

## **ENQUETE PUBLIQUE**

**Enquête Publique**  
**relative au projet de révision**  
**du Plan Local d'Urbanisme**  
**de la commune de Les Bordes**  
**du 22 janvier 2018 au 23 février 2018 inclus**

**RAPPORT DU COMMISSAIRE ENQUETEUR**

# Sommaire

## **I – Présentation Générale du projet**

- 1.1 Objet de l'enquête publique
- 1.2 La commune de Les Bordes
- 1.2 Présentation du projet de révision du Plan Local d'Urbanisme
- 1.3 Avis des Personnes Publiques Associées
- 1.4 Cadre administratif et législatif

## **II – ORGANISATION ET DEROULEMENT DE L'ENQUETE**

- 2.1 Désignation et information du commissaire enquêteur
- 2.2 Information du public
- 2.3 Composition du dossier d'enquête
- 2.3 Déroulement de l'enquête

## **III – PARTICIPATION DU PUBLIC ET OBSERVATIONS EMISES**

- 3.1 Participation du public
- 3.2 Commentaire général sur la participation du public
- 3.3 Analyse des observations écrites et réponses de la Mairie
- 3.4 Commentaires sur les réponses apportées par la Mairie

## **IV - DOCUMENTS ANNEXES**

- 1 - Arrêté de mise à l'enquête publique
- 2 - Annonces légales des journaux
- 3 - Observations écrites
- 4 - Note de synthèse des observations du public
- 5 - Réponse de Mr le Maire de Les Bordes à la note de synthèse

# **I – Présentation Générale du projet**

## **1.1 Objet de l'enquête publique**

Dans une lettre du 08/12/2017 au Président du Tribunal Administratif d'Orléans, Mr le Maire de LES BORDES demande la désignation d'un commissaire enquêteur en vue de procéder à une enquête publique sur le projet de révision du plan local d'urbanisme de la commune de Les Bordes (Loiret). Ce projet a été arrêté lors du conseil municipal de la commune dans sa séance du 19 juillet 2017.

## **1.2 La commune de Les Bordes**

La commune de Les Bordes est avant tout une commune rurale, à 40km à l'est d'Orléans, dans le bassin de vie de Sully-sur-Loire, commune située à seulement 6km. Elle fait partie de la communauté de communes du Val de Sully, et comptait 1 846 habitants en 2013 pour une densité de 76 habitants au km<sup>2</sup>. La population de la commune a plus que doublé entre 1968 et 2013, avec l'arrivée régulière d'une population nouvelle attirée par, la tranquillité de la campagne et la proximité de la zone urbaine de Sully-sur-Loire.

Les Bordes est une commune ouverte sur le val de Loire, comprenant 3 unités topographiques bien distinctes du Nord-Est vers le Sud-Ouest :

- le plateau de l'Orléanais couvert par la forêt d'Orléans qui culmine entre 130 m et 150 m ;
- le coteau boisé, d'un dénivelé d'environ 15 m, formé par les terrasses de la Loire qui domine le val ;
- enfin, le val inondable limité au sud par la Bonnée, affluent de la Loire, qui se définit par de vastes plaines agricoles se situant aux alentours de 115 m.

La commune est traversée par deux routes départementales importantes qui se croisent en plein centre bourg, la RD 952 (Orléans/Gien) et la RD 961 (Sully-sur-Loire/Montargis). Le trafic est important sur chacun de ces axes, la RD 952 étant classée voie à grande circulation (plus de 6000 véhicules par jour en 2014).

La commune est concernée par 2 sites Natura 2000, tous les deux en forêt d'Orléans :

- la Zone Spéciale de Conservation « Forêt d'Orléans et périphérie » ;
- la Zone de Protection Spéciale « Forêt d'Orléans ».

Ces 2 sites représentent, sur le territoire de la commune, une superficie de 1 785 ha soit 74,3% de la surface totale communale.

Enfin, une partie de la commune, le val, est inondable. Cette zone est intégrée dans le Plan de Prévention des Risques d'Inondations des Vals de Sully, Ouzouer et Dampierre. Ce PPRI vient d'être révisé et fait actuellement l'objet d'une enquête publique qui se terminera le 20 avril 2018.

## **1.2 Présentation du projet de révision du Plan Local d'Urbanisme**

Le conseil municipal de la commune de Les Bordes par délibération en date du 19 février 2015, a prescrit la révision du Plan d'Occupation des Sols sur l'ensemble du territoire communal, avec mise en forme d'un Plan Local d'Urbanisme, conformément aux articles L.123-6 et suivants du Code de l'Urbanisme.

