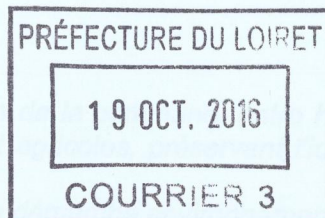




PLAN LOCAL D'URBANISME

Commune de BOIGNY SUR BIONNE Département du Loiret



BILAN DE CONCERTATION

OPLU prescrit par délibération du Conseil Municipal du	23 Septembre 2014
PLU arrêté par délibération du Conseil Municipal du	18 octobre 2016
PLU approuvé par délibération du Conseil Municipal du	

19 OCT. 2016



Monsieur le Maire,
Luc MILLIAT

urbago ●

Atelier d'urbanisme
Barbara COUTTE - 15 Place Georges Clemenceau
Valérie WEXSTEEN 49 320 BRISSAC-QUINCE
02.52.35.04.92 / 06.42.83.09.34
urbago@str.fr

SOMMAIRE

INTRODUCTION RAPPEL DES OBJECTIFS DE LA REVISION DU POS

PARTIE 1	COMMUNICATION ET PUBLICITE ATOUR DE LA CONCERTATION	3
PARTIE 2	LES GRANDS TEMPS FORTS DE LA CONCERTATION PUBLIQUE PREALABL	6
PARTIE 3	PRESENTATION DES REMARQUES FAITES LORS DE LA CONCERTATION	8

INTRODUCTION RAPPEL DES OBJECTIFS DE LA REVISION DU POS

La commune de Boigny sur Bionne a décidé lors de sa délibération du Conseil Municipal du 23 septembre 2014 de relancer la prescription de la révision de son POS en PLU consécutivement à son annulation par le Tribunal Administratif.

Elle a fixé les objectifs suivants de cette procédure de révision :

Article 2 – Objectifs de la révision du POS en PLU

- 1. Préparer un développement équilibré du territoire de la commune, entre habitat et activités, respectueux des espaces naturels et agricoles, préservant l'identité du territoire.*
- 2. Confirmer l'engagement de la commune dans une démarche environnementale.*
- 3. Optimiser le rythme de croissance de la population en visant l'épanouissement de chacun à travers un développement harmonieux entre les différents secteurs et types d'habitat.*
- 4. Prendre en compte, dans l'évolution de la commune, les enjeux liés au développement du bassin d'emploi orléanais, aux différents modes de déplacement, aux questions environnementales et à la localisation de la commune, notamment vis-à-vis des voies de communication.*

EXTRAIT DE LA DELIBERATION DU CONSEIL MUNICIPAL DU 23 SEPTEMBRE 2014

Partie 1 COMMUNICATION ET PUBLICITE AUTOUR DE LA CONCERTATION

La commune de Boigny sur Bionne dans sa délibération du Conseil Municipal du 23 septembre 2014 a défini les modalités de la concertation publique préalable, en application de l'article L300-2 du code de l'urbanisme.

Extrait de la délibération du Conseil Municipal du 23 septembre 2014, définissant les modalités de concertation

Article 3 – Définition des modalités de concertation

Conformément aux articles L123-6 et L300-2 du code de l'urbanisme, le conseil municipal décide de soumettre à la concertation de la population et des associations locales les informations sur le diagnostic réalisé, les études et les réflexions engagées pendant toute la durée de l'élaboration du PLU selon les modalités suivantes :

- La mise à disposition du public d'un registre d'observations aux jours et heures habituelles d'ouverture de la mairie
- Des informations sur la révision du POS en PLU dans les bulletins municipaux et sur le site internet, rubrique Urbanisme
- L'organisation de réunions publiques d'information et de concertation, et au minimum d'une exposition publique avec tenue d'une permanence par les élus
- L'affichage en mairie des informations relatives à la révision du POS en PLU

Pour y répondre, la commune a donc mis en place les actions suivantes qui sont listées par thématiques :

- les parutions dans la presse locale
- les affichages en mairie
- les informations sur le site internet de la commune
- les parutions dans le bulletin municipal
- les réunions publiques

LES PARUTIONS DANS LA PRESSE LOCALE

Il s'agit exclusivement d'articles édités dans le journal « La République du Centre » qui comprend une section spécifique à l'Agglomération d'Orléans Est.

