

Observations Personnes Publiques Associées - Synthèse

1) Plan Local d'Urbanisme (PLU)

- Agence régionale de Biodiversité du 26/06/2019 : n'est pas compétente pour rendre un avis en matière d'urbanisme.
- GRT Gaz - Pôle Exploitation Centre Atlantique . ANGOULEME (16) du 24/06/2019.
remarques suivantes :
 - Rapport de présentation :
 - présence des ouvrages non signalée ainsi que le rappel des Servitudes d'Utilité Publique (SUP) d'implantation et de passage et des distances des SUP d'effets,
 - pas de description des moyens de mise en oeuvre pour lutter contre les risques.
 - PADD : rappeler de ne pas développer de programmes d'habitat, d'espaces ou équipements publics près des ouvrages de transport de gaz naturel haute pression.
 - Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) : privilégier des zones non impactées par les ouvrages de transport de gaz naturel en éloignant le plus possible les projets d'aménagement.
 - Règlement : dans les dispositions générales et/ou dans chaque zone (des détails peuvent être apportées par les fiches jointes à l'avis) :
 - porter la mention que les canalisations de transport de gaz ou assimilé y compris les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement et leur bornage, ainsi que les affouillements et exhaussements inhérents à la construction et aux interventions ultérieures relatives au maintien de la sécurité sont admis dans l'ensemble des zones sauf mention contraire,
 - indiquer les interdictions et règles d'implantation associées aux servitudes d'utilité publique d'implantation et de passage ainsi que celles d'effet (zone non aedificandi et non sylvandi),
 - mentionner l'information obligatoire de GRT Gaz en cas de délivrance de permis de construire, de certificat d'urbanisme opérationnel ou de permis d'aménager situé dans la zone de l'ouvrage,
 - indiquer la réglementation anti-dédommagement pour les déclarations de travaux et déclaration d'intention de commencement de travaux.
 - Document graphique du règlement - Plan de zonage : indiquer les SUP d'effets pour la maîtrise de l'urbanisation de tous les ouvrages GRT Gaz.
 - Changement de destination des zones :
 - changements devant être conformes aux spécifications des canalisations et installations annexes de transport de gaz et de leurs SUP,
 - éviter des zones U ou AU dans les SUP et la densification des zones déjà ouvertes à l'urbanisation.
 - Emplacements réservés : doivent être validés au regard des spécifications des canalisations de transport de gaz et de leurs SUP.
 - Espaces boisés classés, haies, éléments végétaux particuliers : incompatibilité entre la présence des ouvrages de transport de gaz et leur bande de servitude d'implantation avec un Espace Boisé Classé, haies, ou éléments végétaux protégés. La bande de servitude d'implantation est une bande de libre passage en zone non aedificandi et non-sylvandi. la plantation d'arbres ou d'arbustes de plus de 2,70m de haut est interdit tout comme des pratiques culturales d. passant plus de 0,60m de profondeur.

- Plans des Servitudes d'Utilité Publique : doivent être matérialisés sur le plan (servitude d'implantation I3 et SUP 1).
- Liste des Servitudes d'Utilité Publique :
 - le d.tail de la servitude I3 (SUP implantation et de passage) doit être rappelé en précisant la largeur de la zone non-aedificandi et non-sylvandi,
 - ajout sur la liste des SUP'effets pour la maîtrise de l'urbanisation et de celle concernant l'implantation et le passage pour tenir compte de l'arrêté préfectoral n° 2016-087 du 4 octobre 2016.
- Conseil Régional du Centre - Val de Loire du 24 juin 2019 : aucune observation.
- Direction Générale de l'Aviation Civile du 01 juillet 2019 : ajout de la servitude T7.
- Centre Régional de la Propriété Forestière Ile de France - Centre du 8 juillet 2019 :
 - forêt privée représente plus de 68% des espaces boisés du territoire de SAINT-AY, répartie en nombreuses petites propriétés,
 - compréhension sur le plan de zonage des Espaces Boisés Classés en raison rareté des bois,
 - dans le règlement écrit, la réglementation sur les EBC doit être plus complète. Une note sur les espaces boisés classés dans les PLU et les SCOT est jointe à l'avis.
- ORLEANS METROPOLE en date du 15 juillet 2019 : pas de remarque particulière.
- Institut National de l'Origine et de la Qualité du 25 juillet 2019 : pas de remarque car la révision du PLU n'a aucune incidence dans l'aire géographique de l'Appellation d'Origine Protégée (AOP) ni dans celle des Indications Géographiques Protégées (IGP) "Val de Loire" et "Volailles de l'Orléanais" bien que la commune soit incluse dans ces deux aires.
- Chambre d'Agriculture du Loiret du 5 août 2019 : avis FAVORABLE avec la réserve par rapport au règlement de la zone A :
 - Rapport de présentation :
 - données incomplètes sur l'agriculture dans le chapitre "occupation des sols" n'indiquant que les zones agricoles,
 - en page 53, données selon le Registre Parcellaire Graphique 2010 - manque d'information sur les sièges d'exploitation et l'équipement des parcelles en termes de drainage et d'irrigation pour avoir une vision plus précise de l'activité agricole sur la commune,
 - estimation du point mort estimé à 50 logements pour le renouvellement urbain élevée pour la période 2008 - 2015.
 - PADD et OAP : points positifs du projet :
 - l'estimation dans le PADD de la création de 280 logements sur la période du PLU,
 - les opérations en extension urbaine (16 logements/ha) associées à des OAP vont dans le sens de la limitation de la consommation de foncier.
 - Plan de zonage :
 - bon positionnement des zones AU à vocation d'habitat car elles se trouvent dans des espaces enclaves évitant l'extension linéaire,
 - positionnement moins favorable pour la zone AUB de Montafiland car en extension linéaire pouvant renforcer l'enclavement des terres agricoles considérées comme étant des surfaces fragiles à conforter,

