VILLE DE LOURY

ENQUÊTE PUBLIQUE DU 20 Septembre au 19 octobre 2022

Modification N°1 du Plan Local d'Urbanisme

RAPPORT DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR

SOMMAIRE

1ère PARTIE : RAPPORT DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR

1 GENERALITES **page 4**
Préambule

1.1 Objet de l'enquête
1.2 Intervenants
1.3 Caractéristiques de la ville et des secteurs concernés
1.4 Cadre juridique – Documents supra-communaux
1.5 Nature et caractéristiques du projet de modification n°1 du PLU
1.6 Composition du dossier d'enquête publique

2 ORGANISATION DE L'ENQUÊTE **page13**
2.1 Désignation du commissaire enquêteur
2.2 L'arrêté d'ouverture de l'enquête
2.3 Préparation – Réunions – visite des lieux
2.4 L'information du public – Publication légale
2.5 Durée et lieu de l'enquête
2.6 Mise à disposition du dossier

3 DEROULEMENT DE L'ENQUÊTE **page 15**
3.1 Permanences du commissaire enquêteur
3.2 Climat de l'enquête
3.3 Clôture de l'enquête et transfert du registre
3.4 Comptabilisation des observations
3.5 Le procès-verbal de synthèse des observations

4 SYNTHESE DES AVIS DES PERSONNES PUBLIQUES ET AUTRES PERSONNES ASSOCIEES **page 17**
4.1 Avis de l'autorité environnementale
4.2 Avis des services de l'Etat
4.3 Avis des chambres consulaires
4.4 Avis des collectivités territoriales
4.5 Autres avis

5 ANALYSE DES OBSERVATIONS DU PUBLIC page 21
5.1 Le procès-verbal de synthèse et la réponse de la mairie
5.2 Analyse des observations

DOCUMENTS ANNEXES AU RAPPORT

Pièces jointes :

1. L'arrêté du maire n°89 portant organisation de l'enquête
2. Certificat d'affichages et de mise à disposition du dossier
3. Annonces légales dans les journaux
4. Avis d'enquête publique
5. Procès-verbal de synthèse des observations – Réponses de la mairie – Courrier L2

2 ème PARTIE :

CONCLUSION DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR

(Dans un document séparé)

RAPPORT DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR

1 GENERALITES

Préambule

La ville de Loury a décidé d'engager la première modification de son Plan Local d'Urbanisme (PLU) qu'elle avait approuvé le 25 avril 2017. Le dossier d'enquête publique présente cette modification comme des ajustements, une mise à jour, des corrections d'erreur matérielles.

Loury compte 2 500 habitants, située à environ 17 km au nord-est du centre d'Orléans et à 18 km de Châteauneuf-sur-Loire, elle fait partie de la communauté de communes de la Forêt dont le siège est à Neuville-aux-Bois.

La communauté de communes de la Forêt n'a pas pu élaborer pour le moment de PLU intercommunal, faute d'accord entre ses membres.

Située dans l'aire d'attraction d'Orléans, cette ville à un caractère rural et son territoire est largement occupé par les espaces agricoles et, au nord, par la forêt d'Orléans. La Loire est à environ 14 km au sud. Ses paysages sont ceux d'une grande clairière, bordée au nord par la forêt et émaillée de plans d'eau et de zones humides. La rivière Bionne et le ruisseau de la petite Esse traversent la ville.

Entre 1960 et 2000 la population a doublé. Après un pic d'accroissement au début des années 2000, sa démographie a ensuite peu variée.

Elle est incluse dans l'aire du Pôle d'équilibre territorial et rural (PETR) Forêt d'Orléans-Loire-Sologne qui a élaboré son Schéma de Cohérence Territorial (SCoT) lequel a été approuvé le 12 mars 2020 et est entré en vigueur le 24 août 2020.

1–1 OBJET DE L'ENQUETE

Il est apparu nécessaire à la commune, cinq années après son approbation, deux années après les dernières élections municipales et à la lumière des situations rencontrées et des évolutions constatées, de procéder à une mise à jour, afin :

- De modifier le tracé et les règles de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) du Bourgneuf dans le sens notamment d'une réduction de son emprise ;
- De maîtriser davantage l'urbanisation dans la zone déjà urbanisée du secteur au sud-est du bourg en créant une nouvelle OAP entre la rue du Carreau et l'avenue de Fontainebleau. Ce secteur est nommé OAP du Carreau ;

- De procéder à des adaptations réglementaires limitées. Il est expliqué dans le dossier d'enquête que ces adaptations constituent des clarifications de quelques points du règlement pour éviter les variations d'interprétation.

- D'actualiser, de compléter ou de mettre à jour sur certains points, le plan de zonage (suppression d'un emplacement réservé), le plan des servitudes d'utilité publiques ou les informations sur les sites archéologiques.

1-2 INTERVENANTS

La ville de Loury, son maire, Monsieur Christophe LE GOFF, son conseil municipal et ses services portent ce projet avec l'assistance d'une agence privée spécialisée dans l'aménagement et l'urbanisme : SIAM URBA (siège social à Limours – 91).

1-3 CARACTERISTIQUES DE LA VILLE ET DES SECTEURS CONCERNES

La démographie :

La population reste légèrement en-dessous de 2500 habitants aujourd'hui avec une légère tendance à la baisse depuis une dizaine d'année alors que la population de la communauté de communes croît, sur la même période, d'environ 1% par an.

Les moins de 30 ans représentent 35% de la population ; La tranche 30 – 60 ans représente 44% ; Les plus de 60 ans représentent 21%.

L'occupation des sols :

La superficie communale est de 3,4 km².

L'artificialisation des sols, hors terres agricoles, représente environ 6% de la superficie de son territoire. La forêt et les milieux semi-naturels occupent 47%, comme les terres agricoles, 47% (D'après la base Corine Land Cover). Cette proportion a peu varié depuis 1990. La zone urbaine, sans prendre en compte le domaine du château de Coudreceau, couvre une surface d'un peu plus de 4%.

Les cultures sont essentiellement céréalières autour de son bourg, lesquelles sont bordées par la très remarquable forêt d'Orléans.

Physionomie urbaine

La zone urbaine est relativement peu dense et sa forme, en étoile, résulte d'un développement linéaire le long des axes de communication. Il en découle un étalement urbain marqué.

