

Enquête Publique Unique portant sur :

- le projet de plan local d'urbanisme intercommunal (PLUi) de la Communauté de communes de Beauce Val de Loire ;
- les projets de 7 périmètres délimités des abords de monuments historiques.

Sujets portés par la Communauté de communes de Beauce Val De Loire

**RAPPORT ET CONCLUSIONS MOTIVEES
DE LA COMMISSION D'ENQUETE
pour l'enquête réalisée du 13 mai au 13 juin 2025**

Arrêté n° 2025/09 du 15 avril 2025 de la Communauté de communes de Beauce Val De Loire prescrivant l'Enquête Publique Unique.

Nomination de la commission d'enquête par décision modificative du Tribunal Administratif d'Orléans N°E2500024/45 du 18 avril 2025.

SOMMAIRE

PARTIE 1 – RAPPORT DE LA COMMISSION D’ENQUETE	4
1- Généralités	4
1.1 - Préambule	4
1.2 - Cadre général du projet de PLUi	6
1.3 - Objet de l’enquête publique unique : projet de PLUi et projet de 7 périmètres délimités des abords	7
1.4 - Cadre juridique.....	8
1.5 - Présentation du projet de PLUi	10
1.6 - Projet de Périmètres délimités des abords (PDA).....	11
1.7 - Composition du dossier	12
2 - Organisation de l’enquête publique unique.....	14
2.1 - Désignation de la commission d’enquête	14
2.2 - Arrêté soumettant le projet à enquête publique.....	14
2.3 - Préparation de l’enquête publique	14
3 - Déroulement de l’enquête publique unique.....	16
3.1 – Constitution du dossier	17
3.2 - Dates et siège de l’enquête	17
3.3 - Mesures de publicité et information du public.....	17
3.4 - Permanences de la commission d’enquête.....	18
3.5 - Autres observations présentées pendant l’enquête	29
3.6 - Procès-verbal de synthèse des observations	32
4 - Évaluation environnementale du PLUi.....	32
4.1 - État initial de l’environnement et dossier d’évaluation environnementale.....	32
4.2 - Avis de la Mission Régionale d’Autorité Environnementale (MRAe)	33
4.3 - Mémoire en réponse à l’avis de la MRAe.....	33
5 – Avis des services et collectivités consultés	34
5.1 - Avis des services sur le PLUi	34
5.2 - Avis des collectivités locales sur le PLUi.....	36
5.3 - Avis sur la création des Périmètres Délimités des Abords (PDA).....	40
5.4 - Mémoire en réponse aux avis des services et des collectivités sur le PLUi	40
6 – Analyse des observations et des réponses de la CC BVL.....	41
6.1 - Observations du public sur le PLUi pendant l’enquête	41
6.2 – Observations du public sur la création de Périmètres délimités des abords.....	44

6.3 - Observations de la commission d'enquête	45
PARTIE 2 – CONCLUSIONS MOTIVEES SUR LE PROJET DE PLUI ET LA CREATION DE 7 PERIMETRES DELIMITES DES ABORDS.....	51
1 – Cadre général.....	51
1.1- Préambule	51
1.2 – Cadre juridique	52
2 - Présentation sommaire des projets.....	53
3 - Déroulement de l'enquête publique unique.....	54
4 - Analyse de la commission d'enquête sur le projet de PLUi	55
4.1 - Pertinence la démarche	55
4.2 - Contenu du projet de PLUi	55
4.3 - Composition et contenu du dossier d'enquête.....	62
4.4 - Concertation préalable et avis des communes de la CC BVL	63
4.5 - Avis des personnes publiques associées (PPA)	63
4.6 - Observations formulées par le public pendant l'enquête.....	64
5 – Création des périmètres délimités des abords	66
5.1 - Pertinence la démarche	66
5.2 - Contenu du projet	66
5.3 - Composition et contenu du dossier d'enquête.....	66
5.4 - Observations formulées par le public	67
6 - Conclusions motivées et avis final sur le PLUi	67
7 - Conclusions motivées et avis final sur la création de 7 périmètres délimités des abords.....	70
LISTE DES ANNEXES.....	71

PARTIE 1 – RAPPORT DE LA COMMISSION D'ENQUETE

1- Généralités

1.1 - Préambule

Le territoire de la Communauté de Communes de Beauce Val de Loire (CC BVL dans la suite du rapport) est situé dans le département du Loir-et-Cher et jouxte le département du Loiret sur l'axe ligérien entre Blois et Orléans.

La CC BVL, établissement public de coopération intercommunale (EPCI) à fiscalité propre, résulte de la fusion au 1^{er} janvier 2016 des Communautés de communes de Beauce Ligérienne et Beauce et Forêt. Elle comprend 30 communes qui font partie du canton de La Beauce. La commune d'Oucques La Nouvelle est créée à compter du 1^{er} janvier 2017 en lieu et place des communes de Baigneaux, de Beauvilliers, d'Oucques et de Sainte-Gemmes.



Les compétences de la CC BVL comprennent la politique d'aménagement de l'espace avec la gestion du Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi), la gestion des autorisations d'urbanisme, la politique du logement et du cadre de vie, ainsi que la protection et la mise en valeur de l'environnement.

Une coopération avec la CC du Grand Chambord aux caractéristiques rurales et démographiques proches a été réalisée sous forme d'une « Entente Intercommunale », avec signature en juin 2017 d'un Contrat de Ruralité, ayant pour objectif d'améliorer la qualité de vie et l'attractivité du territoire.

La CC BVL a rejoint en novembre 2018 le Syndicat Intercommunal de l'Agglomération Blésoise (SIAB), qui regroupe la CC Blois Agglopolys et la CC du Grand Chambord dans une coopération de développement et de compétences. La révision du SCoT

(Schéma de Cohérence Territoriale) du Blaisois, conduit par le SIAB, intègrera le périmètre de la CC BVL : le PLUi doit dans son élaboration anticiper cette intégration.

Le siège de la CC BVL est situé à Mer, son président est M. Pascal Huguet, maire de Concriers. Le Conseil communautaire se compose de 50 conseillers, dont 14 pour la commune de Mer.

La population intercommunale est de 19 540 habitants (base INSEE 2021), la commune principale étant Mer, avec 6 235 habitants. La démographie est en légère diminution de -0,3 % depuis 2015, avec une population similaire à celle de l'année 2010.

La création en 2000 de la zone d'activité économique (ZAE) des Portes de Chambord, parc industriel et logistique de 280 ha implanté à Mer, a stimulé l'économie par l'installation d'une importante filière logistique avec une forte croissance d'emplois : + 1 083 emplois entre 2007 et 2020.

L'économie est aujourd'hui dominée par le secteur des commerces, transports et services, avec 5 643 emplois. 3 actifs sur 4 qui habitent dans la CC BVL travaillent en dehors de l'intercommunalité et inversement un emploi sur deux est occupé par un actif résidant en dehors du territoire. En moyenne, un actif de la CC BVL parcourt 50 kilomètres par jour.

La centrale nucléaire EDF de Saint-Laurent-des-Eaux, qui possède 2 réacteurs d'une puissance de 900 Mégawatts (MW) se situe sur la commune de Saint-Laurent-Nouan, qui jouxte la commune de Muides-sur-Loire, à 6 km de Mer. Elle emploie 1 250 salariés d'EDF et d'entreprises partenaires.

Environ $\frac{3}{4}$ de la surface totale du territoire est dédiée à l'activité agricole, avec plus de 250 exploitations recensées. Les exploitations sont les plus grandes du département, avec une superficie agricole utilisée (SAU) moyenne de 147 hectares.

La commune de Mer concentre 60 % des emplois de la CC BVL, 31% des logements et 32% de la population totale, mais elle n'est pas pôle d'usage pour les habitants, en raison d'une accessibilité réduite, notamment pour les communes situées au nord de l'A10.

Le parc de logements est principalement constitué de maisons individuelles, avec une surface de plus de 500 m² pour les $\frac{3}{4}$ des parcelles. Le sud du territoire, qui porte 89 % du parc de logement social, a accueilli la majeure partie des nouveaux logements en extension des zones urbanisées, entraînant l'augmentation de la vacance dans les centres anciens.

Un Programme Local de l'Habitat (PLH) a été réalisé en 2018 pour la période 2019-2025. Une Maison de l'Habitat a été créée en commun avec la CC du Grand Chambord.

Entre 2011 et 2021, 71 hectares de terres ont été artificialisés, majoritairement pour l'habitat (70%) puis l'activité (18%), soit un rythme de référence d'environ 7 ha par an.

Située sur l'axe ligérien entre Blois et Orléans, l'intercommunalité bénéficie d'une très bonne accessibilité régionale et nationale : desserte par l'autoroute A10 avec une sortie à Mer et par l'ancienne route nationale RD 2152, ainsi que par la ligne TER régionale Orléans-Tours.

Le pont de Muides sur la RD 112 est un accès stratégique du point de vue économique, touristique et de sécurité. Cette liaison routière facile entre le nord et le sud du département, depuis ou jusqu'à l'autoroute A 10, permet :

- du point de vue économique, un accès direct entre le nord et le sud du département ;
- du point de vue de la sécurité, l'atteinte rapidement le CNPE de Saint Laurent Nouan pour les secours en cas d'accident ou d'incident, avec si nécessaire l'évacuation des populations ;
- du point de vue touristique, l'accès prioritaire pour atteindre le site de Chambord.

Pour les équipements, le territoire comprend : deux collèges à Mer et Oucques-la-Nouvelle, mais les lycées sont positionnés dans les villes de Blois, Beaugency ou Vendôme ; 3 pôles de santé et 2 EPHAD.

La CC BVL est située sur les bassins versants de la Loire, de la Cisse et du Loir. Six communes sont concernées par le Plan de prévention des risques naturels d'inondation (PPRI) de la Loire amont. La qualité de l'eau superficielle est médiocre à mauvaise (Sixtre, Tronne). La qualité des eaux souterraines est bonne sur le plan chimique avec cependant une non-conformité aux pesticides pour certaines communes.

Le territoire est composé de quatre unités paysagères : la petite Beauce, le Val de Loire, la Cisse beauceronne, les confins entre Beauce et Loir. La Petite Beauce dispose de singularités notables comme la forêt de Marchenoir, de Rocheux ou le Bois Rochambeau, tout comme les vallées de la Cisse et de la Sixt. Les milieux boisés se caractérisent par un noyau de biodiversité remarquable, avec la forêt de Marchenoir classée en Zone Naturelle d'Intérêt Ecologique Faunistique et Floristique (ZNIEFF) de type 2. On compte six pelouses remarquables (noyaux de biodiversité), classées pour la

majorité en ZNIEFF de type 1. Les trois quarts du territoire sont couverts par des espaces protégés ou inventoriés. Mais ce patrimoine est fragilisé et menacé, révélant un enjeu de protection écologique.

Le patrimoine architectural compte un total de 8 sites classés, le plus connu étant le château de Talcy, et 23 sites inscrits. La commune de Muides-sur-Loire est située dans le périmètre délimité des abords du château de Chambord, un site patrimonial remarquable existe à Cour-sur-Loire.

Sept communes sont situées dans le périmètre de l'inscription patrimoniale UNESCO de la Loire et signataires du Plan de gestion, avec une responsabilité partagée de maintien de la Valeur Universelle Exceptionnelle (VUE). La « Loire à Vélo » qui longe la Loire, avec une connexion pour la ville de Mer, a une renommée nationale.

1.2 - Cadre général du projet de PLUi

Le conseil communautaire a prescrit l'élaboration du PLUi et arrêté les modalités de concertation, par délibération du 21 novembre 2019, avec 16 enjeux et objectifs pour 4 grandes thématiques : aménagement du territoire et habitat ; économie et services ; agriculture, paysages et patrimoine ; tourisme. La mobilité, le développement durable et l'environnement sont des enjeux transversaux traités au travers de ces grandes thématiques.

Lors de la même séance du conseil communautaire, les modalités de collaboration entre la CC BVL et les communes ont été définies, avec un comité de pilotage animant des groupes de travail par secteurs et thématiques.

L'étude du PLUi a été freinée par la pandémie COVID, puis par l'élaboration de la loi climat et résilience devant fixer des objectifs d'artificialisation pour les plans d'urbanisme.

Le projet d'aménagement et de développement durables (PADD) a été validé par délibération communautaire du 27 janvier 2022.

Le 7 novembre 2024, le conseil communautaire a arrêté le projet de PLUi et décidé de le soumettre à la concertation des personnes publiques associées, des communes et de l'autorité environnementale. Le dossier approuvé est celui qui fonde l'enquête publique.

Le projet a été transmis mi-décembre 2024 aux personnes publiques associées :

- 13 collectivités : Communauté d'agglomération de Blois-Agglropolys, Communauté d'agglomération Territoires Vendômois, Communauté de communes des Terres du Val de Loire (CC TVL), Communauté de communes du Grand Chambord, Communauté de communes du Perche et Haut Vendômois, Conseil Départemental du Loir-et-Cher, Conseil régional Centre-Val de Loire et Maison de la Région des Territoires du Loir-et-Cher, Mission Val de Loire, Syndicat intercommunal de l'agglomération blésoise (SIAB), Syndicat mixte du Pays des Châteaux, Syndicat mixte du SCoT du Grand Vendômois, Syndicat mixte du SCoT du Pays Loire Beauce.
La CC TVL a émis un avis favorable sans réserves, le SIAB a émis un avis favorable en demandant de tenir compte de ses remarques formulées dans une annexe. Le Conseil Régional n'a pas répondu, son avis est réputé favorable.
- 9 établissements publics : Agence régionale de santé Centre-Val de Loire, Centre national de la Propriété Forestière (CNPF) Ile-de-France - Centre-Val de Loire, Chambre d'agriculture du Loir-et-Cher, Chambre de commerce et d'industrie (CCI) du Loir-et-Cher, Chambre des métiers et de l'artisanat du Loir-et-Cher, Institut national de l'origine et de la qualité Val de Loire, Office national des forêts Centre-Ouest-Aquitaine, Service départemental d'incendie et de secours du Loir-et-Cher, Terres de Loire Habitat.

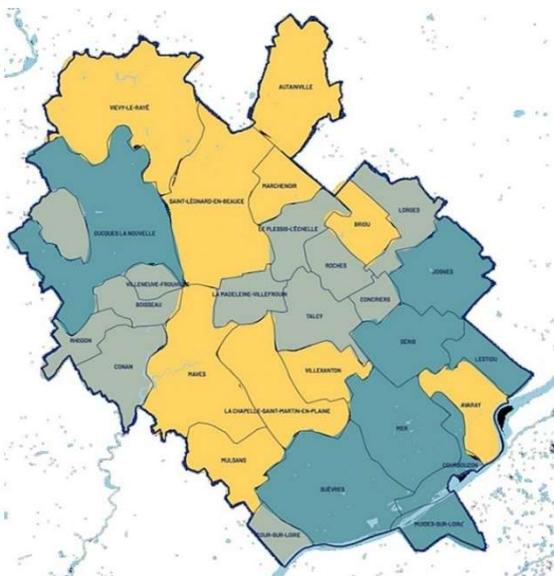
La CCI a émis un avis favorable, le CRPF a émis un avis favorable sous réserves, la Chambre d'agriculture a émis un avis défavorable « devenant favorable sous réserve d'apporter des réponses argumentées et recevables aux points de vigilance soulevés et aux demandes de modifications ». La Chambre des métiers et de l'artisanat n'a pas répondu, son avis est réputé favorable.

- 2 sociétés œuvrant sur le logement : Immobilière 3F et Loir-et-Cher Logement. Elles n'ont pas apporté de réponse.
- les services de l'Etat : Préfecture du Loir-et-Cher, Direction départementale des Territoires du Loir-et-Cher, Direction régionale de l'environnement, de l'aménagement et du logement Centre-Val de Loire, Direction régionale des affaires culturelles Centre-Val de Loire et Unité départementale de l'architecture et du patrimoine.
Par lettre du 14 mars 2025, le Préfet du Loir-et-Cher a donné un avis défavorable au projet de PLUi.

Les 30 communes de la CC BVL ont été sollicitées le 12 décembre 2024 pour délibérer dans un délai de 3 mois. Les communes d'Epiais et de Talcy ont émis un avis défavorable, le conseil municipal de la commune d'Autainville s'est abstenu de manière unanime. Le vote de la commune La Chapelle-Saint-Martin-En-Plaine comprend un partage des voix.

Le projet de PLUi a également été transmis le 31 janvier 2025 pour avis à la Mission régionale de l'autorité environnementale (MRAe) Centre-Val de Loire qui ne s'est pas prononcée dans le délai de trois mois prévus au code de l'environnement et le 16 janvier 2025 à la Commission départementale de préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers (CDPENAF) du Loir-et-Cher, qui a émis des avis favorables, réservés ou défavorable suivant les thématiques du projet.

1.3 - Objet de l'enquête publique unique : projet de PLUi et projet de 7 périmètres délimités des abords



Carte PLUi BVL - Réunion Publique du 19/06/2024

Pour le PLUi, les 30 communes de la communauté sont concernées, avec une situation hétérogène pour la planification de l'urbanisme :

- 8 communes possèdent un plan local d'urbanisme en vigueur (PLU) : Courbouzon, Josnes, Lestiou, Mer, Muides-sur-Loire, Oucques-la-Nouvelle (sur la partie commune déléguée d'Oucques), Séris, Suèvres ;
- 10 communes une Carte Communale : Autainville, Avaray, Briou, La-Chapelle-Saint-Martin-en-Plaine, Marchenoir, Maves, Mulsans, Saint-Léonard-en-Beauce, Vievy-le-Rayé, Villexanton ;
- les autres communes sont régies par le règlement national d'urbanisme (RNU), dont les territoires des communes déléguées de Baigneaux, Beauvilliers et Sainte Gemmes à Oucques-la-Nouvelle.

L'enquête publique unique porte sur le projet de Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi) de la CC BVL.

L'enquête porte également sur le projet de mise en place de 7 périmètres délimités des abords (PDA) de monuments historiques, concernant les communes d'Avaray, Marchenoir, Mer (3 périmètres) et Suèvres (2 périmètres).

1.4 - Cadre juridique

Volet urbanisme - PLUi

Les PLU intercommunaux (PLUi) ont été encouragés et redéfinis par la loi n°2010-788 du 12 juillet 2010 dite « Grenelle II ». En 2014, la loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové dite « loi ALUR », a prévu le transfert de la compétence PLU des communes à l'intercommunalité, qui devient responsable des plans locaux d'urbanisme intercommunaux (PLUi). L'intégration des programmes locaux de l'habitat (PLH) et des plans de déplacement urbain (PDU) est facultative.

Le territoire n'étant pas actuellement couvert par un Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT), l'article L142-4 du code de l'urbanisme prévoit que « les zones à urbaniser ainsi que les zones naturelles, agricoles ou forestières d'un plan local d'urbanisme ne peuvent être ouvertes à l'urbanisation à l'occasion de l'élaboration d'un document d'urbanisme ». L'article L 142-5 indique qu'un arrêté préfectoral préalable de dérogation peut cependant être délivré après avis de la CDPENAF.

Le PLU(i) comprend, en application des articles L 151-2 à 43 du code de l'urbanisme :

- un rapport de présentation incluant : un diagnostic territorial ; l'état initial de l'environnement ; les orientations générales retenues pour le projet d'aménagement et de développement durables (PADD) et le zonage ; les incidences prévisibles sur l'environnement ; la compatibilité au regard des lois et règlements ;
- le projet d'aménagement et de développement durables (PADD) ;
- les orientations d'aménagement et de programmation (OAP) ;
- le zonage, le règlement et les documents graphiques du règlement ;
- des annexes.

La procédure d'élaboration du PLUi est décrite aux articles L. 153-11 à 26 du code de l'urbanisme.

L'article L 153-19 prévoit que le projet de PLUi arrêté est soumis à enquête publique réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre Ier du code de l'environnement.

L'article L 153-21 indique qu'à l'issue de l'enquête, le PLUi, éventuellement modifié pour tenir compte des avis joints au dossier, des observations du public et du rapport de la commission d'enquête, est approuvé par l'organe délibérant de la CC BVL à la majorité des suffrages exprimés après que les avis qui ont été joints au dossier, les observations du public et le rapport de la commission d'enquête aient été présentés lors d'une conférence intercommunale rassemblant les maires des communes membres de la CC BVL .

Le code de l'urbanisme ne prévoit pas de procédure spécifique concernant l'abrogation des cartes communales en vigueur. La CC BVL, consultée sur ce point, a précisé par mail du 14 avril 2025, qu'après consultation du service juridique de la DDT du Loir-et-Cher, « la force exécutoire d'un PLUi rend immédiatement caduque la carte communale. Cette force exécutoire, entraînant l'abrogation, survient à l'issue d'un délai d'un mois à compter de la transmission du PLU pour les communes qui ne sont pas couvertes par un SCoT (article L153-24 du code de l'urbanisme) ».

Volet patrimonial - Périmètres délimités des abords (PDA)

L'article L. 621-31 du code du patrimoine prévoit la possibilité de créer des périmètres délimités des abords (PDA) pour la protection d'enjeux patrimoniaux et de leurs abords. Ils ont vocation à se substituer aux périmètres de protection de 500 m en place autour des monuments concernés. Ces mesures viennent compléter l'inventaire des éléments patrimoniaux au titre des articles L 151- 19 et L 151-23 du Code de l'Urbanisme.

Le PDA est créé par décision du Préfet sur proposition de l'architecte des bâtiments de France, après enquête publique, consultation du propriétaire ou de l'affectataire domanial du monument et accord de l'autorité compétente en matière d'urbanisme.

Lorsque le projet de périmètre délimité des abords est instruit concomitamment à l'élaboration du plan local d'urbanisme, l'autorité compétente en matière de plan local d'urbanisme diligente une enquête publique unique portant à la fois sur le projet de document d'urbanisme et sur le projet de périmètre délimité des abords.

Par ailleurs, l'article L. 621-31 du Code du patrimoine dispose que le PDA est créé par décision de l'autorité administrative après enquête publique, consultation du propriétaire ou de l'affectataire domanial du monument historique et, le cas échéant, de la ou des communes concernées. Le IV. de l'article R. 621-93 du Code du patrimoine dispose que « Le commissaire enquêteur consulte le propriétaire ou l'affectataire domanial des monuments historiques concernés. Le résultat de cette consultation figure dans le rapport du commissaire enquêteur. »

Volet environnemental

L'article L 104-1 du code de l'environnement prévoit que les PLUi font l'objet d'une évaluation environnementale, qui est intégrée au rapport de présentation. L'article L 414-4 du même code prévoit également que les PLUi, lorsqu'ils sont susceptibles d'affecter de manière significative un site Natura 2000, doivent faire l'objet d'une évaluation de leurs incidences au regard des objectifs de conservation du site, dénommée " Évaluation des incidences Natura 2000 ".

