la présente modification du PLUi-H et ne peut donc pas être pris en compte. Toutefois, la modification de cette règle pourra être réétudiée dans le cadre d'une procédure d'évolution du PLUi-H ultérieure.</p>
Reclassement de parcelles de la zone agricole (A) en zone urbaine (U)	
<p><b>Demandes particulières sur la commune membre de Patay</b></p> <p>3 Demandes de reclassement en zone urbaine de 3 parcelles inscrites en zone agricole dans le PLUi-H approuvé (lieu-dit de la Croix Cassée) parcelle AH 41</p>	<p>Ces demandes ne peuvent être pris en compte dans le cadre de la présente modification du PLUi-H car elles seraient de nature à remettre en cause l'objectif chiffré de réduction de la consommation d'espaces agricoles et naturels fixé dans le PLUi-H. Par ailleurs, ces demandes ne font pas partie des points de la présente modification et ne peuvent donc pas être pris en compte.</p>
Emplacement réservé	
<p><b>Demande particulière sur la commune de Bricy</b></p> <p>Terrain concerné par l'emplacement réservé C4</p> <p>Motifs et enjeux de cette réserve et impacts induits sur le terrain</p> <p>Manque de communication sur ces décisions</p>	<p>Ce point ne fait pas l'objet de la présente modification du PLUi-H aussi il ne peut être pris en compte. La demande formulée pourra être réétudiée dans le cadre d'une procédure d'évolution du PLUi-H ultérieure.</p> <p>Néanmoins pour répondre à la question posée, l'emplacement réservé C4 a pour objet l'aménagement d'un parking et aménagement public. L'Orientation d'aménagement et de Programmation sectorielle inscrite dans le PLUi-H approuvé sur la commune de Bricy fixe comme enjeux sur la parcelle concernée : création de stationnement destinés principalement au cabinet médical et à la salle des fêtes. Envisager</p>

Contributions	Réponse de la CC Beauce Loirétaine et prise en compte dans le PLUi-H
	<p>l'aménagement d'une liaison douce longeant la salle des fêtes.</p> <p>En termes d'impacts : un sursis à statuer pour une durée de deux ans peut être mettre mis en place si des travaux projetés sur la parcelle seraient de nature à compromettre ou à rendre plus onéreuse la réalisation du PLUi-H. Le propriétaire peut néanmoins user de son droit de délaissement en déposant une mise en demeure d'acquérir la parcelle. Si la parcelle n'est pas acquise, la réserve est levée.</p> <p>Concernant la concertation, l'élaboration du PLUi-H a fait l'objet d'une concertation préalable multiple et régulière pendant 2 ans dans le cadre de l'intercommunalité et dans chaque commune membre. Un bilan de la concertation a été dressé.</p> <p>Une enquête publique largement médiatisé a permis à un grand nombre de personnes de s'exprimer librement.</p>

## CONCLUSION

Les habitants, associations et personnes publiques associées et consultées à la modification du PLUi-H ont été tenus informés du contenu de la procédure de modification n°1 du PLUi-H par le biais du site internet de la CCBL et de l'information diffusée dans la presse locale et par le dossier de concertation mis à disposition au siège social de la CCBL mais aussi dans chaque commune membre.

Des contributions ont pu abonder les réflexions en cours dans le cadre de la modification n°1 du PLUi-H.

Une grande part des observations ou des demandes n'ont en revanche pas pu être prises en compte, en particulier lorsqu'elles portent sur des points ne relevant pas de la modification du PLUi-H en cours ou lorsqu'elles sont de nature à remettre en cause les orientations du PADD et notamment l'objectif chiffré de modération de la consommation d'espaces agricoles ou naturels. Les points portant sur les clôtures, piscines ou l'aspect extérieur des constructions pourront être réétudiés dans le cadre d'une évolution ultérieure du PLUi-H.

Cette concertation a ainsi constitué une démarche positive, permettant de sensibiliser les habitants et les acteurs du territoire en vue d'une meilleure compréhension du PLUi-H et de recueillir leurs préoccupations.

## ANNEXE

### Site internet Beauce Loirétaine

# Modification n°1 du PLUI-h – Lancement de la concertation

05 juillet 2022

PLUI-H, Urbanisme

Pour s'informer sur le projet de modification n°1 du PLUI-H :

- un dossier de concertation papier est ouvert au siège social de la Communauté de Communes de la Beauce Loirétaine , Communauté de Communes de la Beauce Loirétaine, 345 Chemin des Ouches, 45410 SOUGY
- un dossier de concertation papier est également disponible dans chaque commune du territoire aux jours et heures habituels d'ouverture, sauf week-ends, jours de fermeture exceptionnelle et jours fériés, étant précisé que cette modalité de consultation physique pourra être modifiée en fonction des contraintes sanitaires.