L'élaboration du Plan Local d'Urbanisme s'est donc déroulée sur une période de plus de 2 ans, selon les étapes suivantes :

- Une première phase d'analyse de la situation, puis de diagnostic. Dès cette phase, une concertation publique a été mise en place, avec mise à disposition en mairie de plusieurs éléments de l'étude : une note résumant les objectifs principaux de l'élaboration du PLU, les études préalables et les comptes-rendus des réunions de travail. Tout au long de la procédure, les habitants ont pu faire part de leurs remarques, qui ont été examinées au fur et à mesure par la commission d'étude.
- Une seconde phase d'élaboration du Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD). Les objectifs du PADD ont été présentés lors d'une réunion publique, puis les dispositions réglementaires (plan de zonage, règlement et orientations d'aménagement et de

programmation) ont fait l'objet d'une seconde réunion publique.

- Enfin, le conseil municipal a confirmé les orientations proposées au cours de deux réunions, puis à validé l'ensemble du projet au cours d'une troisième réunion le 19 juillet 2017.

Les principaux objectifs de ce PLU sont :

- Une croissance de la population de 1,3% par an légèrement inférieure à la tendance constatée, soit +254 habitants en 2026 et +114 logements, permettant de densifier le centre bourg, et de développer la mixité des formes urbaines.
- Une réduction de la consommation foncière et une limitation de l'étalement urbain. Globalement cela se traduit par une augmentation de 8,4 ha de la totalité des zones agricole et naturelles par rapport au précédent POS, avec une forte augmentation des surfaces agricoles au détriment des espaces naturels.
- Limiter le développement des hameaux.
- Améliorer la sécurité des déplacements en centre bourg.
- Mettre en valeur le patrimoine bâti et les paysages.
- Préserver les espaces naturels et forestiers.

A partir de chacun de ces objectifs, un nouveau zonage a été élaboré pour l'ensemble de la commune, avec une réglementation associée. Les principales évolutions d'aménagements font l'objet d'Orientations d'Aménagements et de Programmations (OAP). Ces OAP concernent 3 secteurs de la commune, un en centre bourg et deux à proximité de zones déjà urbanisées. Enfin, un recensement du patrimoine bâti et paysager a été réalisé.

Le projet de PLU ne présentant aucun impact significatif sur les milieux et sur la flore, aucune mesure de préservation n'est présentée.

### **1.3 Avis des Personnes Publiques Associées**

Suite à l'arrêt par le conseil municipal du projet de PLU, celui-ci a été notifié aux Personnes Publiques Associées (PPA), ainsi qu'aux personnes publiques consultées qui en ont fait la demande. Plusieurs réponses sont parvenues en retour.

Tout d'abord, la Mission Régionale d'Autorité environnementale Centre-Val de Loire ne s'est pas prononcée dans le délai de trois mois prévu à l'article R.104-25 du code de l'urbanisme, ce qui équivaut à un avis favorable.

Ensuite, la Commission Départementale de la Préservation des Espaces Naturels Agricoles et Forestiers du Loiret, ainsi que Direction Départementale des Territoires ont émises un avis favorable au projet assorti de quelques réserves et remarques à prendre en compte dans la version définitive. La Direction Départementale des Territoires suggère la tenue d'une ultime réunion des PPA à l'issue de l'enquête publique et avant l'approbation du projet définitif.

### **1.4 Cadre administratif et législatif**

Les procédures d'élaboration, d'approbation et de soumission à une enquête publique d'un Plan Local d'Urbanisme sont organisées suivant les dispositions des articles L 123-1 à L 123-20 et R.123-1 à R.123-25 du code de l'Urbanisme, ainsi que des articles L 123-1 à L 123-19 et R 123-1 à R123-33 du code de l'environnement.

## **II – ORGANISATION ET DEROULEMENT DE L'ENQUETE**

### **2.1 Désignation et information du commissaire enquêteur**

Par décision n° E17000199/45 en date du 11/12/2017, le Président du Tribunal Administratif d'Orléans m'a désigné comme commissaire enquêteur du projet de révision du plan local d'urbanisme de la commune de Les Bordes.

J'ai ensuite pris de premiers contacts téléphoniques avec Mme Amélie Bertrand, Secrétaire Générale de la mairie de Les Bordes, afin d'organiser notre collaboration.

Je me suis rendu à la Mairie de Les Bordes le jeudi 21 décembre 2017 pour une première réunion qui a permis de me faire présenter les grandes lignes du projet, de fixer les dates des permanences, de valider le contenu de l'arrêté prescrivant l'enquête publique, de parapher le registre d'enquête et le dossier mis à la disposition du public, et de repartir avec une copie du dossier. L'arrêté de Monsieur le Maire de Les Bordes ordonnant l'ouverture de l'enquête publique a été publié le 27 décembre 2017.