Réalisation de l'enquête publique

L'enquête est régie par les articles L 123-1 à 18 du code de l'environnement et déclinée dans les articles R 123-1 à 24 de la partie réglementaire du code.

La compatibilité avec d'autres plans et programmes

Le PLUi doit être compatible avec :

- en l'absence de SCoT, le Schéma Régional d'Aménagement, de Développement Durable et d'Égalité des Territoires (SRADDET) de la région Centre Val de Loire, approuvé en décembre 2019 et en cours de révision.
La CC BVL a cependant voulu rendre compatible le PLUi avec les dispositions prévues pour le SCoT du Blaisois en cours de révision, la CC BVL ayant rejoint le périmètre du Syndicat Intercommunal de l'Agglomération Blésoise (SIAB) en janvier 2018.
- le programme local de l'habitat (PLH) 2019-2025 approuvé en 2017 et défini aux articles L302-1 et R302-1 du Code de la Construction et de l'Habitation.
- le Plan Climat – Air – Energie Territorial (PCAET) approuvé en mars 2020 sur le territoire de la CC BVL et de la CC du Grand Chambord, prévu à l'article L 299-26 du code de l'environnement ;
- le plan de mobilité Beauce Val de Loire et du Grand Chambord de mars 2020, prévu à l'article L. 1214-1 du code des transports ;
- le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE) du bassin Loire-Bretagne et le Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SAGE) Nappe de Beauce ;
- le Plan de Gestion des Risques Inondation (PGRI) du bassin Loire- Bretagne 2022-2027, opposable aux documents d'urbanisme, en application de l'article L 131-6 du code de l'urbanisme.

L'évaluation environnementale indique également que les risques nucléaires doivent être pris en compte en amont des projets d'aménagement pour permettre de limiter les impacts lors de ces évènements. Ce risque concerne 1/3 des communes du territoire.

Un Plan Particulier d'Intervention (PPI) a été mis en place sur le site de la centrale nucléaire de Saint-Laurent Nouan (CNPE), distinguant trois périmètres d'intervention : un périmètre de danger immédiat d'environ 2 km autour du CNPE, comprenant les communes d'Avaray, Lestiou et Courbouzon ; un petit périmètre d'environ 5 km concernant les mêmes communes, ainsi que Mer et Seris ; un grand périmètre d'environ 10 km concernant les mêmes communes, ainsi que Concriers, Josnes, Muides-sur-Loire, Suèvres et Talcy.

1.5 - Présentation du projet de PLUi

Le porteur de projet

Le projet est porté par Monsieur Pascal Huguet, Président de la CC BVL et maire de Concriers.

Les acteurs ayant contribué à l'élaboration du dossier

Les prestataires ayant contribué à la réalisation du dossier sont :

- l'agence d'urbanisme Ville Ouverte, située à Le Pre-Saint-Gervais en Seine-Saint-Denis ;
- la société d'ingénierie et de conseil Visea, située à Malakoff en Hauts-de-Seine ;
- la société Arthur Remy Urbanisme & Paysage, située à Lyon ;
- la chambre d'agriculture du Loir-et-Cher, pour le diagnostic agricole.

La concertation avec les élus et la population

Après un séminaire de lancement le 3 octobre 2020, le diagnostic territorial a fait l'objet d'ateliers avec les élus. Il a été restitué aux élus en mars et avril 2021. Une présentation aux habitants sur le thème « Des enjeux du diagnostic aux objectifs du PADD » a été faite lors de 3 réunions publiques les 23 novembre 2021 à Oucques La Nouvelle, 24 novembre à Mer et 26 novembre à Marchenoir.

Les orientations générales du PADD ont été débattues le 27 janvier 2022 en conseil communautaire.

Un forum avec les habitants a été organisé le lundi 16 octobre 2023 à Oucques-la-Nouvelle, pour informer les habitants du territoire sur l'avancement du projet, les orientations et objectifs retenus dans le PADD, les enjeux de réduction de la consommation foncière.

Une réunion publique a été organisée le 19 juin 2024, avec la présentation des grandes phases du projet, du diagnostic, du PADD, des pièces réglementaires et de la suite de la démarche.

La rubrique « Urbanisme » du site de la CC BVL a été régulièrement enrichie d'informations sur le déroulé de la procédure. Des articles ont été publiés par le journal « la Nouvelle République » tout au long de la démarche.

Le projet présenté

Le PLUi de Beauce Val de Loire porte la notion de paysage comme fil directeur de sa démarche d'élaboration. L'approche paysagère se veut être une démarche sensible et fédératrice, in situ, s'intéressant au vécu des habitants et aux valeurs portées par le territoire.

Les orientations du projet politique de PADD se structurent autour de trois axes directeurs transversaux :

- Axe 1 : Un territoire qui renouvelle son modèle d'aménagement au cœur de l'axe ligérien, en s'appuyant sur ses singularités et dynamiques rurales. Une orientation paysagère transversale et 4 orientations stratégiques composent cet axe.
- Axe 2 : Une démarche de projet vertueuse au service des habitants et des usagers, en reconnaissant que Beauce Val de Loire a connu un développement urbain ces 30 dernières années marqués par un phénomène de périurbanisation. Cet axe comporte 3 enjeux, une orientation paysagère transversale et 4 orientations stratégiques.

- Axe 3 : Des actions transversales et communes permettant d'accompagner les transitions à venir. Elles sont déclinées au travers de 4 enjeux, une orientation transversale paysagère et 3 orientations stratégiques.

Le PLUi comprend 83 orientations d'aménagement et de programmation (OAP) sectorielles, dont 6 sont ouvertes à partir de 2030 et 4 OAP thématiques qui s'appuient toutes sur des principes d'aménagement croisés, cohérents avec les orientations du PADD. Les OAP thématiques concernent : les trames écologiques et la valorisation de l'environnement ; les centralités pour la revitalisation des centres-bourgs ; le Val de Loire – UNESCO ; la ZAE des Portes de Chambord à Mer.

Le PADD se base sur une dynamique démographique de + 0,32% soit 21 044 habitants.

Le besoin en logements neufs est évalué à + 50 logements par an, en souhaitant un rééquilibrage nord-sud du territoire et en redéfinissant une nouvelle armature urbaine. Ainsi, les pôles du territoire pourraient accueillir au minimum 50% de la part de logements neufs produite chaque année, l'objectif de production de logements neufs 2022-2032 étant un total de 500 logements.

SOURCES DE LA PRODUCTION DE LOGEMENTS	
logements en récupération de la vacance	21
logements en dents creuses	158
logements dans des ensembles de dents creuses - cœurs d'îlots - espaces ouverts	68
logements en densification parcellaire	15
logements en extension	240
TOTAL DE LA PRODUCTION DE LOGEMENTS	500

Dans l'analyse foncière, les capacités de densification du bâti sont basées sur un total de 260 logements construits dans l'enveloppe bâtie déjà constituée, soit un volume en extension de 240 logements sur 10 ans.

Les zones 1AU d'urbanisation de court terme représentent 16,4 ha et constituent 45 % du potentiel de production du volume global de logements (218 logements potentiels). Aucune zone 2AU d'urbanisation de long terme n'a été prévue.

RÉPARTITION DE LA PRODUCTION DE LOGEMENTS	
pôle principal (Mer)	30%
pôles relais (3)	17%
pôles de proximité (5)	23%
communes rurales (21)	30%

L'artificialisation totale est de 33,71 ha, soit 16,7 ha pour la production de logements, 13,95 ha pour le développement

économique et 3,06 ha pour l'équipement.

Les logements construits avant 1945 constituent 38 % du parc ; 54 % d'entre eux sont construits avant 1970 et les premières normes thermiques, 21,5 % du parc a été construit à partir de 1990. L'enjeu d'adaptation aux besoins actuels (programmation, adaptation à la vieillesse, proximité du stationnement...) ou de réhabilitation thermique est important.

1.6 - Projet de Périmètres délimités des abords (PDA)

La protection au titre des abords est une servitude d'utilité publique qui s'applique aux immeubles qui forment avec un monument historique un ensemble cohérent ou qui sont susceptibles de contribuer à sa conservation ou à sa mise en valeur. Elle s'applique aux immeubles situés dans un périmètre délimité des abords, fixé après enquête publique.

Les 7 périmètres concernent :

- Le château d'Avaray inscrit au titre des monuments historiques par arrêté du 20 juillet 1955 ;
- Le périmètre unique portant sur l'église Notre-Dame de Marchenoir, inscrite au titre des monuments historiques par arrêté du 7 août 1946 et la maison dite « du Bourreau » inscrite au titre des monuments historiques par arrêté du 2 décembre 1946 ;
- Le château de Chantecaille sur la commune de Mer, inscrit au titre des monuments historiques par arrêté du 20 décembre 1985 ;
- L'ancienne église Saint-Aignan d'Herbilly sur la commune de Mer, inscrite au titre des monuments historiques par arrêté du 21 septembre 1946 ;

- Le périmètre unique sur la commune de Mer de l'église Saint-Hilaire inscrite au titre des monuments historiques par arrêté du 28 février 1955, à l'exception de la tour, classée par arrêté du 17 janvier 1912, et de la Halle, inscrite au titre des monuments historiques par arrêté du 17 février 1987 ;
- Le château de Diziers sur la commune de Suèvres, inscrit au titre des monuments historiques par arrêté du 17 juillet 1946 ;
- Le périmètre unique sur la commune de Suèvres concernant l'église Saint-Christophe, classée au titre des monuments historiques par arrêté du 27 juillet 1921, l'église Saint-Lubin, classée au titre des monuments historiques par liste de 1862, les restes de fortifications inscrits au titre des monuments historiques par arrêté du 27 septembre 1946 et du château des Forges, inscrit au titre des monuments historiques par arrêté du 4 octobre 1946.

1.7 - Composition du dossier

1.7.1 – Dossier PLUi

Le dossier d'enquête, constitué de 2 037 pages, 155 plans et 282 fichiers numériques, comprend :

- l'arrêté du 15 avril 2025 prescrivant l'enquête publique (annexe 1) ;
- l'avis d'enquête publique (annexe 3) ;
- la délibération n° 2019_144 et n° 2019_145 du 21 novembre 2019 du Conseil communautaire prescrivant le PLUi, définissant les objectifs poursuivis et les modalités de collaboration avec les Communes, complétées par la délibération n° 2020_97 bis désignant les élus et techniciens référents pour suivre la démarche d'élaboration ;
- la délibération n° 2022_1 du 27 janvier 2022 définissant les orientations générales du PADD ;
- la délibération n° 2024_125 du 7 novembre 2024 du Conseil communautaire arrêtant le projet de PLUi et approuvant le bilan de la concertation, confirmée par la délibération n°2025_33, suite à l'avis négatif de plusieurs communes ;
- le rapport de présentation, comprenant :
 - o la synthèse du diagnostic [42 pages A4] ;
 - o le diagnostic territorial [174 pages A4] ;
 - o l'analyse foncière et son annexe [36 pages A4] ;
 - o l'état initial de l'environnement [100 pages A4] ;
 - o les justifications des choix retenus [43 pages A4] ;
 - o l'évaluation environnementale, comprenant en fin de document un résumé non technique [242 pages A4] ;
 - o le diagnostic agricole du 29 juillet 2021 et ses annexes [51 pages A4 et carte] ;
- le projet d'aménagement et de développement durables (PADD) [53 pages A4] ;
- les orientations d'aménagement et de programmation (OAP) [326 pages A4] : sectorielles et thématiques, avec les centralités, les trames écologiques, la ZAE des Portes de Chambord et Val de Loire - UNESCO ;
- le règlement écrit et graphique comprenant :
 - o le règlement écrit [166 pages A4] ;
 - o le règlement graphique, comprenant une carte pour chacune des 30 communes et 94 cartes détaillant les bourgs et les hameaux.
- le bilan de la concertation [27 pages A4] ;

- la communication sur le PLUi [112 pages A4], comprenant : la réunion publique du 19 juin 2024, la démarche d'élaboration du PLUi et le débat du PADD en Conseil communautaire.
- des captures d'écran de communication externe sur l'enquête concernant 12 communes, 9 via un site internet et 3 par l'application Facebook ;
- les 4 avis d'enquête publique publiés dans la presse ;
- les photos d'affichage des avis d'enquête dans 18 communes ;
- des annexes, concernant :
 - le classement sonore des infrastructures de transport du Loir-et-Cher ; l'approbation du projet d'aire de mise en valeur de l'architecture et du patrimoine de Cour-sur-Loire ; le porter à connaissance des risques de la centrale nucléaire de Saint-Laurent des Eaux ; le périmètre du Val de Loire inscrit à l'UNESCO ; le plan de prévention des risques d'inondation (PPRI) de la Loire [328 pages A4] ;
 - les servitudes d'utilité publique par des documents graphiques associés pour l'ensemble des communes [30 cartes] ;
- les avis des personnes publiques associées [75 pages A4] :
 - L'avis défavorable du 14 mars 2025 du Préfet du Loir-et-Cher, complété par une annexe non datée d'analyse par la DDT du Loir-et-Cher du dossier par grandes thématiques, ainsi qu'une annexe détaillant les observations de l'unité départementale UDAP du Loir-et-Cher ;
 - L'avis délibéré favorable du 6 février 2025 de la communauté de communes des Terres Val de Loire ;
 - L'avis défavorable du 10 mars 2025 de la Chambre d'agriculture du Loir-et-Cher, « devenant favorable sous réserve d'apporter des réponses argumentées et recevables aux points de vigilance soulevés et aux demandes de modifications ».
 - L'avis favorable du 12 mars 2025 de la chambre de commerce et d'industrie du Loir-et-Cher ;
 - L'avis défavorable du 14 février 2025 du Centre National de la Propriété Forestière Île-de-France - Centre-Val de Loire, à moins d'apporter les corrections demandées dans le PADD, le règlement graphique et le règlement écrit ;
 - L'avis favorable avec remarques et propositions émis le 7 mars 2025 par le Syndicat Intercommunal de l'Agglomération Blésoise sur la territorialisation de l'offre de logements, la réglementation des extensions commerciales, l'identification des zones humides et l'évaluation environnementale.
 - L'avis du 25 avril 2025 du Conseil départemental du Loir-et-Cher ;
- Les délibérations prises par les 30 communes de la CC BVL et leurs annexes [165 pages A4] ;
- L'avis du 10 avril 2025 de la CDPENAF [3 pages A4] ;
- L'avis de la MRAe Centre-Val de Loire indiquant qu'elle ne s'est pas prononcée dans le délai de 3 mois prévu à l'article R. 122-21 du code de l'environnement ;
- 2 mémoires en réponse aux avis des personnes publiques associées émanant de la CC BVL et préparés par le bureau d'études Ville Ouverte [55 pages A4] et le groupe Vizea pour le volet environnemental [9 pages A4].

1.7.2 – Périmètres délimités des abords

Le dossier d'enquête comporte la notice de présentation élaborée par l'unité départementale de d'architecture et du patrimoine du Loir-et-Cher pour chacun des 7 périmètres listés en partie 1.6 du rapport [110 pages A4].

2 - Organisation de l'enquête publique unique

2.1 - Désignation de la commission d'enquête

Les membres de la commission d'enquête ont été désignés par M. le Président du Tribunal Administratif, par décision E25000024/45 du 04/03/2025 :

Président : M Luc GRANIER ;

Membres titulaires : MM Thierry BOUFFORT et Joël HUC ;

Suppléant : M Jean-Charles POIRIER.

Le président de la CC BVL a cependant indiqué au Tribunal Administratif que l'enquête publique portait également sur le projet d'élaboration d'un Périmètre Délimité des Abords autour de 7 monuments historiques situés sur le territoire des communes de : Marchenoir, Avaray, Mer et Suèvres.

Le Tribunal Administratif d'Orléans a donc modifié, le 18/04/2025, la décision initiale de désignation de la commission d'enquête en la complétant par la mission du projet d'élaboration des PDA autour de ces 7 monuments historiques (voir annexe 2).

2.2 - Arrêté soumettant le projet à enquête publique

L'arrêté d'enquête N° 2025/09 a été pris par M le Président de la CC BVL le 15 avril 2025.

Il précise que l'enquête porte sur :

- le PLUi de la CC de Beauce-Val-de-Loire ;
- les Périmètres Délimités des Abords de 7 édifices remarquables.

2.3 - Préparation de l'enquête publique

La saisine du Tribunal administratif par la CC BVL a été faite le 17 février 2025, sur le seul projet de PLUi, en indiquant que la phase de consultation des PPA devait s'achever mi-mars, pour une enquête souhaitée de mi-avril à la mi-mai 2025.

Le Tribunal administratif a désigné le 4 mars la commission d'enquête (cf. 2.1 ci-dessus).

Lors de contacts téléphoniques des 5 et 6 mars 2025, la CC BVL a informé le Président de la commission d'enquête que la commune de Epiais ayant voté défavorablement sur le projet de PLUi, un nouveau vote de la CC BVL était nécessaire pour confirmer le vote favorable sur l'arrêt du projet de PLUi, lors d'un nouveau conseil communautaire prévu le 3 avril 2025.

Le 7 mars, le Président de la commission d'enquête a attiré l'attention sur la question de l'abrogation des cartes communales en vigueur sur le territoire, en transmettant la réponse ministérielle à une question parlementaire sur ce sujet¹ et en proposant que l'enquête publique unique porte à la fois sur le projet de PLUi et l'abrogation de ces cartes communales.

A leur demande, les 3 membres de la commission d'enquête ont rencontré le 17 mars 2025, de 14h30 à 17h : M. Huguet, président de la CC BVL et Mme Lonqueu, vice-présidente, assistés des responsables du Service urbanisme, aménagement et bâtiments, pour une présentation générale du dossier d'enquête et décider de son organisation.

¹ <https://www.assemblee-nationale.fr/dyn/14/questions/QANR5L14QE39836>

L'avis de la MRAe, demandé tardivement par la CC BVL, soit le 31 janvier 2025 avec un délai de réponse de 3 mois, a obligé à modifier les dates de l'enquête, afin que l'avis la MRAe puisse être connu et qu'un mémoire en réponse apporté par la CC BVL. Initialement prévue à partir de mi-avril, puis souhaitée par la CC BVL du 5 mai au 6 juin avec remise du rapport le 7 juillet, **elle a ainsi été reportée du 13 mai au 13 juin**. Les 8 lieux d'enquête souhaités par la CC BVL ont été confirmés, avec un total de 12 permanences validé, dont une permanence en début et fin d'enquête à la CC BVL. Un compte-rendu de la réunion a été transmis le 21 mars à la CC BVL.

Pour concilier la remise du rapport et des conclusions motivées avec les périodes de vacances d'été déjà programmées de la commission d'enquête, **un report au 1^{er} août** a été demandé par courrier du 28 mars en application de l'article L123-15 du code de l'environnement, qui a été validé par le Président de la CC BVL.

Une partie du dossier a été transmise le 24 mars à la commission d'enquête sous forme informatique, il manquait les avis des communes et des PPA. Elle a été complétée par un second dossier informatique le 8 avril, des documents restant toutefois à fournir, en particulier le mémoire en réponse aux avis des PPA, l'avis de la CDPENAF et de la MRAe.

La commission a demandé par mail du 28 mars de nombreux éléments d'information en complément de ceux transmis ou disponibles sur le site internet de la CC BVL. Un planning récapitulatif avec les dates clé de l'enquête a été également transmis à la CC BVL.

Le projet d'arrêté d'enquête a été transmis le 7 avril, la commission a fait part de son avis par mails du 10 et 15 avril, il a été signé par le Président le 15 avril. Le projet d'avis d'enquête publique n'a pas été transmis pour avis préalable à la commission.

Le fait d'inclure ou non l'abrogation des cartes communales en vigueur dans l'enquête publique a fait l'objet d'échanges avec la CC BVL, qui, après consultation du service juridique de la DDT du Loir-et-Cher, a proposé par mail du 14 avril de ne pas les prendre en compte avec la justification suivante : « la force exécutoire d'un PLU/PLUi rend immédiatement caduque la carte communale. Cette force exécutoire, entraînant l'abrogation, survient dès publication et transmission au préfet de la délibération pour les communes couvertes par un SCoT, et à l'issue d'un délai d'un mois à compter de la transmission du PLU pour celles qui ne sont pas couvertes par un SCoT (article L153-24 du code de l'urbanisme) ».

Par mail du 16 avril, la commission a indiqué que l'inclusion des 7 Périmètres Délimités des Abords, non évoqués lors de la réunion de présentation du 17 mars, obligeait à modifier la mission de la commission d'enquête, puisque la demande initiale auprès du Tribunal administratif ne portait que sur le projet de PLUi. La commission a donc demandé à la Communauté de Communes de solliciter le tribunal administratif d'Orléans afin qu'il modifie la décision numéro 25000024/45, et que le tribunal mandate la commission d'enquête sur l'ensemble PLUi et PDA, ce qui a été fait par décision modificative du tribunal du 18 avril.

La commission avait demandé à plusieurs reprises à partir du 19 mars une édition papier du dossier d'enquête : le dossier initialement promis pour fin mars, a finalement été remis le 5 mai après-midi.

L'avis de la MRAe a été transmis à la commission le 6 mai et le mémoire en réponse de la CC BVL aux avis des PPA a été remis le matin du 13 mai, soit juste avant le début de l'enquête.

La CC BVL a informé la commission le 21 mai d'un courrier complémentaire envoyé le 9 mai par la DDT du Loir-et-Cher, comprenant : une annexe d'analyse par la DDT du dossier par grandes thématiques ; une annexe détaillant les observations de l'unité départementale UDAP du Loir-et-Cher. Ces documents figuraient dans le dossier papier disponible dans les lieux d'enquête et ont été ajouté au dossier numérique à la demande de la commission.