- Article du 29 septembre 2014 informant de la prescription de la révision du POS en PLU et de l'instauration du droit de préemption urbain

- Article du 30 juin 2015 annonçant la première réunion publique du 02 juillet 2015 à 20h00 dans la salle du Conseil Municipal avec une présentation assurée par le bureau d'études Urbago
- Article du 07 juillet 2015 faisant un retour et une synthèse sur la tenue de la réunion publique du 02 juillet 2015
- Article du 05 septembre 2015 informant de la tenue d'une exposition publique sur le P.L.U. en parallèle du Forum des Associations du samedi 05 septembre de 10h00 à 16h00 à la Caillaudière
- Article du 08 décembre 2015 informant et annonçant la tenue de la seconde réunion publique en date du 10 décembre 2015 à 20h00 concernant les orientations générales du Projet d'aménagement et de développement durables en salle du Conseil Municipal
- Article du 15 décembre 2015 opérant une synthèse de la seconde réunion publique avec un public d'une quarantaine de personnes et déclinant les thèmes abordés
- Article du 11 avril 2016 informant sur la tenue de 2 expositions publiques sur le P.L.U. et sur le projet de La Clairière, avec mise à disposition d'un registre et la tenue de permanences des élus les 30 avril, 28 mai et 11 juin 2016 de 9h30 à 12h00.

LES AFFICHAGES EN MAIRIE

En date du 23 septembre 2014, affichage en mairie concernant la mise à disposition d'un dossier de concertation en mairie pendant toute la durée de l'étude du PLU.

LES INFORMATIONS EN LIGNE SUR LE SITE INTERNET DE LA COMMUNE

- 1^{ère} information mise en ligne le 22 juin 2015 concernant la réunion publique à venir du 02 juillet 2015 à 20h00 salle du Conseil Municipal et informant sur le planning d'étude, la présentation du diagnostic, du travail sur les scénarii de développement de La Clairière et mettant en ligne le support de la réunion de lancement du PLU. Des informations sont aussi diffusées quant : à la possibilité de consulter le dossier de concertation mis à disposition du public en mairie - dont les documents de travail issus des réunions du comité de pilotage - ; le registre mis à disposition du public ; invitation à écrire au maire pour faire part des remarques éventuelles sans attendre l'enquête publique.
- 2^{ème} information du 16 novembre 2015 sur la réunion publique du 10 décembre 2015 à 20h00 salle du Conseil Municipal avec mise en place de panneaux d'exposition publique et dossier de concertation accessible à l'accueil de la Mairie.

