



DEPARTEMENT DU LOIRET  
ARRONDISSEMENT D'ORLEANS  
CANTON D'OLZOLER SUR LOIRE

## MAIRIE DE LES BORDES

### CONSEIL MUNICIPAL DU 19 JUILLET 2017

Nombre de Conseillers : 19  
En exercice : 19  
Présents : 12  
Votants : 15

Date de la convocation : 7 juillet 2017

Présents : G. BOUDIER, L. PARREAU, E.DODINET, JL. ALLANIC, M. FOUGERON, M. NALATO, G.DABARD, J. LAROUSSE, N. LE GUILLANTON, A. POILLERAT, J. LANDRY, M. DA SILVA

Absents : P. JOUBERT (pouvoir à G.BOUDIER), N. MICHEL, J. SEJOURNÉ, A. DE LIMA, A. RIBEIRO (pouvoir à M. FOUGERON), D. MARTIN, V MULLER (pouvoir à G DABARD)

Secrétaire de séance : E. DODINET

L'an DEUX MIL DIX-SEPT, le DIX-NEUF JUILLET à VINGT HEURES, le Conseil Municipal de cette Commune, régulièrement convoqué, s'est réuni au nombre prescrit par la Loi, dans le lieu habituel de ses séances, sous la présidence de Gérard BOUDIER, maire.

Adoption du compte rendu de la séance précédente à l'unanimité.

### 43-2017 – PLAN LOCAL D'URBANISME : BILAN DE LA CONCERTATION PUBLIQUE

Le Maire expose

- Que l'étude du Plan Local d'Urbanisme, a permis d'élaborer le dossier qui est aujourd'hui présenté au Conseil Municipal,
- Rappelant les dispositions de la délibération prescrivant la révision du PLU et précisant les conditions de l'élaboration du PLU en date du 19 février 2015, Monsieur le maire explique :
  - Que la concertation publique a été effectuée par une mise à disposition des documents d'étude en Mairie, et sur le site de commune, par la tenue de deux réunions publiques, le 10 mai 2016 et le 3 mars 2017. Qu'en outre la commune a régulièrement évoqué l'étude du PLU dans les bulletins municipaux de janvier 2016, avril 2016 et avril 2017 pour informer les habitants et les inviter à assister à ces réunions et à se renseigner,

**Plan Local d'Urbanisme**

**Réunion Publique d'information**

Judi  
2 mars 2017  
19 heures  
Salle polyvalente

**LES BORDES**

Le Plan Local d'urbanisme est le document qui, à l'échelle de la commune, établit un projet global d'urbanisme et d'aménagement, et fixe en conséquence les règles générales d'utilisation du sol.

#### Extrait du bulletin avril 2016

##### PLU ou Plan Local d'Urbanisme

Une réunion publique aura lieu le mardi 10 mai à 19h00 à la salle polyvalente. Cette réunion sera l'occasion de présenter les premiers travaux du cabinet Ragey, qui nous accompagne dans la réalisation du PLU, pour une mise en application en mars 2017.

#### Extrait du bulletin avril 2017

##### Réunion sur le PLU (Plan Local d'Urbanisme)

Le jeudi 2 mars, Mme Ragey a présenté les différentes zones du prochain Plan Local d'Urbanisme de notre commune. Une consultation publique sera organisée au cours de second semestre 2017.



Environ 40 personnes ont participé à la **première réunion (mai 2016)** qui avait pour objet essentiel la présentation du PADD.

Les demandes d'information ont porté sur le plan de prévention du risque inondation et les conséquences sur la constructibilité dans le val, la commune présentant un projet plus restrictif que le PPRi lui-même.

Un public nettement moins nombreux a participé à la réunion pourtant plus concrète présentant le zonage, le règlement et les orientations d'aménagement, qui a eu lieu **le 2 mars 2017**.

Lors de cette réunion une remarque a été faite sur les orientations d'aménagement prévues au carrefour des routes départementales en



centre bourg. En effet le projet prévoyait un réseau de voies nouvelles encadrant presque complètement une habitation existante.

Conscient des nuisances que ces dispositions pouvaient engendrer, les orientations ont été réajustées, la voie haute supprimée et les autres voies reculées des limites laissant la place à un écran végétal plus important.

➤ Que des courriers sont parvenus en mairie. La prise en compte de ces remarques a été faite de la façon suivante :

- 1) Courrier de Mme de KERLIVIOU le 27/02/2016 concernant la constructibilité d'une parcelle au lieu-dit « La Noue Minotte ».

Prise en compte dans le projet :

La parcelle est en zone NC au POS actuel, et elle est impactée par le retrait de 75 m obligatoire hors des parties urbanisées de la commune. Il faut rappeler que cette contrainte peut être réduite en cas de projet comportant des dispositions particulières pour le paysage et la sécurité notamment.