Le mardi 16 janvier 2017, Mr Laurent Parreau adjoint au maire délégué à l'urbanisme, m'a fait visiter les principaux lieux de la commune concernés par le projet, ce qui m'a permis de bien visualiser les différents sites et les enjeux liés aux décisions contenues dans le PLU.

## 2.2 Information du public

Le public a été averti par un affichage de l'avis d'enquête publique (format A2 en caractères noirs sur fond jaune) sur les panneaux municipaux de la mairie de Les Bordes en différents points répartis sur l'ensemble du territoire de la commune. Cet affichage a été mis en place 15 jours avant le début de l'enquête, et a été effectif durant toute la durée de l'enquête publique. Par ailleurs, l'enquête publique a été annoncée en page d'accueil du site internet de la commune, avec possibilité d'accéder à l'intégralité du dossier en ligne.

En plus de l'affichage de l'avis d'enquête publique, celui-ci a été inséré dans les annonces légales des journaux suivants :

- La République du Centre, éditions du jeudi 4 janvier 2018 et du jeudi 25 janvier 2018.
- Le Journal de Gien, éditions du jeudi 4 janvier 2018 et du jeudi 25 janvier 2018.

## 2.3 Composition du dossier d'enquête

Le dossier soumis à l'enquête publique était composé des documents suivants :

### 0 - Pièces administratives

- Délibération du Conseil Municipal prescrivant l'élaboration du PLU du 19/02/2015
- Délibération du Conseil Municipal sur le bilan de la concertation du 19/07/2017
- Délibération du Conseil Municipal arrêtant le projet de PLU du 19/07/2017

### 1.1 - Rapport de présentation (75 pages)

### 1.2 - Evaluation environnementale (129 pages)

### 2 - Projet d'Aménagement et de Développement Durables P.A.D.D. (11 pages)

### 3 - Orientations d'Aménagement et de Programmation O.A.P. (17 pages)

### 4 - Plan de zonage

- 4.1 Planche de zonage zone 1 (1/2000)
- 4.2 Planche de zonage zone 2 (1/2000)
- 4.3 Planche de zonage zone 3 (1/2000)
- 4.4 Planche de zonage zone 4 (1/2000)
- 4.5 Planche de zonage zone 5 (1/7500)

### 5 - Règlement du P.L.U. (59 pages)

### 6 - Emplacements réservés (1 page)

### 7 - Eléments de paysage (11 pages)

### 8 - Annexes sanitaires

- 8.1 Notice
- 8.2 et 8.3 Plan du réseau d'assainissement
- 8.4 et 8.5 Plan du réseau d'eau potable

### 9 - Servitudes d'utilité publique

- 9.1 Liste des servitudes

## 9.2 Plan des servitudes d'utilité publique

Par ailleurs, le dossier a été complété par les avis des personnes publiques associées :

- La Mission Régionale d'Autorité Environnementale Centre-Val de Loire.
- La Direction Départementale des Territoires.
- La Commission Départementale de la Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers du Loiret.

Le dossier comprenait également l'Arrêté d'ouverture de l'enquête publique et le registre d'enquête.

### 2.3 Déroulement de l'enquête

L'enquête s'est déroulée régulièrement, sans aucun incident, du lundi 22 janvier 2018 au vendredi 23 Février 2018 inclus soit 32 jours consécutifs.

L'ensemble du dossier ainsi que le registre d'enquête ont été mis à la disposition du public à la mairie de Les Bordes, aux heures d'ouverture de la mairie au public soit, du lundi au samedi de 9h à 11h45 et les lundi et vendredi de 15h à 17h30.

Je me suis tenu à la disposition du public à la Mairie de Les Bordes, pour recevoir les éventuelles observations et apporter si nécessaire des explications, aux dates suivantes :

- Le samedi 27 janvier 2018 de 9h à 12h,
- Le lundi 12 février 2018 de 14h30 à 17h30,
- Le vendredi 23 février 2018 de 14h30 à 17h30.

A l'issue de la dernière permanence, qui coïncidait avec le dernier jour d'enquête publique, le commissaire enquêteur a clôturé puis récupéré le registre d'enquête.

Le mercredi 28 février 2018, j'ai remis à Mme Bertrand en mairie de Les Bordes, un document de synthèse des observations écrites (voir annexe). Dans ce document je posais 11 questions correspondantes aux différentes observations émises. Mr le Maire de Les Bordes m'a transmise en date du 14 mars 2018 une note de réponse à mes questions (voir annexe) avec les éventuelles modifications apportées au règlement ou au zonage.

## **III – PARTICIPATION DU PUBLIC ET OBSERVATIONS EMISES**

### 3.1 Participation du public

Tout d'abord, un bilan chiffré sur la participation du public à cette enquête publique.

