

BEAUGENCY

**Enquête publique relative au projet de révision
du Plan Local d'Urbanisme (PLU).**

du lundi 29 juin 2020 au vendredi 31 juillet 2020.

RAPPORT

du

COMMISSAIRE ENQUÊTEUR

COPIE à : Madame la Présidente du Tribunal Administratif d'ORLEANS

(Référence : Dossier n° E20000042 / 45)

I – GÉNÉRALITÉS :

1.1 – Préambule

La commune de BEAUGENCY fait partie de la Communauté de Communes des Terres du Val de Loire, créée le 1^{er} janvier 2017. La ville de BEAUGENCY compte 7 475 habitants, elle est la plus peuplée de la Communauté de Communes, avant celle de MEUNG-SUR-LOIRE (6 267 habitants) qui, toutefois, est le siège de cette Communauté de Communes.

Le Plan Local d'Urbanisme (PLU) de BEAUGENCY actuellement en vigueur a été approuvé par une délibération du conseil municipal en date du 28 octobre 2005 et modifié par une délibération du 24 novembre 2006.

Le conseil municipal de BEAUGENCY a prescrit la révision du PLU sur l'ensemble du territoire de la commune par délibération du 21 février 2018. Plusieurs objectifs stratégiques ont alors été assignés pour ce futur document d'urbanisme, dont la protection des espaces naturels repérés, le caractère architectural du centre bourg, la coordination des espaces de circulation et des espaces de vie ainsi que l'adaptation de la partie réglementaire pour une meilleure application quotidienne.

Les modalités de la concertation ont été définies dans la délibération du 21 février 2018. Une commission du PLU a été installée par le conseil municipal, dont les membres ont été désignés par une délibération de ce même conseil. Deux réunions d'association et de consultation des personnes publiques ont été convoquées les 4 octobre 2018 et 24 avril 2019. Le bulletin municipal « BEAUGENCY-Mag » a publié des articles sur les objectifs de la révision en avril 2018, sur le diagnostic, le Plan d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) et la première réunion de concertation en octobre 2018 et sur la traduction réglementaire du PADD et la seconde réunion de concertation en avril 2019.

Par délibération n° D 2019-110 du 2 juillet 2019, annulée et remplacée par la D 2019-110-1 signée le 17 juillet 2019, le conseil municipal a approuvé le bilan de la concertation avec la population, décidé d'arrêter le projet de révision du PLU et de soumettre pour avis le projet aux personnes publiques associées à son élaboration et aux organismes qui ont demandé à être consultés.

Par lettre enregistrée le 18 mai 2020 et complétée le 19 mai 2020 adressée à Madame la présidente du tribunal administratif d'Orléans, le maire de BEAUGENCY a demandé la désignation d'un commissaire enquêteur afin de procéder à l'enquête publique. Cette désignation a fait l'objet de la Décision n° E20000042/45 en date du 19 mai 2020. L'enquête publique a été organisée par Arrêté municipal n° R2020-01 en date du 4 juin 2020.

1.2 – Objet de l'enquête :

L'enquête publique a pour objet de recueillir les observations du public, de les synthétiser et de conclure par un avis concernant la révision du Plan Local d'Urbanisme, sur la base d'un dossier élaboré conjointement pour le compte de la commune de BEAUGENCY par le cabinet d'architecte Régis GULLON, 17 rue Froment 75011 PARIS, Médiaterre conseil, 11 avenue de Tahure 13 009 MARSEILLE et Architecture et Patrimoine, 103 rue Raymond-Losserand 75 014 PARIS, avec le concours de la Direction Départementale des Territoires du Loiret et de l'Unité Départementale de l'Architecture et du Patrimoine du Loiret.

1.3 – Cadre juridique :

L'enquête publique est organisée dans le cadre des prescriptions :

- du Code de l'Urbanisme, notamment les articles L. 101-1 à L. 101-3, L. 132-7, L. 132-9, L. 132-12, L.151-4 à L. 151-42, L. 153-8, L. 153-11 à L. 153-26 et L. 153-31 à L. 153-33 ainsi que les articles R. 151-51 à R. 151-53 et R. 153-1,
- du Code de l'Environnement, Titre V du livre 1^{er}, notamment les articles L. 151 à 153 et R. 123-8,
- de la Loi SRU n° 2000-1228 du 13 décembre 2000,
- de la Loi « Urbanisme et Habitat » n° 2003-590 du 2 juillet 2003,
- de la Loi n° 2006-872 du 13 juillet 2006 portant Engagement National pour le Logement,
- de la Loi n° 2010-788 du 12 juillet 2010 (Loi « Grenelle II »),
- de la Loi ALUR n° 2014-366 du 24 mars 2014.

1.4 – Composition du dossier :

Le dossier du projet de révision du Plan Local d'Urbanisme arrêté le 2 juillet 2019 et soumis à l'enquête publique se compose des pièces suivantes :

- Rapport de présentation, pièce 1-1 volet 1 (318 pages) et pièce 1-2 volet 2 (109 pages)
- Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD), pièce 2 (27 pages),
- Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP), pièce 3 (33 pages),
- Document graphique (plan de zonage) : 2 plans au 1/5 000^e, pièce 4-1 partie Nord et pièce 4-2 partie Sud,
- Règlement du PLU, pièce 5 (170 pages),
- Les annexes réglementaires, pièces 6-N (70 pages) : annexe 6-1-1 liste des servitudes d'utilité publique, annexe 6-2-7 droit de préemption urbain, annexe 6-2-8 zone d'aménagement concerté, annexe 6-2-10 secteurs relatifs au taux de la taxe d'aménagement, annexe 6-3-5 voisinage des infrastructures terrestres, annexe 6-3-6 risque d'exposition au plomb, annexe 6-3-8 réseaux d'eau et d'assainissement, élimination des déchets, annexe 6-3-9 Plan de Prévention des Risques Naturels (PPRN dont le PPR Inondation), annexe 6-3-11 Règlement local de publicité et annexe 6-3-12 patrimoine mondial de l'humanité.
- Les pièces administratives, pièce 7-N (166 pages et 29 annexes -voir (1) ci-après) : Pièce 7-1 délibération de prescription de la révision du PLU n° D 2018-24, pièce 7-2 Le Porter à Connaissance de l'Etat, la réglementation nationale et le fascicule 2 le cadre juridique du territoire, pièce 7-3 réunions des personnes publiques associées et consultées (PPAC), pièce 7-4 le débat sur le PADD, pièce 7-5 délibération d'arrêt de révision du PLU n° D 2019-110-1, pièce 7-6 avis des PPAC : Procès verbal du comité syndical du Pays Loir-Beauce du 4 septembre 2019, Avis de la CDPENAF transmise par lettre de la DDT du 8 octobre 2019, Académie d'Orléans-Tours du 22 octobre 2019, Direction Départementale des Territoires avec trois annexes en date du 23 octobre 2019, Dérogation préfectorale du 13 novembre 2019 (Absence de SCoT approuvé), Orléans-Métropole du 13 novembre 2019 et Mission régionale de l'Autorité Environnementale (MRAE) notification d'absence d'avis en date du 7 février 2020.

- Evaluation environnementale et stratégique, pièce 8 (170 pages),
- Plan des servitudes d'utilité publique au 1/15 000^e,
- Arrêté municipal n° R2020-01 en date du 4 juin 2020 organisant l'enquête publique.

(1) Les vingt-neuf annexes à la pièce n°7-2 du dossier étaient manquantes lorsque que j'ai visé le dossier le 3 juin 2020. J'ai demandé que ces pièces soient fournies, étant annoncées en page 100 de la pièce 7-2. Bien qu'elles ne soient pas légalement obligatoires, elles ont été fournies avant le début de l'enquête et je les ai visées lors de la visite des lieux le mardi 24 juin 2020 après-midi.

Remarques concernant le dossier :

I- Rapport de présentation : Pièce 1-1 volet 1 : *ce rapport cite en page 13 : (§22-3 Les attentes particulières) le projet de ligne à grande vitesse de Paris à Lyon (POCL) devant doubler la ligne à grande vitesse actuelle. Même si le tracé n'est pas encore défini et que ce projet soit, pour l'instant, abandonné ou retardé, il ne semble pas que la commune de Beaugency soit directement concernée par ce projet, seuls les transports ferroviaires de liaison en correspondance pourraient être impactés.*

En page 120, des abréviations ne sont pas explicitées : VCN, QJX.

Pièce 1-2 volet 2 page 7 Pièces administratives citées (voir ci-après la pièce 8) et en page 277 : *Sur le schéma, les trois places de stationnement devant la poste sont marqués en zone bleue, alors qu'en réalité, celles-ci sont en zone rouge.*

II- Pièces 4-1 et 4-2 Plans de zonage : *En dehors des indications de zonage, ces plans sont totalement muets, ils ne comportent aucune indication de lieux (quartiers, artères principales). Certains noms de lieux sont néanmoins cités dans la pièce 1-1 du dossier, en page 62. Par ailleurs, la légende des plans de zonage est incomplète : explication de la zone UE en jaune et UI en orange. En outre, il n'y a aucune référence cadastrale, d'où une difficulté pour le public de trouver facilement l'endroit exact qui pourrai le concerner.*

III- Pièce 5 Le règlement page 115 Zone AUI : *Les hauteurs autorisées pour les clôtures et les portails sont différentes : Le portail peut faire 1m90 de haut alors que la clôture est limitée à 1m60 de haut, ce qui, au plan de la sécurité des entreprises, peut être dommageable (décrochement de 30 cm vers le bas de part et d'autre du portail d'entrée).*

IV- Pièce 7-2 Porter à connaissance : *L'abréviation LCAP de la page 25 ne figure pas dans le glossaire qui a le mérite d'exister en page 43.*

V- Pièce 8 Evaluation environnementale stratégique : Dans la pièce 1-2 volet 2 en page 7, sont citées les pièces administratives qui composent le dossier soumis à l'enquête publique :

1) *Une erreur de numérotation est constatée : Délibération du Conseil Municipal arrêtant le projet n° D 2019-110-1 : pièce 7-5 et non 7-6, avis des Personnes publiques associées et consultées : pièce 7-6 et non 7-7 et donc 7-6-1, 7-6-2 etc.*

2) *Par ailleurs est mentionné « Les autres pièces utiles à la compréhension du public ». La pièce 8 qui fait partie du dossier n'est pas citée.*

3) *De plus, le dossier « approuvable » - le dossier « opposable » du PLU de Beaugency comprend la pièce suivante : le rapport du commissaire enquêteur (la pièce 7-8).*

Or, le rapport et les conclusions du commissaire enquêteur ne font pas partie du dossier soumis au public, rapport et conclusions n'étant remis qu'un mois après la fin de l'enquête. En revanche, ces documents sont rendus publics durant une année après la fin de l'enquête, soit onze mois après leur remise au porteur du projet.