La CC BVL a informé la commission, par mail du 27 mai, de l'ajout au dossier d'enquête de la lettre du 23 mai du Préfet du Loir-et-Cher, répondant à la demande de dérogation au principe d'urbanisation limitée présentée par la CC BVL, en l'absence de SCoT approuvé sur son territoire. Le Président de la commission d'enquête a fait connaître par mail du même jour son opposition à cet ajout au dossier d'enquête pour 2 raisons : la rupture d'égalité d'information du contenu du dossier pour les personnes en ayant pris connaissance avant le 27 mai, soit au milieu du mois d'enquête, et du fait que cette procédure de dérogation était conduite en parallèle au projet de PLUi, dans le cadre de démarches séparées, la demande de dérogation n'étant pas soumise à enquête publique. La CC BVL n'a pas souscrit à l'opposition de la commission d'enquête et a maintenu le document dans le dossier d'enquête.

Le Président de la commission d'enquête a rencontré le 28 mai des représentants de la DDT 41 et de l'UDAP 41 pour mieux comprendre leurs avis sur le dossier d'enquête (cf chapitre 5.1).

Le 4 juin, en fin de permanence à Mer, le responsable urbanisme de la CC BVL nous a informé de la nécessité de consulter les propriétaires des monuments historiques, en application de l'article L. 621-31 du Code du patrimoine. L'article R. 621-93 du Code du patrimoine disposant que « Le commissaire enquêteur consulte le propriétaire ou l'affectataire domanial des monuments historiques concernés », il a été convenu avec la CC BVL que cette consultation, non prévue initialement, serait effectuée avec un délai de réponse fixé au 7 juillet 2025, permettant de mentionner le résultat de cette consultation dans le rapport de la commission. La lettre de consultation a été envoyée par la CC BVL en recommandé le 11 juin 2025 aux différents propriétaires (annexe 9).

Avis de la commission d'enquête

La commission d'enquête a été confrontée à une politique de « flux tendu » dans la constitution du dossier d'enquête, avec des délais initiaux envisagés par la CC BVL qui se sont avérés intenable et une incertitude en cours de préparation de l'enquête concernant les avis essentiels de la CDPENAF et de la MRAe. En effet, la saisine de la CDPENAF et de la MRAe ayant eu lieu respectivement les 16 et 31 janvier, avec un délai de réponse de 3 mois, il était donc connu que ces dates d'organisation d'enquête ne pourraient être respectées pour avoir l'assurance d'un dossier complet.

La mise au point du dossier d'enquête jusqu'au matin de son ouverture a gêné la préparation de la commission. Beaucoup d'échanges avec la CC BVL ont été nécessaires pour obtenir des précisions ou demander des pièces manquantes, de manière anormalement importante par rapport à ce que l'on observe habituellement dans les enquêtes de ce type.

3 - Déroulement de l'enquête publique unique

Des difficultés de compréhension sont apparues dès l'étude du dossier et au cours de l'enquête, nécessitant de nombreux échanges avec les services de la CC BVL.

Le Président de la CC BVL, conscient des difficultés rencontrées et soucieux de mener à bien l'enquête publique, et au vu des questions posées par la commission d'enquête, a mandaté deux de ses collaborateurs pour être nos interlocuteurs privilégiés dans la compréhension et le suivi du dossier et nous apporter les éléments de réponse à toutes nos questions. Ces deux personnes ressource ont été d'une grande disponibilité. Leur aide a été appréciée et constructive pour le déroulement de cette enquête.

Toutefois, devant les difficultés rencontrées, la commission d'enquête estime que la préparation de l'enquête publique relative au projet de PLUi de la CC BVL a été moyennement satisfaisante.

3.1 – Constitution du dossier

La constitution du dossier par la CC BVL n'a pas permis aux membres de la commission, d'avoir une vision complète et précise des enjeux exposés lors de la première réunion du 17 mars 2025. Il a donc été difficile pour la commission d'entreprendre une étude détaillée et exhaustive des objectifs à atteindre sans intervenir régulièrement auprès des services de la CC BVL pour recevoir des informations complémentaires.

Ainsi la mise au point du planning n'a pu être fait qu'en différant les dates d'enquête en raison :

- des délais de réception de l'avis de la MRAe ;
- de la mise à disposition tardive des dossiers en version papier ;
- de la non information de l'enquête unique avec les PDA lors de la saisine du Tribunal administratif. La réalisation d'une enquête publique unique n'a été confirmée qu'après une demande au Tribunal administratif mi-avril pour étendre la mission aux PDA, la mission devenant alors une enquête publique unique PLUi et PDA.
- de la gestion des cartes communales non prise en compte ;
- de la découverte de la nécessaire consultation des propriétaires des monuments inscrits au registre des monuments historiques.

Enfin, la gestion d'un dossier aussi volumineux a été particulièrement contraignante à configurer en raison de la période de congés d'été, programmée de longue date par les membres de la commission. Ce dossier a nécessité de la part des membres de la commission de se rencontrer très régulièrement et à de nombreuses reprises, pour faire le point sur l'avancée des travaux et la concordance de leurs réflexions, soit en présentiel soit en visio-conférence.

3.2 - Dates et siège de l'enquête

Les dates de l'enquête publique ont été fixées par arrêté pris par le Président de la CC BVL en date du 15 avril 2025.

La mairie de MER, siège de la CC BVL a été tout naturellement retenue, comme siège de la commission d'enquête.

3.3 - Mesures de publicité et information du public

Journaux locaux

Conformément à l'article R123-11 du code de l'environnement (modifié par décret N° 2017-626 du 25 avril 2027), l'information du public a été publiée dans deux journaux différents, diffusés dans le département du Loir et Cher, la publication est à réaliser dans les quinze jours avant le début de l'enquête et dans les huit jours après le début de celle-ci. Les publicités sont parues dans les journaux suivants :

- La Renaissance du Loir et Cher du 25 avril 2025 et du 16 mai 2025 ;
- La Nouvelle République du 30 avril 2025 et du 15 mai 2025.

La seule inobservation concerne la première publication dans le journal La Nouvelle République, retardée de 2 jours par rapport au respect des 15 jours de publication avant le début de l'enquête, soit une publication le 30 avril au lieu de 28 avril 2025.

Site de la communauté de communes

Le dossier d'enquête publique était consultable, dès l'ouverture et pendant le mois de l'enquête (du 13 mai au 13 juin 2025), et jusqu'au 7 juillet 2025, date de fin de consultation des propriétaires des

immeubles protégés, inscrits au titre des monuments historiques dans l'une des communes de la CC BVL, à l'adresse : <https://www.beaucevalde Loire.fr/>

Affichage

L'avis d'enquête publique au format A3 était affiché visiblement à l'entrée de chacune des Mairies. A l'occasion des permanences, les commissaires-enquêteurs ont pu constater que l'avis d'enquête publique était bien affiché.

Plusieurs communes disposent également d'un panneau d'affichage électronique (Avaray ; Maves ; Mer ; Oucques la Nouvelle et St Léonard en Beauce) sur lequel était mentionné le déroulement des permanences de l'enquête publique.

3.4 - Permanences de la commission d'enquête

Il a été décidé, lors de la réunion préparatoire de l'enquête du 17 mars 2025 (repris dans l'arrêté d'organisation de l'enquête) à laquelle participaient le Président de la CC BVL, son adjointe à l'urbanisme, les services en charge de l'urbanisme et les membres de la commission d'enquête, que sur les 30 communes rattachées à la communauté de communes, 8 d'entre elles seraient retenues comme siège et lieu de permanence : Josnes ; Marchenoir ; Maves ; Mer ; Muids sur Loire ; Oucques-la-Nouvelle ; Suèvres ; Talcy.

Ces 8 communes ont été choisies en fonction de leur importance, de leur environnement, de leur situation géographique et de leur capacité d'accueil du public.

Le dossier et le registre d'enquête ont été mis à disposition du public dans les 8 mairies retenues comme lieux d'enquête et de permanence, aux heures et jours d'ouverture.

Pendant toute la durée de l'enquête, un ordinateur était disponible et un agent pouvant, si nécessaire, aider pour consulter le dossier d'enquête publique en ligne.

Un total de 12 permanences a été programmé :

- 3 permanences ont été assurées dans les locaux de la mairie de Mer, siège des services de la CC BVL. Les 3 commissaires enquêteurs ont assuré la première et la dernière permanence. La deuxième permanence a été tenue par 2 commissaires enquêteurs.
- 2 permanences ont été assurées par un seul commissaire enquêteur en mairie de Marchenoir et de Oucques la Nouvelle ;
- 1 permanence a été assurée par un seul commissaire enquêteur en mairie de Josnes, Maves, Muides-sur-Loire, Suèvres et Talcy.

L'accueil des commissaires enquêteurs par les mairies et le public a été très favorable. Aucun incident ou débordement n'est à signaler. Les entretiens avec les élus et le public ont été enrichissants et ont montré le besoin de contact direct et d'échanges, chacun dans son domaine de compétences ou de son intérêt personnel.

La clôture de l'enquête a été fixée au vendredi 13 Juin 2025 à 12 heures 30. Après récupération de l'ensemble des registres, le Président de la commission d'enquête les a clos et signés.

Permanence du 13 mai à Mer de 13H30 à 17H30 assurée par Luc GRANIER, Thierry BOUFFORT, et Joël HUC

L'accueil qui nous a été réservé a été agréable. Le personnel a été particulièrement coopératif. En cours d'après-midi le Président de la CC BVL nous a rendu une courte visite.

Permanence de lancement d'enquête assurée dans une salle de réunion, puis dans une 2^{ème} salle mise à disposition, permettant l'accueil de 2 personnes simultanément. Bon affichage de l'avis d'enquête sur le panneau des annonces légales.

Contributions mentionnées sur le registre pendant la permanence :

- R01 : Visite d'un couple habitant VILLIERS à LA CHAPELLE-SAINT-MARTIN-EN-PLAINE. Interrogation sur le devenir du terrain cadastré ZV 32, parcelle de 3 480 m² constructible dans le périmètre de la carte communale, devenant non constructible dans le PLUi. Un dossier papier est remis en séance, il est annexé au registre.
- R02 : Visite d'une habitante de Mer, qui souhaite que son terrain cadastré AV 363 de 991 m² soit constructible comme indiqué sur le projet de PLUi.
- R03 : Visite d'une habitante de MER, agricultrice, au lieu-dit « La Maigretterie » sur le terrain cadastré ZV 301, qui envisage à sa retraite un changement de destination de bâtiments actuels et une petite extension accolée au bâtiment principal. 2 documents sous forme de pages de plans sont remis en séance et un email avec plus de précisions devrait être envoyé.
- R04 : un couple d'habitants de la commune d'AVARAY est venu pour informations sur le PLUi et consultation du dossier.

En synthèse : 6 personnes physiques se sont présentées à la permanence, 4 observations ont été notées sur le registre.

Permanence du 19 mai à Josnes de 9 H à 12 H assurée par Thierry BOUFFORT

Bon accueil par madame Catherine BAUDOUIIN, maire de JOSNES et son premier adjoint dès 8 H 30. La secrétaire de la mairie a été particulièrement coopérative et attentive à toutes mes demandes administratives.

Permanence d'enquête assurée dans un bureau suffisamment spacieux pour recevoir deux personnes simultanément.

Bon affichage de l'avis d'enquête sur le panneau des annonces légales sur le mur de la mairie.

A mon arrivée aucune observation ou doléance ne figurait sur le registre.

Contributions mentionnées sur le registre pendant la permanence :

- R 01 : Madame la maire de Josnes, au nom de la commune, sollicite le reclassement de la parcelle ZY20 en Npv afin de mener à bien un projet d'installation de panneaux photovoltaïques. Un dossier papier est remis en séance, il est annexé au registre.
- R 02 : Un propriétaire, commune de JOSNES sollicite le maintien de sa parcelle F 599 en zone constructible (partiellement proposée en zone « A »). Un dossier papier est remis en séance, il est annexé au registre.
- R 03 : Deux propriétaires, commune de JOSNES sollicitent le maintien de leur parcelle C 450 en zone constructible.
- R 04 : Un couple, commune d'AVARAY, sollicite le maintien du classement des parcelles F178, 183, 623 et 670 en zone constructible (proposées en zone « N »)
- R05 : Un propriétaire, commune de LEQUEUX, est venu consulter le plan d'urbanisme au sujet d'une réclamation acceptée.
- R06 : Un propriétaire, commune de JOSNES, est intervenu pour doléances de ses terrains amputés. A rapprocher du courrier C01 dans le cadre d'une indivision de 5 propriétaires.
- R07 : Un couple, commune de AVARAY est venu consulter le dossier PLUi pour leur projet de création d'un futur commerce à AVARAY sur la parcelle F308 (domaine de la Pouperie).

- R 08 : une propriétaire commune de CONCRIERS souhaite que la pointe de sa parcelle AC2 (lieu-dit Les Heaumes), non cultivée depuis des années, puisse être construite.
- R 09 : un représentant de la SCI PROMIS, commune de JOSNES, sollicite que sa parcelle YE 50P soit classée en terrain constructible.

En synthèse : 13 personnes physiques se sont présentées à la permanence ; 9 observations ont été notées sur le registre ; 4 personnes souhaitent transmettre leurs doléances par courrier.

Permanence du 19 mai de 14H à 18H à Oucques-la-Nouvelle assurée par Thierry BOUFFORT

Bon accueil par le personnel de la mairie et le premier adjoint. Monsieur Joël NAUDIN, maire de OUCQUES la NOUVELLE est venu me saluer vers 14 heures 30 pour me faire part de ses questionnements sur le dossier PLUi.

Permanence d'enquête assurée dans la salle du conseil municipal.

Bon affichage de l'avis d'enquête sur le panneau des annonces légales sur le mur de la mairie.

A mon arrivée aucune observation ne figurait sur le registre.

Contributions mentionnées sur le registre pendant la permanence :

- R01 : Un agriculteur, propriétaire de la parcelle A261 sur la commune de OUCQUES la NOUVELLE, s'étonne de voir inscrite la mare qui se trouve auprès de sa ferme en élément de paysage à préserver. Cette pièce d'eau est uniquement alimentée par les eaux de pluies (pas de source), seules des carpes se multiplient dans cette eau. Elle est la seule de la sorte dans la commune et les environs. D'autres points d'eau de surface équivalente n'étant même pas référencés.
- R02 : Un propriétaire sur la commune de OUCQUES la NOUVELLE, demande que ses parcelles (C407, 408, 410 et 411) classées pour partie en « N » redeviennent constructibles en zone Uh. La moitié de son terrain situé à l'arrière de la maison est coupé en deux (une partie est constructible et l'autre pas). Dans ces conditions comment envisager la construction d'une piscine ou d'un abri de plus de 20 m² ? Le terrain se trouve au cœur du village Saint GEMMES et n'est pas dans une dent creuse.
- R03 : Un agriculteur, propriétaire sur la commune de OUCQUES la NOUVELLE, proche de la retraite, propriétaire de la parcelle ZA 104, demande de pouvoir transformer une partie des bâtiments en gîte ou chambres d'hôte avec la construction d'une piscine.
- R04 : L'adjoint au maire de la commune de OUCQUES la NOUVELLE, demande que les hameaux « La PASQUIERE », « la CHAUMETTE », et « Le PETIT PARIS » classés en « A » soient classés comme demandés par délibération du conseil municipal. De plus, une zone « bleue » à l'ouest de OUCQUES LA NOUVELLE a été classée en secteur naturel à vocation économique alors qu'elle devrait rester en agricole (aucun projet en prévision).
- R05 : Un propriétaire, commune de OUCQUES la NOUVELLE, lieu-dit Les GATS à VIEVY LE RAYE, souhaite mener à bien un projet de construction d'un hangar agricole photovoltaïque en bordure de la parcelle OB 0587.
- R06 : Un propriétaire, commune de OUCQUES la NOUVELLE, des parcelles cadastrées ZV 103 et ZV 104 actuellement en zone agricole, souhaite un classement en zone naturelle de loisir.
- R07 : Un propriétaire, commune de CONAN les BAS MORON, souhaite installer une maison de type « TINY HOUSE » (maison de moins de 20 m², autonome en électricité avec des panneaux solaires, et entièrement déplaçable (maison et panneaux) ; aucune emprise au sol). Il demande que la parcelle A 103 soit classée en zone constructible ou puisse permettre un tel projet.

En synthèse : 8 personnes physiques se sont présentées à la permanence, 7 observations ont été notées sur le registre, 1 personne s'est présentée à la permanence sans écrit sur le registre.

Permanence du 23 mai à Maves de 14H à 18H assurée par Joël HUC

Bon accueil par la secrétaire de mairie et sa collègue. Le personnel a été particulièrement coopératif. En cours d'après-midi la Vice-Présidente de la CC BVL, Mme Astrid LONQUEU, a rendu une courte visite.

Permanence d'enquête assurée dans une salle de réunion. Bon affichage de l'avis d'enquête sur le panneau des annonces légales.

Contributions mentionnées sur le registre pendant la permanence :

- R01 : visite de la propriétaire de la parcelle AB 105 à Maves Les Clos, qui demande que la parcelle soit constructible.
- R02 : Visite d'une propriétaire habitant Villeromard à Maves, qui renouvelle une demande faite en 2021 pour rendre constructible une partie des parcelles U66 et U172 devenant non constructible dans le PLUi. Un dossier papier est remis en séance, il est annexé au registre.
- R03 : Visite d'une propriétaire habitant La Chapelle-Saint-Martin-en-Plaine qui fait une demande pour rendre constructible la parcelle AB251 à La Chapelle-Saint-Martin-en-Plaine, devenant non constructible dans le PLUi. Un dossier papier est remis en séance, il est annexé au registre.
- R04 : Visite d'un propriétaire habitant La Chapelle-Saint-Martin-en-Plaine, qui fait une demande pour rendre constructible la parcelle YP13 à La Chapelle-Saint-Martin-en-Plaine, devenant non constructible dans le PLUi. Un dossier papier est remis en séance, il est annexé au registre.
- R05 : Visite d'un couple, propriétaire habitant Josnes, qui fait une demande pour rendre constructible les parcelles H78 et H79 à Maves – Pontijou, devenant non constructibles dans le PLUi. Un plan est remis en séance, il est annexé au registre.

En synthèse : 9 personnes physiques se sont présentées à la permanence, 5 observations ont été notées sur le registre. Une personne de 85 ans, qui ne peut se déplacer, a téléphoné au commissaire-enquêteur pour obtenir l'adresse postale où envoyer un courrier au Président de la Commission d'Enquête.

Permanence du 27 mai de 9H à 12H à Marchenoir assurée par Joël HUC

Bon accueil par la secrétaire de mairie et sa collègue. Le personnel a été particulièrement coopératif.

Permanence d'enquête assurée dans une salle de réunion. Bon affichage de l'avis d'enquête sur le panneau des annonces légales.

Contributions mentionnées sur le registre pendant la permanence :

- R01 : Visite d'une propriétaire habitant Roches, qui demande à rendre constructible (zonage UBa) les parcelles B 257 et 258 devenant non constructibles (zonage A) dans le PLUi. Un dossier papier est remis en séance, il est annexé au registre.
- R02 : Visite d'une propriétaire habitant Roches de terrains cadastrés B073, 216 et 217, inscrits en zone naturelle dans le PLUi et qui demande à rendre en zone A la parcelle B073 et en zone urbaine le long des bâtiments agricoles. Un dossier papier de 3 pages est remis en séance, il est annexé au registre.
- R03 : Visite d'une propriétaire des parcelles AD32 et 33 à Marchenoir, qui s'inquiète de savoir si la zone Nj qui borde sa propriété peut recevoir des constructions type hangar agricole, ce qu'elle ne souhaite pas.

- R04 : Visite d'une propriétaire accompagnée, propriétaire des parcelles AD 953 et AD114 à Muides-sur-Loire. Elle a cédé à la municipalité une bande de terrain en bordure de rue, contre la promesse de lui céder, en contrepartie, une sente longeant sa propriété, ce qui n'est toujours pas fait. Un dossier papier est remis en séance, il est annexé au registre.
- R05 : Visite d'un propriétaire habitant Autainville au hameau de Vallière, qui demande à passer la partie de la parcelle E817 (1 840 m2) de UH en A afin de poursuivre l'usage et éventuellement la construction d'un nouvel hangar agricole.
- R06 : Visite d'un propriétaire habitant St Léonard en Beauce (parcelle ZE 36) qui demande à corriger le cadastre où figure un chemin qui, en réalité, fait partie de sa propriété.

En synthèse : 7 personnes physiques se sont présentées à la permanence, 6 observations ont été notées sur le registre.

Permanence du 27 mai de 14H à 16H à Talcy assurée par Joël HUC

Bon accueil par la secrétaire de mairie qui a été particulièrement coopérative.

Permanence d'enquête assurée dans un bureau au 1^{er} étage. Bon affichage de l'avis d'enquête sur le panneau des annonces légales.

Contributions mentionnées sur le registre pendant la permanence :

- Visite d'une propriétaire habitant Avaray venu consulter le dossier pour sa parcelle F300.
- R01 : Visite d'un propriétaire de la parcelle F300 à Avaray, signale qu'un garage situé à proximité n'apparaît pas sur les plans.
- R02 : Visite de 2 propriétaires d'une entreprise de bâtiment, habitant Concriers, qui demandent à reclasser en zone UX les parcelles AA26 et 27 de surface respective 3 200 et 10 800 m2, jusqu'à 110 m de la route, devenant A dans le PLUi. Ceci afin de pouvoir construire un hangar de 200 m2, un permis de construire a été déposé. Ces terrains sont à proximité de l'OAP sectorielle N°8.
- R03 : le propriétaire de la parcelle AA25 à Concriers, sur laquelle figure un hangar d'artisan, souhaite un reclassement en constructible pour le développement de son activité.
- R04 : le propriétaire des parcelles AA48, 56 et 58 à Concriers (entreprise SAS Guimont JMA à Concriers), demande le reclassement d'un hangar existant d'artisan en constructible pour le développement de l'entreprise.
- R05 : Visite d'un propriétaire habitant Sérís qui demande que la totalité de la parcelle AA213, objet de l'OAP N° 69, et une partie de la parcelle AA209 soit reclassée en zone à urbaniser afin de ne pas laisser un morceau de parcelle sans destination car trop petite pour l'agriculture.
- R06 : Visite d'un propriétaire, habitant Talcy, hameau de Morée, propriétaire des parcelles D593 et D915 classés en zone de jardins Nj. Il demande à conserver ces terrains en zone constructible. Un certificat d'urbanisme avait été accordé le 17/01/2023.
- R07 : dossier transmis au commissaire-enquêteur pour un projet photovoltaïque, pour la ferme de la Motte à Talcy. Il est demandé de modifier le classement de Npv en Ux. Le dossier est annexé au registre.
- R08 : un PV de réunion du Conseil Municipal du 3 février 2025 est remis en séance concernant les parcelles D888, F267 et D932s, il est annexé au registre. La commune de Talcy exprime son désaccord sur la décision du Préfet du 23/05/2025 de refuser l'OAP 76 .