Pendant le déroulement de l'enquête, de nombreuses personnes sont venues consulter le dossier mis à leur disposition à la mairie de Les Bordes. J'ai personnellement reçu 14 visites durant mes permanences soit 16 personnes différentes, une personne étant venue deux fois.

Suite à ces consultations et à ces visites, 10 observations ont été formulées par écrit directement sur le registre d'enquête mis à leur disposition à la Mairie. L'ensemble des personnes ayant rédigées ces observations sont venues rencontrer le commissaire enquêteur lors d'une de ses permanences. 3 personnes sont venues rencontrés le commissaire enquêteur pour prendre connaissance du PLU les concernant et n'ont pas jugées nécessaire de formuler des remarques par écrit.

L'ensemble des 10 observations écrites ont été rédigées par des particuliers.

### 3.2 Commentaire général sur la participation du public

Globalement, on peut dire que la participation du public a été satisfaisante, sans plus. Les préoccupations sont majoritairement d'ordre personnel, cependant, plusieurs demandes relèvent de préoccupations plus générales liées à l'environnement ou à la quiétude des riverains.

Les principales préoccupations rencontrées concernent des terrains autrefois en zone urbanisable et qui, dans ce projet de PLU, se retrouvent en zone agricole ou naturelle, pour différentes raisons. Le problème des zones inondables qui dépendent essentiellement du règlement du PPRI en cours de révision, pose de vraies interrogations pour les parcelles achetées constructibles mais non encore construites, vis-à-vis des constructions voisines construites avant la mise en place du PPRI. En dehors des zones inondables, les problèmes paraissent plus faciles à expliquer et à modifier si nécessaire.

Durant toute la durée de l'enquête publique, le commissaire enquêteur n'a ressenti aucune méfiance vis-à-vis du projet de révision dans sa globalité.

Il semble que la concertation, qui s'est déroulée, en particulier, à travers plusieurs réunions publiques, a permis au public intéressé de bien comprendre les enjeux du projet, tout en laissant quelques regrets à ceux dont les demandes n'ont pas été prises en compte dans le projet de PLU soumis à enquête publique.

### **3.3 Analyse des observations écrites et réponses de la Mairie**

L'ensemble des 10 observations écrites peuvent être regroupées suivant 4 thèmes différents :

- 1 - Demandes de modifications des limites de certaines zones.
- 2 - Demandes d'annulation ou de maintien de certaines contraintes.
- 3 - Demandes concernant des problèmes spécifiques à prendre en compte.
- 4 - Questions sur la mise en œuvre du PLU.

Il faut noter que certaines observations concernent plusieurs thèmes.

Nous allons analyser chacune de ces demandes synthétisées et pour chacune de ces questions la réponse de la Mairie sera ensuite fournie. De plus, les PPA ayant émises quelques réserves et remarques, nous verrons ensuite, les réponses fournies par la Mairie à l'ensemble des réserves et aux principales remarques.

#### **3.3.1 Demandes de modifications des limites de certaines zones :**

Tout d'abord, Mr Mota de Jésus qui possède un terrain rue du Gué Richoin, acheté comme terrain constructible et non construit alors que les autres terrains environnant et achetés à la même époque sont tous construits. Il souhaite que son terrain, ou du moins une partie de celui-ci, revienne en zone UBr, vu que celle-ci s'arrête en limite. Il est vrai que ce terrain est en zone inondable en aléa fort, tout comme le terrain voisin qui est lui classé en zone UBr.

##### **Réponse de la Mairie de Les Bordes:**

*Cette question renvoie au PPRI. Le POS approuvé le 11/06/2001 a pris en compte le PPRI en cours d'étude (approuvé le 8/10/2001, soit quelques mois plus tard), d'où le classement en zone IND2 de la parcelle ZB 228.*

*Le PPRI en cours d'étude et prochainement soumis à l'enquête publique a conservé les dispositions actuelles pour cette parcelle. Par ailleurs il faut rappeler les dernières inondations qui ont particulièrement touché ce secteur de la commune.*

*Il n'est pas utile de classer en zone urbaine une parcelle non comprise dans la zone constructible du PPRI. Le faire entraînerait pour la commune l'obligation de corriger le plan de zonage et en cours le rejet de toute demande de permis de construire pour le propriétaire.*

**La commune ne peut donc, en l'état du droit applicable, aller contre les dispositions du PPRI.**

Ensuite, deux demandes identiques en zone inondable mais, en aléa moyen à faible, de Mme Ferrante et Mme Brusseau rue du Buisson Benoît, qui souhaitent le reclassement de leurs terrains en zone UBr au lieu de A. Ces terrains situés au milieu d'autres parcelles construites et donc entre deux zones UBr, ne semblent pas avoir vocation à rester en zone agricole.