Les maisons de ville du bourg, constituées d'un rez-de-chaussée et d'un étage et mitoyennes, laissent place, lorsque l'on chemine vers les extérieurs du village, à des pavillons et des parcelles assez grandes. Les logements, en grande majorité des pavillons (91%), sont grands : 62% disposent de cinq pièces et davantage.

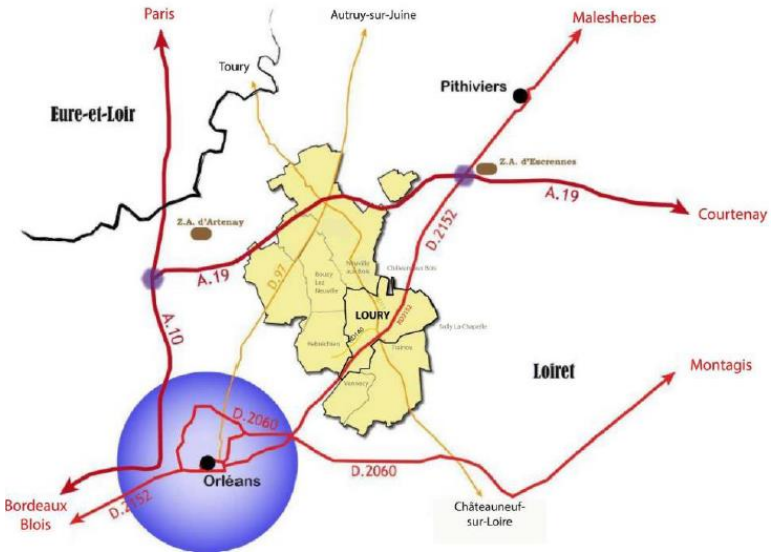
L'intercommunalité

La communauté de commune de la forêt créée en 1998, comprend dix communes et plus de 16 000 habitants. Elle dispose d'un service d'instruction du droit des sols. Une minorité de blocage (25% des communes représentant 20% de la population) s'est opposée pour l'instant au transfert de la compétence PLU de niveau communautaire.

La communauté de commune a depuis 2020 les compétences en matière d'eau et d'assainissement comme cela est obligatoire depuis l'application de la loi dite Notre de 2015.

La ville est membre du syndicat intercommunal SITOMAP de la région Pithiviers en ce qui concerne l'élimination des déchets ménagers et la gestion de sa déchetterie.

Les voies de communication – Les transports.



Extrait PLU

La départementale 2152 est nommée avenue de Fontainebleau dans le village. Le PLU indique, de part et d'autre de cette voie, une zone de bruit de 100 mètres en application des arrêtés interministériels du 5 mai 1995 et du 30 mai 1996.

La Départementale 11, orientée quasiment nord-sud, relie Loury à Neuville-aux-bois vers le nord et Trainou, Fay-aux-Loges, Châteauneuf-sur-Loire, vers le sud. Cette voie se confond avec la rue Henri Toulouse-Lautrec dans le bourg.

La tangentielle Orléans-Montargis (D 2060) et l'autoroute A 19 sont éloignée et ne produisent pas de nuisance sur la ville.

Transports en commun : La ligne 20 du réseau de bus REseau de Mobilité Interurbaine (REMI), relie Orléans à Pithiviers et passe sur Loury jusqu'à neuf fois par jour et contribue très largement au transport scolaire.

A noter que la voie ferrée fermée au trafic des voyageurs Aubrais – Orléans - Malesherbes traverse la commune.

Les logements :

On note 1 051 logements en 2017. Il y en avait 955 en 2007 alors que sur cette période la démographie a très légèrement fléchi. Cela traduit un desserrement des ménages. La taille des ménages est de 2,6 en 2017, légèrement supérieur à celle de la communauté de communes : 2,5.

Le parc de logements est composé de plus de 90% de résidence principale et le nombre de logements vacants serait de 6%.

La grande majorité des logements sont des maisons individuelles. Le SCoT indique un taux de vacance de 4,8% en 2018 ce qui est relativement faible.

Les commerces, l'artisanat, les services :

La Chambre de métiers et de l'artisanat informe que Loury compte 68 entreprises artisanales dont une boulangerie-pâtisserie, une charcuterie, un salon de coiffure, un fleuriste, deux garages, un institut de beauté, un taxi, les sociétés CB Bois, Jahier et Fils, Steel Métal, ainsi que des entreprises du bâtiment, de la fabrication et des services.

Un supermarché (super u) en périphérie dont l'accès est doté d'un carrefour giratoire.

Les équipements :

- Des écoles maternelle et primaire, un restaurant scolaire, un accueil périscolaire, un accueil de loisirs, une halte-garderie et un relais Parents Assistante Maternelle. Les collèges de secteur sont situés à Trainou et à Neuville aux Bois ; Le lycée de secteur est à Orléans.
- Des équipements culturels : bibliothèque, Musée des Métiers et des Légendes de la forêt d'Orléans.
- Une salle polyvalente.
- Un complexe sportif (gymnase et dojo) / piste de roller / salle de gym et de danse / terrains de tennis.
- Des cabinets de professions de santé médicales et paramédicales.
- Un tissu associatif développé : 23 associations recensées (musique, sports, famille …)

- Une déchetterie.

L'assainissement :

La commune est raccordée à une station d'épuration située sur le territoire communal mise en service le 15 janvier 2002 et dont la capacité nominale de traitement est de 5 000 Equivalent Habitant.

L'environnement, les zonages de protection de la biodiversité :

Une zone Natura 2000, nommée la Zone de protection Spéciale « Forêt d'orléans », est présente sur le territoire communal et coïncide avec l'emprise de la forêt d'Orléans.

Deux ZNIEFF (Zone Naturelle d'Intérêt Ecologique Faunistique et Floristique) qui sont la ZNIEFF de type 1 « Lisières et mares des Bois Guillaume » et la ZNIEFF de type 2 « Massif forestier d'Orléans ».
Ces zonages sont situées dans la partie de la commune recouverte par la forêt d'Orléans.

La Trame verte et bleue : Loury est concernée par des enjeux de la Trame Verte et Bleue du Schéma Régional de Cohérence Écologique (SRCE) et notamment par les milieux remarquables de la forêt d'Orléans et les étangs, plans d'eau, mares et zones humides qui sont des milieux à protéger car favorables à la biodiversité.

La Petite et la Grande Esse, la Bionne, rivières qui présentent également un intérêt particulier au titre de la trame bleue.