En fin de permanence, Mme la Maire de Talcy, M^{me} Josiane BOURGOIN, a rendu une courte visite et donné quelques explications sur la Ferme de la Motte.

En synthèse : 5 personnes physiques se sont présentées à la permanence, 8 observations ont été notées sur le registre.

Permanence du 4 juin à Muides-sur-Loire de 9H à 12H assurée par Luc GRANIER

Très bon accueil par la secrétaire de mairie et sa collègue de l'accueil, qui ont été particulièrement coopératifs. Permanence d'enquête assurée dans la grande salle de mariages, dans d'excellentes conditions.

Echange rapide avec un adjoint au maire de Muides-sur-Loire, qui souligne que certains terrains situés en bord de Loire ont été rendus constructibles dans le PLUi, alors que leur accès sur le chemin de halage est interdit (OAP 48).

Constat d'aucune inscription sur le registre avant la permanence.

Contributions mentionnées sur le registre pendant la permanence :

- **R01** : les propriétaires d'un terrain cadastré ZB 139 à Muides-sur-Loire (2 703 m²) constatent qu'il est maintenu en zone constructible. Les 3 autres parcelles cadastrées ZD 62, ZE 54 et ZC 110 ne sont pas constructibles.
- **R02** : un propriétaire de terrains sur la commune d'Avaray, qui avait rencontré le 19 mai le commissaire enquêteur lors de la permanence de Josnes, remet 4 lettres concernant des parcelles différentes :
 - o R02a : Lettre avec 7 documents demandant que les parcelles F 438, 266 et 267, d'une surface cumulée de 1 305 m², pour lesquelles il avait obtenu un certificat d'urbanisme le 31 décembre 2024, soient maintenues en zone constructible.
 - o R02b : Lettre au nom du GFA de la Plaigne, avec 2 documents, demandant que les parcelles J13, 18, 20, 24, 33, 366 et 382 soient exclues du périmètre Bâtiments de France ;
 - o R02c : Lettre au nom du GFA de la Plaigne, avec 2 documents, demandant que la parcelle F82 de 2 380 m² devienne constructible, car constituant une dent creuse ;
 - o R02d : Lettre avec 2 documents concernant la parcelle F629 de 7 458 m², au nom du GFA de la Plaigne, demandant que la parcelle soit reconduite en terrain à bâtir, sachant que la parcelle F662 est constructible.
- **R03** : la propriétaire de parcelles AE 317, 318 et 319 (surface cumulée 3 361 m²) et ZD 154 à Muides-sur-Loire a remis une lettre exposant sa demande de maintien en zone UB de l'ensemble des terrains dans le cadre de la démarche BIMBY, les parcelles AE 317 et l'arrière de AE 318-319 ayant été classées en zone de jardins.
- **R04** : un couple habitant Muides-sur-Loire et propriétaires de la parcelle AD 868 de 2 500 m², demande s'il est possible d'implanter des panneaux photovoltaïques sur leur garage. Ils soulignent également le risque d'inondations de leur parcelle, comme en 2016 avec la destruction de la boulangerie en contrebas.

En outre, 3 personnes se sont présentées pour des renseignements, sans inscription sur le registre :

- la propriétaire d'un terrain à Muides-sur-Loire cadastré AD 308 a vérifié qu'il était constructible ;
- une conseillère en immobilier de propriétaire d'un terrain à Muides-sur-Loire cadastré ZB 168 a vérifié qu'il n'était pas constructible avec un zonage Nj, alors qu'il est constructible au PLU actuel. Ce terrain est enclavé.
- une habitante de Muides-sur-Loire demande des renseignements sur le projet de zonage du PLUi, ses enfants étant exploitants agricoles.

En synthèse : 9 personnes physiques se sont présentées à la permanence ; 4 observations ont été notées sur le registre dont une ayant remis 4 courriers pour des observations déjà évoquées en permanence de Josnes.

En fin de permanence, entretien avec 2 adjoints au maire qui ont souligné l'importance des servitudes monuments historiques, puisque toute la commune est concernée.

Ils rappellent aussi leur demande présentée en point 4 de la délibération communale du 14 mars 2025, de remplacer l'OAP 48 par une nouvelle OAP secteur sud de la rue des Rèdes, afin d'améliorer l'offre de logement. Ils soulignent le fait que cela fait longtemps qu'il n'y a pas eu de nouveau lotissement sur la commune et l'obligation pour la commune de maintenir des services publics, comme les écoles. Ils ajoutent également :

- le trafic très excessif de poids-lourds venant de la ZAE des Portes de Chambord, traversant le pont sur la Loire pour une liaison directe A10 vers A85 via Dhuizon, sur des voies qui n'ont pas été conçues pour cela.
- l'absence anormale d'aire de « grand passage » pour les gens du voyage sur la CC BVL. En pratique, la commune est contrainte d'accueillir 15 jours chaque année de nombreuses caravanes sur le camping municipal, qui doit fermer son activité et n'est pas équipé pour cela.

Permanence du 4 juin à Mer de 13H30 à 17H30 assurée par Luc GRANIER et Thierry BOUFFORT

Bon accueil par l'équipe d'accueil de la mairie et sa collègue de l'accueil, qui ont été coopératifs. Permanence d'enquête assurée dans 2 salles de réunion.

Constat d'aucune inscription nouvelle sur le registre depuis la permanence du 13 mai.

Contributions mentionnées sur le registre pendant la permanence :

- **R05** : les propriétaires du terrain sur Mer cadastré AP677 de 905 m², classé en zone naturelle N, demandent qu'il devienne constructible, une lettre avait été faite au Maire en 2023 pour appuyer cette demande. Il est déposé ce jour et annexé au registre 2 lettres : la première du 4 janvier 2022, réponse de la mairie de Mer à la demande présentée le 15 décembre 2021 ; l'autre datée du 17 juillet 2016.
Une autre question sur le zonage concerne la parcelle ZP312 qui est en zone agricole.
- **R06** : une propriétaire à Mer demande que les parcelles YC 152, AE 343, AE 56, AE 57, AE 59, AE 60, AE 61, AE 62 et AE 65 restent constructibles.
- **R07** : une demande émanant des mêmes propriétaires que la R05, concerne la parcelle YM46, pour rendre une partie de 3 400 m² constructible sur une surface totale de 4 285 m², comme cela figure dans le PLU actuel.
- **R08** : deux propriétaires résidant à LERE (18240), demandent que leur parcelle cadastrée YH1 de 2,71 ha passe constructible. Plusieurs raisons motivent leur demande : elle touche le lotissement des FLECHAUX ; c'est une zone en devenir ; PATAPAIN a acquis une zone également devant ; une sortie de rond-point est existante juste en face.
- **R09** : un propriétaire domicilié à MAISON-LAFITTE (78600), demande la possibilité de classer en zone constructible une partie de sa parcelle rue Saint Marc à Mer (ZO 273 de 4 751 m²) dans la continuité des parcelles ZO 272 et AM 195.
- **R10** : le propriétaire à Mer de la parcelle AX1 et AX77, classées en zone agricole du PLU actuel, a remis un document de 3 pages : la lettre du 3 juin 2021 où il demande à la mairie de Mer un classement en zone constructible UB, en indiquant que ces terrains étaient viabilisés ; la réponse de la mairie de Mer du 16 juillet 2021, renvoyant à l'élaboration du PLUi et indiquant que la commune était « assez favorable à cette proposition ».

- **R11** (à rattacher au **mail M01** du 22 mai et **R07** de la permanence du 19 mai en mairie de **Josnes**) : les propriétaires domiciliés à AVARAY de la parcelle F 308 et d'une partie de la parcelle F 307 désormais classées en zone « verte », demandent le maintien en zone constructible, sachant que ces parcelles sont surélevées et ne seront pas inondables avant la route qui passe devant. Un dossier « papier » a été déposé.

En outre, 7 personnes se sont présentées, sans inscription sur le registre :

- Les propriétaires des parcelles situées sur Mer cadastrées C628, C793, L550 et L551 souhaitent que la partie arrière de la parcelle C793 devienne constructible. Pour leur sœur propriétaire des parcelles C876, L546 et L549, souhaite qu'une partie de la C876 devienne constructible. A noter par ailleurs qu'une partie des parcelles C546 et 549 est mentionnée constructible, alors qu'il n'y a pas d'accès possible en raison de l'aménagement de la parcelle C563. Un courrier explicitant les demandes sera déposé prochainement en mairie de Josnes.
- Le propriétaire des terrains de l'OAP 18 cadastrés C498, L548 et L552, souligne l'erreur sur la surface cumulée, soit 1 650 m² au lieu de 2 000 m² indiqué. Il évoque la difficulté de réaliser 4 lots, dans la mesure où il a promis de laisser un passage de 5 m en bordure de la propriété pour permettre l'accès au garage de son frère. Un courrier explicitant les demandes sera déposé prochainement en mairie de Josnes.
- Le propriétaire de la parcelle AX 337 de 554 m² a confirmation qu'elle reste constructible dans le projet de PLUi.
- L'adjoint au maire de Mer délégué à l'urbanisme, indique avoir informé de l'enquête publique la douzaine de personnes qui avaient contacté la mairie sur le projet de PLUi. Il souligne le travail très fructueux avec l'UDAP 41, avec un plein accord de la commune sur le projet de PDA.
- Le président de l'association « A bas le béton » fait part de remarques générales sur le projet, avec une inquiétude sur l'évolution de la ZAE située sur la commune de Mer et son impact sur les zones d'habitation adjacentes. Il souhaite revenir à la dernière permanence du 13 juin pour faire part de ses observations.
- Le maire de Sérís a évoqué la décision négative du Préfet du 23 mai 2025 relative à la demande de dérogation sur la constructibilité présentée par la CC BVL pour la construction de 3 habitations de l'OAP 69. Il indique que la concrétisation de l'OAP 68 est improbable à court terme et demande la possibilité de maintenir l'OAP 69.

En synthèse : 14 personnes physiques se sont présentées à la permanence ; 7 observations ont été notées sur le registre.

Permanence du 7 juin à Suèvres de 9H à 12H assurée par Thierry BOUFFORT

Accueil très favorable par la secrétaire de mairie. Ambiance : très cordiale

La salle du conseil municipal était mise à disposition, mais malheureusement cette salle située au premier étage n'est pas accessible aux personnes à mobilité réduite. Deux personnes ont eu des difficultés pour accéder et descendre.

- R 01 : un propriétaire sur la commune de SUEVRES demande pourquoi une OAP est créée sur les parcelles jumelées 167 et 169 ? La parcelle 169 est déjà construite (la maison n'apparaît pas sur le plan) et le projet sur la parcelle 167 dont il est propriétaire est de réaliser une seule construction. Un dossier avec 2 plans est joint au registre.
- R 02 : une habitante de la commune de SUEVRES, hameau des LANDES, propriétaire des parcelles AI 27 (736 m²) et YN 53 (9 120 m²) demande la constructibilité d'une partie de terrain et le déclassement du bâti. Le bâti est dégradé suite à catastrophe naturelle RGA 2019. Elle demande de rendre constructible une partie du terrain sur parcelle en parc lui

appartenant afin de construire une nouvelle maison et d'enlever la protection sur le bâti 193 car il n'est pas certain de pouvoir le conserver.

- R 03 : un couple habitant la commune de MER, propriétaires d'un terrain sur la commune de SUEVRES situé rue des CHOISEAUX, parcelle YA 183 d'une surface de 1,43 Ha, demande de bien vouloir classer la partie bordant la route en zone constructible. Notre terrain se trouve entre 2 constructions existantes. Notre souhait n'est pas de supprimer la parcelle entière en zone verte. Nous avons adressé un courrier en octobre 2017 à la mairie de SUEVRES
- R 04 : un habitant de la commune de BLOIS, propriétaire rue de LALOIN sur la commune de SUEVRES, demande confirmation que ses parcelles de l'OAP 71 soient constructibles.
- R 05 : un habitant de la commune de SUEVRES, propriétaire des parcelles BE91 et 92, demande que la parcelle BE 91 « Château de Fleury » redevienne constructible comme elle l'était à l'origine. Il détient la copie du certificat d'urbanisme et tout le dossier de plusieurs réclamations depuis 1992. Il joint son courrier du 2 mars 2025 à la mairie de Suèvres.
- R 06 : un habitant de la commune de SUEVRES, demande que la parcelle BI 251 de 35a 5ca située au lieu-dit « LA BARDIERE », chemin des Sablonnards, soit classée constructible, étant placée entre deux parcelles construites au nord et au sud. Demande déjà faite. Une voie dessert la maison au sud.
- R 07 : un habitant de la commune de COUR SUR LOIRE, propriétaire sur la commune de MAVES, informe le commissaire enquêteur qu'il va déposer une demande sur le site internet concernant la parcelle OP 97 sur la commune de MAVES.
- R 08 : un habitant de la commune de VILLEXANTON demande que la parcelle AB 186 de 1 181 m2 soit retirée du PLUi car elle jouxte des bâtiments de stockage agricole, disposant de ventilateurs extérieurs et jouxte également une aire de lavage de produits phytosanitaires et huiles. Il ne souhaite pas de construction nouvelle à côté de l'exploitation pour éviter toute nuisances collatérales futures.
- R09 : Deux propriétaires demeurant en région parisienne, souhaitent connaître les impacts éventuels de la modification du PLUI sur les terrains concernés cadastrés ZP54 et ZX130 à Suèvres.

En outre, 4 personnes se sont présentées, sans inscription sur le registre :

- un couple souhaitant habiter SUEVRES est venu pour connaître les terrains à construire sur la commune ;
- une habitante de la commune de SUEVRES, lieu-dit « Les GRIVERTTES », est venue vérifier que son terrain reste constructible ;
- une personne est venue consulter le dossier, il enverra un courriel.

Au total, 12 personnes se sont présentées à la permanence : 8 personnes ont fait un écrit sur le registre, 3 personnes n'ont rien écrit. Un courriel a été directement envoyé à la mairie de SUEVRES (voir ci-dessus) et ajouté au registre.

Une rencontre avec monsieur le Maire a eu lieu en fin de permanence

Permanence du 10 juin à Oucques-la-Nouvelle de 9H à 12H15 assurée par Thierry BOUFFORT

Très bon accueil avec une ambiance sereine, la salle mise à disposition est celle du conseil municipal en rez-de-chaussée.

- R08 : Monsieur le maire D'ÉPIAIS, a rencontré le commissaire enquêteur au nom de la commune pour lui faire part d'observations concernant deux problèmes particuliers rencontrés par deux administrés sur le classement de leurs terrains. Il a remis courrier et un

plan faisant référence à la délibération ayant motivé l'avis défavorable du conseil municipal du 3 mars 2025.

Il demande ainsi qu'une partie de la parcelle ZE 19, emprise de 3 240 m² d'une ancienne gare, devienne constructible et que la personne propriétaire de la parcelle A271 de 6 520 m², entrepreneur paysagiste, puisse disposer d'une surface de 1 000 m² constructible.

- R09 : un couple est venu consulter le projet du PLUi afin de connaître la zone dans laquelle se trouve leur propriété. Se trouvant en zone UH leurs projets de réhabilitation de leurs bâtiments ne sont pas pénalisés.
- R10 : Monsieur le maire de RHODON est venu, suite à l'avis défavorable de la préfecture pour deux OAP sectorielles situés sur sa commune. Il explique que l'OAP 61, située sur la parcelle ZE49 de 7 350 m², reste prioritaire pour d'éventuelles constructions sous réserve des fouilles demandées pour la validation du permis d'aménager par la DRAC. Sur cette parcelle, 8 logements sont prévus en logements. A ce jour le diagnostic a été réalisé et il est en attente de la validation de la DRAC. Des vestiges ont été trouvés, si malheureusement des fouilles complémentaires sont demandées, le projet de construction sera abandonné. Le terrain restera en friche.

L'OAP 60 reste l'option de réserve pour 7 logements d'autant que la parcelle est située hors secteur des bâtiments de France et bénéficie de tous les réseaux (EDF, Eau, Tout à l'égout) et se situe au centre du village.

Il devient nécessaire de reconsidérer le refus de monsieur le Préfet dans sa totalité sur le nombre de logements.

En synthèse, 5 personnes ont été reçues : 3 personnes sont venues et ont mentionné leurs doléances sur le registre dont les maires des commune d'EPIAIS et de RHODON, 2 personnes sont venues pour questions et informations diverses sans inscription sur le registre.

Permanence du 10 juin à Marchenoir de 13H à 17H assurée par Joël HUC

Bon accueil par la secrétaire de mairie. Permanence d'enquête assurée dans une salle de réunion. Bon affichage de l'avis d'enquête sur le panneau des annonces légales.

Contributions mentionnées sur le registre pendant la permanence :

- R07 : Un propriétaire, dont l'épouse était venue à la permanence du 27 mai (observation R02 sur le registre), souhaite que la zone N des parcelles qu'il exploite actuellement (B73, B216, B217) soit classée en A pour pouvoir continuer à exploiter ces terrains et construire éventuellement un hangar agricole de surface supérieure à 30 m².
- R08 : Un propriétaire habitant Roches demande à ce que ses parcelles B218 et B279, de surface cumulée 3 414 m², classées Nj au PLUi, soient classées en U.
- R09 : Une propriétaire à Epiais demande quel est le statut de la « parcelle blanche » ressemblant à un chemin, située derrière sa parcelle A249. Actuellement cette « parcelle blanche » est cultivée.
- R10 : Une propriétaire à Epiais demande à reclasser sa parcelle A248 de A au PLUi, en NI.
- R11 : Une propriétaire à Epiais demande si l'on peut construire une piscine en zone NI, et en zone A ?
- R12 : l'adjoint au maire de Lorges, signale que l'emplacement réservé couvrant la parcelle 654 n'est pas tout à fait exact car la Mairie souhaite réserver les parcelles 654+436. Le bâti sur la 436 n'existe plus.
- R13 : l'adjoint au maire de Lorges demande également si l'OAP 25 (Lorges - Villemuzard) est desservie par les réseaux.

- R14 : l'adjoint au maire de Lorges signale qu'il semble difficile de réaliser l'OAP 26 (Lorges - Villemuzard) compte-tenu du dénivelé entre le terrain et la route, et la largeur de cette parcelle 0142.
- R15 : l'adjoint au maire de Lorges signale que l'OAP 27 située rue du Bout de l'Enfer (Lorges - Villemuzard) est la zone la plus favorable pour prévoir un lotissement. Or cette OAP fait l'objet d'un refus de la part du Préfet.
- R16 : l'adjoint au maire de Lorges signale qu'il est indiqué page 79 du PLUi-Etat Initial de l'Environnement qu'il existe un risque « feu de forêt » ; or, le DDRM et le DICRIM de Lorges ne font pas apparaître ce risque comme risque majeur sur Lorges.
- R17 : l'adjoint au maire de Lorges signale qu'il est indiqué page 81 du PLUi-Etat Initial de l'Environnement que, pour le risque nucléaire, le Grand périmètre est d'environ 10 km autour du CNPE, or ce grand périmètre a été porté à 20 km depuis 2019.

En synthèse : 4 personnes physiques se sont présentées à la permanence, 11 observations ont été notées sur le registre.

Dernière permanence du 13 juin à Mer de 9H à 12H30 assurée par Luc GRANIER, Thierry BOUFFORT, et Joël HUC et clôture de l'enquête

Bon accueil par l'équipe d'accueil de la mairie, les personnels ont été très coopératifs pour l'accueil de toutes les personnes venues le dernier jour de l'enquête.

Permanence d'enquête assurée dans 3 salles de réunion.

Constat de deux inscriptions nouvelles sur le registre depuis la 2^{ème} permanence du 4 juin.

Contributions mentionnées sur le registre pendant la permanence :

- R14 : le propriétaire de la parcelle AD462 à Muides-sur-Loire demande confirmation de la constructibilité du terrain, a priori classé en Ubb dans un secteur inondable. Est contre la possibilité de faire des toits terrasse.
- R15 : un propriétaire à Muides-sur-Loire demande que les parcelles ZE67 rue des Rèdes (5830 m2) et ZD44 Les Boulats (5670 m2) soient constructibles. Elles sont desservies par tous les réseaux.
- R16 : le fils d'une propriétaire demande si la parcelle AS212 de 1201 m2 à Suèvres est constructible.
- R17 : la demande concerne le projet de champ photovoltaïque au sol dans une ancienne carrière sur les parcelles YE6,8,9,43 à Mulsans, pour le compte de la société ELAWAN ENERGY. Le terrain est d'une très faible valeur agricole, souhait de modifier le classement de A en Npv ou Apv.
- R18 : le propriétaire des parcelles C252,253,254 à Courbouzon indique que le classement de constructible en Npv fait perdre au moins 150 000€ de la valeur du terrain. Le projet de PLUi manque de concertation et de compensations.
- R19 : la lettre de l'association « A bas le béton » aborde successivement : le manque de co-construction avec les associations lors de l'élaboration du PLUi ; l'absence d'avis de la MRAE dans le dossier ; le caractère vague des orientations du PADD et le refus de développement de la filière "tout logistique" ; l'opposition à l'extension de la ZAE au nord de l'autoroute ; l'unification du zonage antérieur en Uxi, alors que le PLU actuel différencie activités artisanales et industrie légère, d'activités plus lourdes ICPE. En conclusion, l'association émet un avis défavorable sur le projet.
- R20 : une habitante de Mer demande que les nouveaux immeubles prévus rue du Berry soient construits en recul de 3 m par rapport à la rue.

- R21 : demande confirmant celle déposée R08 Suèvres.
- R22 : demande pour la parcelle A069 de 253 m2 classée en zone de jardins, si la transformation d'une grange en habitation est possible ?
- R23 : demande que les 78 ha de ses parcelles puissent être compatibles avec un projet photovoltaïque ou agrivoltaïque. A relier avec M07.
- R24 : demande pour la parcelle AC84 (1410 m2) au village de Villefrieu à La Chapelle Saint Martin en Plaine, classée en Uj, pour agrandir la zone constructible de 20m afin d'agrandir le logement existant.
- R25 : un agriculteur demande d'enlever de la zone constructible les parcelles AC131, 132, 277, 193, 194, 195 au village de Villefrieu à La Chapelle Saint Martin en Plaine, limitrophes de l'exploitation.