Pièce 8 page 12, § 3-1-1 5^e alinéa : Le PADD annonce une urbanisation maîtrisée, cependant l'ouverture d'une nouvelle zone à l'urbanisation est en contradiction avec cette intention, malgré la superficie réduite de cette zone et sa position cohérente. L'ouverture de cette zone a été décidée à la suite du constat de l'impossibilité d'exploiter plus de la moitié des dents creuses. *Cette constatation justifie pleinement le fait qu'il n'y ait pas de contradiction contrairement à ce qui est annoncé.*

§3-1-2 Une divergence partielle : « L'ouverture d'une nouvelle zone à l'urbanisation (3,34 ha dont 2 ha réellement utilisables) en plus du maintien des zones AU existantes ne vont pas dans le sens de la maîtrise de la consommation d'espace ». *On ne peut que remarquer que l'ouverture à l'urbanisation aurait pu être plus grande et que deux zones AU sont déjà en partie occupées par des constructions, il y a donc maîtrise de la consommation avec la limitation à 2 ha réellement utilisables.*

Pièce 8 page 127, dernier tableau en bas de page : Ce que dit le règlement : « Les constructions de plus de 1 000 m² de surface au plancher destinées à l'habitation doivent affecter 25% au moins de la surface au logement locatif social ». « L'intérêt est de proposer une part minimale de logements sociaux ». *Cela est souhaitable, mais pas à ce point si l'on fait le calcul suivant : Pour 1 000 m², 250 m² devraient être réservés aux logements sociaux, soit en moyenne 4 logements sur un total potentiel moyen de 15 logements, ce qui correspond à une proportion de près de 27% de logements sociaux, ce qui est supérieur à la réglementation des 20 % obligatoires. Il convient de ne pas calculer le pourcentage obligatoire sur les surfaces au plancher mais sur le nombre de logements.*

Pages 136 et 137 : § 4.3. L'OAP du secteur 1 AUE-2 : second alinéa « Il s'ajoute au second cône de vue identifié à l'extrémité Est de la zone, qui offre une vue sur les espaces ouverts agricoles et les espaces naturels de Beaugency ». *Cette affirmation est particulièrement fautive actuellement et le sera complètement lorsque les haies bordant la propriété à la limite Sud-est de la zone auront poussé, comme celle de la propriété au Nord-est dont la haie très dense avoisine les deux mètres de haut. Ce qui amène à ne pas valider le schéma de la page 137 « Le schéma de l'OAP sectorielle sur le secteur 1 AUE-2 des Mardelles » qui présente une allée boisée traversant une propriété privée et ne peut donc déboucher sur l'allée cavalière, objet partiel de l'emplacement réservé n° 6 empiétant sur la zone A en bordure Est de la zone 1 AUE-2, qui ne ferait que relier la départementale 2152 au chemin prolongeant à l'Est la rue Entre deux aux Vallées. Cette allée cavalière de 9 mètres de large ne correspondra plus à rien.*

Page 138 : Schéma de l'OAP sectorielle sur le secteur 1 AUE-3 des Fourneaux : *Ce schéma, outre un triangle déjà urbanisé et classé en zone UE, inclut la zone 2 AU comme si elle était déjà classée 1 AUE, ce qui semble tout à fait prématuré, alors que dans le texte au dessus (avant dernier paragraphe) il est bien mentionné deux zones 1AUE-3 et 2 AU.*

II – ORGANISATION ET DÉROULEMENT DE L'ENQUÊTE:

2.1 – Organisation :

Par décision du 19 mai 2020, Madame la Présidente du Tribunal Administratif d'Orléans m'a désigné pour conduire l'enquête publique ayant pour objet le projet de révision du plan local d'urbanisme de la commune de BEAUGENCY (Loiret).

Cette enquête publique a été organisée par arrêté n° D 2020-01 de M. le Maire de BEAUGENCY en date du 4 juin 2020 de façon à se dérouler du 29 juin au 31 juillet 2020 en la mairie de la dite commune.

2.2 – Publicité, information du public :

La publicité réglementaire a été assurée :

- par publication de l'annonce légale résumant l'arrêté municipal du 4 juin 2020 dans :

- ♦ « La République du Centre » des jeudi 11 juin 2020 en page 21 et jeudi 2 juillet 2020 en page 19,

- ♦ « Le Loiret Agricole » des vendredi 12 juin 2020 en page 21 et vendredi 3 juillet 2020 en page 25,

- ♦ par apposition d'un avis de même contexture aux panneaux dédiés à l'affichage municipal officiel,

- ♦ sur deux panneaux lumineux dédiés aux informations municipales.

Par ailleurs, l'avis d'enquête publique a été mis en ligne sur le site internet officiel de la commune, rubrique urbanisme, ce que j'ai pu constater le matin de l'ouverture de l'enquête 29 juin 2020.

2.3 – Information du commissaire enquêteur:

Après réception le vendredi 28 mai 2020 de la Décision de ma désignation, j'ai eu un contact téléphonique le 29 mai 2020 avec Monsieur Daniel GARCIA, directeur du « Pôle Services à la Population », en présence de Monsieur Francis MAUDUIT, 1^{er} adjoint au maire de Beaugency, afin de convenir d'un rendez-vous, en vue de prendre connaissance du dossier et de mettre au point les modalités pratiques de l'enquête publique.

La rencontre le mercredi 3 juin 2020 au matin avec Monsieur MAUDUIT, en présence de Madame Caroline BRETON-COLONVAL, Directrice générale des services et de Monsieur Bernard JAVOY du Service de l'Urbanisme a été l'occasion de me faire expliquer les éléments du projet de révision du plan local d'urbanisme, de prendre possession d'une grande partie d'un exemplaire du dossier soumis à enquête publique, de viser la même partie du dossier qui sera soumis à la lecture du public et de fixer les modalités détaillées de l'enquête qui ont été reprises dans l'arrêté municipal du 4 juin 2020. La suite du dossier m'a été communiquée par courriel de l'architecte Monsieur GULLON et remis lors d'une seconde réunion, avant la visite des lieux, le mercredi 24 juin 2020. Cette seconde rencontre en mairie le mercredi 24 juin 2020 après midi m'a permis de viser les pièces complémentaires du dossier et de parapher le registre d'enquête vierge, fourni par la mairie. La visite conduite par Messieurs MAUDUIT et JAVOY a concerné essentiellement les zones à urbaniser 1 AUE-1,

-2 et -3, 1 AUI ainsi que plusieurs emplacements particuliers, dont deux emplacements réservés, sujets à litiges potentiels, en prévision de visites des personnes concernées. J'ai donc pu connaître à l'avance les tenants et aboutissants de réclamations ou observations potentielles attendues durant mes permanences.

Le dimanche 28 juin 2020, le second tour des élections municipales a vu une nouvelle équipe municipale élue et le samedi 4 juillet 2020, un nouveau maire a été élu avec un adjoint en charge de l'urbanisme. Une approche du dossier légèrement différente a fait émerger quelques problèmes mineurs et un qui s'avère beaucoup plus important, mettant en cause le développement économique engagé avec la Communauté de Communes des Terres du Val de Loire qui, vu ses compétences, est partie prenante du dossier (Voir au § III du présent rapport et les conclusions).

2.4 – Permanences du commissaire enquêteur :

Conformément aux prescriptions de l'arrêté municipal du 4 juin 2020, je me suis tenu à la disposition du public :

- le lundi 29 juin 2020 de 14h. à 17h.,
- le samedi 11 juillet 2020 de 9h. à 12h.,
- le mercredi 22 juillet 2020 de 9h. à 12h.,
- le vendredi 31 juillet 2020 de 14h. à 17.

dans une pièce de la mairie accessible directement depuis l'entrée du public.

Pendant ces quatre permanences, j'ai reçu la visite de trente personnes (dont deux se sont présentées deux fois), venues soit pour exposer un problème particulier d'urbanisme les concernant, soit pour se renseigner sur les dispositions prévues ou pour déposer par écrit leurs observations et réclamations. Sont également venus lors des permanences Monsieur le Maire et son Adjoint chargé de l'urbanisme ainsi que deux employés de la mairie en charge des services à la population et de l'urbanisme.

2.5 – Récupération du registre en fin d'enquête :

En fin d'enquête le 31 juillet à 17h, j'ai clos le registre et l'ai emporté avec toutes les lettres et courriels reçus.

2.6 – Observations ou réclamations formulées :

- **verbalement** : 30 personnes, dont celles de personnes qui se sont également exprimées par un écrit.
- **par écrit** : 15 observations sur le registre (R) et 11 lettres reçues (L).
- **par courriel** : 5 observations (RE) dont deux reprenant une lettre remise directement.

2.7 – Procès verbal des observations :

Conformément à l'article 5 de l'arrêté municipal n° 2020-01 du 4 juin 2020, le procès verbal des observations reçues et des questions du commissaire enquêteur a été adressé par courriel le 4 août 2020 à 17h18 et remis officiellement le 7 août 2020 après-midi en mairie de BEAUGENCY. Un mémoire en réponse éventuel, attendu pour le 22 août 2020 au plus tard, n'a été produit. Le procès verbal est joint en annexe.