##### **Réponse de la Mairie de Les Bordes :**

**Observation de Mme FERRANTE** : Comme dans le cas précédent c'est la situation par rapport au PPRi qui dicte le classement dans le PLU. La parcelle ZB 251 était classée en zone inconstructible du PPRi de 2001, et par voie de conséquence en zone naturelle au POS. Cela peut paraître surprenant au regard des constructions du voisinage. C'est pourquoi il faut rappeler les objectifs du PPRi, notamment :

- Délimiter les zones exposées aux risques, en tenant compte de la nature et de l'intensité du risque encouru.
- Limiter les implantations humaines dans les zones inondables et les interdire dans les zones les plus exposées.
- Préserver les capacités d'écoulement et d'expansion des crues pour ne pas aggraver les risques en amont...

C'est pourquoi il ne peut être de la responsabilité du maire de transgresser les dispositions du PPRi.

**Observation de Mme BRUSSEAU** : La parcelle ZB 23 se trouve dans la même situation que celle de Mme FERRANTE. Les mêmes raisons ont présidé au classement de cette parcelle en zone A du PLU. Au surplus elle était déclarée cultivée, comme on peut le voir sur la vue aérienne.



**Il n'est pas envisageable de modifier le zonage de cette parcelle.**

En restant rue du Buisson Benoît, mais en zone non inondable, Mr Vannier souhaite également que la partie constructible de son terrain soit agrandie au-delà des 15m du projet de PLU. Cette bande de 15m est d'ailleurs très difficilement constructible, compte tenu de la présence d'un étang. Il demande donc de passer l'ensemble de sa parcelle en zone UB, et ce d'autant plus qu'elle est encadrée par deux parcelles construites et qu'elle ne peut pas être laissée à l'abandon.

**Réponse de la Mairie de Les Bordes :**

*Au POS antérieur, la parcelle D 765, pour laquelle M.VANNIER demande la constructibilité, était classée en zone 2 ND et assortie partiellement d'un espace boisé classé. Cette protection s'expliquait par la nature des lieux, par la pente du terrain, le boisement et la présence d'un plan d'eau, éléments de nature à rendre la parcelle plutôt impropre à la construction.*

**Toutefois, il paraît difficile de délimiter dans ce terrain la zone la plus favorable à la construction. Dans ces conditions, la parcelle peut être classée en totalité en zone UB.**

Mr Bié fait la même demande de passer sa parcelle rue de Poreux de zone N en zone Uha. Cette parcelle achetée constructible en 1985, mais non encore construite, provient d'un découpage d'un seul terrain en 3 parcelles, dont les deux autres sont construites depuis de nombreuses années.

**Réponse de la Mairie de Les Bordes :**

*Antérieurement cette parcelle était classée en zone NB du POS, zone réputée peu équipée et pas destinée à la devenir.*

*On peut considérer que la parcelle A 1332 fait partie du cœur du hameau, et sa constructibilité n'est pas contraire aux dispositions de principe du PADD sur la question des hameaux. En effet le PADD prévoit que des constructions peuvent y être admises au « cœur des secteurs bâtis », ce qui est le cas ici.*

**La commune estime que la demande de Monsieur BIE peut être satisfaite.**

Une autre demande plus spécifique provient de Mr Sassin habitant rue de Mizalin. Il souhaite que 3 parcelles agricoles lui appartenant, située en zone A, soient reclassées en zone UB pour deux d'entre elles situées rue de Mizalin, ou en zone UHa pour la troisième située rue de la Résistance. La première parcelle N° 1696 est à la fois en limite de la zone UB et largement intégrée dans une zone Naturelle. La seconde N° 870-1147 est en limite de la zone UB. Enfin, la dernière est entre deux zones urbanisées, une zone Agricole et une zone Naturelle et sous une ligne Haute-Tension.

**Réponse de la Mairie de Les Bordes :**

*La demande de M.SASSIN porte sur des parcelles proches de l'exploitation agricole existante et pour la parcelle A 1696, immédiatement attenante à un plan d'eau.*

*Dans le POS antérieur ces parcelles avaient été classées en zone agricole.*

*Pour définir les secteurs favorables au développement la commune a d'abord estimé les ressources du tissu urbain lui-même. Une fois estimé les besoins d'ouverture à l'urbanisation, la commune a retenu plusieurs critères pour localiser les extensions urbaines, notamment :*

- Limiter l'étalement urbain*
- Utiliser au mieux possible les ressources existantes*
- Tenir compte des conditions de desserte*
- Préserver les secteurs agricoles et protéger les espaces naturels.*

*Ce sont les critères qui ont présidé au choix de ne pas urbaniser ce secteur.*

**Dans ces conditions, la commune préconise le maintien du classement existant.**

Mr Delahaye a fait 7 observations différentes, dont deux concernent ce thème. La première concerne les parcelles 719 et 720 le long de la rue Nationale qui ont été classées en zone Agricole, dont il demande le maintien en zone UB. La seconde concerne le chemin d'exploitation de la petite Houche qui dessert une zone agricole et dont une partie a été classée en zone UBc. Il souhaite que ce chemin reste en totalité en zone agricole.