En synthèse : 10 personnes physiques se sont présentées à la permanence, 12 observations ont été notées sur le registre.

3.5 - Autres observations présentées pendant l'enquête

3.5.1 – Inscriptions aux registres hors permanences

Registre de Josnes

- R10 : la propriétaire des parcelles C876, L549 et L546, demande que la partie de la propriété classée en zone A soit classée en zone UBb, la partie actuelle du verger restant en zone N.
- R11 : le propriétaire des parcelles C628,793 et L547,550,551 demande que la partie classée en zone A soit classée en zone UBb, la partie du verger actuel restant en zone N.
- R12 : le propriétaire des parcelles C498 et L548,552 (2807 m2) à Josnes, demande que l'OAP18 soit modifiée en prévoyant la création d'uniquement 2 lots au lieu de 4 dans " l'objectif programmatique objectif ".

Registre de Marchenoir : néant

Registre de Maves

- R09 : le propriétaire de la parcelle A47 de 9198 m2 au village de Sermaise, a eu en mars 2025 le permis de construire un bâtiment de stockage, les travaux sont en cours. Il souhaite que cette parcelle reste en zone constructible pour une future construction d'habitation.
- R10 : le propriétaire à Maves des parcelles L182,183,184, qui ont fait l'objet du refus du Préfet de dérogation au principe d'urbanisation limitée, demande de rendre ces parcelles constructibles.
- R11 : voir M06.
- R12 déposé par la Maire de la commune de Sermaises, scindé en 12 observations :
 - o R12-a : Parcelle C96 à classer en Ne (citerne incendie)
 - o R12-b : Parcelle C33 à classer en Ne (bassin d'eau pluviale)
 - o R12-c : Parcelles O388 et O393 à classer en Uba
 - o R12-d : Parcelles H104, 105 et 106 à classer dans le but d'autoriser une extension
 - o R12-e : Partie de la parcelle M91 à classer en Ue (station d'épuration)
 - o R12-f : Parcelles M40, 41 et 212 à classer en Ue (stade de football)
 - o R12-g : Parcelle L296 à classer en Uxa (ancien silo agricole)
 - o R12-h : Emplacement réservé à mettre (projet d'aménagement d'un carrefour) sur une partie de parcelle L182

- R12-i : Parcelle L208 à classer en Ue (local technique)
- R12-j : Augmentation de la surface constructible de plusieurs parcelles AB316, 317,318 et 320 pour répondre aux futurs besoins de projet et réalisation des particuliers.
- R12-k : Contestation de la décision du préfet sur les parcelles L182, L184 et H136
- R12-l : Parcelles situées entre le Chemin des Rails et la RD204 et au Sud de la Sixtre à classer en N
- R13 : une personne s'étonne des OAP 35 & 36 (parcelles L205, L249, M154, 155,225 et 226), alors que les préconisations sont de ne pas étendre les zones constructibles dans les limites du bourg.

Registre de Mer

- R12 : demande à rendre constructible une partie de la parcelle AP676 à Mer, le long de la rue Pierre Loison.
- R13 : demande à rendre constructible à Suèvres une partie de la parcelle AT176 ou AT27, le long du chemin de Montcelleneux

Registre de Muides-sur-Loire

- R05a : le classement en zone Nj des parcelles AR1489 et 1490 à Mer ne semble pas cohérent avec la volonté de densification.
- R05b : les hauteurs des constructions dans les ZAE pourraient être augmentées, en analysant le coefficient espace vert par rapport à la constructibilité ; la taille des extensions en zones A et N pourraient être augmentées pour favoriser l'utilisation des bâtiments existants.

Registre de Oucques-la-Nouvelle : Néant

Registre de Suèvres

- R09 : le courriel reçu le vendredi 6 Juin 2025 à 19 heures 19 en mairie de Suèvres est joint au registre. Deux propriétaires demeurant en région parisienne, souhaitent connaître les impacts éventuels de la modification du PLUI sur les terrains concernés cadastrés ZP54 et ZX130 à Suèvres.

Registre de Talcy

- R08 : un PV de réunion du Conseil Municipal du 3 février 2025 est remis en séance concernant les parcelles D888, F267 et D932s, il est annexé au registre.

3.5.2 – Courriers adressés à la commission d'enquête

- C01 : 5 copropriétaires en indivision de la parcelle 261 à Josnes, demandent un chemin d'accès à la parcelle et de rendre ce terrain constructible. A rapprocher de l'observation M06 de Josnes.
- C02 : même demande que C01.
- C03 : un propriétaire demande de pouvoir aménager un hangar photovoltaïque sur la parcelle ZR42 à Lorges, et demande le classement des parcelles ZR34 et 41 en zone agricole.

3.5.3 – Courriels envoyés sur la boîte aux lettres dédiée à l'enquête

Sur la boîte aux lettres dédiée à l'enquête à l'adresse : enquetepubliqueplui@beaucevaldeloire.fr, ont été recueillies 11 courriels pendant la durée de l'enquête, scindés en 25 observations.

Les observations présentées sont les suivantes :

- M01 : duplication des observations consignées aux registres R11 de Mer et R07 de Josnes.

- M02 : la commune de Talcy présente sous forme de document graphique ses 12 observations à apporter au projet, référencées M02a à M02l. Le document transmis reprend et complète la délibération défavorable prise le 4 mars 2025.
 - o M02a : A Morée, parcelle D950 à classer en UB
 - o M02b : parcelle D829 à classer en Ne, c'est une mare !
 - o M02c : parcelles E28, E29, E581 et E582 à passer de A en Nj
 - o M02d : parcelles Y27, Y28, Y29 et Y36 avec zonage en Npv non adapté, classement en zone agricole ?
 - o M02e : parcelles ZP32, ZP33 et ZP35, de surface cumulée 2 281 m2, construites avec jardin, à classer en Nj
 - o M02f : parcelle ZR79 à classer en Ue, implantation d'une pompe de relevage et d'un chemin
 - o M02g : parcelles B667 et partie de B497 à classer en Ub
 - o M02h : parcelles YB1, YB2 et YB4 à classer en A
 - o M02i : parcelles ZT6, ZT8 et ZT9 à classer en Ne (stand de tir) et potentiel projet de panneaux photovoltaïques
 - o M02j : parcelle B798, emplacement réservé pour agrandissement du carrefour
 - o M02k : en fait parcelle B798, passer de UA à Ne ou Ue.
 - o M02l : parcelles E562 et 572 à classer en Ne (mare)
- M03 : Idem R05 Talcy
- M04 : parcelle P97 de 3 166 M2 à rendre constructible, comme dans la carte communale. Parcelle accessible et desservie par tous les réseaux.
- M05 : parcelles AZ160 de 505 m2 et 161 de 3 395 m2, en partie construite, à maintenir en totalité en zone constructible au lieu de classement Nj.
- M06 : parcelles à Maves M243, 244, 245 et 250 classées en zone agricole à remettre constructibles. Maintien également d'une partie de la parcelle M217 en zone constructible.
- M07 : la demande concerne la construction d'un parc photovoltaïque pour des parcelles situées sur les communes de Viévy le Rayé, Moisy et Beauce la Romaine, pour un total de 78,33 ha.
- M08 : demande de rendre constructible la parcelle AM269 rue des grands Champs à Mer, un projet de permis de construire a été établi.
- M09 : demande de classement des parcelles AS280, AR735 à 738 rue de la Paix en emplacements réservés, ainsi que passer des parcelles de la commune de N en Nj.
 - o "M09-a : Emplacement réservé à mettre sur la parcelle AS280 (problème de stockage des poubelles et d'accessibilité à la rampe)"
 - o M09-b : Emplacement réservé à mettre sur les parcelles AR735, 736, 737 et 738 (destruction de box pour créer une ouverture sur la rue J. Auriol
 - o M09-c : Parcelles An287, 288 et 289 à classer de N à Nj
 - o M09-d : Parcelles de l'espace situé entre la rue St-Marc, rue de Montcellereux, chemin de l'Alambic et rue St-Lubin à classer en Nj
- M10 : confirmation R19Mer.
- M11 : idem R17Mer.

3.6 - Procès-verbal de synthèse des observations

Le Procès-verbal de synthèse, rédigé par la commission d'enquête, a été remis, en main propre, à monsieur le Président de la CC BVL, et commenté au cours d'une réunion organisée par la commission d'enquête le jeudi 19 Juin 2025 de 14 heures à 15 heures 30.

Étaient présents monsieur Pascal HUGUET, Président de la CC BVL, madame Astrid LONQUEU Vice-présidente, deux responsables de l'urbanisme à la CC BVL, le représentant de l'UDAP du Loir-et-Cher et les membres de la commission d'enquête.

Cette réunion a permis de préciser le contenu du PV de synthèse en reprenant les différents chapitres, afin d'en faciliter sa lecture.

Conformément à l'article R123-18 du code de l'environnement, le mémoire en réponse au PV de synthèse des observations a été transmis à la commission d'enquête le jeudi 3 Juillet 2025, sous forme de 2 documents, avec en annexe la liste des emplacements réservés et la liste des éléments de patrimoine bâti, paysager ou éléments de paysages à protéger pour des motifs d'ordre culturel, historique, architectural ou écologique.

4 - Évaluation environnementale du PLUi

4.1 - État initial de l'environnement et dossier d'évaluation environnementale

4.1.1 – Etat initial de l'environnement

Les principaux enjeux relevés dans l'étude sont :

- Géographie physique : le territoire est sensible aux risques d'inondations, la gestion des eaux pluviales constitue un enjeu important ; le territoire est exposé à un risque de retrait-gonflement des argiles, 90% de la CC BVL est en aléa moyen.
- Biodiversité : le territoire comprend 4 sites Natura 2000, 2 zones de protection spéciale, 2 sites d'importance communautaire, 2 zones de conservation des oiseaux ZICO couvrant une grande partie du territoire, 9 Zones Naturelles d'Intérêt Écologique, Faunistique et Floristique (ZNIEFF), 2 sites inscrits au Conservatoire des Espaces Naturels, 7 cours d'eaux classés. Les trames vertes et bleues du territoire sont fragilisées par un manque de connexion, l'étalement urbain et la circulation exerçant une pression sur les milieux.
- Ressources et gestion de l'eau : la qualité des eaux superficielles est médiocre à mauvaise, révélatrice d'une forte pression agricole et industrielle sur les cours d'eau. L'état des masses d'eau souterraines est quantitativement médiocre, du fait des prélèvements pour l'irrigation. La pression agricole se répercute sur la qualité des eaux souterraines avec la présence de nitrates et localement de pesticides.
Les captages en eau potable sont vulnérables aux activités industrielles et agricoles. 4 communes comportent des vulnérabilités aux pesticides, 7 atteignent les valeurs limites autorisées en nitrates.
Pour les eaux usées, 15 stations d'épuration sont réparties sur le territoire dont une de grande capacité située à Mer, mais 6 stations ne sont pas conformes.
- Énergie : le territoire a produit 68 GWh d'énergies renouvelables en 2022. La biomasse représente 55% de la production, le photovoltaïque 39%. Il existe 5 carrières en exploitation.
- Gestion des risques et des nuisances : de nombreuses communes sont concernées par le risque inondation, les bords de Loire étant à préserver de l'urbanisation. Le risque nucléaire concerne principalement 1/3 des communes du territoire, un encadrement de l'urbanisation est nécessaire dans les périmètres d'intervention définis dans le PPI. Le territoire compte 32 installations classées pour la protection de l'environnement, mais aucune n'est classée en

site SEVESO. D'importants axes routiers et ferroviaires obligent à prendre en compte des risques de transports de matières dangereuses et la protection contre les nuisances sonores ou l'impact sur la qualité de l'air aux abords.

4.1.2 – Evaluation environnementale

L'évaluation environnementale identifie **de nombreuses incidences positives sur l'environnement**, tant en termes de patrimoine naturel ou paysager, de nature en ville, de biodiversité, de gestion des eaux pluviales, des risques d'inondation et de ruissellement, des nuisances, de la lutte contre le changement climatique et les îlots de chaleur urbain, de l'adaptation du territoire au changement climatique etc. L'environnement occupe une forte place dans le projet : un volet entier du PADD est dédié aux défis environnementaux et un volet au patrimoine paysager. Le règlement propose des prescriptions positives sur l'ensemble du zonage. Les OAP thématiques viennent compléter ces prescriptions et permettent de renforcer les effets positifs au regard de l'artificialisation des sols, de la biodiversité, des milieux naturels et de la gestion de l'eau. La question de l'énergie est également abordée sous un angle de sobriété des consommations et du développement des renouvelables.

Des **incidences potentielles négatives** concernent majoritairement le développement urbain ou économique, avec la consommation d'espace et la destruction d'espaces naturels ou semi-naturels.

L'étude indique que le projet de PLUi devra prendre en compte et assurer la protection des zones Natura 2000 présentes sur son territoire, comprenant des habitats et espaces d'intérêt communautaire, l'impact du projet de PLUi sur leur conservation étant significatif.

23 mesures suivant la méthode Eviter-Réduire-Compenser (ERC) ont été proposées dans l'évaluation environnementale pour réduire l'impact du projet, en faisant évoluer le règlement du PLUi et le contenu de certaines OAP, essentiellement les OAP sectorielles : 6 concernent la consommation d'espace, 3 les paysages, 3 les milieux naturels, 4 l'évacuation des eaux pluviales, 2 les nuisances, et 5 les risques naturels et technologiques.

La compatibilité du PLUi avec les documents cadres est évaluée ainsi :

- Le projet est compatible avec le SCoT du Blésois, le Programme Local de l'Habitat Beauce Val de Loire, le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE) du bassin Loire-Bretagne, le Plan Climat Air Energie Territorial (PCAET) du Grand Chambord. Le PLUi prend bien en compte le Schéma Régional de Cohérence Ecologique du Centre.
- Le projet est partiellement compatible avec :
 - o le Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SAGE) Nappe de Beauce, l'incompatibilité concernant essentiellement les questions de réduction de l'utilisation des produits phytosanitaires ;
 - o le Plan de Gestion des Risques Inondation (PGRI) du bassin Loire-Bretagne, notamment sur la protection des zones d'expansion des crues ;
 - o le Plan de mobilité Beauce Val de Loire et Grand Chambord, notamment sur la question des infrastructures de recharge pour véhicules électriques.

4.2 - Avis de la Mission Régionale d'Autorité Environnementale (MRAe)

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. 122-21 du code de l'environnement.

4.3 - Mémoire en réponse à l'avis de la MRAe

Sans objet.

5 – Avis des services et collectivités consultés

5.1 - Avis des services sur le PLUi

Etablissements Publics et sociétés

Sur 9 établissements publics consultés et 2 sociétés œuvrant sur le logement (cf liste au 1.2), 3 ont répondu :

- la Chambre d'agriculture du Loir-et-Cher a émis « un avis défavorable devenant favorable » sous réserve d'apporter des réponses argumentées et recevables aux points de vigilance soulevés et aux demandes de modifications » développées dans 9 pages :
 - trop de contraintes pour transformer des bâtiments agricoles en logement, location touristique, ou commerce à proximité.
 - confusion entre centrale photovoltaïque et agrivoltaïque qui permettrait trop de projets photovoltaïques, en contradiction avec le document cadre de la Chambre d'Agriculture et, à l'inverse, bloquant les projets agrivoltaïques.
 - le règlement permet trop de promiscuité entre activités agricoles et habitations, génératrice de potentiels conflits de voisinage.
- le Centre national de la Propriété Forestière (CNPF) Ile-de-France - Centre-Val de Loire prononce un avis favorable qui deviendra défavorable si les corrections demandées ne figurent pas au PLUi, les principales corrections demandées sont : mentionner l'aspect économique de la forêt, limiter les classements EBC, des précisions à ajouter concernant les exemptions à la déclaration des coupes et abattages d'arbres applicable en EBC et le rappel de la nécessité, pour la voirie, de favoriser une bonne desserte forestière pour le débardage et la lutte contre l'incendie.
- la Chambre de commerce et d'industrie (CCI) du Loir-et-Cher a émis un avis favorable ;

Services de l'Etat, autorité administrative et commission départementale

- Le Préfet du Loir-et-Cher, par lettre du 14 mars 2025, a donné **un avis défavorable au projet de PLUi**, avec les principales motivations suivantes :
 - un taux de croissance démographique de +0,32%, très ambitieux par rapport au constat d'une évolution constatée actuellement de -0,30% par an ;
 - une consommation d'espace sous-évaluée et à recalculer en intégrant les STECAL, les projets autorisés mais non encore réalisés et certaines zones en densification. Le Préfet note d'ailleurs que la CC BVL aurait déjà consommé l'espace susceptible d'être mobilisé.
 - les leviers permettant de limiter la consommation foncière sont insuffisamment mobilisés : échancier prévisionnel d'ouverture à l'urbanisation inopérant ; gisement de résorption de la vacance sous-exploité ; densités faibles de construction retenues ; absence de recours à des zonages 2AU.
 - une incohérence entre les orientations du PADD de réinvestir les centres-bourgs et les dispositions réglementaires qui privilégient les secteurs d'extension urbaine en périphérie des bourgs ou la reproduction d'un modèle de développement pavillonnaire ;
 - des manquements réglementaires ou incompatibilités sur certaines servitudes

Un second courrier du 9 mai détaille l'ensemble des réserves et des recommandations qui permettraient d'améliorer le projet de PLUi.

- L'Unité départementale de l'architecture et du patrimoine (UDAP) du Loir-et-Cher a fait parvenir un document de 16 pages présentant toutes ses remarques et propositions d'évolution du projet :
 - sur le PADD, des observations sur les 2 premiers axes de développement ;
 - pour les OAP, des observations portant sur 13 communes et sur 22 OAP ;
 - sur le règlement écrit, des observations portant d'abord sur les dispositions générales, aucune liste des sites de patrimoine bâti ou paysager, ni de liste d'emplacements réservés n'étant annexée au règlement.

L'UDAP fait ensuite part de nombreuses demandes de modifications, qui concernent principalement les dispositions de la zone UA : règles d'implantation par rapport aux voies ou limites séparatives (articles UA 6 & 7), aspect extérieur des constructions (article UA 11) concernant les façades, les toitures ou les clôtures. Il est notamment préconisé que la pente de toiture soit comprise entre 40 (et non 35°) et 45°, de supprimer la possibilité de toiture en terrasse et d'utiliser un matériau de couverture similaire en tous points (aspect, taille, teinte) aux matériaux traditionnels présents sur les constructions avoisinantes. Pour les clôtures, ne pas autoriser celles qui occultent avec des bâches, de la fausse végétation et des lames composites. Pour les panneaux photovoltaïques sur toiture, rappeler qu'ils peuvent être refusés pour motif architectural.

- La MRAe a transmis sa réponse le 5 mai 2025, cf chapitre 4.2 ci-dessus.
- La Commission départementale de préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers (CDPENAF) du Loir-et-Cher a émis plusieurs avis :
 - la consommation d'espaces naturels, agricoles ou forestiers : si l'on met à part le parc d'activités des « 100 Planches » et les STECAL, la surface à urbaniser de 33,71 ha est inférieure à la consommation 2011–2022 ; donc avis favorable sur la consommation d'espace.
 - changements de destination autorisés en zone A et N : seulement huit bâtiments identifiés dans 2 communes, ce qui est insuffisant au regard des 30 communes. De plus la nature de destination n'est pas suffisamment précise : donc avis défavorable sur les changements de destination en zone A et N.
 - règlement des zones A et N : avis favorable sous réserve de préciser la notion de « terrain » et de réduire à 30 m, au lieu de 100 m, la distance entre les annexes de jardin et l'habitation dans les zones Nj.
 - secteurs de taille et de capacité d'accueil limités (STECAL) : avis favorable sous réserve : de retirer les secteurs Nj et Np des STECAL ; d'ajuster la surface des autres STECAL au plus près de l'existant ; de limiter les règles d'emprise au sol des STECAL.
 - la CDPENAF demande à ce que la référence au document cadre concernant le photovoltaïque, figure dans le PLUi.

Remarque : dans ce § 5.1, nous n'avons repris que les arguments développés par les PPA qui nous semblaient les plus significatifs ; il faut donc se référer au dossier pour consulter ces arguments de façon exhaustive.

Réunion d'information complémentaire de la commission d'enquête avec la DDT du Loir-et-Cher et l'UDAP 41

Le Président de la commission d'enquête a rencontré le 28 mai des représentants du service logement et urbanisme de la DDT 41, ainsi que de l'UDAP 41, afin d'avoir une meilleure compréhension des avis donnés par les services de l'Etat.

Après un rappel de la mise au point du projet depuis 2019, la DDT 41 a indiqué que :

- La DDT avait fait parvenir dès fin 2020 un avis formalisé sur les orientations du PADD, faisant part notamment d'un désaccord sur les projections démographiques. Mais la transmission très tardive des documents de référence du projet en juin 2024 n'a pas permis d'assurer une véritable concertation avec la CC BVL.
- Suite à la saisine par la CC BVL du 16 décembre 2024, la DDT a demandé à plusieurs reprises des documents complémentaires, avant de rendre son avis le 14 mars 2025 en fin des 3 mois de délai ;
- Pour la démographie, la DDT confirme que les projections à +0,3 % ne sont pas justifiées ;
- Pour les STECAL, si le dossier d'enquête ne les mentionne pas en tant que tels, la CC BVL a transmis un fichier avec leur liste complète pour l'instruction du dossier devant la CDPENAF. En conséquence, la demande sera faite de l'envoi de ce document à la commission d'enquête.
- Artificialisation : puisque le projet de la ZAE des Planches n'a pas fait l'objet de travaux, la réglementation actuelle oblige à l'intégrer dans le calcul des surfaces d'urbanisation future.
- Sur les paysages, l'UDAP confirme l'écart important entre les intentions du PADD et leur traduction dans la partie réglementaire, qui permet de poursuivre les pratiques antérieures d'aménagement pavillonnaire. Elle regrette également que les modifications proposées lors des réunions d'échange sur l'OAP Val de Loire – UNESCO ne soient pas reprises dans le dossier arrêté.
- La dérogation au principe d'urbanisation limitée ayant fait l'objet d'une demande de la CC BVL, prévue à l'article L. 142-4 du code l'urbanisme, n'est pas soumise à enquête publique. Il s'agit d'une démarche conduite en parallèle du projet de PLUi, pour laquelle la DDT a fait une réponse le 23 mai 2025 et pour laquelle il n'y a pas d'obligation de la faire figurer dans le dossier d'enquête publique. Le projet de SCoT du Blaisois est actuellement suspendu.