III – ANALYSE DES OBSERVATIONS et RECLAMATIONS:

Les observations et réclamations peuvent être classées en cinq catégories :

- ◆- Demandes concernant le zonage,
- ◆- Demandes concernant certains points du règlement,
- ◆- Problématique de la zone 1 AUE-2,
- ◆- Problématique des zones UI et 1AUI,
- ◆- Problèmes et questions diverses.

L'analyse faite des observations et demandes est en *italiques*.

3.1. Demandes concernant le zonage :

3.1.1 Terrain au lieu-dit Beauvilliers, rue de l'Abreuvoir (R1 et L1) :

Messieurs Antoine SEVAISTRE et Chris KEMPER, venus lors de ma première permanence le 29 juin, ont déposé leur demande sur le registre et m'ont annoncé un courrier. Ce courrier de Monsieur SEVAISTRE, au nom de la SAFIM, m'a été adressé en lettre recommandée avec AR en date du 3 juillet, courrier enregistré le 11 juillet, date à laquelle j'en ai pris connaissance.

La SAFIM est propriétaire d'un terrain rue de l'Abreuvoir, en contrebas du viaduc SNCF, classé en zone Na dans le projet. Monsieur SEVAISTRE demande la requalification du terrain en zone constructible qui permette d'aménager aux frais de la SAFIM un ensemble de cinq maisons du côté Sud avec un parc accessible au public vers la vallée du Rû. Une consultation de l'unité Départementale d'Architecture et du Patrimoine (UDAP) a été faite et un dossier modifié, tenant compte des observations de l'UDAP, a été envoyé le 27 août 2019 par courriel et une réponse de l'UDAP a été apportée en date du 10 septembre 2019, disant que la densité proposée était admissible, avec des conditions d'urbanisme et de construction en concordance avec ce qui existe déjà rue de l'Abreuvoir. Lors de l'entrevue durant ma première permanence, Monsieur SEVAISTRE m'a parlé d'un courrier fait à la Mairie pour demander la possibilité de réaliser cette opération et m'a montré la réponse négative de la Mairie du fait du projet de classement du terrain en zone Na.

La continuité de la Trame Verte et Bleue (TVB) le long du Rû a dicté le classement de cette parcelle en zone Na. Le problème est de décider si le projet de la SAFIM présenté est compatible avec le respect d'une véritable TVB ou si la totalité de la parcelle doit rester classée Na, afin de conforter, si nécessaire, la TVB par son élargissement important au Sud. Il convient de remarquer que le propriétaire du terrain doit entretenir celui-ci avec un fauchage une fois par an et qu'il doit s'acquitter de la taxe foncière sur les propriétés non bâties. Une solution pourrait être trouvée par une cession du terrain à titre onéreux à la commune. Une autre solution serait de réduire légèrement sur la parcelle l'espace naturel en acceptant le projet de construction déposé en pièce jointe à la lettre L1, ce qui permet de conserver une trame verte qui se prolonge au Sud de la rue de l'Abreuvoir (Square Gaston Couté) et de sécuriser le terrain qui voit actuellement, à proximité du viaduc, diverses nuisances se produire.

3.1.2 Parcelles à proximité du Rû (L3 et R4):

Monsieur et Madame GODELU, propriétaires de la parcelle cadastrale C 727, au 18 rue des Marais secteur actuel UE a, ont demandé un certificat d'urbanisme le 22 juin 2016 et ont reçu une réponse défavorable en date du 20 septembre 2016. Ils demandent, dans le cadre de la révision du PLU, que les parcelles C 727 et C 980 qui appartient à Monsieur HARILLIER au 16 rue des Marais, non desservies par le chemin rural n° 15 du « Colombier », soient rattachées au secteur UE. Or, dans le projet de révision, seule la parcelle C 980 est en zone UE, la parcelle C727 de Mr et Mme GODELU étant en zone Na.

Les deux parcelles cadastrales, actuellement en zone UE a, ne possèdent pas de construction. L'accès à ces parcelles ne peut se faire que par la rue des Marais pour la parcelle C 980 et par un chemin très court donnant sur le 18 de la rue des Marais pour l'autre parcelle. Les réseaux publics (eau, électricité et assainissement desservent ces parcelles, mais le raccordement à ces réseaux à partir de la parcelle C 727 est plus long et, sans doute, problématique pour l'assainissement.

Le fait d'élargir la zone Na le long du Rû en y incluant la parcelle C727 assure une garantie écologique certes, mais ne semble pas avoir de réelle justification du fait de sa constructibilité dans le PLU actuellement en vigueur.

Monsieur Pascal POULAIN, propriétaire d'une parcelle cadastrale comportant une petite maison à l'angle de la rue du Pouet Levraut et du sentier Levraut, classée dans le projet en zone Na, demande une légère modification du tracé séparant la zone Na de la zone UE, afin d'inclure sa maison qui pourrait être alors légèrement agrandie en vue d'en faire un gîte rural.

L'amputation de la zone Na demandée au profit de la zone UE à cet emplacement est légère. L'accès à la maison de Monsieur POULAIN peut se faire par la rue du Pouet Levraut. Cependant la parcelle concernée est très proche du Rû par rapport aux parcelles de la rue du Pouet Levraut qui sont en zone UE. Les conditions de l'existence de la TVB à cet emplacement semblent être un obstacle à une modification du tracé.

3.1.3 Rectification du tracé de la zone UE à VERNON (L4, R5 et RE4) :

M. et Mme Bernadette et Julien LIGNIERE sont propriétaires d'une maison au 12 rue de Messas, parcelle cadastrale ZD 33 qui est en zone UE pour la partie où se trouve leur maison et en zone A pour le reste de la parcelle. Or, sur le projet du PLU, la totalité de leur parcelle a été classée en zone A. Ils demandent une explication sur cette anomalie et rectification pour rétablir en zone UE la portion où est construite leur maison d'habitation. Ils souhaiteraient que l'ensemble de leur parcelle soit classée en zone UE.

L'anomalie constatée devrait pouvoir être corrigée.

3.1.4 Demande de classement en zone constructible (R7) :

Mesdames Joëlle HY-BILLIOT et Laurence ?-BILLIOT ainsi que Monsieur Gérard BILLIOT sont en indivision et soumettent plusieurs questions : propriétaires de deux petites parcelles ZE 262 (Les Clos Neufs) et ZD 171 (Les Buissons) désirent les rétrocéder à la Municipalité. Ils sont aussi propriétaires des parcelles ZD 11 (Les Pilliers) et ZD 173 (Les Buissons), qui sont classées en zone A dans le projet et souhaitent qu'elles soient classées en zone UE compte tenu de leur mitoyenneté avec des parcelles construites en zone UE.

Ces parcelles situées en limite de la ville et en zone agricole, même si elles sont mitoyennes de la zone UE. Leur classement demandé serait contraire aux directives actuelles de remplir les dents creuses plutôt que d'étaler les constructions en périphérie des zones urbaines.

3.1.5 Parcelles en zone UE proposées comme « éléments remarquables du paysage (R8) :

Madame Régine FROMENTIN-PISSIER, 91 ans, propriétaire des parcelles C 953,954 et 955 donnant sur la rue de CHATEAUDUN, souhaite vendre ces parcelles d'une superficie totale de 3 000 m² avec l'accord de ses enfants Madame Ghislaine FROMENTIN épouse DESRUS et Monsieur Gilles FROMENTIN, parcelles sur lesquelles un projet de construction de quatre maisons, selon étude du cabinet de géomètre PERRONNET de Beaugency, en gardant les arbres en clôture de la rue de Châteaudun et de la rue du Colombier. Deux parcelles sont classées comme « éléments remarquables du paysage ». Or, ces terrains servent malheureusement de décharge sauvage (pneus, batteries, bidons d'huile, sac d'ordures pleins), régulièrement nettoyée par les soins de leur propriétaire et ses enfants. Le classement proposé, en zone UE, compromet sérieusement le projet de vente, devenu nécessité, pour Madame FROMENTIN-PISSIER (R8).

Il paraît surprenant que ce classement ait été proposé en pleine agglomération, compte tenu de l'emploi sauvage illégal des lieux. La justification du classement en « élément remarquable du paysage » semble ne pas être réelle, même si la proximité du Moulin de Longueureau (site classé ou non) pourrait justifier ce classement.

3.1.6 Opposition à la création d'un emplacement réservé lié à la zone 1AUE-2 (R11) :

Madame Magali PALEE et Monsieur Cédric GLOAGUEN sont fermement opposés à la construction d'une route (*sur leur terrain*) le long de leur maison qui donnerait accès au projet 1AUE-2 (*emplacement réservé n° 6-Ouest*) ainsi que la réalisation d'une placette à l'arrière de leur terrain, qui abrite actuellement des espèces protégées tel le lézard des murailles.

Ces propriétaires habitent rue d'Entre Deux Aux Vallées, dont le coté Nord en zone UE jouxte la zone 1 AUE-2. Le problème d'accès à cette zone est posé, mais risque de disparaître si cette zone redevient espace naturel (voir ci-après le paragraphe 3.3).

3.1.7 Problème des logements vacants à résoudre avant d'artificialiser par des constructions en périphérie (L8, R15 et RE5) :

Monsieur HOVORKA exprime dans sa lettre L8, ainsi que par son écrit R 15 dans le registre, son désaccord sur le projet de PLU en raison du nombre de logements vacants (625) venant s'ajouter à 65 logements en « dent creuse » et 265 logements en périphérie, soit 955 logements pouvant accueillir 2 200 habitants supplémentaires alors que l'hypothèse de révision du PLU est de 1 110 habitants supplémentaires d'ici 2035. Il demande d'étudier les moyens de remédier à la vacance avant de se lancer dans une artificialisation en périphérie. Il demande aussi de surseoir à la mise en urbanisation de la zone 1 AUE-2, qu'elle ne soit pas urbanisée telle que décrite au chapitre 3-1 des OAP (aucune urgence à artificialiser une zone naturelle).

Le problème des logements vacants est difficile à résoudre, lié à la situation de la vente immobilière et au droit de propriété. La seconde demande est à rapprocher des écrits ci-après au paragraphe 3.3 traitant de la zone 1 AUE-2.