L'OAP du Bourneuf et l'OAP du Carreau n'ont pas d'interactions directes avec ces zonages.

Les risques naturels et technologiques

Il convient d'avoir en mémoire les risques potentiels suivants :

- Les risques d'incendie dans la forêt d'Orléans ;
- Les risques de retrait ou de gonflement des argiles : 27,2% de la commune est classé en aléa fort, 71,8% en aléa moyen et 1% en aléa faible ;
- Les risques d'inondation : La commune de Loury a fait l'objet d'un arrêté de reconnaissance de catastrophe naturelle au titre des inondations et coulées de boue le 15 juin 2016 ; La ville subit des inondations lors de fortes pluies comme en août 2014 et septembre 2021.
- Les risques technologiques et les nuisances sonores ne sont liés, après un parcours de la documentation, qu'aux Transports de Matière Dangereuse (TMD) sur la D 2152.
- La voie de circulation D 2152 est répertoriée dans l'arrêté préfectoral du 2 mars 2017 (actualisant l'arrêté de 2009) en catégorie 4 (sur des catégories de 1 à 5, des plus fortes aux plus faibles nuisances) avec un comptage de 6 928 véhicules par jour dont 9% de poids lourds.

Le quartier du Carreau où est proposée une nouvelle OAP est en grande partie située dans la bande de 100 mètres de large au nord de l'avenue de Fontainebleau (D2152).

Attractivité de la ville :

La ville possède des raisons d'être attractive pour plusieurs catégories de la population : Son cadre de vie, son caractère rural, la proximité avec la forêt d'Orléans, sa proximité avec la capitale régionale, et son bassin d'emplois, ses équipements culturels.

1-4 CADRE JURIDIQUE – DOCUMENTS SUPRA-COMMUNAUX

Le choix de la procédure :

Les évolutions envisagées ne relèvent pas d'une révision d'après l'article L 153-31 du code de l'urbanisme car :

- Les orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables ne sont pas changées par les modifications.
- Un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière n'ont pas été réduits.
- Il n'y a pas de réduction d'une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance.
- L'ouverture à l'urbanisation ne concerne pas une zone à urbaniser qui, dans les neuf ans suivant sa création, n'a pas été ouverte à l'urbanisation ou n'a pas fait l'objet d'acquisitions foncières significatives de la part de la commune.

La procédure de modification a donc été retenue.

Cette modification du PLU, après saisine de l'Autorité Environnementale (MRAE), n'a pas été soumise à évaluation environnementale. Les élus ont souhaité soumettre ce projet à une enquête publique d'une durée de 30 jours afin d'améliorer l'information et la concertation.

En ce qui concerne les documents supra-communaux :

La modification ne va pas à l'encontre des orientations et des prescriptions des documents supra-communaux qui sont notamment :

Le SRADDET de la région Centre Val de Loire a été adopté le 19 décembre 2019 par le Conseil Régional et approuvé par le Préfet de région le 4 février 2020. Ce document se substitue à plusieurs schémas régionaux thématiques et notamment le Schéma Régional de l'Air, de l'Énergie et du Climat (SRCAE) et ses déclinaisons (PCAET/ PCET /SRC et SED).

Le Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) de la Forêt d'Orléans-Loire-Sologne qui a été approuvé le 12 mars 2020 et est entré en vigueur le 24 août 2020. Ce document recense pour Loury 2,2 hectares de surface en « dent creuse urbaine » et 5,7 hectares de cœur d'îlot dont fait partie le secteur de l'OAP du Carreau. L'OAP du Bourgneuf est repérée comme étant en limite d'enveloppe urbaine.

Le SDAGE Loire – Bretagne 2022 – 2027 en vigueur depuis le 4 avril 2022 qui fixe la stratégie et les actions pour améliorer l'état des eaux

Le SAGE Nappe de Beauce qui fixe plus particulièrement des objectifs d'utilisation, de protection et de mise en valeur des ressources en eau superficielles et souterraines, des écosystèmes aquatiques et des zones humides.

En ce qui concerne les Servitudes d'Utilités Publiques :

Les servitudes et contraintes particulières sur la commune de Loury sont énoncées dans le rapport de présentation de son PLU :

- Obligation d'entretien des cours d'eaux non domaniaux : ruisseau des Esses.
- Servitude de protection des monuments historiques : moulin à vent de l'Epinay inscrit à l'inventaire le 4 juillet 1988.
- Servitude de protection des installations sportives gymnase et plateau d'éducations physiques et sportives.
- Servitude d'alignement de la RD2152 en traversée du bourg ; De la RD11 (PK 26.140 au PK 26.830) 184 ; De la RD140 (PK 0 au PK 0.107 et du PK 0.635 au PK 1.225).
- Servitude relative à l'établissement des canalisations électriques.
- Servitude des transmissions radioélectriques concernant la protection contre les obstacles : liaison hertzienne Paris/Orléans, tronçon Chambon-la-Forêt /Fleury-les-Aubrais : décret du 27 septembre 1977.
- Servitude relative aux communications téléphoniques et télégraphiques : câbles de télécommunication : F305 et F310 sous emprise du domaine ferroviaire.
- Servitude aéronautique de dégagement servitude de dégagement extérieur de l'aérodrome militaire d'Orléans-Bricy (rayon de 24 kms à partir du centre de la piste de décollage et d'atterrissage : arrêté interministériel de 1979).
- Servitudes relatives aux chemins de fer ligne 683000 Orléans-les-Aubrais/Malesherbes

Les ajustements et mises à jour envisagés ne sont pas concernée directement par ces servitudes et contraintes particulières.