5.2 - Avis des collectivités locales sur le PLUi

Avis des communes de la CC BVL

Sur les 30 communes de la CC BVL :

- 24 ont donné un avis favorable, parmi ces 24 :
 - o 9 ont donné un avis favorable sans remarques ;
 - o 16 ont donné un avis favorable avec un total de 313 remarques : le tableau en annexe, récapitule et classe toutes ces demandes de modification (voir remarques ci-après).
- 2 n'ont pas répondu : Le Plessis-L'Echelle et Villeneuve Frouville, ce qui vaut accord tacite ;
- 1 pour lequel le conseil municipal s'est abstenu de manière unanime, Autainville, sans formuler de justifications ;
- 1 a un avis « non défini » (3 pour, 3 contre et 3 abstentions), La Chapelle-Saint-Martin-en-Plaine, qui attend le vote sur la loi « zéro artificialisation nette » (ZAN) ;
- 2 ont donné un avis défavorable :

- Epiais, sans justifications ;
- Talcy, en désaccord sur points de zonage et règlement.

Les 313 observations représentent, pour les plus importantes en nombre :

- 193 demandes de changement de zonage, souvent pour rendre constructible (exemple de Vievy le Raye), mais également pour reclassement en zone agricole, zone naturelle, et jardin ;
- 34 concernent des emplacements réservés à supprimer ou à modifier ;
- 33 concernent des modifications d'OAP, principalement à Mer et souvent pour un agrandissement de la zone concernée ;
- 31 concernent des servitudes, dont 29 parcelles concernées par un périmètre rapproché du château-d'eau à Saint-Léonard en Beauce ;
- 14 concernent des améliorations du règlement écrit ; par exemple : interdire les installations techniques, (pompes à chaleur) surplombant le domaine public.

Observations de la commission

5 communes (Maves, Mer, Oucques-la-Nouvelle, Suèvres et Vievy-le-Raye) ont donné un avis favorable, assorti de 25 à 71 demandes de modifications, ce qui questionne les modalités d'élaboration des documents graphiques pour ces communes.

Le tableau ci-après, figurant dans le procès-verbal des observations, récapitule le nombre d'observations en les classant par thématiques :

COMMUNES	Changt de zonage	OAP	Emplacements réservés	Patrimoine	Boisement	Servitudes	Règlement	Photovoltaïque	Total
AUTAINVILLE									0
AVARAY	2								2
BOISSEAU									0
BRIOU	2								2
LA CHAPELLE-SAINT-MARTIN-EN-PLAINE									0
CONAN								1	1
CONCRIERS	3		1		1				5
COUR-SUR-LOIRE									0
COURBEZON			1						1
EPIAIS									0
JOSNES	2						1		3
LESTIOU									0
LE PLESSIS-L'ECHELLE									0
LORGES									0
LA MADELEINE-VILLEFROUIN									0
MARCHENOIR	1								1
MAVES	41		12			1			54
MER	17	29	12	1	1		11		71
MUIDES-SUR-LOIRE	8	2		1					11
MULSANS									0
OUCQUES-LA-NOUVELLE	31					1			32
RHODON									0
ROCHES	3								3
SAINT-LEONARD-EN-BEAUCE									0
SERIS									0
SUEVRES	14	2	8	1					25
TALCY	6			1			2	1	10
VIEVY-LE-RAYE	32								32
VILLENEUVE-FROUVILLE									0
VILLEXANTON									0
Totaux	162	33	34	4	2	2	14	2	
Total général	253								

Nota : ce tableau figurant au procès-verbal des observations ne comptabilisait aucune remarque de la commune de Saint-Léonard-en-Beauce, qui en compte réellement 60 :

COMMUNES	Changt de zonage	OAP	Emplacements réservés	Patrimoine	Boisement	Servitudes	Règlement	Photovoltaïque
SAINT-LEONARD-EN-BEAUCE	31					29		

En corrigeant cette modification, cela rectifie les totaux de la façon suivante :

COMMUNES	Changt de zonage	OAP	Emplacements réservés	Patrimoine	Boisement	Servitudes	Règlement	Photovoltaïque
Totaux	193	33	34	4	2	31	14	2
Total général	313							

Nota : le décompte détaillé du tableau ci-dessus peut être légèrement différent selon la manière d'interpréter les remarques des communes. Le principe qui a été retenu est : « changement de zonage pour 1 parcelle = 1 remarque ». Pour autant l'ordre de grandeur des nombres est valide et souligne le nombre très important de modifications demandées par les communes.

Autres collectivités

13 collectivités hors CC BVL ont été consultées (cf liste au 1.2), 3 ont répondu :

- la Communauté de communes des Terres du Val de Loire (CC TVL) a émis un avis favorable sans réserve ;
- le Syndicat intercommunal de l'agglomération blésoise (SIAB) a émis un avis favorable en saluant l'aboutissement du PLUi et demandant de tenir compte de ses remarques formulées dans une annexe très complète, comportant des remarques générales et des remarques sur chaque document du dossier de PLUi. Les remarques générales portent sur :
 - o la consommation d'espace, qui ne vient pas en contradiction du projet de SCoT, le PLUi s'inscrivant dans l'objectif de trajectoire décroissante de consommation d'espace. Le SIAB recommande toutefois une compensation d'une part du projet des 100 Planches au titre du ZAN, en renaturant des espaces artificialisés par des OAP et éventuellement des emplacements réservés.

Elle indique également que la densité des logements par hectare pourrait être appliquée, notamment pour les pôles de proximité, et regrette qu'aucune OAP économique ne soit en optimisation.

 - o la territorialisation et les logements, en proposant de renforcer les polarités, notamment les pôles relais, en relevant légèrement la densité des logements qui se situent dans la fourchette basse du projet de SCoT, et en équilibrant l'échéancier des OAP avec une partie de celles en communes rurales à reporter après 2030.
 - o la nécessité impérieuse de réglementer les extensions commerciales, pour ne pas déstabiliser davantage les commerces de centre-bourg.
 - o l'environnement : le PLUi préserve les paysages et le patrimoine bâti, mais la gestion quantitative de la ressource en eau est à compléter et la protection de la biodiversité pourrait être renforcée, avec notamment la réalisation de sondages pédologiques pour vérifier la présence de zones humides.
 - o sur les pièces du dossier, sont analysés et proposés des évolutions sur les 11 dernières pages de l'annexe.
- le Conseil Départemental du Loir-et-Cher formule les remarques suivantes :
 - o veiller aux alignements d'arbres des routes départementales où de futures liaisons cyclables sont prévues ;

- éviter les obstacles (stationnement, ralentisseur) sur les routes empruntées par des engins agricoles et recenser les ouvrages destinés à recueillir les eaux pluviales ;
- dans le règlement, porter une attention aux articles autorisant les occupations du sol, de manière à ne pas empêcher la construction de futures infrastructures routières et leurs équipements annexes, en particulier dans les zones UH, UJ, AU, Aue ;
- ajouter la liste des emplacements réservés ;
- modifier certaines OAP ou emplacements réservés ;
- évoquer les espaces naturels sensibles : le règlement graphique doit être corrigé pour les faire apparaître tous en zone Np ;
- dans les mesures ERC, outre les plantations arborées, ajouter la conservation des pelouses calcicoles non ou peu boisées.

Remarque : dans ce § 5.2, nous n'avons repris que les arguments développés par les collectivités, qui nous semblaient les plus significatifs ; il faut donc se référer au dossier pour consulter ces arguments de façon exhaustive.

5.3 - Avis sur la création des Périmètres Délimités des Abords (PDA)

Par courriel du 30 avril envoyé à la commission, la CC BVL a indiqué : « Concernant les Périmètres Délimités des Abords, la procédure ne prévoit pas d'obligation pour les communes de délibérer en conseil municipal. On peut toutefois noter qu'elles ont été associées dès le début de la procédure et que les projets sont issus d'un travail partenarial avec les services de l'Etat. En complément, nous avons reçu avant le passage en Conseil Communautaire des retours par mail (pour la commune de Mer) ou par téléphone pour confirmer leur avis favorable sur les 7 PDA qui seront proposés lors de l'enquête publique ».

Les propriétaires des monuments historiques ont été consultés sur ces projets. La seule réponse parvenue à la commission d'enquête émane de la propriétaire du château des Forges et de l'église de Saint-Lubin sur la commune de Suèvres, avec un avis très favorable sur cette modification.

5.4 - Mémoire en réponse aux avis des services et des collectivités sur le PLUi

Le mémoire en réponse aux avis des PPA a été transmis à la commission d'enquête le 13 mai, jour d'ouverture de l'enquête, et ajouté au dossier d'enquête. Les 2 documents qui le composent émanent du cabinet Ville Ouverte (55 pages) et du cabinet Vizea pour le volet environnemental (9 pages).

Etablissements Publics et sociétés

Chambre d'agriculture : sur les 15 items identifiés, la CCBVDL répond favorablement à une très grande partie des demandes de modification du projet, en particulier sur des changements de classement pour les zones agricoles et/ou naturelles.

CNPF : sur les 3 items identifiés, la CC BVDL rappelle qu'elle n'a pas une volonté de bloquer la gestion de la forêt, mais bien d'avoir un équilibre entre les différents enjeux. Le projet sera modifié en ce qui concerne les exemptions à la déclaration de coupe et d'abattage en espaces boisés classés.

Collectivités locales

SIAB : la CC BVL apporte une réponse favorable ou propose un complément d'étude sur les 35 items identifiés, en indiquant qu'elle en tiendra compte pour compléter et améliorer le PLUi.

Conseil Départemental 41 : sur les 8 items identifiés, la CC BVL répond favorablement aux demandes ; cependant le recensement des ouvrages hydrauliques dans le PLUi ne se fera pas dans le présent projet mais fera l'objet d'un approfondissement futur.

Services de l'Etat

Préfet et DDT du Loir-et-Cher : sur les 13 items identifiés, la CC BVL n'est prête à en faire évoluer que 6. Sur les principaux points que sont les projections démographiques, la consommation des espaces, les STECAL, la résorption de la vacance, l'extension de zones en périphérie des centres-bourgs et la poursuite du modèle pavillonnaire, la CC BVL fait connaître son souhait de maintien des dispositions du projet.

La consommation d'espace ne sera pas réévaluée, car les STECAL sont en majorité des carrières et les données du CEREMA servant de base au calcul de la consommation d'espace, présenteraient des anomalies.

UDAP du Loir-et-Cher : sur les 34 items identifiés, la CC BVL est prête à faire évoluer le projet sur tous les points mentionnés par l'UDAP. La liste du patrimoine à protéger et celle des emplacements réservés seront intégrées au dossier final.

Remarque : dans ce § 5.4, nous n'avons repris que les arguments développés par les PPA et réponses de la CC BVL qui nous semblaient les plus significatifs ; il faut donc se référer au dossier d'enquête pour consulter ces éléments de façon exhaustive.

6 – Analyse des observations et des réponses de la CC BVL

6.1 - Observations du public sur le PLUi pendant l'enquête

6.1.1 - Types de contributions émises par le public

A l'issue de l'enquête, **145 observations** ont été recueillies selon les différentes voies de participation prévues dans l'arrêté d'organisation. **144 concernent le projet de PLUi et 1 le projet de PDA.**

Nota : les chiffres ci-dessous tiennent compte de la dissociation de certaines observations portées aux registres qui abordaient des thématiques différentes.

Lieux de permanences	Observations portées aux registres	Observations par courrier	Courriels
MER	26	3	25
JOSNES	12		
OUCQUES LA NOUVELLE	11		
MAVES	24		
MARCHENOIR	17		
TALCY	8		
MUIDES SUR LOIRE	9		
SUEVRES	9		
TOTAL	116	3	25

Au total :

- **116** observations ont été recueillies sur les registres papier ;
- **3** observations ont été recueillies par courrier ;
- **25** observations ont été recueillies par 11 courriels envoyés.

Seulement 11 courriels et 3 courriers sont parvenus à la commission d'enquête ce qui est peu pour ce type d'enquête, car le sujet du PLUi a des conséquences concrètes pour les habitants des 30 communes. Le faible nombre de courriels a été une surprise pour la commission d'enquête, car ce mode de communication est largement utilisé par le public.

Par contre 104 personnes sont venues rencontrer les commissaires-enquêteurs lors des permanences, ce qui constitue une fréquentation d'un bon niveau, puisque chaque permanence a reçu entre 4 et 14 personnes pour une moyenne de 8,7 personnes par permanence.

Lors de la réunion de préparation de l'enquête avec les représentants de la CC BVL, sur proposition des élus de la CC BVL, il avait été retenu de tenir 12 permanences dans les 8 communes principales.

Ceci constituait un nombre relativement important de permanences, mais ce choix s'est révélé pertinent puisque le public a largement privilégié le contact physique par rapport aux moyens de communication à distance.

6.1.2 - Nombre d'observations émises par thème

Nota : pour éviter les doublons dans la rédaction du rapport, la liste de toutes les observations, les réponses de la CC BVL dans le mémoire en réponse au procès-verbal de synthèse du 19 juin et les commentaires de la commission sur chaque observation, figurent en annexe au rapport.

Les thématiques

La commission d'enquête a fait le choix de procéder à un dépouillement des observations selon **13 thèmes d'analyse**, afin de regrouper les principales problématiques apparues au cours de l'enquête publique unique, tout en reflétant aussi fidèlement que possible les principales considérations du public.

Il ressort de l'analyse des 144 contributions aux registres, courriels et courriers, que le public (particuliers, collectifs, associations) s'est exprimé sur les thèmes qui suivent :

Thèmes de regroupement des observations	Nombre
Thème 1 : rendre des terrains constructibles	71
Thème 2 : ne pas urbaniser	7
Thème 3 : modifications de zonage de A en N ou de N en A	8
Thème 4 : zones naturelles et zones humides	6
Thème 5 : changements de destination	3
Thème 6 : emplacements réservés	8
Thème 7 : photovoltaïque	9
Thème 8 : thème principal concernant les zones d'activité	3
Thème 9 : application du règlement du PLUi	4
Thème 10 : modification du cadastre	5
Thème 11 : divers	6
Thème 12 : demande d'information	14
Total des contributions	144

6.1.3 Analyse par la commission d'enquête

Les observations proviennent principalement de particuliers, mais 40 émanent de 8 communes de la CC BVL et notamment de 2 d'entre elles : Maves (12 observations) et Talcy (13 observations). Les observations de ces 2 communes ne sont pas toutes identiques à celles formulées au titre des PPA et concernent plusieurs des thèmes de regroupement ci-dessous. A noter que ces 25 demandes ont toutes reçues l'accord de la CC BVL.

La commission d'enquête exprime son accord avec la quasi-totalité des réponses faites par la CC BVL sur les 12 thèmes ci-après (138 sur un total de 144), excepté pour 6 observations du thème 1 :

Thèmes de regroupement	Remarques de la commission d'enquête
Thème 1 : rendre des terrains constructibles	<p>Sur les 71 demandes, un peu plus de 50 % ont reçu une réponse négative de la CC BVL car les parcelles concernées sont souvent situées en limite de l'enveloppe urbanisée. Il s'agit souvent de demandes de particuliers qui constatent que leur parcelle, constructible auparavant, ne l'est plus dans le PLUi, donc une baisse de valeur de leur patrimoine. Il y a également incompréhension lorsque la parcelle est divisée en 2 avec une partie constructible et l'autre pas.</p> <p>La commission d'enquête partage les réponses de la CC BVL fondées sur le refus d'extension d'urbanisation, surtout en limite de bourgs, à l'exception des 6 observations suivantes :</p> <ul style="list-style-type: none"> - MER R05 et R12, commune de Mer : les terrains AP 677 et AP676 sont situés dans la rue Pierre Loison, dans le centre-bourg de Mer, en continuité directe avec la zone classée Ua de bâti ancien. La commission d'enquête est favorable à les rendre constructibles dans la partie ouest (continuité avec limites des parcelles AP 32 et 33) si la sortie sur rue est considérée comme acceptable. - MER R09, commune de Mer : la commission d'enquête propose que le terrain puisse devenir constructible dans sa partie Est, en continuité du parcellaire existant. - MER R18, commune de Courbouzon : compte-tenu que les 3 parcelles C252,253 et 254 sont entourées de zones constructibles et bordées par une rue, la commission d'enquête préconise un réexamen du zonage pour envisager une constructibilité de ces parcelles à moyen ou long terme. - MAVES R13, commune de Maves : l'observation de réexamen de l'OAP35 nous paraît totalement justifiée, s'agissant d'extension de zone constructible sur des terres agricoles de grande culture (parcelles M154, 155 et 225). - MUIDES R02d, commune d'Avaray : la commission d'enquête estime la demande justifiée pour la partie sud de la parcelle en continuité de la zone UBb.
Thème 2 : ne pas urbaniser	<p>Sur 7 demandes, 5 ont reçu une réponse positive de la CC BVL, en particulier pour les 2 exploitants agricoles qui demandent un déclassement de zone urbanisable à côté de leur exploitation pour éviter les conflits de voisinage.</p> <p>L'objectif principal est le maintien de l'activité agricole sans crainte de devoir modifier telle ou telle installation, en raison d'éventuelle nuisance liée à l'activité agricole devenue trop proche d'une zone d'habitation.</p> <p>La commission d'enquête est favorable aux propositions de la CC BVL.</p>
Thème 3 : modifications de zonage de A en N ou de N en A	<p>Les observations sont souvent faites par des exploitants agricoles, et 5 demandes sur 8 ont reçu une réponse positive de la CC BVL.</p> <p>La commission d'enquête est favorable aux propositions de la CC BVL.</p>
Thème 4 : zones naturelles et zones humides	<p>Les observations portent le plus souvent sur un classement de zone humide en zone naturelle N. Le PLUi favorise la préservation des zones naturelles et humides : sur les 6 demandes faites, 5 ont reçu une réponse positive de la CC BVL.</p> <p>La commission d'enquête est favorable aux propositions de la CC BVL, en constatant toutefois qu'aucun recensement des zones humides n'est présenté dans</p>

Thèmes de regroupement	Remarques de la commission d'enquête
	le projet. Cette absence de recensement risque d'être gênante puisqu'il ne permet pas d'envisager la mise en place d'une protection de ces zones dans la durée.
Thème 5 : changements de destination	Le PLUi est favorable au changement de destination des bâtiments agricoles, et les 3 demandes sur ce thème ont reçu une réponse positive de la CC BVL. La commission d'enquête est favorable à ce qu'un bâtiment agricole puisse changer de destination, sous réserve de la bonne compatibilité avec l'activité agricole, ce qui correspond aux souhaits des demandeurs sur le devenir de leurs bâtiments.
Thème 6 : emplacements réservés	Les 8 observations sur les emplacements réservés (station d'épuration, installation sportive, aménagement routier, etc.) sont en général des observations présentées par les communes et sont toutes acceptées par la CC BVL. La commission d'enquête est favorable aux propositions de la CC BVL.
Thème 7 : photovoltaïque	9 observations concernent des projets de parcs photovoltaïques ou d'installations individuelles sur toitures. La production d'énergie photovoltaïque est encouragée par le PLUi et 8 demandes ont reçu une réponse positive de la CC BVL. La commission d'enquête est favorable aux propositions de la CC BVL.
Thème 8 : thème principal concernant les zones d'activité	Pour la ZAE de Mer, la commission d'enquête rejoint les réponses et propositions de la CC BVL sur les demandes de l'association « A bas le Béton » concernant : la diversification des activités économiques sur la zone, la végétalisation accrue de la ZAE, le changement de zonage pour la zone des 100 Planches, l'édiction de dispositions spécifiques pour les franges urbaines de la ZAE. La commission d'enquête est favorable à la proposition l'association de renforcer l'aménagement paysager de l'échangeur avec l'autoroute A10 comme porte d'entrée vers la vallée de la Loire.
Thème 9 : application du règlement du PLUi	Sur 3 demandes qui concernent la possibilité d'installer une piscine, la surélévation des bâtiments et le recul de constructions à Mer de 3 m par rapport à une rue, seule cette dernière demande a reçu une réponse négative (MER R20). La commission d'enquête est favorable aux propositions de la CC BVL.
Thème 10 : modification du cadastre	Les réponses de la CC BVL renvoient les 5 demandeurs à la Direction Générale des Finances Publiques pour faire les modifications, la commission d'enquête n'a pas de remarque complémentaire à formuler.
Thème 11 : divers	Les 6 observations demandent le plus souvent de tenir compte de spécificités du terrain, telles que bassin d'eau pluviale, citerne incendie, pompe, clôture, division de propriété. Dans l'ensemble, les réponses de la CC BVL sont positives. La commission d'enquête est favorable aux propositions de la CC BVL.
Thème 12 : demande d'information	Les 14 observations concernent le plus souvent des vérifications de constructibilité ou de non-constructibilité de terrains. Une information a été donnée par l'adjoint au maire de Lorges, indiquant que le Grand périmètre de sécurité nucléaire est passé en 2019 de 10 à 20 km. La commission d'enquête indique que le besoin d'information s'est fait ressentir au cours de toutes les permanences, le dossier volumineux du projet PLUi a incité la population à s'informer directement auprès des commissaires enquêteurs.

6.2 – Observations du public sur la création de Périmètres délimités des abords

La seule observation exprimée pendant l'enquête sur le projet de PDA figure sur le registre de Muides-sur-Loire, avec la cote R02-b, elle concerne le PDA du château d'Avaray.

Il est demandé d'exclure plusieurs parcelles agricoles du périmètre de protection, sachant qu'elles sont déjà dans le périmètre protégé des 500 mètres autour du château.

Thème 13 : Périmètres délimités des abords	Mémoire en réponse de la CC BVL : « Les parcelles indiquées sont situées à proximité immédiate du bien classé ou dans le cône de vue de l'allée d'accès au portail principal du château et sont donc au titre du paysage indissociables de ce dernier. L'UDAP est donc défavorable à la prise en compte de cette observation ».
--	---

Commentaires de la commission d'enquête : la commission est d'accord avec la réponse défavorable donnée par l'UDAP à cette demande.

Concernant la consultation des propriétaires de monuments historiques, la seule réponse émane de la propriétaire du château des Forges et de l'église de Saint-Lubin sur la commune de Suèvres, qui exprime son plein accord sur les adaptations proposées dans le périmètre délimité des abords.