**Réponse de la Mairie de Les Bordes :**

*1) Sur le classement des parcelles 719 et 720 en zone UB*

*Le classement en zone UB est envisageable si les constructions existantes n'ont plus de vocation agricole. En effet en zone UB l'exploitation agricole est interdite. Il semble que le changement de destination du site ne soit pas prévu prochainement.*

**En l'absence de bâtiments d'exploitation sur ces parcelles, le classement en UB est envisageable.**

*J'ajoute que M.DELAHAYE avait été consulté sur ce point.*

*2) Le chemin de la Petite Houche*

*En zone urbaine, à urbaniser, agricole, ou naturelle, les infrastructures sont autorisées.*

*Ce n'est pas le classement en zone UBc qui donnerait des droits d'usage sur un chemin d'exploitation.*

*Il se trouve que les chemins d'exploitation appartiennent à la commune par suite d'attribution à la dissolution de l'AFR.*

**Il n'y a pas de raison au changement de zonage demandé.**

**3.3.2 Demandes d'annulation ou de maintien de certaines contraintes :**

La première demande provient de 2 propriétaires de la rue du Gué Richoin, Mrs Cherrier et Diot. Ils demandent l'annulation de la servitude d'alignement de cette rue datant de 1983, afin d'éviter à l'avenir son élargissement. Cette rue est aujourd'hui un lieu de balade, bien qu'elle serve aussi à certains véhicules de contournement du feu de centre-ville. Un agrandissement augmenterait les risques d'accidents graves.

**Réponse de la Mairie de Les Bordes :**

***Le report de ce plan d'alignement ne sera pas fait au PLU.***

La seconde demande concerne le maintien ou non du cône de visibilité sur le Moulin aux Oiseaux à partir de la rue Nationale. Mr Delahaye, propriétaire du Moulin, souhaite le rétablissement de cette contrainte, alors que Mme Penna demande son annulation ce qui permettrait de rendre ses terrains constructibles. Cette contrainte existe depuis de nombreuses années, et Mme Penna ne pouvait pas l'ignorer lorsqu'elle a acquis ces terrains.

**Réponse de la Mairie de Les Bordes :**

***Le cône de vue préservant le Moulin aux Oiseaux***

***En zone urbaine UB, le POS avait instauré un espace non constructible. Or on ne peut interdire la construction en zone urbaine, que pour un risque ou une servitude dûment établie. Ce cône de vue était donc juridiquement infondé.***

*Le PLU a identifié l'édifice en tant qu'élément de patrimoine. Ajoutons qu'il existe dans l'environnement proche des constructions relativement récentes qui respectent le cône de vue, mais réduisent malgré tout le champ visuel direct.*

Mr Delahaye aborde également les contraintes liées aux parcelles de « bois classés », certaines de ses parcelles étant concernées. Il souhaite que les pouvoirs publics fassent respecter ces contraintes à tous les propriétaires, sinon l'utilité de ce classement se pose.

#### **Réponse de la Mairie de Les Bordes :**

*La question des bois classés.*

*Ce n'est pas l'incivilité qui doit conduire à déclasser un bois. Le PLU n'a pas de pouvoir réglementaire sur ce genre de problème. Il importe surtout que chacun entretienne ses parcelles.*

*Déclasser permettrait de supprimer sans contrainte l'espace boisé, avec la perte que cela représenterait pour le paysage et la biodiversité.*

#### **3.3.3 Demandes concernant des problèmes spécifiques à prendre en compte :**

Cela concerne 3 observations de Mr Delahaye.

L'une signale que le ruisseau du Petit Moulin se jette dans le Gué Richoin à travers une canalisation située sous le terrain de Mr Mota de Jésus. Cette canalisation n'apparaît pas sur les plans, ce qui paraît assez dommageable, car plusieurs bassins de rétention d'eau semblent se jeter dans ce ruisseau. Il souhaite donc que cette canalisation soit reportée sur les plans du PLU.