3.1.8 Modification du tracé de la zone Na à hauteur du Moulin de Pouteau (R14) :

La SCI du « Moulin de Pouteau », propriétaire des parcelles 759, 760 et 761 (moulin sur le Grand Rû), en la personne de son gérant, Monsieur VALLIER (?), écrit : Un chemin longe à l'Est les parcelles 759 et 760, bordé par un petit rû, chemin qui est la propriété de la SCI du Moulin de Pouteau et qui est grevé par une servitude de passage « pour un homme et une brouette » afin d'atteindre les parcelles enclavées le long du petit rû puis le long du Grand Rû (parcelles 877, 759, 1387, 1386... A partir du 22 rue des Marais, toute la rive droite du Grand Rû est construite, même sur de petites parcelles. Or la parcelle 761 est très grande et classée en zone Na. Il serait logique de pouvoir construire en conservant alignement et mitoyenneté avec les constructions existantes (préconisation de la loi ALUR). Il n'y aurait pas de préjudice pour la Promenade de la Vallée du Rû.

La parcelle 761 fait partie de la trame verte le long du Grand Rû. En forme de triangle, évasée au Nord, elle devrait être scindée pour que seule sa partie Nord mitoyenne de la zone UE puisse éventuellement être classée UE comme le demande l'auteur de la réclamation.

3.2. Demandes concernant certains points du règlement :

3.2.1 Cas particulier de parcelles contigües non construites sur les Hauts de Lutz (R3) :

Monsieur René CHERRIER est propriétaire de quatre parcelles, dont trois non construites, en zone constructible UE, avec une entrée au 15 avenue Jules LEMAITRE dans les Hauts de Lutz. La maison sise au n° 13 de l'avenue est louée et une partie de la parcelle correspondante pourrait être rattachée aux autres non construites. Il souhaite vendre et il a un acquéreur qui finaliserait son achat à condition de pouvoir construire une maison de 180 m² d'emprise au sol au milieu du terrain d'environ 3 200 m² constitué par trois parcelles. Or, le règlement de la zone UE en projet impose de construire avec une limite de 35 mètres à partir de l'alignement et limite la surface au sol de la construction à 15% de la superficie du terrain. Ces règles empêchent une telle construction, le reste du vaste terrain, pour le futur acquéreur, ne servirait à rien.

Cette disposition du terrain est unique sur les Hauts de Lutz. La configuration particulière des lieux fait que la règle des 35 mètres est inapplicable et qu'une autorisation de construire comme souhaité devrait pouvoir être accordée par dérogation exceptionnelle au règlement, car c'est le seul cas des deux emplacements restants non construits sur les Hauts de Lutz, si l'on en juge par le plan de zonage produit dans le dossier d'enquête. Par ailleurs, la construction envisagée ne représente que 5,6% de la superficie disponible. Quelle que soit la position de la maison envisagée, une majorité de terrain resterait non artificialisé, perméable aux eaux de pluie et offrant des garanties de biodiversité.

3.2.2 Demande de transformer un commerce inoccupé par un logement (L2) :

Monsieur William NEYRAL est propriétaire d'un immeuble situé rue Porte Dieu à l'angle de la rue du Rû, parcelle n° F 1224 au cadastre. La boulangerie au rez-de-chaussée est fermée, faute de trouver un repreneur pour ce commerce. Il souhaite rénover le bâtiment et

transformer le rez de chaussée en logement pour éviter qu'il ne tombe à l'abandon et qu'il se dégrade. Il trouve qu'il n'est pas cohérent que tous les anciens commerces ne puissent pas faire l'objet d'un changement de destination.

Le projet de règlement, dans son article UA-3-1 en page 20, stipule que « sauf dans les secteurs UAb et UAv, le changement de destination des locaux commerciaux ou artisanaux, situés en rez-de-chaussée des bâtiments, est interdit ». Or, la propriété de Monsieur NEYRAL se trouve dans la zone UA-a qui correspond au centre historique ancien de Beaugency. Il serait donc souhaitable qu'un jeune boulanger puisse se présenter pour reprendre l'activité commerciale.

3.2.3 Cas du Clos de la Grand Cour (R9 et RE 2) :

Monsieur et Madame GOURIO, propriétaires des parcelles F 153, 175, 176, 178, 4251, 4252, 180, 181 et 3117, voient leur propriété du Clos de la Grand Cour passer en zone Na, ce qui a pour conséquence de rendre inutilisable les bâtiments « communs » car tous les aménagements seraient interdits. Ces bâtiments en pierre datent des 17^{ème} et 18^{ème} siècles, surplombant le niveau du Rû de plus de 4 mètres. L'interdiction de tout aménagement en habitation ne permettrait plus de faire les travaux de restauration, d'entretien et de maintenance de ces bâtiments urgemment nécessaires et pourrait entraîner leur disparition. De plus, le changement de catégorie de 1ha constructible (actuellement parcelle UBd) en zone naturelle inconstructible amène à perturber l'équilibre économique de la propriété nécessaire pour en financer l'entretien courant. Ils demandent de laisser l'ensemble tel qu'il est dans le PLU actuel.

Cette propriété est un cas spécifique, qui est par ailleurs en vente, un acquéreur potentiel (en cours d'acquisition) s'étant présenté pour se renseigner et demander que : « cette partie là de la propriété, classée UBd actuellement, demeure constructible et ne soit pas en zone Na, comme projeté dans le futur PLU (R6).

Compte tenu du caractère historique de cette propriété, il devrait être possible de permettre les travaux d'entretien, de restauration et de réhabilitation en logements des dépendances qui devaient servir à l'origine, en partie, d'hébergement pour le personnel de maison.

3.2.4 Hauteur des murets de clôture (R10) :

En zone UE, règlement des clôtures § 5.18 : L'auteur de l'observation R 10 propose de limiter la hauteur du muret à 1m afin de passer au dessus de coffret EDF(en limite de terrain) et de limiter la hauteur totale de la clôture à 1,80 m pour s'harmoniser avec un portail de 1m90 maximum.

Le paragraphe cité ne parle que des clôtures nouvelles. Le paragraphe UE.5.22 parle de l'encastrement des coffrets et boîtes postales, paragraphe qui autorise d'excéder ponctuellement 0,75 m de hauteur. Le problème qui le concerne devrait donc être résolu.

3.2.5 Contraintes d'un « espace remarquable » (R12) :

Au sujet du jardin des Ursulines et de l'Ecole Notre-Dame, rue Porte Tavers, classés en zone Nc, le projet de révision classe cet espace en « espace remarquable ». Quelles en sont les contraintes ?

Les espaces remarquables ne doivent pas faire l'objet de constructions inappropriées. Un parc « espace remarquable » pourrait recevoir une statue, par exemple. Si l'Ecole Notre-Dame devait s'agrandir, il lui faudra sans doute une autorisation spéciale après justification très précise.

3.3 Problématique de la zone 1 AUE-2 (L7, L8, R11 et RE5) :

La société DIL-PROMOTION (aménagement foncier et promotion immobilière) fait part d'une observation concernant l'OAP du secteur des Mardelles qui présente quelques incohérences et impossibilités notoires rendant son exécution quasiment impossible. Cette société propose un autre schéma d'aménagement avec double accès viaire à partir de la départementale et au Sud de la gendarmerie, avec une liaison piétonne maintenue afin de relier la zone à la rue d'Entre Deux Aux Vallées.

D'une part, cette liaison piétonnière, comme l'accès par une voie routière qui traverse une propriété privée, ne semble pas possible à réaliser, compte tenu de l'opposition formelle des propriétaires (R11, voir plus haut, alinéa 3.1.6 § Zonage).

D'autre part, l'accès proposé au Sud de la gendarmerie n'est pas possible, l'emplacement réservé n°4 permettant l'extension de celle-ci. (Voir aussi L8 et RE 5).

Cette zone 1AUE-2 pourrait rester en l'état en zone N, hormis l'agrandissement futur possible de la gendarmerie et serait alors une « monnaie d'échange » afin de résoudre le problème des zones UI et 1AUI (voir ci-après L5 et L11).

3.4 Problématique des zones industrielles et parcs d'activités UI et 1AUI (L5 et L11) :

Dans son courrier du 31 juillet 2020, Madame Pauline MARTIN, maire de Meung-sur-Loire et présidente de la Communauté de Communes des Terres du Val de Loire qui, dans ses compétences obligatoires, gère le Parc d'Activités ACTILOIRE, expose la problématique de ce Parc, sur lequel une entreprise souhaite s'implanter sur environ 14 hectares. Certaines dispositions du projet de PLU de la commune de Beaugency sont plus contraignantes que celles du PLU actuel et constituent alors un frein à l'attractivité de ce Parc. La présidente regrette de n'avoir pas été ni informée, ni associée aux modifications majeures proposées dans une lettre du 22 juin 2020 adressée au maire de Beaugency. Elle demande que la commune de Beaugency apporte les modifications suivantes au projet de PLU :

- Constructibilité : Le PLU actuel stipule « qu'il n'est pas fixé de règle » pour l'emprise au sol des constructions. Or, l'article UI 4.11 du projet de règlement prévoit que « l'emprise au sol des bâtiments, des extensions et de leurs annexes ne peut excéder 40% de la superficie du terrain ». Cette modification majeure réduit considérablement la constructibilité du terrain.

- Stationnement : L'article UI 12 du PLU actuel précise que « le stationnement des véhicules conséquent à l'utilisation des constructions et installations ... doit correspondre aux besoins et à la nature de l'activité ». Les articles UI 8-5 à UI 8-14 du projet prévoient que le nombre minimal de places est fixé en fonction de la destination de la construction. Pour un projet d'entrepôt, il faut une place de stationnement pour 90 m² de plancher.

Un bâtiment de 60 000 m² nécessiterait 666 places, alors qu'existe, dans un autre parc, un projet de construction d'un bâtiment de 100 000 m² avec 250 places de stationnement.