→ incohérence entre la carte de la page 17 du PADD et le plan de zonage concernant l'extension de la zone d'activités.

➤ Règlement :

→ la mention dans l'article A2-1 du changement de destination possible des bâtiments agricoles est contraire à la législation autorisant les changements de destination au cas par cas sur des bâtiments repères et identifiés sur le plan de zonage : demande de retrait de l'alinéa et demande de repérage des projets de changement de destination sur le plan de zonage par une étoile,

→ évocation du Clos de l'Evêché en zone A dont la commune souhaite le développement d'une activité économique et/ou de restauration adossée à une activité agricole.

• Préfecture du Loiret - Direction Départementale des Territoires en date du 14/09/2019 : recommandations et observations :

➤ Conformité du règlement du PLU avec la DUP de l'ouvrage d'alimentation en eau potable : la DUP du captage interdit toute extension urbaine en secteur 1. En 2006, lors de l'élaboration du PLU, il avait été souligné l'importance de maintenir les parcelles non construites en non constructibles. Ces parcelles sont presque toutes bâties aujourd'hui ne respectant pas le périmètre de protection initialement prévu dans la DUP. Du fer et du manganèse d'origine naturelle et non toxique sont présents dans la qualité de l'eau, problème déjà évoqué en 2016. Ce problème peut être résolu par la mise en place d'une station de traitement nécessitant une autorisation préfectorale. La commune est invitée à prendre des engagements permettant d'améliorer la qualité de l'eau dans le cadre de la démarche de révision de la DUP.

➤ Enjeux paysagers :

→ nécessité de faire apparaître sur le plan de zonage les éléments de paysage et naturels à protéger pour que le document graphique soit conforme au document écrit.

→ précisions à apporter en ce qui concerne des v.g.taux (haies v.g.tales, arbres),

→ ne pas propager les espèces invasives,

→ création de haies diversifiées et composées de végétaux locaux : dans les tableaux . la fin de l'annexe, il est impossible de différencier les espaces locales.

➤ Rapport de présentation : document clair et argument. contribuant à la bonne compréhension du document d'urbanisme. Le diagnostic mérite d'être complété :

→ ajouter l'information concernant les remontées de nappe même si le territoire communal est partiellement concerné,

→ prise en compte des enjeux du Val de Loire Patrimoine Mondial UNESCO : pas de localisation de la zone UNESCO et de sa zone tampon ni de description des enjeux découlant du plan de gestion,

→ assainissement : rappeler que la compétence relative à l'assainissement collectif a été transférée à la Communauté de Communes de Terre Val de Loire depuis le 1er janvier 2018 et que pour l'assainissement non collectif, c'est la compétence de la commune.

➤ Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) :

→ intégrer la réalisation de logements sociaux en conformité avec l'orientation 2 du PADD "poursuivre autant que possible cette politique de mixité" dans les 3 OAP,

→ OAP Les Laprès : organisation du quartier autour d'un espace vert méritant de s'ouvrir vers le plateau urbain / agricole, faisant rentrer la vue depuis cet aménagement.

➤ Règlement écrit :

→ dénomination du risque inondation de la zone N : différence entre le règlement (ND1-2 et ND 3-4) et le document graphique (N1-2 et N3-4) donc supprimer la lettre D dans le règlement,

→ assainissement des eaux pluviales : les règles sont générales et doivent être précisées :

- ✓ le type de gestion : à la parcelle ou rejet dans le réseau,
- ✓ le moyen de gestion à mettre en oeuvre : bassin d'infiltration, puisard, structures alvéolaires, etc...,
- ✓ le dimensionnement de l'ouvrage de gestion : pluie de dimensionnement, débit de fuite autorisée.