6.3 - Observations de la commission d'enquête

Mémoire en réponse aux avis des PPA

Pour les réserves ou l'avis défavorable émis par la CDPENAF, le maître d'ouvrage est invité à préciser s'il entend les lever avant la mise à l'approbation du projet définitif et par quel(s) moyen(s).

Réponse CC BVL : La Communauté de communes entend lever les réserves et avis défavorable de la CDPENAF :

- Concernant le règlement, la notion de terrain en urbanisme se comprend comme l'unité foncière qui est l'ensemble des parcelles cadastrales d'un même tenant appartenant à un même propriétaire, le règlement sera modifié pour intégrer la rédaction unité foncière plutôt que terrain. Pour la question de la distance, la remarque sera étudiée pour prise en compte, la distance fera toutefois l'objet d'échanges avec les communes pour répondre au mieux aux besoins du territoire tout en tenant compte de la demande de la CDPENAF qui souhaite réduire celle-ci.
- Concernant les STECAL, les secteurs Nj et Np seront bien retirés des STECAL. Un travail sera réalisé pour resserrer l'emprise de ces secteurs et de limiter leur emprise au sol.
- Concernant les bâtiments repérés pour changement de destination, la méthodologie sera consolidée et le nombre de bâtiments augmenté au vu des retours des communes, des PPA et des remarques de l'enquête publique.

Commentaires de la commission d'enquête : le dossier d'enquête n'évoquant pas explicitement la notion de « secteurs de taille et de capacité d'accueil limités (STECAL) », la réponse de la CC BVL renforce la nécessité de clarifier les besoins de STECAL en zones A et N, la loi ALUR ayant affirmé que leur recours devait être exceptionnel. La CC BVL ne précise pas dans quelle mesure le resserrement de leurs emprises serait effectué.

Observation N° 1 – délibérations des communes de la CC BVL

Pour mémoire, cf. chapitre 4.

Réponse CC BVL : La Communauté de communes répondra point par point aux observations formulées par les communes dans leur avis. Ces réponses feront l'objet d'échanges avec celles-ci afin d'aboutir à un document qui réponde au mieux aux différents acteurs.

Commentaires de la commission d'enquête : la commission prend acte de la réponse de la CC BVL.

Observation N° 2 – programme local de l'habitat (PLH)

Un programme local de l'habitat (PLH) Beauce Val de Loire 2019-2025, a été réalisé en parallèle du PCAET. **Ce PLH vient à échéance en fin de cette année, un nouveau PLH est-il envisagé sur le territoire de la CC BVL ?**

Réponse CC BVL : Pour rappel, le territoire de Beauce-Val de Loire n'est pas soumis à l'obligation d'élaboration d'un PLH. A ce jour et au vu de l'échéance de fin du document, les élus du territoire s'interrogent sur le fait d'élaborer de nouveau un PLH ou de poursuivre les actions engagées sans le support de ce document de programmation.

Pour autant le PLUi a été construit en réinterrogeant les objectifs démographiques et de production de logements de ce document tel que cela apparaît dans le rapport de présentation. À ce titre l'absence de renouvellement de PLH serait sans effet sur le document du PLUi. Au surplus, les objectifs ont été réajustés pour le PLUi et ces derniers s'inscrivent dans les objectifs prévus du projet de Schéma de Cohérence Territoriale comme il apparaît dans l'avis du Syndicat Intercommunal de l'Agglomération Blaisoise.

Commentaires de la commission d'enquête :

Le PLH 2019-2025 contient dans son programme plusieurs actions reliées avec le projet de PLUi, notamment : la maîtrise de la vacance de logements avec la consolidation de l'observatoire de la vacance, le soutien et le développement de l'habitat social, la mise en place d'un observatoire foncier, la mise en place des conditions nécessaires au développement d'un urbanisme durable. La poursuite de ces actions dans un nouveau PLH permettrait de faciliter l'atteinte des objectifs du PLUi et de son suivi.

Observation N° 3 - révision du PPRi de la Loire

La révision du PPRi de la « Loire amont » est en cours, le projet est bien avancé avec une enquête publique envisagée fin 2025 :

<https://www.loir-et-cher.gouv.fr/Actions-de-l-Etat/Prevention-des-risques/Risques-naturels/Plan-de-Prevention-des-Risques-Naturels-PPRN/LA-LOIRE-la-revision-du-PPRI-Loire-amont>

Le projet de PLUi est-il compatible avec les dispositions de cette révision qui concerne les 7 communes d'Avaray, Cour-sur-Loire, Courbouzon, Lestiou, Mer, Muides-sur-Loire et Suèvres, avec notamment l'ensemble de la cartographie du PPRi publiée en septembre 2024 ?

Réponse CC BVL : A ce jour, le Plan de Prévention des Risques Naturels Loire Amont relatif au risque d'inondation de Loire fait l'objet d'une révision qui devrait aboutir en début d'année 2026. Sur ce sujet, tant que cette procédure n'est pas achevée, le PLUi se doit de respecter les dispositions du PPRi de 2002 et c'est sur la base de ce document que le projet de PLUi a été élaboré en vue de son approbation.

Toutefois et après analyse, les évolutions prévues par le prochain PPRi au niveau de la cartographie sont mineures et la Communauté de communes n'a été destinataire d'une première version projet du règlement qu'au cours du mois d'avril 2025, ce qui va nous permettre d'amender le projet à l'issue de l'enquête publique dans un souci de cohérence future.

Commentaires de la commission d'enquête :

La commission prend note d'évolutions mineures à prévoir dans le zonage et de l'actualisation future du projet de PLUi avec les dispositions du PPRi révisé.

Observation N° 4 - OAP Thématique ZAE des Portes de Chambord

Le document sur la ZAE des Portes de Chambord comporte pour l'essentiel des éléments sur son insertion dans l'environnement, la composition urbaine et sa desserte. Les informations chiffrées caractérisant cette zone sont extrêmement limitées et le plan de situation joint page 7 quasiment illisible. De plus, aucune information sur les trafics actuels ou potentiels ne figurent dans le dossier, alors que ces sujets ont été évoqués par certaines personnes reçues en permanences.

La commission demande :

- ***un complément d'information sur les surfaces concernées, en distinguant notamment : la zone des 100 Planches et les zones classées actuellement Ux ou Uxz au PLU de la commune de Mer, afin de prendre en compte l'évolution du classement de cette importante ZAE. Un plan du zonage du PLU actuel sur cette zone est également souhaité.***
- ***des informations sur le trafic poids-lourd dans la zone et accédant ou repartant de la zone, y compris la liaison A10-A85 transitant par le pont de Muides-sur-Loire ou la liaison Mer-Blois par la RD 2152, en y ajoutant les éventuelles restrictions de circulation protégeant les zones d'habitation.***

Réponse CC BVL : La Communauté de communes rappelle les surfaces UX (344,2 ha) et AUX (9,9 ha) figurant au dossier. Elle fournit 3 cartes complémentaires sur la zone des 100 Planches en précisant que le secteur des 100 Planches se traduit au règlement graphique par 45 ha classés en UXi et 4 ha classés en AUx. Le passage en Npv réduit la zone initialement dédiée au PLU de Mer. Le reste de la zone est classée en UXi sur 236 ha.

La zone des Cent Planches était classée en totalité en 1AUx au PLU actuel de Mer, le reste de la zone est classée en 1AUx, UX et UXz. 2 cartes complémentaires de zonage sont fournies.

En ce qui concerne les trafics, la Communauté de communes ne dispose pas de comptage du nombre de poids lourds circulant dans la zone ou en entrée-sortie de celle-ci.

A ce jour, la Communauté de communes souhaiterait règlementer de façon plus importante les axes de circulations pouvant être empruntés par les poids lourds et a travaillé avec le Conseil Départemental du Loir-et-Cher à un schéma poids lourds. Malheureusement ce schéma n'a pour le moment pas abouti notamment du fait des échanges en cours sur la cohérence à avoir avec le département du Loiret dans les liaisons départementales. En attendant que ce schéma s'achève, il est envisagé d'autres solutions sans que la Communauté de communes ne soit directement décisionnaire en dehors de son domaine propre.

Commentaires de la commission d'enquête :

Concernant la ZAE des Portes de Chambord, il est dommage que le document sur l'OAP thématique la concernant n'ait pas comporté ces précisions au vu de l'importance des surfaces concernées et de son caractère structurant pour le territoire.

La question du trafic poids lourds a été évoqué à plusieurs reprises en permanences par des particuliers et des représentants de communes, qui s'étonnent que l'excellente desserte autoroutière de la ZAE ne soit pas systématiquement utilisée, alors qu'un trafic important de poids-lourds passe sur le pont de Muides-sur-Loire ou dans la zone urbaine de Mer. La commission encourage la CC BVL à favoriser les dispositions d'aménagement qui favorisent l'écoulement du trafic lourd par l'autoroute A10, ainsi qu'à la concrétisation d'un « port sec », plate-forme de correspondance de transport intermodal directement connecté au réseau ferré existant.

Observation N° 5 - projets photovoltaïques au sol

Des zones de secteurs naturels à vocation d'activités photovoltaïques Npv sont implantées dans les communes de Lestiou, Maves, Mer, Rhodon et Talcy. Plusieurs observations portent également sur des projets photovoltaïques ou agrivoltaïques, de taille pouvant être importante. La commune de Josnes a d'ailleurs fait une demande en ce sens (R01 figurant au registre de Josnes).

Des dispositions législatives ont défini le développement de l'agrivoltaïsme, avec la publication du décret n° 2024-318 du 8 avril 2024, qui vise à concilier le développement de l'agriculture avec celui des installations d'énergie.

La CC BVL peut-elle indiquer à la commission si le développement de l'agrivoltaïsme peut s'envisager en zones agricoles A ?

Réponse CC BVL : Règlementairement parlant, les installations agrivoltaïques sont considérées comme un accessoire de l'activité agricole. A ce titre, le projet de PLUi en autorisant dans les zones agricoles la sous-destination agricole permet le développement de projet agrivoltaïque sous réserve toutefois des avis des autres autorités, la CDPENAF notamment.

Commentaires de la commission d'enquête :

Les éléments de réponse apportées par la CC BVL n'appellent pas de remarques complémentaires.

Observation N° 6 – échéancier des OAP

Le dossier présenté ne comporte pas de zone 2AU d'urbanisation future, alors que la partie 3 de description des OAP sectorielles précise les OAP faisant l'objet d'une ouverture après 2030 : Mer - OAP 39 - La Mouée ; Mer - OAP 82 - Les Flécheaux 3 ; Marchenoir - OAP 81 - Stade ; Oucques-la-Nouvelle - OAP 58 - Route de Chateaudun et OAP 59 - Rue de l'industrie ; Rhodon - OAP 60 - Route des Marronniers.

La commission souhaite connaître quelle disposition du dossier permet de différer l'ouverture de ces 6 OAP à partir de 2030 ?

Réponse CC BVL : La Communauté de communes a fait le choix méthodologique de ne pas proposer de zone 2AU au vu de la lourdeur procédurale que cela implique. En effet une zone 2AU, bien qu'elle soit considérée comme une zone d'urbanisation future et comptabilisée comme telle dans la consommation foncière du document ne peut pas s'aménager si le PLUi ne fait pas l'objet d'une révision du document, procédure lourde et pouvant être coûteuse.

Concernant les 6 opérations différées, le document de l'OAP indiquant le report de ces secteurs s'applique aux autorisations d'urbanisme dans un rapport de compatibilité et dispose ainsi d'une force réglementaire. En complément, il a été fait une analyse des différents secteurs en croisant la rétention foncière des secteurs ainsi que les capacités de financement des collectivités pour factueliser la capacité à lancer le projet qui a permis de définir que ces secteurs ne seraient pas mobilisables dans les 5 premières années après l'approbation du document

Commentaires de la commission d'enquête :

La CC BVL souligne « la lourdeur procédurale » générée par le classement en zones 2AU sans évoquer l'intérêt de maîtriser l'ouverture de ces zones en vérifiant la capacité des équipements, leur impact sur l'environnement ou la maîtrise préalable des risques naturels. Le fait de différer l'ouverture de ces zones d'une surface cumulée de 10,68 ha permet également de s'assurer qu'elles correspondent à un réel besoin pour celles consacrées au logement (2,32 ha) et à l'activité économique (7,65 ha).

La commission a aussi relevé la configuration de l'OAP 82 « Les Flécheaux », prévue pour la construction de 20 logements, alors que la configuration du terrain à faible distance de la voie ferrée Paris-Tours incite à éviter ce type de projet (cf. état initial de l'environnement).

Observation N° 7 – retrait gonflement des argiles

Page 5 du règlement écrit, il est indiqué « sont annexés au règlement des recommandations à suivre pour les constructions impactées par le risque de retrait et gonflement des argiles ». Il nous a été mentionné lors de permanences des désordres importants en 2019 pour une centaine d'habitations sur les communes de Mer et Suèvres.

L'état initial de l'environnement demande d'alerter sur le risque retrait gonflement des argiles, en lien direct avec l'urbanisation, qui pourrait s'accroître avec le changement climatique (sécheresses plus fréquentes). Il est signalé que 90% de la CC BVL est en aléa moyen.

La commission demande d'indiquer où se trouve ces annexes et si la CC BVL envisage d'inscrire dans le règlement des dispositions visant à alerter les futurs constructeurs et prévoir des dispositions telles qu'études pédologiques préalables dans les zones d'aléa moyen ?

Réponse CC BVL : Les annexes seront ajoutées après l'enquête publique. Concernant la prise en compte de ce risque, le PLUi ne peut pas juridiquement imposer d'études pédologiques préalables, celles-ci relevant du code de la construction et des prérogatives de l'Etat et un règlement de PLUi ne peut pas ajouter des éléments qui ne seraient pas mentionnés directement par le Code de l'urbanisme pour les procédures d'instructions des autorisations d'urbanisme. Le document peut cependant favoriser la prise en compte du risque par l'information préalable des usagers du document en introduisant des éléments d'alerte dans le règlement et les OAP. C'est en ce sens que la Communauté de communes va retravailler le règlement et les OAP pour rendre cet enjeu plus visible.

Commentaires de la commission d'enquête :

Il n'est certes pas possible d'imposer dans le règlement des études géologiques préalables, mais au vu du risque moyen sur la très grande majorité du territoire et de ses conséquences potentielles, la commission préconise de mettre clairement en évidence dans le règlement l'obligation pour les constructeurs de respecter les dispositions des articles L132-4 à L132-9 du code de la construction, notamment « En cas de vente d'un terrain non bâti constructible, une étude géotechnique préalable est fournie par le vendeur ».

La commission recommande également de faire figurer en annexe au PLUi un guide pour aider les constructeurs à être informés de toutes les dispositions concernant ce risque.

Observation N° 8 – autres éléments d'information sur le projet

- **La demande de liste des emplacements réservés a été demandé par plusieurs PPA, cette liste peut-elle être communiquée à la commission ?**
- Dans le règlement graphique, le patrimoine bâti et le petit patrimoine sont repérés sur plans par des numéros allant de 1 à plus de 200.

La liste de ce patrimoine peut-elle être communiquée à la commission ?

- L'état initial de l'environnement, en partie 3.5, mentionne que pour la gestion des eaux pluviales, « Partie à compléter avec les retours des questionnaires ».

Les informations correspondantes sont-elles désormais accessibles ?

Réponse CC BVL : Les listes des emplacements réservés, du patrimoine bâti et du petit patrimoine sont annexées à la réponse au PV.

Pour la gestion des eaux pluviales, elle relève de la compétence des communes et c'est à ce titre que celles-ci ont été destinataires d'un questionnaire à ce propos. Malheureusement, la Communauté de communes n'a pas encore récupéré l'ensemble de ceux-ci afin de compléter l'état initial de l'environnement. Les derniers retours auront lieu durant l'été et le document sera complété avant de le proposer à l'approbation.

Commentaires de la commission d'enquête :

La commission prend acte de la communication des listes des emplacements réservés et du patrimoine bâti, paysager ou éléments de paysages à protéger, en soulignant que ces documents, dont le manque a été souligné par plusieurs PPA, auraient dû faire partie du dossier.

Fait à Orléans, le 29 juillet 2025

<p>Luc Granier Président de la Commission d'enquête</p> <p><i>Signé</i></p>	<p>Thierry Bouffort Membre de la Commission d'enquête</p> <p><i>Signé</i></p>	<p>Joël Huc Membre de la Commission d'enquête</p> <p><i>Signé</i></p>
--	--	--

PARTIE 2 – CONCLUSIONS MOTIVEES SUR LE PROJET DE PLUI ET LA CREATION DE 7 PERIMETRES DELIMITES DES ABORDS

1 – Cadre général

1.1- Préambule

La Communauté de Communes de Beauce Val de Loire (CC BVL) est située dans le département du Loir-et-Cher entre Blois et Orléans. Elle comprend 30 communes pour une population de 19 540 habitants (base INSEE 2021), la commune principale étant Mer, avec 6 235 habitants. La démographie est en légère diminution de -0,3 % depuis 2015, avec une population similaire à celle de l'année 2010.

Le siège de la CC BVL est situé à Mer, son président est M. Pascal Huguet, maire de Concriers.

Une coopération avec la CC du Grand Chambord a été réalisée sous forme d'une « Entente Intercommunale », et la CC BVL a rejoint en novembre 2018 le Syndicat Intercommunal de l'Agglomération Blésoise (SIAB), qui regroupe la CC Blois Agglopolys et la CC du Grand Chambord. La révision du Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) du Blaisois, conduit par le SIAB et suspendue pour le moment, intégrera le périmètre de la CC BVL : le PLUi a prévu dans son élaboration anticiper cette intégration.

Le parc de logements est principalement constitué de maisons individuelles, avec une surface de plus de 500 m² pour les $\frac{3}{4}$ des parcelles. Les résidences principales construites avant 1945 constituent 39 % du parc.

L'économie est aujourd'hui dominée par le secteur des commerces, transports et services, avec 5 643 emplois. 3 actifs sur 4 qui habitent dans la CC BVL travaillent en dehors de l'intercommunalité et inversement un emploi sur deux est occupé par un actif résidant en dehors du territoire. En moyenne, un actif de la CC BVL parcourt 50 kilomètres par jour.

La création en 2000 de la zone d'activité économique (ZAE) des Portes de Chambord implantée à Mer, parc industriel et logistique de 280 ha, a stimulé l'économie par l'installation d'une importante filière logistique avec 1 083 emplois créés entre 2007 et 2020. La centrale nucléaire EDF de Saint-Laurent-des-Eaux se situe sur la commune de Saint-Laurent-Nouan, qui jouxte la commune de Muides-sur-Loire, à 6 km de Mer. Elle emploie 1 250 salariés d'EDF et d'entreprises partenaires.

Environ $\frac{3}{4}$ de la surface totale du territoire est dédiée à l'activité agricole, avec plus de 250 exploitations recensées. Les exploitations sont les plus grandes du département, avec une superficie agricole utilisée (SAU) moyenne de 147 hectares.

Entre 2011 et 2021, 71 hectares de terres ont été artificialisées, majoritairement pour l'habitat (70%) puis l'activité (18%), soit un rythme de référence d'environ 7 ha par an.

Le territoire est composé de quatre unités paysagères : la petite Beauce, le Val de Loire, la Cisse beauceronne, les confins entre Beauce et Loir. Les trois quarts du territoire sont couverts par des espaces protégés ou inventoriés. Mais ce patrimoine est fragilisé et menacé, révélant un enjeu de protection écologique.

Le patrimoine architectural compte un total de 8 sites classés, le plus connu étant le château de Talcy, et 23 sites inscrits. La commune de Muides-sur-Loire est située dans le périmètre délimité des abords du château de Chambord, un site patrimonial remarquable existe à Cour-sur-Loire.

Sept communes sont situées dans le périmètre de l'inscription patrimoniale UNESCO de la Loire. La « Loire à Vélo » qui longe la Loire, dispose d'une connexion pour la ville de Mer.

La CC BVL est située sur les bassins versants de la Loire, de la Cisse et du Loir. Six communes sont concernées par le Plan de prévention des risques naturels d'inondation (PPRI) de la Loire. La qualité de l'eau superficielle est médiocre à mauvaise (Sixtre, Tronne). La qualité des eaux souterraines est bonne avec cependant une non-conformité aux pesticides pour certaines communes.

1.2 – Cadre juridique

Plan local d'urbanisme intercommunal

Le projet de PLUi est soumis à enquête publique, le code de l'environnement prévoit que les PLUi font l'objet d'une évaluation environnementale intégrée au rapport de présentation.

L'article L 153-21 du code de l'urbanisme indique qu'à l'issue de l'enquête, le PLUi, éventuellement modifié pour tenir compte des avis joints au dossier, des observations du public et du rapport de la commission d'enquête, est approuvé par l'organe délibérant de la CC BVL à la majorité des suffrages exprimés après que les avis qui ont été joints au dossier, les observations du public et le rapport de la commission d'enquête aient été présentés lors d'une conférence intercommunale rassemblant les maires des communes membres de la CC BVL.

En parallèle au projet de PLUi et en l'absence de SCoT approuvé sur son territoire, la CC BVL a présenté une demande de dérogation au principe d'urbanisation limitée prévue à l'article L. 142-4 du code l'urbanisme. La réponse préfectorale du 23 mai 2025 a été ajoutée au dossier d'enquête.

Le code de l'urbanisme ne prévoit pas de procédure spécifique concernant l'abrogation des cartes communales en vigueur. Après consultation du service juridique de la DDT du Loir-et-Cher, la force exécutoire d'un PLUi rend immédiatement caduque les cartes communales.

Le PLUi doit être compatible avec : en l'absence de SCoT, le Schéma Régional d'Aménagement, de Développement Durable et d'Égalité des Territoires (SRADDET) de la région Centre Val de Loire ; le programme local de l'habitat (PLH) 2019-2025 ; le Plan Climat – Air – Energie Territorial (PCAET) approuvé en mars 2020 ; le plan de mobilité Beauce Val de Loire et du Grand Chambord de mars 2020 ; le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE) du bassin Loire-Bretagne et le Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SAGE) Nappe de Beauce ; le Plan de Gestion des Risques Inondation (PGRI) du bassin Loire- Bretagne 2022-2027.

Volet patrimonial - Périmètres délimités des abords (PDA)

L'article L. 621-31 du code du patrimoine prévoit la possibilité de créer des périmètres délimités des abords (PDA) pour la protection d'enjeux patrimoniaux et de leurs abords. Ils ont vocation à se substituer aux périmètres de protection de 500 m en place autour des monuments concernés.