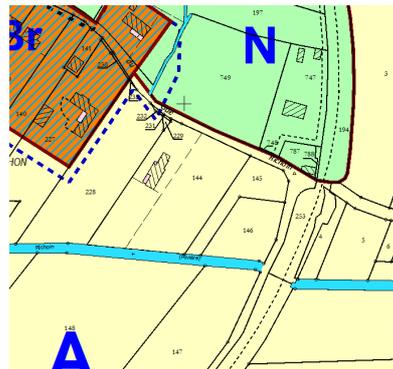
Une seconde signale un problème de canalisation des égouts au niveau de la propriété de la famille Faragout, avec une réduction du diamètre de 60cm à 25cm, ce qui entraîne fréquemment un déversement du trop-plein dans les terrains en bas de l'étang du Petit Moulin. Ce problème ne semble pas avoir été pris en compte par la commune à ce jour.

Enfin, une dernière demande concerne l'emplacement réservé N°4, qui pose un problème car il permet d'accéder aux parcelles en arrière plan. Mr Delahaye souhaite pouvoir continuer à accéder à ces parcelles, et demande ainsi à la commune d'en tenir compte.

#### **Réponse de la Mairie de Les Bordes :**

*- Le fossé du Petit Moulin – trop plein de l'étang du Moulin*

*Il figure bien sur les plans du PLU (ci-dessous extraits des cartes 1 et 2 du plan de zonage).*



*Un élargissement de la voie et un fossé existe jusqu'à la voie ferrée. Lors des inondations récentes, ce fossé débordait sur la route.*

*Le ruisseau du Petit Moulin vient de l'étang situé entre la RD 952 et la voie ferrée. Il n'existe pas de bassin de rétention qui aurait ce ruisseau pour exutoire.*

*Il existe bien une canalisation d'eaux pluviales dans la parcelle ZB 228, créée lors de travaux connexes au remembrement.*

*Le plan des annexes sanitaires comportera l'indication de cette canalisation.*

*- Les terrains en bas de l'étang*

*Les parcelles de la famille FARAGOUT sont traversées par le ruisseau du Petit Moulin et il existe en bordure de la rue du Petit Moulin un stockage d'eaux pluviales.*

*On est en fond de vallée avec la voie ferrée qui fait barrage et contribue ainsi à maintenir un secteur très humide, d'où le classement en zone naturelle.*

*Le passage busé qui traverse la propriété Faragout, doit être supprimé, en raison des travaux entrepris par la commune dans ce secteur.*

**- l'emplacement réservé n°4**

*La création de cet emplacement permet à la commune de compléter la maîtrise foncière de l'espace de loisirs. C'est sans incidence sur les accès.*

*La vue ci-dessous montre l'état de la parcelle en question, sur laquelle l'accès est pour l'heure impossible.*



*En général, on passe par la zone de loisirs attenante. A noter aussi le cheminement qui entoure l'étang.*

### **3.3.4 Questions sur la mise en œuvre du PLU :**

Il s'agit de commentaires et de questions posées par Mr et Mme Marchais sur la façon dont le PLU sera mis en œuvre. Après avoir donné leur accord sur le choix des OAP à proximité d'habitations existantes, et sur la création d'espaces verts dans ces OAP, ils posent quelques questions concernant les réalisations à venir :

- Est-il envisagé des bâtiments HQE ?
- Les zones de stockage des eaux de crues sont-elles prévues, avec quel usage et quelle gestion pour ces espaces ?
- Quelle gestion envisagée pour la zone N propriété de la commune ?
- Quelle prise en compte des données floristiques transmises à la commune par Mme Marchais ?
- Quelle participation des entreprises situées sur le territoire de la commune pour la mise en œuvre du PLU ?

#### **Réponse de la Mairie de Les Bordes :**

##### **Questions sur la mise en œuvre du PLU :**

- **Bâtiments HQE : ce n'est pas du ressort du PLU**
- **Zones de stockage des crues : elles seraient forcément dans le val de Loire, or quand on creuse dans le val, la nappe remonte dans l'excavation, empêchant tout stockage.**  
*Par ailleurs, la multiplication des éventuels stockages d'eau aurait l'inconvénient de rendre l'espace encore plus imperméable, le plan d'eau se comportant comme tel.*
- **Sur les espaces lui appartenant en zone N, la commune estime la question hors sujet**
- **Concernant les données floristiques, il faut se reporter à l'évaluation environnementale qui a fait les inventaires nécessaires et défini les prises en compte par le PLU.**
- **La mise en œuvre du PLU appartient à chacun qui est propriétaire sur la commune. Le sens de la question sur la participation des entreprises n'apparaît pas nettement et ne paraît pas en rapport avec le PLU.**

### **3.3.5 Réserves et remarques des Personnes Publiques Associées :**

Tout d'abord, la Commission Départementale de la Préservation des Espaces Naturels Agricoles et Forestiers du Loiret, ainsi que Direction Départementale des Territoires, émettent une réserve sur le zonage du hameau « les Coteaux », et demandent à la commune de clarifier le potentiel urbanisable de cet espace.