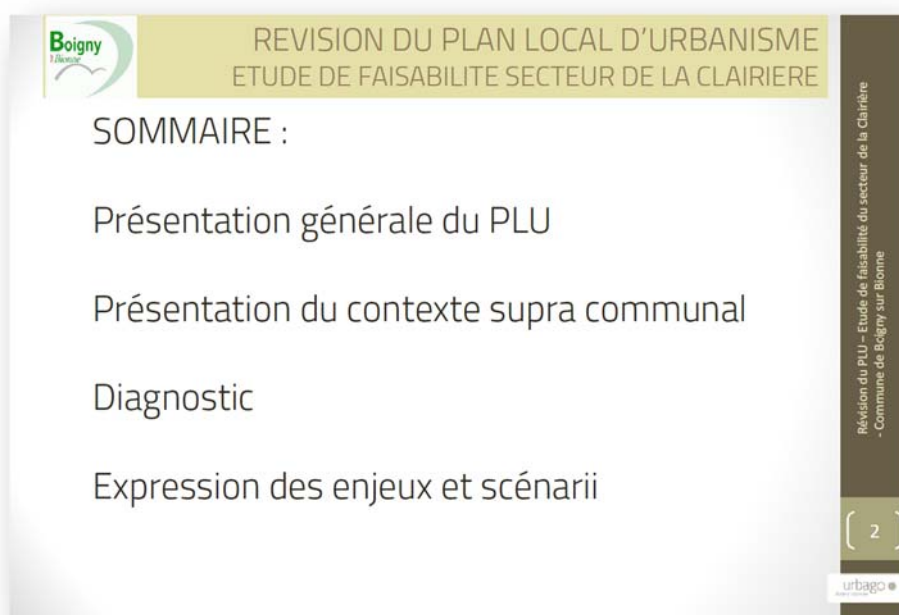
LES PARUTIONS DANS LE BULLETIN MUNICIPAL < L'ECHO DE BOIGNY >

- N° 120 de novembre 2014 / annonce de la prescription de la révision du POS en PLU
- N° 121 de mars 2015 / information sur le lancement du PLU avec un planning et les temps forts de concertation à venir ; information sur la mise à disposition d'un dossier de concertation à l'accueil de la mairie aux jours et heures d'ouverture habituels ainsi que la possibilité de faire des remarques dans le registre
- N° 122 de juin 2015 / information sur la tenue de la 1^{ère} réunion publique du 02 juillet 2015 à 20h00 salle du Conseil
- N° 123 d'octobre 2015 / informations sur le projet d'aménagement et de développement durables et rappel des éléments de concertation dont exposition publique lors du Forum des Associations et l'organisation d'une commission citoyenne < Urbanisme et Territoire > le 1^{er} décembre 2015 avec possibilité de participation du public ; rappel de la prochaine réunion publique du 10 décembre 2015.
- N° 124 d'avril 2016 / état d'avancement du PLU avec annonce du planning à venir (possibilité d'une enquête publique le 2^{ème} semestre 2016 et d'une approbation fin 2016) ; information concernant la concertation lancée sur le projet de ZAC de La Clairière
- N° 125 de juin 2016 / rappel des expositions publiques en cours avec registres pour le PLU et la ZAC de La Clairière

Partie 2 – LES GRANDS TEMPS FORTS DE LA CONCERTATION PUBLIQUE PREALABLE


Ils se déclinent comme suit :

- Une exposition publique évolutive, et complétée au fil de l'avancement de l'étude de P.L.U, sur panneaux au format A0, avec un registre mis à disposition du public pour annoter leurs remarques
1^{er} temps d'exposition publique à partir du 05 septembre 2015 exposant les éléments du déroulement et planning du PLU, du diagnostic du territoire et des enjeux avec une permanence d'élus, lors du Forum des Associations
2^{ème} temps le 10 décembre 2015 avec un panneau d'exposition sur le PADD
3^{ème} temps en avril 2016 avec un panneau d'exposition sur les orientations d'aménagement et de programmation
- 2 réunions publiques tenues les 2 juillet 2015 à 20h00 à la salle du Conseil Municipal



et 10 décembre 2015 à 20h00 à la salle du Conseil Municipal

The slide features a header with the Boigny logo on the left and the title 'REVISION DU PLAN LOCAL D'URBANISME ETUDE DE FAISABILITE SECTEUR DE LA CLAIRIERE' in a yellow box. The main content lists 'Sommaire', 'Présentation du Projet d'Aménagement et de Développement Durables', and 'Présentation des OAP'. A vertical sidebar on the right contains the text 'Révision du PLU – Etude de faisabilité du secteur de la Clairière - Commune de Boigny sur Bièvre', a page number '2' in a box, and the 'urbago' logo at the bottom.