Le PADD, respectant les dispositions des lois ENE et Alur, ne prévoit pas de constructibilité dans les hameaux, en dehors des parcelles situées au cœur des secteurs bâtis, c'est-à-dire pas d'extensions de ces secteurs.

L'appartenance au hameau le plus éloigné renforce la position prise de ne pas satisfaire la demande.

- 2) Courrier de Mme PENNA le 28 mai 2016

La demande Mme PENNA porte sur des parcelles situées en centre bourg aux abords quasi immédiats du Moulin aux Oiseaux. Le POS actuel a instauré un cône de vue qui interdit les constructions entre le Moulin et la RD 952. La question se pose de la délimitation qui a été faite et qui englobe une partie des terrains de Mme PENNA. Le moulin apparaît nettement à partir des Moulins, et il est surtout partiellement masqué par la maison à l'angle (parcelles 81 et 195).

Le cône de vue qui constitue une servitude importante, n'a pas été repris dans le projet pour ces raisons.

- 3) Courriers de M. DE JESUS le 23/03 et 18/04/2016

M. DE JESUS pose la question des limites de la zone non constructible du PPRI pour la parcelle ZB 228, et rappelle ce que son voisin a pu édifier sur la parcelle voisine.

Le projet de PLU ne peut être moins contraignant que le PPRI, et a donc pris en compte la limite qui fait classer le terrain considéré en secteur non constructible. Ces réponses ont été apportées déjà par écrit à M. DE JESUS.

- 4) Courrier de M. Jean-Claude SASSIN

M.SASSIN demande le classement de la parcelle 870 (lieu-dit Les Charmes) en zone constructible aux motifs que cette parcelle n'est plus exploitée et qu'au demeurant, le sol est de mauvaise qualité.

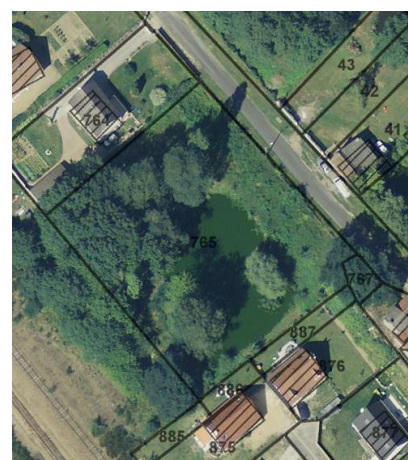
Cette parcelle est située à proximité d'une exploitation existante et le zonage NC du POS a protégé l'activité. Les réglementations en vigueur et le PADD ne permettent pas ce développement et la suppression de cette protection.

- 5) Courrier de M et Mme VANNIER le 12/01/2017.

Il s'agit de la constructibilité d'un terrain proche du bourg, dont le bois était classé au POS, la parcelle D 765 pour 3096 m<sup>2</sup>.

Au regard des dessertes, le terrain est viabilisé. Toutefois, le boisement, la pente significative et la mare, n'en font pas un terrain apte à la construction dans sa totalité.

Une bande d'environ 15 m de large sera classée en zone UB, le reste de la parcelle conserve le zonage N.



- 6) Courrier de Mme TACK CHAZAL le 17/01/2017

Mme TACK CHAZAL demande la constructibilité de la parcelle ZD 31 (rue du Chêne Chevaux) en vue d'y réaliser 4 parcelles à bâtir.

Prise en compte dans le projet :

La parcelle est en zone NC au POS actuel, sauf pour la partie bâtie classée en zone NB, et elle est impactée par le retrait de 75 m obligatoire hors des parties urbanisées de la commune. Il faut rappeler que cette contrainte peut être réduite en cas de projet comportant des dispositions particulières pour le paysage et la sécurité notamment.

Le PADD, respectant les dispositions des lois ENE et Alur, ne prévoit pas de constructibilité dans les hameaux, en dehors des parcelles situées au cœur des secteurs bâtis, c'est-à-dire pas d'extensions de ces secteurs. L'appartenance au hameau le plus éloigné renforce la position prise de ne pas satisfaire la demande.

7) Courrier de Mme BRUSSEAU le 5 janvier 2017

Mme BRUSSEAU demande qu'au titre de la constructibilité des « dents creuses » sa parcelle ZB 23 soit classée en zone urbaine.

Prise en compte dans le projet:

A cet endroit, ce sont les règles du PPRI qui s'appliquent et la parcelle est en dehors des secteurs constructibles du PPRI.

8) Courrier de M et Mme CARLOS et Anne-Laure MENDES le 3 mars 2017.

Ces personnes évoquent le pourcentage d'extension de construction admis dans les zones agricoles et naturelles. Ils l'estiment insuffisant et préconisent la délimitation de secteurs spécifiques plus permissifs.