1-5 NATURE ET CARACTERISTIQUES DU PROJET DE MODIFICATION N°1 DU PLU

a) ***Modification de l'OAP du Bourgneuf*** : Le PLU actuel prévoit pour l'OAP du Bourgneuf deux aménagements possibles appelés variante 1 et variante 2. La modification concerne la suppression de la variante n°1. La variante 2 restante devient donc l'unique proposition. Elle est modifiée ainsi : sa superficie est réduite, les cheminements piétons prévus initialement en traversée d'îlot, vers la partie dynamique du bourg avec une branche vers la rue saint Michel sont supprimés ; Les espaces publics d'accompagnement sont également supprimés, l'entrée/sortie prévue chemin du canal

du Bourgneuf est supprimée et l'entrée/sortie principale est placée au nord, rue du Bourg Neuf, face à la rue des Pervenches. La superficie de l'OAP aura après cette modification 12 400 m². L'affectation reste identique : « habitat, équipement, espaces publics, stationnements ». Les « éléments de paysage à valoriser » et l'espace public et secteur de gestion de l'eau à valoriser et à créer » sont toujours prévus mais avec une emprise un peu réduite. Cette OAP du Bourgneuf est située dans une zone 1AU au PLU c'est-à-dire « une zone d'urbanisation à court terme.

b) ***Création d'une nouvelle OAP dite OAP du Carreau*** située en zone urbaine au PLU actuel entre la rue du Carreau et l'avenue de Fontainebleau. Sa superficie est de 13 250 m². Elle est destinée à recevoir une quinzaine de logements individuels. Elle est bordée par des aménagements paysagers. Il est prévu qu'elle soit desservie par une voie en boucle qui se raccordera en deux endroits de la rue du Carreau. Il n'est pas prévu d'entrée ou de sortie au niveau de l'avenue de Fontainebleau.

c) ***La modification du zonage du fait de la suppression de l'emplacement réservé n°5 :*** Il s'agit au PLU actuel d'un emplacement réservé pour l'aménagement de voirie destiné à l'accès d'un supermarché. La raison de cette suppression d'emplacement réservé est que l'aménagement a été réalisé. Il s'agit donc d'une mise à jour du document graphique du PLU et du règlement écrit.

d) Les adaptations réglementaires mineures :

<u>L'article 7 du règlement de la zone 1AU, qui porte sur le stationnement</u>, spécifiquement sur les « possibilités de mutualisation des stationnements » : Il est proposé de supprimer la prescription qui impose actuellement au PLU « *Des stationnements vélos sécurisés seront également réalisés à raison d'un emplacement par logement créé* ».

<u>L'article 4 de la zone U qui concerne « la volumétrie et implantation des constructions »</u>. La prescription « *Il n'est pas fixé de règle pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif* » est proposée d'être supprimée et remplacée par « *Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ne pourront dépasser 9 mètres de hauteur* ».

<u>L'article 1 de la zone U intitulé « Destinations et sous-destinations autorisées ».</u>
La formulation au PLU actuel est : *« Dans l'ensemble de la zone U, Habitation Logement, hébergement et locaux accessoires »* est proposée d'être remplacée par la formulation : *« Dans l'ensemble de la zone U, Habitation Logement, hébergement et locaux accessoires (type bungalows, containers…) sous réserve que leur intégration urbaine et paysagère soit bien traitée et en harmonie avec l'environnement.*

L'article 6 du règlement de la zone 1AU
Les prescriptions qui concernent les *« Taux d'espace en pleine terre et revêtement perméable afin de préserver un pourcentage minimum de la parcelle en espace libre, de pleine terre ou revêtement perméable. Actuellement :*
• 40% de l'emprise foncière dans le secteur 1AU1
• 40% de l'emprise foncière dans le secteur 1AU2.
Sont proposés d'être remplacés par : *« Préserver au moins 30% de la parcelle en espace libre, de pleine terre ou revêtement perméable ».*

L'article 2 du règlement de la zone U qui concerne : « Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités »
Dans l'ensemble de la zone U il est proposé d'ajouter aux interdictions *« L'habitat léger de loisirs et des résidences mobiles de loisirs ».*

L'article 5 de la zone U qui concerne la « Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère »
Il est proposé d'ajouter l'aspect extérieur, l'interdiction de l'utilisation du *« blanc pur »*.

L'article 7 de la zone U qui concerne le stationnement, dans la zone U et le secteur Ur :
Pour les constructions à destination d'habitat collectif et de bureaux, il est prévu au PLU actuel « *une place par tranche de 60 m² de surface de plancher avec un minimum de 1 place par logement ».*
Cette prescription est remplacée dans le projet de modification par :
Habitat collectif :
1 place minimum pour des logements de moins de 30 m² SDP
2 places minimum pour des logements de 31 m² SDP et plus ;
Bureau
1 place minimum par 20 m² SDP.

e) Actualisation du plan de servitude

Le plan de servitude du PLU est actualisé dans le projet de modification par notamment le faisceau hertzien (PT2), la servitude d'entretien des cours d'eau non domaniaux – Ruisseau des Esses. La légende du plan est complétée et précisée.

f) ***Ajout d'un plan de localisation et d'une liste en annexe* :** Il s'agit de la liste de 25 sites archéologiques arrêtée au 22 décembre 1999 sur le territoire de la commune.

1-6 COMPOSITION DU DOSSIER D'ENQUETE PUBLIQUE

- Arrêté N°89 daté du 11 juillet 2022 portant organisation de l'enquête publique (3 pages) ;
- Notice de présentation datée du 4 mars 2022 (31 pages) ;
- Résumé non technique (2 pages) ;
- La décision de la MRAE de non soumission à évaluation environnementale et son courrier de transmission daté du 10 juin 2022 (5 pages)
- Avis de la Direction Départementale du Loiret daté du 12 mai 2022 (1 page)
- Avis de la CCI du Loiret daté du 27 avril 2022 (2 pages) ;
- Avis de la commune de Chilleurs-aux-Bois daté du 19 mai 2022 (1 page) ;
- Avis de la Chambre de Métiers et de l'Artisanat daté du 12 avril 2022 (1 page)
- Avis du Centre Nationale de la Propriété Forestière daté du 11 avril 2022 (1 page)

Soit un total de 47 pages.

2 ORGANISATION DE L'ENQUÊTE

2.1DESIGNATION DU COMMISSAIRE ENQUETEUR

La Présidente déléguée du Tribunal Administratif d'Orléans a désigné, le 11 avril 2022 par décision référencée E22000049/45, Monsieur Daniel Melczer en qualité de commissaire enquêteur, lequel est inscrit sur la liste 2022 d'aptitude aux fonctions de commissaire enquêteur du Loiret.

2-2 ARRETE D'OUVERTURE DE L'ENQUETE

L'arrêté N°89 portant organisation de l'enquête publique signé par Monsieur le Maire de Loury, Monsieur Christophe Le Goff a été signé le 11 juillet 2022.

2-3 PREPARATION – REUNIONS – VISITE DES LIEUX

L'organisation a été établie par une rencontre en présentiel, des échanges de courriels et d'échanges téléphoniques.