 REVISION DU PLAN LOCAL D'URBANISME
ETUDE DE FAISABILITE SECTEUR DE LA CLAIRIERE

Sommaire

Présentation du Projet d'Aménagement et de Développement Durables

Présentation des OAP

Révision du PLU – Etude de faisabilité du secteur de la Clairière
- Commune de Boigny sur Bièvre

2

urbago

Partie 3 PRESENTATION DES REMARQUES FAITES LORS DE LA CONCERTATION

Préalable : il est précisé que seules les remarques et questions relevant de l'intérêt général devraient être traitées dans le cadre de la présente concertation publique préalable.

REMARQUES EMISES LORS DES REUNIONS PUBLIQUES

1- Réunion du 02 JUILLET 2015 : 1ère Réunion publique à 20h00 salle du Conseil Municipal

Environ 25 personnes présentes

La réunion publique constitue la première présentation à la population, de l'état d'avancement du PLU outre les différentes informations diffusées dans la presse, et les médias communaux – bulletins, site internet, etc. Elle porte donc sur les éléments du diagnostic communal et les enjeux et scénarii qui se posent au territoire.

Outre cette présentation un débat a lieu à la fin de la réunion, avec plusieurs questions émanant du public.

→ A-t-on des précisions sur les documents supra-communaux et les objectifs qui sont fixés à la commune ?

Réponse : Oui, concernant le Programme Local de l'Habitat 3, puisque les objectifs par commune sont connus et donc intégrés dans les enjeux du P.L.U.

Concernant le SCoT (Schéma de Cohérence territoriale) seul le diagnostic a été effectué pour le thème environnement. Les objectifs ne sont donc pas identifiés et les 2 documents Plu et SCoT devront avancer concomitamment.

→ Est-il question d'établir une jonction urbaine entre les hameaux des Tertres et des Epoisses ?

Réponse : M le maire précise qu'il s'avère complètement impossible de l'envisager, car l'extension des hameaux au-delà de la dernière construction existante est proscrite par l'Etat. Seule la densification de ces derniers (constructibilité entre les constructions existantes) est envisageable sous conditions.

→ Concernant les dents creuses des hameaux, certaines parcelles sont cultivées ; ont-elles été prises en compte ?

Réponse : L'ouverture à la constructibilité, lorsqu'elle est actée par les élus et inscrite dans le document d'urbanisme reste au bon vouloir du propriétaire. Rien ne l'oblige si le terrain peut présenter un intérêt à titre agricole pour lui, à le construire.

Pour autant, la détermination de la constructibilité des dents creuses répond à la vérification de critères objectifs que les élus ont déterminés.

→ Les hameaux sont inclus dans un zonage d'assainissement autonome nécessitant une surface de parcelle minimale ?

Réponse : M le maire précise qu'une loi récente a supprimé l'article 5 du règlement du PLU qui fixait les surfaces minimales des terrains. Dès lors, plus aucune surface minimum ne sera requise pour urbaniser un terrain.

→ L'ouverture à constructibilité des dents creuses des hameaux ne risque-t-elle pas de générer une augmentation du trafic sur le pont de Boigny ?

Réponse : M le maire souligne que la capacité totale des constructions neuves sera réduite à 7/8 logements supplémentaires maximum. Et ce restant au bon vouloir des propriétaires des terrains. Dès lors, le risque est inexistant.

→ Pourquoi a-t-on comptabilisé 2 personnes par logement nouveau ?

Réponse : Barbara Goutte précise qu'il s'agit d'une moyenne entre 2 chiffres – nombre moyen tous logements confondus de 2.5 pers/ ménage ; et chiffre de 1.6 pers supplémentaire sur Boigny par logement construit.

A défaut de nouvelles questions, la réunion prend fin.

2- Réunion du 10 décembre 2015 : 2ème Réunion publique à 20h00 salle du Conseil Municipal

Une trentaine de personnes sont présentes ainsi que la presse.