→ autres remarques :

- ✓ remplacer le terme "lotissement" par "opération d'aménagement d'ensemble" ou "opération groupée",
- ✓ prescriptions concernant les annexes et extensions d'habitation mentionnés en page 79 sont déjà traités en page 78.

> Règlement graphique (plan de zonage) :

reprise des limites du PPRI sur le plan de zonage sauf pour les fonds de plusieurs terrains classés en zone UB alors que ces derniers sont en zone A4 (champ d'expansion des crues à préserver - aléa très fort) : adapter le tracé sur les fonds de parcelle en zones N3-4 d'aléa très fort.

Une annexe n° 2 portant sur des informations utiles pour la poursuite de la procédure et une annexe n°3 concernant la numérisation des PLU sont jointes à l'avis.

• Préfecture du Loiret - Direction de la citoyenneté et de la légalité en date du 13/09/2019 : la demande de dérogation à la règle de l'urbanisation limitée en l'absence de SCoT présentée par la commune de SAINT-AY a été accordée.

La Commission Départementale de la Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (CDPENAF) a rédigé son avis daté du 2 juillet 2019 sous trois rubriques :

- sur le projet de révision du PLU : FAVORABLE : équilibré et économe en consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers,
- sur les extensions des habitations et de leurs annexes en zone A et N sous réserve de vérification du règlement de la zone A sur les constructions pour le stockage et l'entretien de matériels agricoles pour les agriculteurs ne se trouvant pas en CUMA (coopérative d'utilisation de matériel agricole) et de l'homogénéisation des distances d'implantation des antennes de radiotéléphonie pour les deux zones A et N,
- sur la demande de dérogation au principe d'urbanisation limitée : FAVORABLE pour deux secteurs (0,3ha sur la propriété des Balvottes et 0,3 ha situ.s Rue Basse) reclassés en zone UB dans le cadre de la révision du PLU.

Cela doit être pris en compte dans le projet définitif.

Sur l'avis de la Direction Départementale des Territoires - Préfecture du Loiret :

il semble que la remarque suivante : "prescriptions concernant les annexes et extensions d'habitation mentionnés en page 79 sont déjà traités en page 78" a été prise en compte par la municipalité car aucune mention aux pages indiquées.

MRAe ne s'est pas prononcée qu'à la date du 27 septembre 2019, le délai de trois mois était expiré de deux jours, sans observation.

2) Règlement Local de Publicité

• Préfecture du Loiret (Direction Départementale des Territoires) en date du 20/09/2019 : avis FAVORABLE sous réserve de prescriptions en annexe :

- Périmètre d'application du RLP : le RLP ne peut réglementer l'installation ou la modification de dispositifs hors agglomération que ce soit la publicité, les pré-enseignes temporaires ou dérogatoires,
- Prescriptions sur les dispositions applicables à la publicité et aux pr.-enseignes :
 - pré-enseignes dérogatoires : dispositions particulières sur les conditions d'installation en ZP2 et 3 avec la possibilité de les apposer sur les murs ou clôtures aveugles ne sont pas réglementaires et doivent être retirés du règlement,
 - pré-enseignes temporaires : ne peuvent faire l'objet de dispositions spécifiques dans le RLP que si elles se situent en agglomération. En ZP4 l'article 3.2 du règlement sur la surface de ce dispositif plus permissif que le règlement national n'est pas réglementaire, d'où la nécessité de revoir le format maximal de 2m précisé à la page 24 du règlement. Il convient de mentionner l'article 3 que les conditions d'installation de ces dispositifs ne concernent que ceux situés en agglomération.
- Prescriptions sur les dispositions applicables aux enseignes : l'article 6 du règlement de la ZP1,2 , 3 et l'article 5 de la ZP4 mentionnent que les enseignes temporaires peuvent être installés 1 mois avant la manifestation. Cela n'est pas réglementaire car l'article R581-69 du Code de l'Environnement précise qu'elles peuvent être installées trois semaines avant.
Cette disposition est plus permissive. Les pages 31 - 35 - 39 et 43 doivent être rectifiées.
- Recommandations : concernant les publicités sur mobilier urbain. Il convient de modifier la page 19 du règlement concernant l'une des faces des m. ts publicitaires de type planimètre pouvant recevoir une information municipale.

• Commission Départementale de la Nature, des Paysages et des Sites (CDNPS) en date du 16/09/2019 : avis FAVORABLE en relevant que la volonté de la commune de SAINT-AY est de réduire et maîtriser la présence publicitaire sur le territoire de la commune de nature à améliorer le cadre de vie et à favoriser la mise en valeur du paysage et du patrimoine naturel ou bâti. Le document répond aux attentes de cette commission.

• Conseil Régional Centre Val de Loire du 24/06/2019 : aucune observation et aucun avis.