Prise en compte dans le projet:

Depuis la loi Alur, les secteurs constructibles disséminés dans les zones A et N, ne sont plus possibles sauf exception pour des projets particuliers. Par conséquent, ce sont les règlements de ces zones qui gèrent le bâti existant et son évolution. La jurisprudence est constante en matière d'extensions qui doivent être limitées à 30 % de l'emprise au sol. On considère en effet qu'au-delà on se trouve devant une nouvelle construction, or en zone A et N, qui sont des zones protégées la règle est la non constructibilité.

Après avoir entendu l'exposé du Maire, et en avoir débattu,

Le Conseil Municipal, vu les articles L 103.3, L 103.4, L 103.5, L 103.6 et R 153.3 du Code de l'Urbanisme, après en avoir délibéré

APPROUVE le bilan de la concertation publique,

#### **44-2017 – PLAN LOCAL D'URBANISME : ARRÊT DU PROJET**

Le Maire expose

- Que l'étude du projet de Plan Local d'Urbanisme, a permis d'élaborer le dossier qui est aujourd'hui présenté au conseil municipal,
- Que le conseil municipal vient d'effectuer et approuver le bilan de la concertation publique,

Le Maire informe le conseil municipal:

Qu'il y a lieu :

- D'arrêter le projet d'élaboration du PLU,
- De notifier la délibération et le dossier pour avis :
  - aux personnes publiques associées
  - aux personnes publiques consultées qui en ont fait la demande

Après avoir entendu l'exposé du Maire, et en avoir débattu,

Le conseil municipal :

VU la délibération en date du 19 février 2015 prescrivant l'élaboration du PLU, et fixant les modalités de la concertation publique

VU les débats du PADD au sein du conseil municipal en date du 16 juin 2016 et du 12 décembre 2016.

VU les articles L 103.3, L 103.4, L 103.5, L 103.6 et R 153.3 du Code de l'Urbanisme et le bilan de la concertation publique,

VU le projet d'élaboration du P. L. U., notamment le rapport de présentation, le PADD, les orientations d'aménagement, le règlement, les documents graphiques et toutes les annexes,

CONSIDERANT :

- le bilan de la concertation publique
- que le projet de révision du Plan Local d'Urbanisme est prêt à être transmis pour avis aux personnes publiques associées et aux personnes consultées qui ont demandé à l'être.

Après en avoir délibéré :

**ARRETE** le projet de révision du Plan Local d'Urbanisme, tel qu'il est annexé à la présente.

**PRECISE** que le projet d'élaboration du Plan Local d'Urbanisme sera notifié, pour recueillir leur avis, au titre des articles L 132.7, L 132.8, L 132.9, L 132.12, L 153.14 et L 153.16 du Code de l'Urbanisme :

- Aux personnes publiques associées (Monsieur le Préfet, Monsieur le Président du Conseil Régional, du Conseil Général, de la Chambre des Métiers, de la Chambre de Commerce et d'Industrie, de la Chambre d'Agriculture, Monsieur le Président du Centre Régional de la Propriété Forestière de l'Île-de-France et du Centre, Monsieur le Président de la Commission Départementale de Consommation des Espaces Agricoles) et l'établissement chargé du SCOT.
- Aux personnes publiques *qui ont demandé à être consultées*

**INFORME** que les présidents des associations agrées pourront en prendre connaissance, à la mairie, s'ils le demandent.

#### **45-2017 : RAPPORT DE LA COMMISSION LOCALE D'ÉVALUATION DES CHARGES TRANSFÉRÉES DE LA COMMUNAUTE DE COMMUNES DU VAL DE SULLY**

La CLECT (Commission Locale d'Évaluation des Charges Transférées) de la Communauté de Communes du Val de Sully est chargée d'évaluer le coût des charges transférées par les Communes à chaque transfert de compétence à la Communauté de Communes.

Selon une règle de majorité qualifiée (la moitié des communes représentant les 2/3 de la population ou l'inverse), il appartient aux Conseils Municipaux de se prononcer sur le rapport de la CLECT, puis au Conseil Communautaire, à partir dudit rapport, de définir les attributions de compensation correspondantes.

Lors de sa réunion en date du 4 juillet 2016, la CLECT a établi un rapport visant à harmoniser les impacts fiscaux et financiers liés à la fusion.

Vu l'article 1609 nonies C du Code général des impôts ;

Vu l'article L5211-5 du Code général des collectivités territoriales ;

Vu le rapport d'évaluation des charges transférées adopté par la CLECT en date du 4 juillet 2017 ;

Considérant la nécessité de se prononcer sur le rapport de la CLECT avant détermination par le conseil communautaire du Val de Sully des nouvelles attributions de compensation ;

Le Conseil Municipal, après en avoir délibéré, à l'unanimité :

#### **DECIDE**

D'approuver le rapport de la CLECT de la Communauté de communes du Val de Sully en date du 4 juillet 2017 ;

De notifier cette décision à Madame la Présidente de la Communauté de communes.

L'ordre du jour étant épuisé, la séance est levée à 22H30

*Affiché le 31 JUILLET 2017, conformément aux prescriptions de l'article 2121-25 du CGCT*