→ Concernant la protection des ressources naturelles et la protection de la Bionne, Monsieur Pointet intervient en précisant que la Bionne souffre d'un problème de qualité des eaux, notamment en raison des rejets qui y sont faits. Il est nécessaire de viser l'amélioration de la qualité des rejets dans la Bionne afin de rétablir une bonne qualité des eaux et de retrouver une population piscicole qui a disparue à certains endroits du cours d'eau.

Les remarques et questions émises lors de la réunion ainsi que les réponses apportées :

→ Un habitant fait une remarque sur un corridor écologique qui se situe entre le hameau des Tertres et le hameau des Epoisses. Il précise que la haie qui sert de corridor écologique se situe sur un terrain de culture planté, mais que cette dernière n'est pas fixe puisque EDF demande un entretien régulier (une taille) de cette haie.

→ Monsieur le Maire indique que des craintes sur les impacts sonores des futures voies de désenclavement du site de la Clairière ont été émises.

→ Un habitant s'interroge sur l'intérêt de prendre en compte la rue de La Planche dans le périmètre d'étude de la ZAC sur le secteur de la Clairière. Monsieur le Maire précise que cela permet d'étudier les

incidences du projet sur les riverains (ex : proximité des futures constructions, création de liaisons douces, nécessité de créer des tampons paysagers pour maintenir l'intimité des résidents ...)

→ Monsieur le Maire souligne que la trame verte et bleue prend de la place dans le PLU, et que cela vient d'une volonté forte de l'Etat. Il précise que la traduction de cette trame verte et bleue dans le PLU sous forme d'OAP est une idée qui reçoit un bon accueil de la part des services de l'état.

→ Une question émerge d'un habitant concernant la rentabilité et le portage du secteur de la Clairière. En effet, il se demande si les aménageurs s'intéresseront et accepteront de porter la ZAC si elle programme 10 à 12 logements par an.

Coline de Valence précise que la ZAC est une procédure qui permettra la sélection d'un aménageur qui apportera des garanties sur ses capacités financières. La production de logements ne se fera pas de façon lisse avec la production de 10 logements par an, mais se fera en 3 ou 4 phases de production d'une trentaine de logements tous les 3 ans.

→ Un autre habitant souhaiterait avoir des précisions quant aux évolutions prévues autour de l'église.

Monsieur le Maire précise que ce projet fera l'objet d'une phase spécifique de concertation du public dans les 6 prochains mois. Dans cette perspective la commune mettra en ligne sur son site internet un questionnaire à l'attention des futurs acquéreurs des logements, qui sera suivi par un atelier citoyen et une réunion publique. Il invite cette population à venir participer à ce travail de concertation.

→ Monsieur le Maire apporte quelques informations supplémentaires sur le projet de requalification du centre bourg.

→ Enfin, une habitante s'interroge sur les conséquences de l'aménagement de la Clairière sur les effectifs scolaires et sur les équipements scolaires. Monsieur le Maire précise que d'une part l'accueil des nouveaux habitants se fera de façon étalé dans le temps et non en masse et que d'autre part en raison de la mixité de typologie de logements proposée, il ne s'agira pas que de famille avec enfant. En ce sens l'arrivée de nouveaux habitants n'aura que peu d'impacts sur les équipements scolaires.

REMARQUES ISSUES DU REGISTRE ACCOMPAGNANT L'EXPOSITION PUBLIQUE EVOLUTIVE

→ Chemin Saint Vrain / Opposition du propriétaire au fait que son travail en terme de biodiversité depuis plus de 30 ans (< avec entretien d'une végétation et une culture indispensable à la faune et à la flore >) soit inscrit en zone protégée au PLU et qu'il ne puisse plus l'exploiter. Menace de défricher le site et de le cultiver dans sa totalité si la mention de < corridor écologique > inscrite au PLU n'est pas retirée

Réponse : il s'agit d'une reconnaissance qui relève de l'intérêt général, et qui dépasse le strict point de vue de la propriété privée. Effectivement ce site comprenant un boisement a été identifié au titre d'une continuité écologique d'intérêt et donc inscrit dans la trame verte et bleue, thème particulier du PADD et objet d'une orientation d'aménagement et de programmation spécifique. Le site fait l'objet en outre d'un repérage au titre des éléments remarquables du paysage dans les documents réglementaires.