- Zonage : L'intégralité du parc ACTILOIRE est située en zone UI du PLU actuel. Dans le projet, le parc prévu a vu sa superficie réduite, amputée des parcelles ZE 29 et un tiers de ZE 30, qui sont reclassées en zone A. Cette modification majeure empêche toute commercialisation et toute construction sur les 2,5 ha du parc d'activités.

Si la Communauté de Communes avait été associée au projet, elle aurait proposé, pour augmenter la superficie des zones A, que la parcelle ZE 309 de 23 217 m² soit classée en zone A et que les parcelles ZE 29 et 30 demeurent en zone UI.

- OAP : Le projet de PLU, dans son OAP pour le secteur des industries, ne prend pas en compte le projet du développement économique porté par la Communauté de Communes.

Les orientations d'aménagement demandées sur ce secteur sont très coûteuses et très contraignantes en matière de consommation foncière, d'aménagement urbain et d'installation de nouvelles entreprises avec des réalisations de voiries sans concertation avec la Communauté de Communes ni de cohérence avec la projet d'aménagement de cette zone.

Les dispositions du projet de PLU ainsi que l'OAP du secteur des INDUSTRIES ne permettent pas à la Communauté de Communes des Terres du Val de Loire de poursuivre, sur la commune de Beaugency, ses objectifs d'attractivité du Parc ACTILOIRE et de développement de l'emploi à proximité de l'habitat.

En vue de conserver la possibilité d'installation promise de l'entreprise PARCOLOG, il apparait essentiel et indispensable de modifier à la marge la zone UI en intégrant la totalité des parcelles ZE 29 et 30 et, par ailleurs pour les besoins de la commune de Beaugency, il est indispensable de conserver la totalité de la zone 1 AUI. Afin de ne pas réduire la superficie nécessaire initialement prévue pour l'implantation envisagée, un compromis utile pourrait être trouvé, en échange, par l'annulation de la zone 1 AUE-2 qui resterait en zone A ou N, hormis l'emplacement réservé n°4 prévu pour l'agrandissement de la gendarmerie.

Par ailleurs, une dérogation ou modification du Règlement devrait permettre d'adapter l'Article UI-4.11 aux besoins réels d'emprise au sol, en fonction des activités prévues et, en compensation, de ne pas artificialiser un nombre excessif de places de stationnement prévu par l'Article UI-8.12 du projet de Règlement. On remarque en outre que la zone UI, par son programme de réalisation, est sous la responsabilité de la Communauté de Communes des Terres du Val de Loire. Une telle situation serait à traiter dans le cadre d'un PLU intercommunal (PLUi), qui n'aurait pas modifié les parcelles dédiées au programme envisagé.

Document L11 : Dans les orientations d'action décrites dans sa note « Révision du PLU », la nouvelle municipalité de Beaugency a détaillé les conséquences d'un abandon de la révision du PLU ainsi que les évolutions possibles du PLU (4 types de procédure sont décrites, dont deux respectent le PADD).

Compte tenu des enjeux en terme de développement économique, de délais et de budget déjà consacré à l'élaboration du projet de révision, il devrait être possible de corriger à la marge les quelques anomalies et d'adapter le zonage et le règlement avant de soumettre un projet rectifié et modifié à l'approbation du conseil municipal, prenant alors une délibération d'adoption du projet modifié en application de l'Article L 153-21 du Code de l'Urbanisme.

3.5 Problèmes et questions diverses :

3.5.1 Refus d'expropriation pour réaliser l'OAP de la zone 1AUE-2 (R2) :

Monsieur DAHNINI est propriétaire de deux parcelles dont celle construite au Sud est en zone UCe, avec accès par la rue d'Entre Deux aux Vallées, l'ensemble étant clos et planté d'un verger et d'une haie vive le long de sa clôture. La parcelle nord fait partie de la zone 1AUE-2, dont la limite Est est complètement fermée par sa propriété et celle de son voisin du Nord qui donne sur la route départementale. Or, dans la pièce 1-2, volet 2 en page 28, Mr DAHNINI a constaté que le schéma représente l'aménagement de cette zone 1 AUE-2 avec une allée boisée aboutissant en limite Est sur un cône de vue sur la plaine agricole. Or, cette allée traversant sa propriété, il ne peut accepter ce fait et refuse ce projet, ne voulant pas faire l'objet d'une expropriation.

Si ce schéma devait être appliqué, cela nécessiterait une expropriation, sans justification réelle d'utilité publique. Il ne peut y avoir de cône de vue sur la plaine agricole, vu la hauteur de la haie existante au Nord et la hauteur prévisible de la haie plantée par Monsieur DAHNINI, alors que l'on peut lire en page 136 de la pièce 8 au second paragraphe : « le second (cône de vue) identifié à l'extrémité Est de la zone, qui offre une vue sur les espaces ouverts agricoles et les espaces naturels de Beaugency ». Une modification de la représentation de la zone 1 AUE-2 semble indispensable à la fois sur la page 28 de la pièce 1-2 et sur le même schéma dans la pièce 8 « Evaluation Environnementale Stratégique » en page 137 : schéma de l'O.A.P. sectorielle sur le secteur 1 AUE-2 des Mardelles. Cependant, compte tenu des positions et réflexions exprimées ci-dessus dans les paragraphes 3.3 et 3.4, le problème de Monsieur DAHNINI devrait être résolu. Par ailleurs, l'emplacement réservé n° 6 dans sa partie Est, est censé accueillir une « allée cavalière » de 9 mètres de large reliant l'avenue d'Orléans à l'extrémité Est de la rue d'Entre Deux aux Vallées, allée sur laquelle devait aboutir la voie boisée à l'emplacement du cône de vue. On ne peut que constater que cet aménagement prévu ne tient pas compte de l'existant actuel et qu'il ne saurait être question de procéder à une expropriation partielle, aucune utilité publique ne saurait être justifiée (voir le procès verbal des observations joint en annexe). De plus, l'allée cavalière ne servirait à rien, ce qui amène à supprimer l'emplacement réservé n° 6 dans sa totalité.

3.5.2 Mesures de protection et de vie de la population (L6) :

Différentes questions ont été soulevées par le collectif « Beaugency autrement, avec vous » représenté par Monsieur Christian HARDILLIER et Madame Christelle LEFOIX :

a) Protection de l'air, des sols et alimentation, avec des emplacements réservés pour les transformer en zone N, ou distance de 50 m au moins autour des habitations en zone agricole non traitée (sans pesticides). Etude de la création de zones agricoles protégées.

b) Nombre d'habitants, densification et objectifs du PLU : « Y a-t-il des objectifs de mixité sociale ? Quelle politique communale pour favoriser à la baisse (*du nombre*) des logements vacants ?

c) Eau - qualité et protection : Quel est le meilleur zonage pour la zone de protection du captage d'eau actuelle de Beaugency ? Différence des zones UCa et UK, le changement est-il positif pour le captage d'eau potable ?

d) Vie de quartier : Demande de prévoir une « zone commune » dans chaque quartier. Créer un emplacement réservé par quartier.

e) Prévention changement climatique : comment préserver les zones « espace boisé classé » ?

La plupart des questions posées au commissaire enquêteur relèvent du Code de l'Environnement et non du Code de l'Urbanisme. Certaines demandes relèvent par ailleurs de décisions que la municipalité peut prendre, dans le cadre de l'organisation de la vie de quartier. La baisse du nombre des logements vacants a été soulevée par l'auteur de l'observation R 15. Les espaces boisés classés doivent faire l'objet d'une attention particulière de leur propriétaire et sont, de fait, préservés (aucune construction, pas de déboisement sauvage, entretien...).

3.5.3 Nuisances diverses (L9 et L 10) :

a) Monsieur et Madame BOUCHET habitent à l'angle de la rue de Beauvilliers et de la rue des Marais, parcelle cadastrale n°2068. Un entrepreneur occupe ses parcelles cadastrales n°2606 et 189, non construites actuellement mais sur lesquelles sont installés mobile-home, caravane et véhicules de chantier avec matériels. L'activité de cette petite entreprise de chantier occasionne des nuisances, notamment du bruit. Un projet de construction de son habitation sur la parcelle cadastrale n°2606, qui se ferait en limite de parcelle en mitoyenneté avec la maison de Monsieur BOUCHET, qui elle, est construite à trois mètres de sa clôture, engendrerait un écran provoquant une absence de soleil sur deux fenêtres. De plus, une construction d'un hangar sur la parcelle cadastrale n° 189, avec ouverture de la clôture sur la rue des Marais provoquerait une gêne pour la circulation et le passage de nombreux écoliers, lycéens et promeneurs empruntant cette rue.

b) Madame Ginette DARGENT a remis une lettre adressée au Maire pour exprimer son inquiétude concernant un entrepreneur installé en contrebas de son terrain (parcelle cadastrale n° 182 donnant sur la rue de Châteaudun et la rue des Marais). Ce dernier envisage coûte que coûte de construire une maison sur sa parcelle cadastrale du bas n° 2606 et de stocker son matériel sur sa parcelle cadastrale du haut n° 189, ainsi que de démolir le mur qui le sépare de la petite rue étroite des Marais pour sortir, avec son camion, ses matériels divers. La rue des Marais est étroite et empruntée par les écoliers de l'Ecole de Garambault, par des lycéens et par de nombreux promeneurs. Une ouverture sur cette petite rue pourrait constituer un risque supplémentaire pour la sécurité des piétons.

Ces nuisances signalées n'ont pas de rapport direct avec l'objet de l'enquête publique. Il s'agit d'un problème de trouble de voisinage qui relève des compétences du Maire. Cependant, lors du dépôt de la demande de permis de construire par l'entrepreneur, il conviendra de vérifier scrupuleusement que l'ensemble des dispositions du PLU qui sera adopté soit respecté.

3.5.4 Aménagement du Parc des Capucines : Zone 1 AUE-1 (R 13) :

- « Quelles sont les sorties de la ZAC sur la rue de Vendôme, par une seule avenue ? »
- « Quelle est la protection au niveau sonore au niveau train SNCF le long des logements sociaux ? ».