Après avoir reçu la notification de la décision de sa désignation par le tribunal administratif en avril 2022, le commissaire enquêteur a pris contact avec la mairie de Loury afin de faire un point sur la procédure, le calendrier et la nature des modifications, la consultation des Personnes Publiques Associées (PPA). Des réponses à la consultation par la mairie étaient alors attendues notamment l'avis de la MRAE prévisible en juin 2022. Le dossier a été déclaré complet par la MRAE le 4 mai 2022, le délai d'instruction de deux mois débutant à partir de cette date.

Le commissaire enquêteur a pu télécharger le dossier d'enquête publique dès le mois d'avril, en prendre connaissance et formuler ses remarques.

Le 6 mai 2022, le commissaire enquêteur a rencontré Monsieur le maire de Loury, Madame la secrétaire générale et Madame la chargée d'urbanisme. Il est alors décidé d'organiser l'enquête publique à partir de septembre 2022 afin de disposer de tous les avis et d'éviter la période creuse estivale.

Les projets d'arrêté d'ouverture, d'avis et d'annonces légales ont fait l'objet d'échanges par écrit et par téléphone.

Le 10 juin 2022, la décision de la MRAE est transmise à la mairie et au commissaire enquêteur.

Le 7 juillet 2022, une réunion en distancielle permet d'arrêter les dates et les modalités pratiques de l'enquête publique en septembre et octobre suite à la décision du maire d'une enquête publique après la rentrée.

Visite des lieux par le commissaire enquêteur et constat de la mise en place de l'affichage réglementaire :

Le commissaire enquêteur a visité les deux secteurs concernés par les OAP le 6 mai 2022, le 20 septembre 2022 et le 8 octobre 2022.

2-4 L'INFORMATION DU PUBLIC – PUBLICATIONS LEGALES

L'avis informant de l'enquête publique a été publié dans deux journaux locaux au moins quinze jours avant le début de l'enquête et dans la première semaine après l'ouverture de l'enquête.

- Dans « La République du Centre » : le 31 août et le 24 septembre 2022.
- Dans « Le courrier du Loiret » : le 31 août et le 21 septembre 2022.

L'avis a été affiché en mairie dans une vitrine extérieure visible à tout moment. Il a été affiché également en ville, notamment sur les lieux concernés par les OAP. L'affichage, noir sur fond jaune et aux dimensions réglementaires a fait l'objet d'un certificat de Monsieur le maire. Le commissaire enquêteur a pu constater également et à plusieurs reprises sa présence et sa lisibilité.

2-5 DUREE ET LIEU DE L'ENQUETE

L'enquête publique s'est déroulée du 20 septembre 2022 à 9 heures au 19 octobre 2022 à 17 heures soit 30 jours consécutifs à la mairie de Loury située place Antoine Masson, dans le Bourg.

La mairie était ouverte comme habituellement les lundi, mardi et jeudi de 8 heures 30 à 12 heures, les mercredi et vendredi de 8 heures 30 à 12 heures et de 13 heures 45 à 17 heures, les deuxième et quatrième samedis du mois de 9h30 à 12h00. Elle était donc ouverte le samedi 8 octobre et le samedi 24 septembre durant l'enquête.

2.6 MISE A DISPOSITION DU DOSSIER

Le dossier d'enquête publique sur papier et le registre d'observation sur papier étaient disposés au rez-de-chaussée dans une salle donnant sur le hall d'accueil ou dans une salle du 2ème étage accessible par ascenseur les jours de permanence du commissaire enquêteur.

Le dossier d'enquête et le registre étaient signés et paraphés par le commissaire enquêteur.

La consultation du dossier sur un poste informatique était possible à la mairie avec l'aide d'un agent.

Le dossier dématérialisé, identique au dossier sur papier, était consultable et téléchargeable sur le site de la mairie de Loury pendant toute la durée de l'enquête publique.

3 DEROULEMENT DE L'ENQUÊTE

3-1 PERMANENCES DU COMMISSAIRE ENQUETEUR

Trois permanences en présentiel ont été tenues :

SITE	ADRESSE	JOURS	HEURES
Mairie de Loury	Place Antoine Masson	Mardi 20 septembre	9 h à 12 h
		Samedi 8 octobre	9h30 à 12h
		Mercredi 19 octobre	14h à 17h

La salle où se tenaient les permanences, au deuxième étage, était accessible aux personnes à mobilité réduite par ascenseur. Elle était suffisamment grande et aérée pour satisfaire aux obligations de lutte contre la covid 19. Du gel hydroalcoolique était disponible.

Pendant toute la durée de l'enquête, le public pouvait exprimer ses observations et propositions écrites :

- sur les registres à feuillets, non mobiles cotés et paraphés par le commissaire enquêteur, mis à disposition au lieu d'enquête ;

- par courrier adressé à Mairie de Loury, à l'attention de M. le Commissaire enquêteur.

- à l'adresse électronique suivante : info@ville-loury.fr

Il était prévu que les courriels soient mis en ligne sur le site de la mairie et que les courriers et les courriels soient agrafés au registre.

Monsieur le maire a établi un certificat de mise à disposition du dossier d'enquête publique.

Compte-rendu établi par le commissaire enquêteur et transmis par courriel :

Le 14 avril 2022 : *J'ai bien reçu les documents et je vous en remercie. De nos rapides échanges de ce matin, j'ai compris que pour cette modification de PLU, vous êtes en phase d'attente des retours de la consultation des PPA et que l'enquête publique est envisageable plutôt en juin prochain. Je vous propose, si vous en êtes d'accord, de vous rencontrer dans la semaine du 25 avril (à la date qui vous convient) pour une présentation des tenants et des aboutissants des modifications et pour définir les dates, les permanences, les publicités de l'enquête ... qu'en pensez-vous ? est-ce trop tôt ? Peut-être, pourrais-je rencontrer Monsieur le Maire à cette occasion, s'il est disponible ? J'en profiterai pour me rendre sur les deux sites des OAP.*