Enfin, il convient de préciser que cette inscription au titre de < corridor écologique > ou de zone naturelle de règlemente en rien la culture des sols.

→ Demande de communication sur les éléments réglementaires zonage et règlement écrit et d'information sur le nouveau planning

Réponse : l'obligation faite aux communes au travers de l'article L.300-2 du code de l'urbanisme est de concerter sur les éléments de projet du PLU. On considère donc que les éléments réglementaires n'en font pas partie et que dès lors, les communes sont libres de communiquer sur le zonage et le règlement, ou non. La commune de Boigny a choisi de ne pas communiquer sur les éléments réglementaires dans le cadre de la concertation publique préalable. Pour autant l'ensemble des pièces du PLU sera bien consultable après arrêt de projet au moment de l'enquête publique.

Concernant le planning, l'arrêt de ce dernier prévu avant l'été a effectivement été reporté après l'été.

→ Evocation du droit de passage sur les futures terres cultivables

Réponse : seules les servitudes d'utilité publique sont reportées et évoquées dans le P.L.U. Les servitudes de droit de passage relevant du droit de la propriété – droit privé – ne sont pas mentionnées.

→ Demande de constructibilité dans le secteur de La Fauconnerie – parcelle AH 141- considérant qu'il s'agit d'une dent creuse en milieu du hameau des Epoisses

Réponse : effectivement le dit terrain répond bien à la définition de < dent creuse > ainsi qu'aux critères retenus par les élus pour considérer le potentiel de densification limitée et de nouvelles constructions dans

les hameaux. Pour autant, une bande de constructibilité a été définie depuis le bord de la chaussée (l'alignement) au plan de zonage afin de limiter les constructions en second rang qui seraient de nature à démultiplier le nombre de constructions dans les hameaux – contraire au principe de constructibilité limitée à l'extérieur de l'agglomération -, ainsi que les accès directs sur la route départementale.

LES COURRIERS REÇUS

Plusieurs courriers ont été envoyés à la collectivité :

→ Courrier reçu le 26 mars 2015 / demande aux Epoisses de constructibilité des parcelles AH 141, 159 et 162, car seraient des « dents creuses » avec habitat de part et d'autre ; il s'agirait de créer des parcelles de plus de 1000 m² bénéficiant d'ores et déjà des réseaux et de desserte
cf réponse ci-dessus :

Effectivement le dit terrain répond bien à la définition de « dent creuse » ainsi qu'aux critères retenus par les élus pour considérer le potentiel de densification limitée et de nouvelles constructions dans les hameaux. Pour autant, une bande de constructibilité a été définie depuis le bord de la chaussée (l'alignement) au plan de zonage afin de limiter les constructions en second rang qui seraient de nature à démultiplier le nombre de constructions dans les hameaux – contraire au principe de constructibilité limitée à l'extérieur de l'agglomération -, ainsi que les accès directs sur la route départementale.

→ Courrier du 14 12 2015 suite à la réunion publique du 10 décembre 2015 mentionnant la surprise de constater qu'il y a une concentration des constructions au nord de l'agglomération et demande la constructibilité de son terrain aux Epoisses – parcelle AH 141
Cf réponse ci-dessus

→ Courrier de Juillet 2016 / demande de constructibilité du terrain aux Epoisses – parcelle AH 23 avec appui sur un rapport d'expert agricole et foncier ;
Réponse : il ne s'agit pas d'un terrain répondant aux critères des « dents creuses » puisque ne restent pas dans une enveloppe urbaine définie, mais viendrait étendre le périmètre construit du hameau des Epoisses. Dès lors, il ne s'agit pas de densification d'un hameau existant mais d'une extension allant au-delà de la dernière construction existante. La demande ne peut donc pas être satisfaite.