L'auteur de l'observation R 13 constate des défauts dans la réalisation de la ZAC du Parc des Capucines : deux lampadaires installés dans le caniveau de la rue des Bleuets ainsi qu'un compteur d'eau au n° 5.

Ces questions ne sont pas du ressort direct de l'objet de l'enquête. Il s'agit du respect des plans de réalisation de la ZAC du Parc des Capucines. Il est souhaitable néanmoins que plusieurs sorties soient prévues et possibles, vu le nombre de logements construits et à construire.

IV – BILAN :

L'enquête publique s'est déroulée dans des conditions inhabituelles : sa préparation avec la visite des lieux sous la responsabilité d'une municipalité sortante et son déroulement avec une nouvelle municipalité élue la veille du premier jour d'enquête. Cela n'a pas réellement perturbé les opérations, mais a occasionné l'émergence d'importantes remarques sur le projet non seulement de la part du public mais aussi des nouveaux responsables élus en charge du dossier, y compris de la présidente de la Communauté de Communes des Terres du Val de Loire qui aurait dû être consultée lors de l'élaboration du projet, étant partie prenante dans le cadre du programme d'ACTILOIRE. Il paraît étonnant que dans le procès verbal des délibérations du Conseil Municipal de BEAUGENCY, séance du mardi 19 mai 2020, Mr le Maire en fonction ait communiqué ainsi sur le PLU et sur son travail depuis plus d'un an « avec la Présidente de la Communauté de Communes des Terres du Val de Loire dans un dossier d'action économique sur Actiloire, un dossier extrêmement important ... J'étais encore en réunion sur Actiloire pour un projet important, sur une grosse opération d'envergure aussi, et qui nécessite que le Plan Local d'Urbanisme soit approuvé au mois de septembre » et qu'en revanche, le projet de PLU arrêté le 2 juillet 2019 par une délibération du Conseil Municipal n'ait pas tenu compte des conditions nécessaires pour la réalisation du projet Actiloire, projet dont le Maire alors en fonction était parfaitement au courant. Les observations et demandes les plus importantes, qui ne font que modifier à la marge le projet en conservant un maximum possible de superficie en espace naturel ou agricole, devraient aboutir à une solution favorable pour leurs auteurs.

L'étude du dossier, les visites effectuées ainsi que les entretiens avec les personnes venues s'exprimer lors de mes permanences en mairie ainsi que la lecture des remarques, courriels et lettres qui m'ont été adressés constituent la base des éléments étayant les analyses que j'ai exprimé *en italique* dans le présent rapport, ce qui aboutit à l'avis que je formule dans les conclusions, objet du document séparé ci-après.

ORLÉANS, le 25 août 2020

Le commissaire enquêteur



Michel LAFFAILLE

ANNEXE :

Avis au demandeur

Procès verbal des observations

**AVIS AU MAIRE DE
BEAUGENCY
après clôture de l'enquête publique.**

Le commissaire enquêteur soussigné, désigné pour procéder à l'enquête publique ayant pour objet le projet de révision du Plan Local d'Urbanisme présenté par la Commune de BEAUGENCY (Loiret), a l'honneur d'informer Monsieur le Maire:

- ❖ que des observations ont été formulées au cours de l'enquête publique,
- ❖ que, conformément à l'Article 5 de son Arrêté n° R2020-01 du 4 juin 2020, le procès verbal des observations recueillies ainsi que des propres questions du commissaire enquêteur sera remis le vendredi 7 août 2020 à 14 h 30 en mairie de BEAUGENCY,
- ❖ qu'il aura la possibilité de produire, dans un délai de 15 jours, un mémoire en réponse au commissaire enquêteur,
- ❖ qu'un exemplaire du présent avis sera annexé au rapport de l'enquête publique, ainsi que le procès verbal des observations et le mémoire en réponse qui aura été produit par la mairie de BEAUGENCY.

Fait en deux exemplaires à BEAUGENCY, le 31 juillet 2020,

Le maire de BEAUGENCY



Le commissaire enquêteur,

Michel LAFFAILLE



Procès verbal des observations et questions

après clôture de l'enquête publique portant sur le projet de révision du Plan Local d'Urbanisme présenté par la commune de BEAUGENCY (Loiret).

Le commissaire enquêteur soussigné, désigné pour procéder à l'enquête publique portant sur le projet de révision du Plan Local d'Urbanisme de la commune de BEAUGENCY, a reçu durant l'enquête publique du lundi 29 juin au vendredi 31 juillet 2020 trente personnes (dont quatre venues deux fois) qui se sont exprimées oralement et par écrit. Cinq courriels ont été envoyés à l'adresse électronique dédiée pour cette enquête publique. L'ensemble des observations et questions, y compris celles du commissaire enquêteur, portent sur les thèmes suivants :

- ❖ Modifications partielles du zonage,
- ❖ Légères modifications d'éléments spécifiques du règlement,
- ❖ Questionnements sur la zone 1 AUE-2,
- ❖ Problématique des zones industrielles UI et 1 AUI.
- ❖ Problèmes divers.

En application de l'article 5 de l'Arrêté municipal du 4 juin 2020 prescrivant la tenue de l'enquête publique, les observations et questions soulevées, pour lesquelles un mémoire en réponse de la part de la mairie de BEAUGENCY est sollicité dans les quinze jours, sont :

➤ Zonage : 1) La SARL SAFIM, en la personne de Monsieur Antoine SEVAISTRE accompagné de Monsieur Chris KEMPER, a déposé un projet de construction de cinq maisons avec la création d'un jardin public sur un terrain en zone Na au Sud immédiat du viaduc de la voie ferrée, rue de l'Abreuvoir (R1 et document L1). Pour eux, ce terrain est situé dans une structure urbaine intermédiaire, représente une dent creuse et ne peut être assimilé ni au corridor écologique ni au milieu urbain qui l'entoure. Leur projet est de restructurer leur terrain en aménageant à leurs frais un ensemble de cinq bâtiments coté Sud, avec un parc accessible au public vers la vallée du Ru, permettant de compléter les liaisons douces existantes. *Quelle réponse peut être donnée après prise de connaissance du dossier remis par Monsieur SEVAISTRE ?*

2) Monsieur Pascal POULIN demande la possibilité de modifier à la marge la zone UE pour y inclure la moitié de sa parcelle qui comporte une petite maison située à l'angle de la rue du Pouet Levrault et du Sentier Levrault afin de pouvoir agrandir sa maison pour en faire un gîte rural (R4). *Cette demande est-elle recevable ?*

3) Monsieur Jean-Dominique GODELU, propriétaire de la parcelle C 727 sise au 18 rue des Marais en zone UEa, mais mise en zone Na dans le projet, demande que celle-ci soit classée comme celle de son voisin Monsieur HARILLIER (parcelle C 980) en zone UE, parcelles non desservies par le chemin rural n° 15, dit « du Colombier », l'accès

n'étant possible que par la rue des Marais (L3). *Quelle justification donner au classement de sa parcelle en zone Na ?*

4) Monsieur et Madame LIGNIERE, propriétaires de la parcelle ZD 33 classée actuellement UE pour la partie occupée par leur maison d'habitation au 12 route de MESSAS et A pour le reste de la parcelle, voient la totalité de leur parcelle classée A dans le projet de révision du PLU et demandent une explication pour cette anomalie. Ils souhaiteraient par ailleurs que leur parcelle puisse être classée UE dans sa totalité. (L4, R5 et RE4). *L'anomalie constatée devrait pouvoir être corrigée.*

5) Mesdames Joëlle HY-BILLIOT et Laurence ?-BILLIOT ainsi que Monsieur Gérard BILLIOT sont en indivision et soumettent plusieurs questions : propriétaires de deux petites parcelles ZE 262 (Les Clos Neufs) et ZD 171 (Les Buissons) désirent les rétrocéder à la Municipalité. Ils sont aussi propriétaires des parcelles ZD 11 (Les Piliers) et ZD 173 (Les Buissons), qui sont classées en zone A dans le projet et souhaitent qu'elles soient classées en zone UE compte tenu de leur mitoyenneté avec des parcelles construites et donc en zone UE (R7). *Cette demande est-elle recevable ?*

6) Madame Régine FROMENTIN-PISSIER, 91 ans, propriétaire des parcelles C 953,954 et 955 donnant sur la rue de CHATEAUDUN, souhaite vendre ces parcelles d'une superficie totale de 3 000 m² avec l'accord de ses enfants Madame Ghislaine FROMENTIN épouse DESRUS et Monsieur Gilles FROMENTIN, parcelles sur lesquelles un projet de construction de quatre maisons, selon étude du cabinet de géomètre PERRONNET de Beaugency, en gardant les arbres en clôture de la rue de Châteaudun et de la rue du Colombier. Deux parcelles sont classées comme « éléments remarquables du paysage ». Or, ces terrains servent malheureusement de décharge sauvage (pneus, batteries, bidons d'huile, sac d'ordures pleins), régulièrement nettoyée par les soins de leur propriétaire et ses enfants. Le classement proposé, en zone UE, compromet sérieusement le projet de vente, devenu nécessité, pour Madame FROMENTIN-PISSIER (R8). *Il paraît surprenant que ce classement ait été proposé en pleine agglomération, compte tenu de l'emploi sauvage illégal des lieux. Quelle est la justification réelle du classement en « élément remarquable du paysage » ?*

7) Madame Magali PALEE et Monsieur Cédric GLOAGUEN sont fermement opposés à la construction d'une route le long de leur maison qui donnerait accès au projet 1AUE-2 (*emplacement réservé n° 6-Ouest*) ainsi que d'une placette à l'arrière de leur terrain, qui abrite actuellement des espèces protégées tel le lézard des murailles (R11). *Cette opposition est à rapprocher des éléments décrits dans les observations L 7 et RE 5).*