le 7 juillet 2022 : *Suite à notre conversation de ce jour, je vous fais un retour de ce que nous avons décidé : Durée de l'enquête de 30 jours pour bien informer et favoriser la participation. Enquête publique ouverte du mardi 20 septembre à 9 heures au mercredi 19 octobre 2022 à 17 heures.3 permanences du commissaire enquêteur aux dates et horaires suivants : Le mardi 20 septembre de 9 h à 12 h ; Le samedi 8 octobre de 9h30 à 12 h ; Le mercredi 19 octobre de 14h à 17h. Parutions de l'avis d'enquête au moins 15 jours avant l'ouverture de l'enquête et au cours de la première semaine d'enquête soit : Dans la semaine du 29 août au 2 septembre, puis dans la semaine du 20 septembre dans les journaux La République du Centre et Le Courrier du Loiret. Affichage d'un avis d'enquête sur affiche de dimension A2 sur fond jaune dans les lieux suivants : Dans chaque secteur d'OAP concernée ; Mairie (affichage extérieur) ; Place principale de la ville. L'avis sera également visible sur le site de la mairie. Le dossier et le registre seront mis à disposition du public pendant toute la durée de l'enquête aux heures d'ouverture de la mairie. Le dossier dématérialisé, identique au dossier papier sera consultable et téléchargeable sur le site de la mairie. L'adresse mail info@ville-loury.fr sera l'adresse qui sera indiquée dans l'arrêté du maire, dans l'avis et dans les annonces pour permettre au public d'adresser par ce moyen leurs observations. La publicité complémentaire suivante sera mise en place : sur Facebook, sur les panneaux lumineux. Les courriers sur papier adressés "à l'attention du commissaire enquêteur" me seront transmis dans les meilleurs délais ainsi que les courriels. Les observations qui arriveront par mail seront mises en ligne après avoir été anonymisées et une copie papier sera jointe au registre. Les copies des courriers sur papier seront également jointes au registre.Les avis des personnes publiques associées seront joints au dossier d'enquête (papier et internet): Autorité environnementale, DDT ...Enfin le projet d'arrêté d'ouverture d'enquête du maire me sera adressé pour relecture.*

3-2 CLIMAT DE L'ENQUETE

Aucun incident n'a été signalé au commissaire enquêteur ; La participation a été relativement faible ; Des observations qui ne portaient pas sur l'objet même de l'enquête ont été recueillies mais sur des problèmes de constructibilité de parcelles qui n'était pas incluses dans les OAP.

3-3 CLOTURE DE L'ENQUETE ET MODALITES DE TRANSFERT DU REGISTRE

A l'issue de l'enquête, le registre de l'enquête a été clos le 19 octobre 2022 à 17 heures par les soins du commissaire enquêteur qui en a pris possession ainsi que du dossier d'enquête.

3-4 COMPTABILISATION DES OBSERVATIONS

- Neuf observations ont été portées sur le registre ;
- Deux courriers ont été transmis au commissaire enquêteur ;
- Onze personnes ont été reçues par le commissaire enquêteur ;
- Aucun courriel n'a été transmis sur l'adresse info@ville-loury.fr

4 SYNTHESE DES AVIS DES PERSONNES PUBLIQUES ET AUTRES PERSONNES ASSOCIEES

4-1 AVIS DE L'AUTORITE ENVIRONNEMENTALE

La Mission Régionale d'Autorité Environnementale (MRAE) a été consultée. Elle a reçu la demande de consultation « au cas par cas » le 4 mai 2022 (demande jugée complète à cette date). Elle a délibéré collégialement le 10 juin 2022. Elle a conclu que « la modification simplifiée du plan local d'urbanisme (PLU) de Loury (45) n'est pas susceptible d'avoir des incidences notables sur l'environnement ou sur la santé humaine au sens de l'annexe II de la directive 2001/42/CE du 27 juin 2001 relative à l'évaluation des incidences de certains plans et programmes sur l'environnement ». Sa décision de non-soumission à évaluation environnementale a été transmise par courrier daté du 10 juin 2022 à monsieur le maire de Loury.Cette décision faisait partie du dossier d'enquête publique.

4-2 AVIS DES SERVICES DE L'ETAT

Direction Départementale des Territoires – Service Urbanisme Aménagement et Développement du Territoire

La DDT consulté le 31 mars 2022 a répondu par courriel daté du 12 mai 2022 que le dossier n'appelle pas de remarque sur le fond et a ajouté que « 2 précisions peuvent être apportées :

- dans l'OAP du carreau, dans le zonage Ub : il est indiqué "environ 15 logements". Il pourrait être précisé un nombre minimum de logements ou une densité afin d'afficher la volonté d'optimiser l'espace foncier identifié en cœur d'ilôt dans le SCoT approuvé le 12 mars 2020 et éviter toute ambiguïté lors de l'instruction.
- dans le règlement article U1 : ".... logement, hébergement et locaux accessoires (type bungalows, containers...) sous réserve que leur intégration urbaine et paysagère soit bien traitée et en harmonie avec l'environnement." : les bungalows et containers sont-ils uniquement autorisés en locaux accessoires ou également en logement/hébergement?

4.3 AVIS DES CHAMBRES CONSULAIRES

Avis de la Chambre du Commerce et de l'Industrie

La CCI a été consultée le 6 avril 2022 et a répondu par courrier daté du 27 avril 2022. Ce courrier comporte un avis favorable sous réserve de prendre en compte des observations jointes qui sont :

✓ Règlement écrit

Concernant la modification de l'article U7 du règlement relatif au stationnement, la règle ajoutée : *« 1 place pour 20 m² de sdp de bureau »*, est très contraignante, en particulier dans la zone urbaine où il est souvent très difficile de créer des espaces de stationnement.

Aussi, il est souhaité que la règle existante *« pour les constructions liées à des activités, le nombre de place de stationnement devra être adapté aux besoins de l'activité, avec un minimum de 1 place par tranche de 50 m² de surface de plancher »*, s'applique également aux activités de bureaux.

✓ OAP « du Bourgneuf »,

Concernant l'OAP « du Bourgneuf », les modifications réalisées ne paraissent pas « des ajustements mineurs ». Le périmètre de l'OAP a été réduit de façon significative ;
- au Nord de 2 grandes parcelles (1AU),
- à l'Ouest de la moitié de la parcelle identifiée pour être aménagée en espace vert et recevoir la gestion des eaux pluviales (1AU),
- et de toute la partie Est classée en zone U, vers le centre bourg, qualifiée en « éléments de paysage à valoriser » et « d'espace public », ainsi que la parcelle au Sud débouchant sur la rue St Michel,

Cette réduction du périmètre représente environ 1/3 des surfaces initiales.