→ Courrier d'octobre 2014 de plusieurs consorts concernant la demande de constructibilité des parcelles AH 6, 7 et 111 longeant le chemin de Saint Vrain, reliant les hameaux des Tertres et Epoisses

Réponse : non seulement ces parcelles ne répondent pas à la définition des dents creuses, puisque le linéaire du chemin non urbanisé est trop long, mais qui plus est, il s'agit d'un secteur riche d'un point de vue environnemental puisque repéré au titre des continuités écologiques d'intérêt. Dès lors, il s'inscrit comme une trame verte et bleue.

→ Courrier du 15 Juillet 2015 / 2^{ème} courrier concernant la constructibilité des parcelles AH 105, 6, 7 et 111, chemin Saint Vrain

Réponse : cf ci –dessus point 4.

→ Courrier du 22 décembre 2015 / SCI La Commanderie demande de possibilité de remise en état des bâtiments pour habitation et gîtes, ainsi que déclassement des bois pour des matériels, voire une implantation de chalets.

Réponse : si la commune souhaite faciliter l'entretien et la diversification de l'activité qui s'opère sur le site patrimonial de la Commanderie (château, tour, parc, clos de mur, etc.), elle ne veut pas pour autant tout autoriser. Dès lors, le règlement pose des prescriptions spécifiques et propres au secteur de La Commanderie, afin d'autoriser une évolution respectueuse de son intérêt architectural, paysager et environnemental :

- Le boisement est protégé au sein d'une zone naturelle et au titre des éléments remarquables du paysage, acceptant les extensions et annexes des constructions existantes mais interdisant les constructions neuves ; par ailleurs, toute intervention au sein du boisement nécessite une autorisation préalable et doit concourir à la préservation du principe du parc boisé
- L'enceinte du château et de ses annexes située en premier plan par rapport au bourg fait aussi partie d'une zone particulière afin d'adapter un règlement particulier répondant aux caractéristiques du site
- Permettre la diversification de l'activité existante en direction de l'artisanat du commerce ou des services dans la limite de 50 m² de surface de plancher
- Permettre le développement des activités d'hôtellerie et de tourisme sous réserves de respecter une surface maximum de plancher de 300m², des hauteurs maximum et des règles d'aspect extérieur

LES OBSERVATIONS VERBALES ENREGISTREES LORS DE L'EXPOSITION PUBLIQUE DU 05 SEPTEMBRE 2015

→ Etonnement sur le fait que le seul secteur constructible soit celui de La Clairière

Réponse : la morphologie de la commune restreint les capacités de développement urbain alors que la densification de l'existant reste très limitée eu égard au tissu urbain de Boigny. En effet, la commune est cernée par la vallée de la Bionne à l'Est, la limite du territoire administratif au sud et les zones d'activités du PTOC à l'ouest. Dès lors, la seule enveloppe naturelle en termes de paysage et d'occupation des sols reste le secteur de La Clairière.

→ Quelle est la composition du parc de logement du secteur de La Clairière ?

Réponse : il s'agira de mettre en place une mixité résidentielle permettant d'accueillir des logements individuels, de l'habitat groupé (maison de bourg), et quelques logements collectifs et/ou intermédiaires.

→ Crainte de voir se développer les immeubles sur Boigny de type < banlieue >

Réponse : commune de première couronne urbaine Boigny se doit d'offrir une pluralité de logements mais aussi de formes urbaines, avec une densité respectant les objectifs du futur SCoT. Pour autant, les élus s'attachent à préserver le cadre de vie des habitants en limitant une trop forte concentration d'immeubles, dans un secteur s'intégrant dans un paysage sensible à la lisière de la vallée de la Bionne. C'est pourquoi, le PADD a prévu une densité moyenne de 15 /20 logements par ha sur le secteur de La Clairière, principal secteur de développement du bourg.