8) Monsieur HOVORKA exprime dans sa lettre L8, ainsi que par son écrit R 15 dans le registre, son désaccord sur le projet de PLU en raison du nombre de logements vacants (625) venant s'ajouter à 65 logements en « dent creuse » et 265 logements en périphérie, soit 955 logements pouvant accueillir 2 200 habitants supplémentaires alors que l'hypothèse de révision du PLU est de 1 110 habitants supplémentaires d'ici 2035. Il demande d'étudier les moyens de remédier à la vacance avant de se lancer dans une artificialisation en périphérie. Il demande aussi de surseoir à la mise en urbanisation de la zone 1 AUE-2, qu'elle ne soit pas urbanisée telle que décrite au chapitre 3-1 des OAP (aucune urgence à artificialiser une zone naturelle (L8, R 15 et RE 5). *Sa seconde demande est à rapprocher des écrits ci-après au paragraphe traitant de la zone 1 AUE-2.*

9) La SCI du « Moulin de Pouteau », propriétaire des parcelles 759, 760 et 761 (moulin sur le Grand Rû), en la personne de son gérant, Monsieur VALLIER (?), écrit : Un chemin longe à l'Est les parcelles 759 et 760, bordé par un petit rû, chemin qui est la propriété de la SCI du Moulin de Pouteau et qui est grevé par une servitude de passage « pour un homme et une brouette » afin d'atteindre les parcelles enclavées le long du petit rû puis le long du Grand Rû (parcelles 877, 759, 1387, 1386... A partir du 22 rue des Marais, toute la rive droite du Grand Rû est construite, même sur de petites parcelles. Or la parcelle 761 est très grande et classée en zone Na. Il serait logique de pouvoir construire en conservant alignement et mitoyenneté avec les constructions existantes (préconisation de la loi ALUR). Il n'y aurait pas de préjudice pour la Promenade de la Vallée du Rû (R 14). *La commune est-elle propriétaire du chemin décrit, grevé d'une servitude ? Que répondre à la demande de classement UE de la parcelle 761 ?*

➤ Règlement : 1) Monsieur René CHERRIER est propriétaire de parcelles vierges en zone constructible, avec leur entrée au 15 avenue Jules LEMAITRE dans les Hauts de Lutz (R3). Il souhaite vendre et il a un acquéreur qui finaliserait son achat à condition de pouvoir construire une maison de 180 m² d'emprise au sol au milieu du terrain d'environ 3 200 m² constitué par les trois parcelles. La règle des 35 mètres imposée empêche une telle construction, alors que le reste du vaste terrain ne lui servirait à rien. Cette disposition du terrain est unique sur les Hauts de Lutz. *Quelle est la possibilité d'introduire une dérogation spécifique pour de rares cas similaires en zone UE ?*

2) Monsieur William NEYRAL est propriétaire d'un immeuble rue Porte Dieu à l'angle de la rue du Rû, n° F 1224 au cadastre (lettre L2). La boulangerie au rez de chaussée est fermée, faute de trouver un repreneur pour ce commerce. Il souhaite rénover le bâtiment et transformer le rez de chaussée en logement pour éviter qu'il ne tombe à l'abandon et qu'il se dégrade. Or, le règlement de la zone UA interdit le changement de destination des locaux artisanaux et commerciaux situés en rez de chaussée. *Quelles démarches la municipalité peut-elle entreprendre pour favoriser l'installation d'un jeune boulanger ?*

3) Monsieur et Madame GOURIO, propriétaires des parcelles F 153, 175, 176, 178, 4251, 4252, 180, 181 et 3117, voient leur propriété du Clos de la Grand Cour passer en zone Na, ce qui a pour conséquence de rendre inutilisable les bâtiments « communs » car tous les aménagements seraient interdits. Ces bâtiments en pierre datent des 17^{ème} et 18^{ème} siècles, surplombant le niveau du rû de plus de 4 mètres. L'interdiction de tout aménagement en habitation ne permettrait plus de faire les travaux de restauration, d'entretien et de maintenance de ces bâtiments, urgemment nécessaires et pourrait entraîner leur disparition. De plus, le changement de catégorie de 1ha constructible (actuellement parcelle UBd) en zone naturelle inconstructible amène à perturber l'équilibre économique de la propriété nécessaire pour en financer l'entretien courant. Ils demandent de laisser l'ensemble tel qu'il est dans le PLU actuel (R9 et RE 2). *Cette propriété est un cas spécifique, qui est par ailleurs en vente, un acquéreur potentiel (en cours d'acquisition) s'étant présenté pour se renseigner et demander que : « cette partie là de la propriété, classée UBd actuellement, demeure constructible et ne soit pas en zone Na, comme projeté dans le futur PLU (R6). Compte tenu du caractère historique de cette propriété, il devrait être possible de permettre les travaux d'entretien, de restauration et de réhabilitation en logement de dépendances qui devaient servir à l'origine, en partie, d'hébergement pour le personnel de maison.*

4) En zone UE, règlement des clôtures § 5.18 L'auteur de l'observation R 10 propose de limiter la hauteur du muret à 1m afin de passer au dessus de coffret EDF(en limite de terrain) et de limiter la hauteur totale de la clôture à 1,80 m pour s'harmoniser avec un portail de 1m90 maximum.

Le paragraphe cité ne parle que des clôtures nouvelles. Le paragraphe UE.5.22 parle de l'encastrement des coffrets et boites postales, paragraphe qui autorise d'excéder ponctuellement 0,75 m de hauteur.

5) Au sujet du jardin des Ursulines et de l'Ecole Notre-Dame, rue Porte Tavers, classés en zone Nc, le projet de révision classe cet espace en « espace remarquable ». Quelles en sont les contraintes ? (R 12).

➤ Zone 1 AUE-2 : (L 7, L8, R 11 et RE5) : La société DIL-PROMOTION (aménagement foncier et promotion immobilière) fait part d'une observation concernant l'OAP du secteur des Mardelles qui présente quelques incohérences et impossibilités notoires rendant son exécution quasiment impossible. Cette société propose un autre schéma d'aménagement avec double accès viaire à partir de la départementale et au Sud de la gendarmerie, avec une liaison piétonne maintenue afin de relier la zone à la rue d'Entre Deux Aux Vallées (L7). *D'une part, cette liaison piétonnière, comme l'accès par une voie routière qui traverse une propriété privée, ne semble pas possible à réaliser, compte tenu de l'opposition formelle des propriétaires (R11, voir plus haut, alinéa 7 du § Zonage).*

D'autre part, l'accès proposé au Sud de la gendarmerie n'est pas possible, l'emplacement réservé n°6 Ouest permettant l'extension de celle-ci. (Voir aussi L8 et RE 5).

Cette zone 1AUE-2 pourrait rester en l'état en zone N, hormis l'agrandissement futur possible de la gendarmerie et serait alors une « monnaie d'échange » afin de résoudre le problème des zones UI et 1 AUI (voir ci-après L5 et L11).

➤ Zone industrielle UI et projet 1 AUI : Problématique du développement d'activités industrielles et logistiques (L5 et L11) : Dans son courrier du 31 juillet 2020 (L5), Madame Pauline MARTIN, maire de Meung-sur-Loire et présidente de la Communauté de Communes des Terres du Val de Loire qui, dans ses compétences obligatoires, gère le Parc d'Activités ACTILOIRE, expose la problématique de ce Parc, sur lequel une entreprise souhaite s'implanter sur environ 14 hectares. Certaines dispositions du projet de PLU de la commune de Beaugency sont plus contraignantes que celles du PLU actuel et constituent alors un frein à l'attractivité de ce Parc. La présidente regrette de n'avoir pas été ni informée, ni associée aux modifications majeures proposées dans une lettre du 22 juin 2020 adressée au maire de Beaugency. Elle demande que la commune de Beaugency apporte les modifications suivantes au projet de PLU :

- Constructibilité : Le PLU actuel stipule « qu'il n'est pas fixé de règle » pour l'emprise au sol des constructions. Or, l'article UI 4.11 du projet de règlement prévoit que « l'emprise au sol des bâtiments, des extensions et de leurs annexes ne peut excéder 40% de la superficie du terrain ». Cette modification majeure réduit considérablement la constructibilité du terrain.

- Stationnement : L'article UI 12 du PLU actuel précise que « le stationnement des véhicules consécutif à l'utilisation des constructions et installations ... doit correspondre aux besoins et à la nature de l'activité ». Les articles UI 8-5 à UI 8-14 du projet prévoient que le nombre minimal de places est fixé en fonction de la destination de la construction. Pour un projet d'entrepôt, il faut une place de stationnement pour 90 m² de plancher.

Un bâtiment de 60 000 m² nécessiterait 666 places, alors qu'existe, dans un autre parc, un projet de construction d'un bâtiment de 100 000 m² avec 250 places de stationnement.

- Zonage : L'intégralité du parc ACTILOIRE est située en zone UI du PLU actuel. Dans le projet, le parc prévu a vu sa superficie réduite, amputée des parcelles ZE 29 et un tiers de ZE 30, qui sont reclassées en zone A. Cette modification majeure empêche toute commercialisation et toute construction sur les 2,5 ha du parc d'activités.

Si la Communauté de Communes avait été associée au projet, elle aurait proposé, pour augmenter la superficie des zones A, que la parcelle ZE 309 de 23 217 m² soit classée en zone A et que les parcelles ZE 29 et 30 demeurent en zone UI.

- OAP : Le projet de PLU, dans son OAP pour le secteur des industries, ne prend pas en compte le projet du développement économique porté par la Communauté de Communes.

Les orientations d'aménagement demandées sur ce secteur sont très coûteuses et très contraignantes en matière de consommation foncière, d'aménagement urbain et d'installation de nouvelles entreprises avec des réalisations de voiries sans concertation avec la Communauté de Communes ni de cohérence avec la projet d'aménagement de cette zone.

Les dispositions du projet de PLU ainsi que l'OAP du secteur des INDUSTRIES ne permettent pas à la Communauté de Communes des Terres du Val de Loire de poursuivre, sur la commune de Beaugency, ses objectifs d'attractivité du Parc ACTILOIRE et de développement de l'emploi à proximité de l'habitat.