Concernant le réseau viaire et les liaisons douces, sans la partie de l'OAP « classée » en zone U (Est et Sud) et sans la possibilité d'accès automobile sur le chemin de l'Esse, l'opération se trouve enclavée :
- avec une seule entrée/ sortie automobile depuis la rue du Bourgneuf,
- et sans liaison douce reliant l'opération et le centre bourg.

Par ailleurs, les incidences de la réduction du périmètre de l'OAP portent également sur le schéma d'aménagement, puisque l'opération se trouve tronquée des « espaces de connexion avec le centre bourg » qui devaient être aménagés en espaces verts et en espaces publics (locaux associatifs).

Les modifications des OAP nécessitent donc de modifier en conséquence les Plans de zonage, ainsi que le Rapport de Présentation, notamment le chapitre 4 concernant les choix retenus et le tableau de surface.

Avis de la Chambre de Métiers et de l'Artisanat (CMA)

La CMA répond à la consultation par courrier daté du 12 avril 2022 en précisant :

Nous avons noté que la modification ne concerne que des adaptations réglementaires mineures, des actualisations ou mises à jour et des ajustements mineurs, sans impact sur la vie économique et notamment artisanale de la commune. A ce sujet, je me permets de vous informer que Loury compte 68 entreprises artisanales sur son territoire, dont une boulangerie-pâtisserie, une charcuterie, un salon de coiffure, un fleuriste, 2 garages, 1 institut de beauté, 1 taxi, sans oublier, CB Bois, Jahier et Fils SARL, Steel Metal et des entreprises du bâtiment, de la fabrication et des services.

4-4 AVIS DES COLLECTIVITES TERRITORIALES

Avis de la commune de Chilleurs-aux-Bois

La commune, voisine de Loury au nord, a reçu le dossier le 31 mars 2022 et répond par lettre datée du 13 mai 2022 signée du maire qu'elle n'émet pas de remarque particulière.

4-5 AUTRES AVIS

Avis du Centre Nationale de la Propriété Forestière (CNPF) Délégation Ile de France - Centre

Le CNPF répond par courriel daté du 11 avril 2022 pour informer qu'il considère que la modification simplifiée du PLU ne concerne pas de zone N et que par conséquent il n'est pas compétent pour répondre.

5 ANALYSE DES OBSERVATIONS DU PUBLIC

5-1 LE PROCES-VERBAL DE SYNTHESE DES OBSERVATIONS ET LE MEMOIRE EN REPONSE DU PORTEUR DE PROJET

Le procès-verbal de synthèse, document qui établit la synthèse des observations écrites et orales recueillies au cours de l'enquête et des demandes de précisions, a été transmis le 20 octobre 2022 à Monsieur le Maire de Loury et Madame la Directrice Générale des Services par le commissaire enquêteur. Un accusé de réception de ce procès-verbal a été reçu le 20 octobre 2022 par le commissaire enquêteur.

5-2 ANALYSE DES OBSERVATIONS

Observation sur registre papier :

Inscrites lors de la permanence du commissaire enquêteur du mardi 20 septembre 2022 :

Obs R1 : Monsieur LIGER, a écrit : « J'habite 853, rue du Bourgneuf. Je constate qu'il n'y a pas d'uniformité concernant les règles de constructibilité en second rideau sur toute la commune. Je souhaiterais que cela soit modifié à l'occasion de la prochaine révision du PLU (modification 2) ou révision ».

Commentaire du commissaire enquêteur :

Cette observation ne concerne pas l'objet de l'enquête publique. La parcelle située 853 rue du Bourgneuf est bien en zone U (urbaine) mais excentrée et dans un étalement urbain relativement récent le long de la route. La question de la possibilité de densifier des parcelles pourrait effectivement être examinée lors d'une éventuelle révision mais en tenant compte de toutes les incidences (capacité des réseaux, assainissement, paysage urbain …) et surtout de la limitation de l'étalement urbain.

Réponse de la mairie de Loury *:*

Obs R1 : Le développement de la Commune de Loury s'est effectué en étoile avec des branches éloignées du centre bourg sur les rues Saint-Michel, du Bourgneuf, des Hauts Pigeaux, Saint-Michel, et du Pommier de Pépin. Lors de l'élaboration du PLU entre le 2015 et 2017, les services de l'Etat ont demandé à ce que les centres bourg soient densifiés. Afin de répondre à ce critère la commune a interdit les seconds rideaux sur les axes cités ci-dessus. Depuis, les orientations de l'Etat en la matière ont été confirmées et se renforcent

Obs R2 : Monsieur SANTERCON H. a écrit « Je suis passé pour obtenir des informations pour des terrains situés rue Saint Michel ».

N'appelle pas commentaire.

Inscrites lors de la permanence du commissaire enquêteur du samedi 8 octobre 2022 :

Obs R3 : Monsieur et Madame Philippe MERLAUD, 800 avenue de Fontainebleau, ont écrit « Souhait d'étendre la zone urbaine constructible sur notre terrain. Actuellement, seulement 1/3 en zone urbaine et 2/3 en zone agricole ».

Commentaire du commissaire enquêteur :

Cette observation ne concerne pas l'objet de l'enquête publique. La parcelle est classée en partie en zone urbaine, l'autre partie étant en zone agricole. La question de l'extension de la constructibilité peut être examinée lors d'une éventuelle révision.

Réponse de la mairie de Loury :

Obs R3 : Les extensions des zones urbaines ne sont pas possible dans le cadre de la procédure de PLU. Cette évolution peut se faire uniquement dans le cadre d'une procédure de révision.

Obs R4 : Madame REAU Jocelyne et ROY Hugues ont écrit « venus voir le PLU et connaître les modifications qui seront réalisées sur la commune de Loury et un grand merci à M. le commissaire enquêteur qui nous a très bien reçu ».

N'appelle pas de commentaire.

Obs R5 : Monsieur BELTOISE Christian, a écrit « Je suis passé pour informations ».

N'appelle pas de commentaire.

Inscrite sur le registre le 14 octobre 2022 :

Obs R6 : Monsieur et Madame LEDUC ont écrit « 2 - OAP du Carreau : La possibilité de la création de 15 logements sur ce nouvel emplacement entraînera une densité de constructions qui ne sera pas en cohérence ni en harmonie avec l'environnement urbain que les habitants actuels ont choisi.