Ce dossier de concertation compile les délibérations relatives à la procédure et tous les supports de communication édités durant la démarche, il sera complété au fur et à mesure de la parution des documents,

- le site internet de la Communauté de Communes mis à jour et alimenté tout au long de la démarche de concertation ;

vous pouvez faire part de vos observations sur le projet d'évolution du PLUI-H en écrivant :

- à une adresse mail dédiée: [concertation@cc-beauceloiretaine.fr](mailto:concertation@cc-beauceloiretaine.fr)
- dans un des registres de concertation mis à disposition au siège social de la Communauté de Communes et dans chaque commune du territoire selon les mêmes modalités que pour le dossier de concertation visées précédemment ;
- un courrier postal à l'attention du Président de la Communauté de Communes de la Beauce Loirétaine, 345 Chemin des Ouches, 45410 SOUGY

[Cliquez ICI](#) pour consulter les documents liés à la Modification n°1 du PLUI-h

## Site internet d'une commune membre



# CHEVILLY

site officiel

A- A+  Accessibilité

 [Bienvenue](#) [Vie municipale](#) [Jeunesse](#) [Vie locale](#)

 > [Actualités](#) > [Modification N° 1 PLUi-H - Lancement de la concertation](#)

## Modification N° 1 PLUi-H - Lancement de la concertation

Pour s'informer sur le projet de modification n°1 du PLUi-H :

Un dossier de concertation papier est ouvert au siège social de la Communauté de Communes de la Beauce Loirétaine, 345 Chemin des Ouches, 45410 SOUGY

Un dossier de concertation papier est également disponible dans chaque commune du territoire aux jours et heures habituels d'ouverture, sauf week-ends, jours de fermeture exceptionnelle et jours fériés, étant précisé que cette modalité de consultation physique pourra être modifiée en fonction des contraintes sanitaires.

Ce dossier de concertation compile les délibérations relatives à la procédure et tous les supports de communication édités durant la démarche, il sera complété au fur et à mesure de la parution des documents, le site internet de la Communauté de Communes mis à jour et alimenté tout au long de la démarche de concertation.

Vous pouvez faire part de vos observations sur le projet d'évolution du PLUi-H en écrivant :

à une adresse mail dédiée: [concertation@cc-beauceLoiretaine.fr](mailto:concertation@cc-beauceLoiretaine.fr)

dans un des registres de concertation mis à disposition au siège social de la Communauté de Communes et dans chaque commune du territoire selon les mêmes modalités que pour le dossier de concertation visées précédemment.

Un courrier postal à l'attention du Président de la Communauté de Communes de la Beauce Loirétaine, 345 Chemin des Ouches, 45410 SOUGY.

Consultation des dossiers jusqu'en septembre 2022

**Avis paru dans les journaux la République du Centre et le Courrier du Loiret le 26 et 29 juin 2022**

---

**Communauté de Communes de la Beauce Loirétaine  
(45410)**

---

**AVIS**

---

Modification de droit commun du Plan Local de l'Urbanisme (PLUI) valant programme local de l'habitat.

Par délibération en date du 12 mai 2022, le Conseil communautaire a engagé une première procédure de modification générale du PLUI-H (approuvé le 25 mars 2021) et a par la même engagé la concertation et fixé les modalités de cette concertation (la modification n°1 étant soumise à évaluation environnementale).

Par délibération en date du 12 mai 2022, le Conseil communautaire a justifié la modification du PLUI-H portant sur l'ouverture à l'urbanisation de la zone 2 AUae sur la commune de Patay, au regard des capacités d'urbanisation encore inexploitées dans les zones déjà urbanisées et de la faisabilité opérationnelle d'un projet dans ces zones.

Par délibération en date du 12 mai 2022, le Conseil communautaire a justifié la modification du PLUI-H portant sur l'ouverture à l'urbanisation de la zone 2 AUae sur la commune de Cercottes, au regard des capacités d'urbanisation encore inexploitées dans les zones déjà urbanisées et de la faisabilité opérationnelle d'un projet dans ces zones.

Lesdites délibérations sont affichées au siège de l'EPCI et mairies des communes membres concernées pendant un mois à compter du 10 juin 2022 et jusqu'au 13 juillet 2022 inclus. Le dossier est consultable au siège de l'EPCI et mairies des communes membres.

---