Remarque du commissaire enquêteur : afin de conserver la possibilité d'installation promise de l'entreprise PARCOLOG, il apparait essentiel et indispensable de modifier à la marge la zone UI en intégrant la totalité des parcelles ZE 29 et 30 et en conservant la totalité de la zone 1 AUI, en échange de l'annulation de la zone 1 AUE-2 qui resterait en zone A ou N, hormis l'emplacement réservé n°4 prévu pour l'agrandissement de la gendarmerie.

Par ailleurs, une dérogation ou modification du Règlement devrait permettre d'adapter l'Article UI-4.11 aux besoins réels d'emprise au sol, en fonction des activités prévues et, en échange, de ne pas artificialiser un nombre excessif de places de stationnement prévu par l'Article UI-8.12 du projet de Règlement.

Document L11 : Dans les orientations d'action décrites dans sa note « Révision du PLU », la nouvelle municipalité a détaillé les conséquences d'un abandon de la révision du PLU ainsi que les évolutions possibles du PLU (4 types de procédure sont décrites, dont deux respectent le PADD).

Compte tenu des enjeux en terme de développement économique, de délais et de budget déjà consacré à l'élaboration du projet de révision, il devrait être possible de corriger à la marge les quelques anomalies et d'adapter le zonage et le règlement avant de soumettre un projet rectifié et modifié à l'approbation du conseil municipal, prenant alors une délibération d'adoption du projet modifié en application de l'Article L 153-21 du Code de l'Urbanisme.

➤ Problèmes divers : 1) Monsieur DAHNINI est propriétaire de deux parcelles dont celle construite au Sud est en zone UCe, avec accès par la rue Entre Deux aux Vallées, l'ensemble étant clos et planté d'un verger et d'une haie vive le long de sa clôture. La parcelle nord fait partie de la zone 1AUE-2, dont la limite Est est complètement fermée par sa propriété et celle de son voisin du Nord qui donne sur la route départementale (R2). Or, dans la pièce 1-2, volet 2 en page 28, le schéma représente l'aménagement de cette zone 1 AUE-2 avec une allée boisée aboutissant en limite Est sur un cône de vue sur la plaine agricole.

Si ce schéma devait être appliqué, cela nécessiterait une expropriation, sans justification réelle d'utilité publique. Il ne peut y avoir de cône de vue sur la plaine agricole, vu la hauteur de la haie existante au Nord et la hauteur prévisible de la haie plantée par Monsieur DAHNINI. Une modification de la représentation de la zone 1 AUE-2 semble indispensable à la fois sur cette page 28 et sur le même schéma dans la pièce 8 « Evaluation Environnementale Stratégique » en page 137 : schéma de l'O.A.P. sectorielle sur le secteur 1 AUE-2 des Mardelles (voir aussi ci-après la question de l'emplacement réservé n° 4). *Cette question est à rapprocher des observations RE 5 et L7 développées plus haut.*

2) Mesures de protection et de vie de la population (L6) :

Différentes questions ont été soulevées par le collectif « Beaugency autrement, avec vous » représenté par Monsieur Christian HARDILLIER et Madame Christelle LEFOIX :

a) Protection de l'air, des sols et alimentation, avec des emplacements réservés pour les transformer en zone N, ou distance de 50 m au moins autour des habitations en zone agricole non traitée (sans pesticides). Etude de la création de zones agricoles protégées.

b) Nombre d'habitants, densification et objectifs du PLU : « Y a-t-il des objectifs de mixité sociale ? Quelle politique communale pour favoriser à la baisse (*du nombre*) des logements vacants ?

c) Eau - qualité et protection : Quel est le meilleur zonage pour la zone de protection du captage d'eau actuelle de Beaugency ? Différence des zones UCa et UK, le changement est-il positif pour le captage d'eau potable ?

d) Vie de quartier : Demande de prévoir une « zone commune » dans chaque quartier. Créer un emplacement réservé par quartier.

e) Prévention changement climatique : comment préserver les zones « espace boisé classé » ?

3) Nuisances :

a) Monsieur et Madame BOUCHET habitent à l'angle de la rue de Beauvilliers et de la rue des Marais, parcelle cadastrale n°2068. Un entrepreneur occupe ses parcelles cadastrales n°2606 et 189, non construites actuellement mais sur lesquelles sont installés mobile-home, caravane et véhicules de chantier avec matériels. L'activité de cette petite entreprise de chantier occasionne des nuisances, notamment du bruit. Un projet de construction de son habitation sur la parcelle cadastrale n°2606, qui se ferait en limite de parcelle en mitoyenneté avec la maison de Monsieur BOUCHET, qui elle, est construite à trois mètres de sa clôture, engendrerait un écran provoquant une absence de soleil sur deux fenêtres. De plus, une construction d'un hangar sur la parcelle cadastrale n° 189, avec ouverture de la clôture sur la rue des Marais provoquerait une gêne pour la circulation et le passage de nombreux écoliers, lycéens et promeneurs empruntant cette rue (L9).

b) Madame Ginette DARGENT a remis une lettre (L10) adressée au Maire pour exprimer son inquiétude concernant un entrepreneur installé en contrebas de son terrain (parcelle cadastrale n° 182 donnant sur la rue de Châteaudun et la rue des Marais). Ce dernier envisage coûte que coûte de construire une maison sur sa parcelle cadastrale du bas n° 2606 et de stocker son matériel sur sa parcelle cadastrale du haut n° 189, ainsi que de démolir le mur qui le sépare de la petite rue étroite des Marais pour sortir, avec son camion, ses matériels divers. La rue des Marais est étroite et empruntée par les écoliers de l'Ecole de Garambault, par des lycéens et par de nombreux promeneurs. Une ouverture sur cette petite rue pourrait constituer un risque supplémentaire pour la sécurité des piétons.

4) Aménagement du Parc des Capucines : Zone 1 AUE-1 (R 13) :

- « Quelles sont les sorties de la ZAC sur la rue de Vendôme, par une seule avenue ? »
- « Quelle est la protection au niveau sonore au niveau train SNCF le long des logements sociaux ? ».

L'auteur de l'observation R 13 constate des défauts dans la réalisation de la ZAC du Parc des Capucines : deux lampadaires installés dans le caniveau de la rue des Bleuets ainsi qu'un compteur d'eau au n° 5.

➤ Questions diverses du commissaire enquêteur et propositions :

1) Quelle est la signification des abréviations suivantes, non mentionnées dans le glossaire de la pièce 7-2 en page 43 :

- VCN et QJX en page 120 du rapport de présentation pièce 1-1 volet 1 ?
- LCAP en page 25 de la pièce 7-2 (porter à connaissance).

2) Quelle est la date de la décision de mettre en zone rouge les trois places de stationnement devant la Poste, place du Docteur Hyvernaud, alors que ces trois places sont indiquées en zone bleue sur le plan de la page 277 de la pièce 1-2 volet 2,

3) Le Règlement : Quelles sont les possibilités d'assouplir à la marge le Règlement (pièce 5) ?

a) zone UE (page 60) Constructions § UE 4-1-1 La limite maximale de construction d'une habitation à partir de l'alignement sur la voie publique est de 35 mètres, si l'on comprend correctement le principe qui guide cette limite. Or, sur les Hauts de Lutz, un ensemble de parcelles totalisant 3 200 m² et appartenant à un seul propriétaire devrait permettre de bâtir une habitation de 180 m² au milieu du terrain, à plus de ces 35 mètres de l'alignement, tout en respectant la limite des 15% de la superficie du terrain (5,6% dans ce cas) et en laissant donc une majorité de terrain non artificialisé, perméable aux eaux de pluie et offrant toutes garanties propices à la biodiversité (voir ci-dessus la réclamation de Monsieur CHERRIER). Une dérogation à la règle des 35 mètres devrait pouvoir être inscrite pour les rares cas similaires en zone UE.

b) zone 1AUI (page 115), Hauteur des clôtures : Portail des entreprises à 1m90 maximum et clôture à 1m60 maximum. La hauteur devrait être la même, alignée à 1m90, par souci de continuité et, surtout, pour la sécurité passive des entreprises.

4) Pièce 8 : Evaluation Environnementale Stratégique (page 127) :

Le pourcentage de réalisation de logements sociaux est fait en raisonnant sur la superficie au plancher et non sur le nombre de logements : « sur 1 000m² de surface au plancher, 25% devront être réservés en logements sociaux ». Un calcul de la moyenne de la superficie individuelle des logements à destination d'habitat donne 4 logements sociaux sur 15 logements au total pour 1 000 m² de surface au plancher, soit près de 27% de logements sociaux, alors que la loi prévoit 20%. Si la surface au plancher réservée aux logements sociaux était de 20%, cela donnerait 3 logements sociaux sur 15 logements au total, ce qui semble raisonnable par rapport aux besoins évalués.

Le pourcentage de 25% de la superficie peut-il être ramené plus près des 20% sur 1 000 m² de surface au plancher?

5) Emplacement réservé n° 4 – Extension de la Gendarmerie en zone 1 AUE-2 :

Sur le plan de la pièce 4-1, la limite Est de l'emplacement réservé pour l'extension de la gendarmerie n'est pas à l'alignement de la clôture Est de la Gendarmerie actuelle, mais en retrait. Pour des raisons de sécurité générale de l'emprise globale de la Gendarmerie, lorsque l'extension sera réalisée, la clôture Est devra être droite et non « en baïonnette ». L'emplacement réservé n°4 doit donc être agrandi de quelques mètres vers l'Est, prenant quelques m² sur la zone 1 AUE-2, quitte éventuellement à réduire d'autant la limite Sud de cet emplacement réservé.

A Beaugency, le 7 août 2020

Le maire de BEAUGENCY

A handwritten signature in black ink is written over a blue circular official stamp. The stamp contains the text "MAIRIE de BEAUGENCY" and "L'affaire n°" followed by some illegible numbers. The signature is a large, stylized scribble.

Le commissaire enquêteur,

A handwritten signature in black ink, consisting of several vertical strokes and a horizontal base, representing the name Michel Laffaille.

Michel LAFFAILLE