9- Habitat léger de loisirs et des résidences mobiles de loisirs – L'interdiction au sens strict de ce genre d'équipements peut être interprétée comme une atteinte à la liberté de tout à chacun de construire par exemple un petit chalet à usage de jardinage ou à entreposer de manière temporaire sa caravane ou son camping-car. Il serait opportun de rajouter à cette modification la notion de durée, de branchements aux réseaux, d'usage et éventuellement le soumettre à une autorisation préalable ».

Commentaire du commissaire enquêteur :

La législation incite très fortement les collectivités à optimiser le foncier urbain. La loi « Climat et résilience » promulguée en août 2021 exige une maîtrise drastique de l'artificialisation des sols et donc une optimisation du foncier déjà constructible. La création de cette OAP donne à la ville de Loury un moyen de mieux maîtriser l'implantation des maisons dans cet espace et donc d'éviter par exemple une sous densification. La DDT du Loiret dans son avis propose d'ailleurs de remplacer dans les directives de l'OAP « environ 15 logements » *par* « au

minimum 15 logements ». *La surface du foncier, 13 250 m², pour 15 logements n'induit pas des surfaces de parcelles excessivement réduites pour une zone urbaine assez proche du cœur du village.*

S'agissant de la modification n°9 qui concerne les interdictions d'implantation en zone U, il a été proposé d'ajouter au règlement du PLU « L'habitat léger de loisirs et des résidences mobiles de loisirs *». Les annexes aux habitations comme un cabanon de jardin ne sont pas concernées, ils sont soumis à la procédure de la déclaration préalable ou de permis de construire. Pour le stationnement des caravanes et mobil-homes, il faut consulter aussi les règles de stationnement et d'entreposage définies par le code de l'urbanisme (R 111-47 à R111-50 ; R 421-1 à R 421-25).*

Réponse de la mairie de Loury :

Obs : R6 :

- La commune souhaite maîtriser le développement de la zone enclavée par les habitations du Carreau, la RD 2152 et le lotissement Allée de la Petite Motte c'est la raison pour laquelle cette dernière a été identifiée et fait l'objet d'une OAP. Ce développement est cohérent vis-à-vis du bâti existant. La densité projetée est conforme aux attentes du SCOT en vigueur depuis août 2020.
- L'habitat léger de loisirs et des résidences mobiles de loisirs est réservé au camping ou autres habitat en adéquation avec le loisir.

Inscrite lors de la permanence du commissaire enquêteur du mercredi 19 octobre 2022 :

Obs R7 : Madame CANTELON – 116 rue Saint Michel 45470 Loury a écrit : « Information Concernant la parcelle 354 – ZV569 et ZV570 afin de m'assurer qu'elle n'était plus réservée pour le passage d'une voie douce – confirmé par M le commissaire enquêteur ».

N'appelle pas de commentaire.

Obs R8 : Le commissaire enquêteur a écrit : Madame et Monsieur Nadine et Gérard PETIT remettent lors de la permanence du 19 octobre un courrier daté du 19 octobre 2022 qui concerne la parcelle ZV 646 (755 rue du Bourgneuf) ; Cette parcelle est-elle classée en zone urbaine constructible ?

*Commentaire du commissaire enquêteur : Voir ci-après les précisions apportées sur le courrier référencé **L1***

Obs R9 : Le commissaire enquêteur a écrit : Madame Florence LACOUR a demandé lors de la permanence du 19 octobre une information pour une parcelle située rue Saint Michel qui est concernée par le cheminement piétons dans la variante 2 de l'OAP du PLU actuel. Ce cheminement est supprimé dans la modification n°1 du PLU.

Réponse de la mairie de Loury :

Obs 9 : La modification simplifiée du PLU a tenu compte de la demande de Mme LACOUR et a annulé la partie cheminement piétons de l'OAP du PLU actuel.

Courriers transmis au commissaire enquêteur :

L1 : Courrier de Madame et Monsieur Nadine et Gérard PETIT, daté du 19 octobre 2022, demeurant 657 rue du Bourgneuf à Loury :

Par arrêté n° 89 du 11 juillet 2022, le maire de Loury, a prescrit l'ouverture d'une enquête publique portant sur le projet de modification simplifiée n° 1 du PLU de la commune.

A cet effet, nous vous sollicitons pour la modification de zonage du terrain ci-dessous :

ZV 646 (située 755 rue du Bourgneuf)

Cette parcelle d'une superficie de 1045 ca a été obtenue suite à la création d'un lotissement au lieu-dit « Les Neufs Arpents » section initiale ZV 329 -330-505 et 506 d'une superficie totale de 5 583 ca.

A ce jour, la parcelle ZV 646 dont nous sommes propriétaires, est située pour partie (902 ca) en zone NC et pour une autre partie en zone UBA (143 ca). Elle est intégrée au lotissement qui comprend 4 parcelles, 3 construites aux 765,785, 795 rue du Bourgneuf et la nôtre, non constructible au 755 rue du Bourgneuf avec unique accès par ce lotissement.

Aussi, compte tenu de ces éléments, nous vous demandons de bien vouloir intégrer la dite parcelle ZV 646 en zone constructible.

Commentaire du commissaire enquêteur :

Cette observation ne concerne pas l'objet de l'enquête publique. Il est précisé que la parcelle ZV 646 est en zone U au PLU.

Réponse de la mairie de Loury :

Obs : 8 : la parcelle ZV 646 est située en zone U au PLU de Loury. Cette parcelle est desservie par une voie existante. Mr et Mme PETIT sont donc invités à déposer un CU d'opération afin de connaître la faisabilité ou non de leur projet.

L2 : Courrier daté du 19 octobre 2022 de SCI BKCML – Madame Karine BYLOKOW, 220 avenue de Fontainebleau à Loury :

Commentaire du commissaire enquêteur : ce courrier ne concerne par l'objet de l'enquête publique car la parcelle située au 210 avenue de Fontainebleau ne se trouve pas dans l'OAP du Carreau ni dans l'OAP du Bourgneuf. Les ajustements du règlement du PLU et les précisions envisagés par la modification n°1 n'ont pas non plus d'incidence sur la problématique exposé dans ce courrier qui pourrait être étudiée lors d'une révision du PLU puisqu'il s'agit d'une demande d'extension de la zone urbaine.

Le courrier et ses annexes, que le commissaire enquêteur a lu attentivement, sont joints en annexe du présent rapport, dans le procès-verbal de synthèse des observations et la réponse de la mairie de Loury au procès-verbal.

Le 7 novembre 2022

Le commissaire enquêteur

Daniel MELCZER