#### **Réponse de la Mairie de Les Bordes :**

**Le hameau des Coteaux : Il est demandé à la commune de clarifier le potentiel urbanisable de cet espace.**

*Globalement en l'état du zonage prévu, 11 à 12 constructions nouvelles pourraient être édifiées dans ces secteurs.*

*Le PLU délimite 4,5 ha de zone à urbaniser, auxquels on ajoute 3,5 ha de potentiel dans le tissu urbain actuel. Ces surfaces autorisent 92 logements sur 10 ans.*

*En ajoutant les « dents creuses » du secteur des Coteaux, comptées à 60% de réalisation sur le délai de 10 ans, on obtient 92+7 soit 99 logements.*

*Compte tenu de la zone AU différée en raison de l'insuffisance des dessertes, il n'y a pas lieu à réduire les zones à urbaniser prévues.*

*Toutefois, le zonage des secteurs en question peut être ajusté de façon à limiter l'urbanisation, objectif initial du PADD.*

De même, Direction Départementale des Territoires, demande de justifier le classement en UHx de deux secteurs du lieu-dit « les Grandes Brières ».

#### **Réponse de la Mairie de Les Bordes :**

*Les secteurs UHx comprennent des parcelles bâties issues de procédure de lotissement. Dans ces secteurs seules sont autorisées les extensions et les annexes aux constructions existantes. Toutefois les dispositions adoptées ne fixent aucun seuil de surface et d'éloignement.*

*La remarque des PPA porte sur l'absence de dispositions limitatives. Trois raisons ont conduit à ce classement :*

- La procédure antérieure de division*
- La qualité des espaces résultant*
- La proximité avec le centre bourg*

*Les constructions existantes sont à peine visibles de la route, en raison de la bande boisée. Le secteur Nj qui autorise les constructions annexes pourrait être classé en zone N le boisement protégé, et la zone UHx réduite.*

*Il ne paraît pas opportun de traiter ces espaces comme le bâti isolé des zones A et N, car on se trouve dans une situation très différente.*

La Commission Départementale de la Préservation des Espaces Naturels Agricoles et Forestiers du Loiret, a de plus, fait quelques remarques sur le règlement (opération d'ensemble en zone AU, bâtiments d'activités en zone A et N et le recul des constructions de 50m en limite de forêt en zone N), ainsi que des recommandations sur les servitudes.

#### **Réponse de la Mairie de Les Bordes :**

*Les remarques portant sur le règlement et le zonage (mention de la zone Aa sur le plan par exemple), et toute amélioration rédactionnelle seront suivies dans le document définitif.*

*Concernant le retrait de 50 m par rapport à la limite de la forêt, il faut noter que peu de secteur constructible sont en lisière de forêt. Par ailleurs ce retrait ne semble basé sur aucune servitude d'utilité publique dûment établie.*

*Mise à jour des servitudes en fonction des éléments reçus.*

### **3.4 Commentaires sur les réponses apportées par la Mairie**

Les observations formulées par les habitants et les personnes publiques associées vont entraîner un certain nombre de modifications dans la version définitive du P.L.U. Elles concernent, en particulier, 2 voir 3 demandes de changement de zonage. Pour les autres demandes identiques, soit elles sont en zone inondables, et cela relève plus du projet de PPRI en cours d'enquête publique que du projet de PLU, soit elles ne correspondent pas aux critères ayant permis de définir les zones à urbaniser. Par ailleurs, les contraintes resteront à l'identique, et les demandes plus spécifiques ont soulevé quelques problèmes qui ne sont pas forcément du domaine du PLU, mais qui seront étudiées avec attention. La mairie semble avoir de solides arguments en réponse aux réserves formulées par les PPA, et tiendra compte des remarques qu'elles formulent.

Les réponses de la Mairie de Les Bordes me semblent globalement bien argumentées, ouvertes, tout en restant en cohérence avec les critères ayant aboutit au projet soumis à l'enquête publique.  
L'enquête publique a ainsi permis quelques échanges salutaires avec la population, même si l'on peut déplorer une participation limitée.

Fait à Vienne en val le 23 mars 2018

Le Commissaire Enquêteur

A handwritten signature in black ink, consisting of several fluid, overlapping strokes that form a stylized representation of the name 'Gérard ARRIVAULT'.

*Gérard ARRIVAULT*

## **IV - DOCUMENTS ANNEXES**

-----

1 - Arrêté de mise à l'enquête publique

2 - Annonces légales des journaux

3 - Observations écrites

4 - Note de synthèse des observations du public

5 - Réponse de Mr le Maire de Les Bordes à la note de synthèse