Le PDA est créé par décision du Préfet sur proposition de l'architecte des bâtiments de France, après enquête publique, consultation du propriétaire ou de l'affectataire domanial du monument et accord de l'autorité compétente en matière d'urbanisme.

Lorsque le projet de PDA est instruit concomitamment à l'élaboration d'un PLUi, une enquête publique unique est réalisée, portant à la fois sur le projet de PLUi et sur le projet de PDA. La commission d'enquête consulte le propriétaire ou l'affectataire domanial des monuments historiques concernés. Le résultat de cette consultation figure dans le rapport de la commission.

2 - Présentation sommaire des projets

Plan local d'urbanisme intercommunal

La situation des 30 communes de la communauté est hétérogène pour la planification actuelle de l'urbanisme : 8 communes possèdent un PLU, 10 communes une Carte Communale, les autres communes étant régies par le règlement national d'urbanisme. Le PLUi vise donc à rendre homogène un projet de développement et la mise en œuvre de règles d'urbanisme sur l'ensemble du territoire.

Le paysage a été le fil directeur de sa démarche d'élaboration du projet d'aménagement et de développement durables (PADD), dont les orientations se structurent autour de 3 axes directeurs :

- Axe 1 : Un territoire qui renouvelle son modèle d'aménagement au cœur de l'axe ligérien, en s'appuyant sur ses singularités et dynamiques rurales.
- Axe 2 : Une démarche de projet vertueuse au service des habitants et des usagers, en reconnaissant que Beauce Val de Loire a connu un développement urbain ces 30 dernières années marqués par un phénomène de périurbanisation.
- Axe 3 : Des actions transversales et communes permettant d'accompagner les transitions à venir.

Le PLUi comprend 83 orientations d'aménagement et de programmation (OAP) sectorielles. Les 4 OAP thématiques concernent : les trames écologiques et la valorisation de l'environnement ; les centralités pour la revitalisation des centres-bourgs ; le Val de Loire – UNESCO ; la ZAE des Portes de Chambord à Mer.

Le PADD se base sur une dynamique démographique de + 0,32% soit 21 044 habitants à échéance 2032.

Le besoin en logements neufs est évalué à + 50 logements par an, en souhaitant un rééquilibrage nord-sud du territoire et en redéfinissant une nouvelle armature urbaine, l'objectif de production de logements neufs 2022-2032 étant un total de 500 logements. Les capacités de densification du bâti sont basées sur un total de 260 logements construits dans l'enveloppe bâtie déjà constituée, soit un volume en extension de 240 logements sur 10 ans.

L'artificialisation totale du projet est estimée à 33,71 ha, soit 16,7 ha pour la production de logements, 13,95 ha pour le développement économique et 3,06 ha pour l'équipement.

Volet patrimonial - Périmètres délimités des abords

La protection au titre des abords est une servitude d'utilité publique qui adapte les périmètres actuels de protection d'un rayon de 500 m en vigueur autour des monuments historiques concernés.

Le projet de PDA prévoit 7 périmètres concernant 4 communes :

- sur la commune d'Avaray, le château d'Avaray;
- sur la commune de Marchenoir, le périmètre unique portant sur l'église Notre-Dame et la maison dite « du Bourreau » ;
- sur la commune de Mer, 3 périmètres : le château de Chantecaille, l'ancienne église Saint-Aignan d'Herbilly et le périmètre unique de l'église Saint-Hilaire, de la Tour et de la Halle ;
- sur la commune de Suèvres, 2 périmètres : le château de Diziers et le périmètre unique concernant l'église Saint-Christophe, l'église Saint-Lubin, les restes de fortifications et le château des Forges.

3 - Déroulement de l'enquête publique unique

Des dispositions réglementaires globalement respectées...

L'enquête s'est déroulée conformément aux dispositions :

- du code de l'environnement, du code général des collectivités territoriales et du code de l'urbanisme ;
- de l'arrêté ministériel du 9 septembre 2021 modifié, relatif à l'affichage des avis d'enquête publique ;
- de la décision modificative du Tribunal Administratif d'Orléans N°E2500024/45 du 18 avril 2025 désignant les membres de la commission d'enquête ;
- de l'arrêté n° 2025/09 du 15 avril 2025 de la Communauté de communes de Beauce Val De Loire prescrivant l'enquête publique unique.
- pour la création des PDA, de l'article L. 621-31 du Code du patrimoine disposant que le PDA est créé par décision de l'autorité administrative après enquête publique, consultation du propriétaire ou de l'affectataire domanial du monument historique et, le cas échéant, de la ou des communes concernées.

La seule inobservation concerne la première publication dans le journal La Nouvelle République, retardée de 2 jours par rapport au respect des 15 jours de publication avant le début de l'enquête, soit une publication le 30 avril au lieu du 28 avril 2025.

La mairie de MER, siège de la CC BVL a été naturellement retenue comme siège de la commission d'enquête. La proposition par la CC BVL de 8 communes comme siège et lieu de permanence (Josnes ; Marchenoir ; Maves ; Mer ; Muids sur Loire ; Oucques-la-Nouvelle ; Suèvres ; Talcy) et d'un total de 12 permanences pendant les heures d'ouvertures de ces mairies ont été validés lors de la réunion préparatoire du 17 mars 2025.

L'accueil des commissaires enquêteurs par les mairies et le public a été très favorable. Aucun incident ou débordement n'est à signaler. Les entretiens avec les élus et le public ont été enrichissants et ont montré le besoin de contact direct et d'échanges, chacun dans son domaine de compétences ou de son intérêt personnel.

Mais la constitution du dossier par la CC BVL en « juste-à-temps » a été difficile à gérer pour la commission d'enquête

Des difficultés de compréhension sont apparues dès l'étude du dossier et au cours de l'enquête, nécessitant de nombreux échanges avec les services de la CC BVL.

La commission d'enquête estime que la constitution du dossier présentée par la CC BVL n'a pas permis d'avoir une vision complète et précise des enjeux exposés lors de la première réunion du 17 mars 2025. Il a donc été difficile pour la commission d'entreprendre une étude détaillée et exhaustive des objectifs à atteindre sans intervenir régulièrement auprès des services de la CC BVL pour recevoir des informations complémentaires (cf description détaillée en partie 2.3 du rapport).

Ainsi la mise au point du planning n'a pu être faite qu'en différant les dates d'enquête en raison de plusieurs paramètres : le délai de réception de l'avis de la MRAe consultée le 31 janvier 2025 avec un délai de réponse de 3 mois, la réception de l'avis de la CDPENAF, l'avis défavorable de certaines communes de la CC BVL obligeant à un nouveau vote communautaire.

En outre, la commission d'enquête a dû s'adapter à des problématiques non anticipées : l'examen du devenir des cartes communales pour lequel la commission d'enquête a accepté in fine la proposition de la CC BVL ; l'absence d'information de l'enquête unique comprenant les PDA lors de

la saisine du Tribunal administratif, obligeant à une décision modificative du Tribunal ; la nécessité de consulter les propriétaires des monuments historiques.

Enfin, le décalage dans le temps d'un dossier aussi volumineux a été particulièrement contraignante à concilier avec les congés d'été déjà programmés des commissaires enquêteurs. Cette enquête a nécessité de la part des membres de la commission de se rencontrer à de nombreuses reprises, pour faire le point sur l'avancée des travaux et la concordance de leurs réflexions.

La commission d'enquête estime que l'enquête publique s'est déroulée dans conditions respectant les dispositions de l'arrêté la prescrivant, avec beaucoup d'énergie nécessaire tant pour la commission d'enquête que pour le service urbanisme de la CC BVL, afin de la conduire suivant les modalités et délais prévus dans l'arrêté de prescription. La commission d'enquête estime ainsi que la préparation de cette enquête a été moyennement satisfaisante.

Les relations avec le Président de la CC BVL et de ses équipes ont toujours été cordiales et positives, afin d'assurer la réalisation de l'enquête dans le respect des dispositions règlementaires.

4 - Analyse de la commission d'enquête sur le projet de PLUi

4.1 - Pertinence la démarche

Bien que cet objectif ne soit pas clairement affiché par la CC BVL, élaborer une politique d'aménagement et de développement du territoire en harmonisant la planification de l'urbanisme sur les 30 communes, est une évolution très positive pour supprimer l'hétérogénéité de l'application du code de l'urbanisme sur le territoire.

La réalisation d'un diagnostic partagé et l'élaboration du projet ont été l'occasion d'une acculturation progressive des communes non dotées d'un plan d'urbanisme à la mise en place d'un PLUi.

La commission d'enquête estime ainsi que la réalisation de ce PLUi est très pertinente pour que la CC BVL se donne la possibilité de maîtriser son développement de manière cohérente sur l'ensemble de son territoire. Le fait d'intégrer le périmètre du SCoT du Blésois à l'occasion de sa révision est également un facteur positif pour ancrer le projet de territoire dans une dynamique collective avec tous les acteurs de l'aménagement.

4.2 - Contenu du projet de PLUi

4.2.1 – Des orientations très ambitieuses dans le PADD, qui peinent à se concrétiser dans le projet

Les paysages

Faire figurer la notion de paysage comme fil directeur de l'élaboration du PLUi montre l'intérêt de la CC BVL pour prévoir un cadre de vie équilibré entre espaces naturels et espaces urbanisés.

Le fait de présenter 2 OAP thématiques déclinant cette dimension permet de préciser les problématiques et les orientations sur le territoire :

- L'OAP « Centralités pour la revitalisation des centres-bourgs » consacre 2 pages sur les paysages, en prévoyant de penser les vues vers les bourgs, qualifier ses entrées et travailler les césures entre bourg et espaces agricoles ;
- L'OAP « Val de Loire – UNESCO » porte logiquement en totalité sur cette dimension, avec des analyses et recommandations paysagères, y compris pour la ZAE de Mer.

La commission d'enquête constate cependant que les prescriptions définies dans la partie opérationnelle du projet peinent à reprendre ces orientations. Ainsi, à l'exception de 6 d'entre eux sans commentaires explicatifs, les éléments de paysages à protéger, les alignements ou arbres

remarquables ne sont ni identifiés, ni protégés. L'UDAP cite en particulier les alignements le long de la RD 2152 entre Mer et Avaray, le long de la RD 917 à l'entrée et à la sortie de Josnes.

Sur la perception des entrées de ville, la commission d'enquête s'interroge également sur certains zonages, en particulier pour la ville de Mer sur la voie principale RD 2152 – route d'Orléans : l'OAP 39 « La Mouée » d'aménagement d'une nouvelle zone d'activité de 4,29 ha semble difficilement compatible avec une amélioration de la qualité paysagère de cette entrée de ville très circulée, comprenant une plantation d'arbres d'alignement.

Les orientations d'aménagement et de programmation (OAP)

OAP sectorielles

Pour les 84 OAP sectorielles, l'intention du PADD est de réinvestir les centres-bourgs comme lieux de vie et d'éviter les extensions de secteurs urbanisés. Sur un territoire comportant beaucoup de hameaux, le projet a sensiblement réduit les espaces constructibles en dehors des « dents creuses ».

La commission a cependant relevé **19 OAP pouvant être qualifiées d'extension d'urbanisation**², dont 2 pour des zones d'activités à Mer (La Mouée et Pont Roux). Certaines d'entre elles ont fait l'objet d'un refus de dérogation par le Préfet du Loir-et-Cher : 4 pour le maintien du classement en zone agricole³ et 4 pour la possibilité d'un reclassement en zone 2 AU⁴.

En outre, même si la réglementation ne fixe pas de taille minimale pour les OAP sectorielles qui doivent porter sur « un secteur ou un quartier donné », la commission d'enquête n'estime pas pertinent de prévoir des OAP de très petite taille : 5 OAP portent sur 1 logement et 12 OAP portent sur 2 logements. La commission a aussi relevé la configuration de l'OAP 82 « Les Flécheaux », prévue pour la construction de 20 logements, alors que la configuration du terrain à faible distance de la voie ferrée Paris-Tours incite à éviter ce type de projet (cf. état initial de l'environnement).

Par ailleurs, l'absence de création de zones 2AU, dont la CC BVL souligne « la lourdeur procédurale », aurait l'intérêt de maîtriser l'ouverture de ces zones en vérifiant la capacité des équipements, leur impact sur l'environnement, la maîtrise préalable des risques naturels ou des prescriptions archéologiques. Le fait de différer l'ouverture de ces zones permettrait également de s'assurer qu'elles correspondent à une réelle nécessité au regard des besoins actualisés en logement ou pour l'activité économique.

La commission d'enquête **recommande ainsi la création d'un zonage 2AU**, avec inscription des 6 OAP dont la CC BVL envisage l'ouverture après 2030, soit les OAP 39, 58, 59, 60, 81, 82 ainsi que les 4 OAP 17, 51, 69 et 79, pour lesquelles le Préfet a proposé cette inscription.

OAP thématique « centralités pour la revitalisation des centres-bourgs »

Cette OAP est judicieuse pour guider l'action des collectivités et des aménageurs pour la revitalisation des centres-bourgs. Des orientations sont données avec des schémas d'aménagement pour le pôle principal de Mer, les pôles relais d'Oucques la Nouvelle, Marchenoir et Saint-Léonard-en-Beauce, et les pôles de proximité de Josnes, Maves, Muides-sur-Loire, Suèvres et Talcy.

La démographie et la prévision du nombre de logements

La commission d'enquête note **un profond désaccord** entre la dynamique démographique de +0,32% sur laquelle la CC BVL fonde ses prévisions de besoins en logements neufs, et le taux d'évolution constaté par l'INSEE de -0,30 % par an justifiant le désaccord du Préfet sur cette perspective.

² OAP N° 7, 17, 21, 30, 31, 35, 36, 37, 39, 41, 46, 51, 56, 58, 69, 76, 79, 82 et 84.

³ OAP N° 31, 37, 60 et 76

⁴ OAP N° 17, 51, 69 et 79

Dans son mémoire en réponse aux avis des PPA, la CC BVL justifie cet écart par les projets de développement de nouvelles entreprises sur la zone d'activité de Mer, le positionnement du territoire à proximité de grandes infrastructures de transports et la sous-estimation de la dynamique de desserrement des ménages. Elle souligne que l'objectif de production de 500 logements est cohérent avec les objectifs du projet de SCoT.

La commission observe que les derniers chiffres connus de l'INSEE font apparaître un gain de +0,6 % sur l'année 2022, donc une tendance à la croissance de la population. De plus, l'INSEE met en évidence la forte baisse du nombre de familles avec enfants au profit de ménages d'une seule personne, avec un rythme d'accroissement de 31 logements par an entre 2016 et 2022.

La commission d'enquête estime que les données actuelles ne permettent pas de valider des perspectives démographiques précises pour les années futures.

En revanche, cette divergence milite pour disposer d'outils opérationnels permettant **d'ajuster les besoins de nouvelles constructions aux évolutions du nombre d'habitants et de la demande de logements**. La commission d'enquête propose ainsi :

- un suivi précis de la démographie et de l'évolution de l'offre ou de la demande de logements : la poursuite du programme local de l'habitat, avec les données recueillies par un observatoire de l'habitat et du foncier ;
- la confirmation de la nécessité de création de zonages 2AU permettant d'ouvrir ou non à la construction des zones d'habitat en fonction des constats effectués.

4.2.2 – La recherche difficile d'un équilibre entre développement et environnement

Une artificialisation en baisse et qui paraît conforme à la réglementation, mais qui oublie des surfaces importantes

Pour respecter l'objectif de diminuer de moitié la consommation foncière sur la période de référence 2011-2020, soit 71 ha, le projet prévoit une artificialisation de 33,71 ha (dont 16,7 ha pour le logement et 13,95 ha pour l'activité économique), mais **ne tient pas compte de surfaces importantes** :

- la ZAE des 100 Planches, qui ne peut être présentée comme urbanisée, puisque les aménagements et constructions n'ont pas été réalisés : la surface de 49 ha (45 ha en zonage UXi et 4 ha en AUx) est donc à prendre en compte dans la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers (ENAF) ;
- une partie des secteurs de taille et de capacité d'accueil limités (STECAL) devrait être incluse, sans que la commission d'enquête puisse en estimer les surfaces avec les informations du dossier. La consommation d'espace pourrait recouvrir des projets d'activités en zone Ax, des activités de loisirs en zone NI, des aménagements de sport ou de camping en zones Ne et NI, d'hébergement en zone NI, d'équipement public en zone Ne.
- les emplacements réservés correspondant à la rubrique N°4 de l'article L151-41 du code de l'urbanisme, dans la liste communiquée avec le mémoire en réponse au procès-verbal des observations : « Dans les zones urbaines et à urbaniser, des emplacements réservés en vue de la réalisation, dans le respect des objectifs de mixité sociale, de programmes de logements qu'il définit ». Le cumul des surfaces des 78 emplacements réservés représente 17,489 ha.
- le Préfet de Loir-et-Cher mentionne également certaines zones en densification à comptabiliser.

Afin d'assurer la compatibilité du projet avec la réglementation, **des mesures d'évitement, de réduction et de compensation devraient être recherchées**. C'est une solution de ce type qui pourrait déjà être adoptée pour la ZAE des 100 Planches, suite à la décision du 10 octobre 2024 du

Tribunal administratif d'Orléans, demandant de produire une mesure de régularisation pour l'atteinte excessive à l'utilisation économe des sols naturels, agricoles et forestiers.

Dans son avis sur le projet, le SIAB mentionne aussi la possibilité d'une stratégie de compensation, puisque les PLU ont la possibilité de définir des zones préférentielles pour la renaturation ou des OAP sur des secteurs à renaturer.

Un potentiel de logements sous-estimé dans l'enveloppe urbaine existante, une densité des constructions neuves en hausse

Le projet de PLUi prévoit 260 logements (52 % du total) dans les parties actuellement urbanisées, pour l'essentiel avec 226 logements, positionnés dans les « dents creuses ». Le reste, soit 240 logements, est prévu dans de nouveaux espaces ouverts à l'urbanisation.

La valorisation des espaces déjà urbanisés est cependant manifestement sous-estimée :

- pour la vacance des logements, il est surprenant de passer d'un chiffre INSEE de 1 123 logements vacants (1 142 en 2022) à un objectif de remobilisation de 21 logements retenu dans le projet. Il existe de gros écarts dans les différents chiffres présentés dans le dossier et il est difficile d'y voir clair, mais la valeur retenue pour le projet paraît extrêmement faible, d'autant qu'un des objectifs du PLH en vigueur est de maîtriser la vacance, notamment la vacance de longue durée qui se concentrerait sur 315 logements.
- le potentiel de terrains libérés par divisions parcellaires est évalué à 1% du volume total des unités foncières identifiées par an dans le pôle principal et les pôles relais, soit un total de 15 logements, ce qui est là aussi très faible au regard de l'analyse territoriale, qui a mentionné 4 870 unités foncières divisibles. La CC BVL a pourtant fait l'objet d'une étude visant à identifier les potentiels de densification douce « BIMBY » (Build in My Back Yard) sur le territoire. Les caractéristiques foncières propices à la densification ont été identifiées, notamment la forte proportion de parcelles de grande taille dans certaines communes.
- le SIAB a relevé qu'aucune OAP économique n'était en optimisation, alors qu'il existe un foncier libre sur 64,7 ha dans les ZAE.

Le changement de destination de bâtiments agricoles désaffectés pourrait aussi éviter de nouvelles constructions, mais la CDPENAF a émis un avis négatif sur l'ensemble des propositions du projet, au motif de l'absence de méthodologie et de critères de définition, ainsi que des propositions ne concernant que 2 communes sur l'ensemble de la CC BVL. Des demandes de transformation du bâti existant ayant été exprimées par la population pendant l'enquête, la commission d'enquête propose que ce sujet soit traité par la CC BVL.

En revanche, pour les nouvelles constructions, la densité prévue pour la commune de Mer, pôle principal, est augmentée à 20 logements par hectare ; pour les pôles relais et les autres communes, il est prévu de les porter respectivement à 15 et 10 logements par hectare. Le SIAB note que ces densités sont dans la fourchette basse du projet de SCoT, avec cependant pour les pôles de proximité et communes rurales une valeur inférieure aux 15 logements par hectare prévus au SCoT.

La problématique de la ZAE des Portes de Chambord insuffisamment développée en dépit d'une OAP spécifique

La partie 1.4 de « Justification des choix retenus » n'apporte pas d'éclairage sur les dispositions prévues pour la ZAE des Portes de Chambord et le dossier d'OAP est très succinct dans la description de cette ZAE, alors que son poids économique et spatial est très important pour le territoire de la CC BVL. Le mémoire en réponse au procès-verbal des observations apporte quelques précisions supplémentaires, sans toutefois détailler et analyser la situation actuelle, ainsi que les perspectives de développement de court et moyen terme, alors que des projets de grande importance sont en

cours, comme le projet logistique sur la zone des 100 Planches et la restructuration de l'ancienne usine EPEDA.

Aucune information n'est donnée sur les entreprises implantées, l'activité économique réalisée, les conséquences sur l'emploi et le logement des presque 2 000 employés travaillant sur la zone, sur l'impact pour l'activité commerciale du centre-bourg de Mer.

Les prescriptions de l'OAP concernant l'intégration et l'insertion de la zone dans le paysage et dans son environnement, ainsi que la composition urbaine et architecturale de la zone, sont certes nécessaires, mais elles sont à caractère général et ne relient pas la ZAE avec les zones d'habitat de la ville de Mer situées à proximité.

De même la partie 3 de l'OAP « valoriser une situation géographique privilégiée par une desserte interne de qualité qui s'appuie sur l'existant », ne traite pas de l'interaction avec les voies de communication en dehors de la zone, routières avec un important trafic poids-lourds ou ferrées avec le projet de « Port à sec », évoqué dans le PADD.

La réponse de la CC BVL aux observations de l'association « A bas le béton » apporte quelques informations qui auraient dû figurer dans le dossier d'enquête, en particulier celles concernant les justifications du zonage de la zone UX, que la CC BVL ne souhaite pas scinder pour faciliter la mutabilité des terrains dans la zone. La CC BVL s'est également engagée à étudier la frange entre habitat et activités, ce qui rejoint **l'appréciation de la commission d'enquête sur l'insuffisance du dossier d'enquête sur la ZAE.**

Enfin, l'impact du trafic poids-lourds généré surtout par l'activité logistique est très peu évoqué, alors qu'il a des conséquences en termes de qualité de vie pour les riverains de la zone, les riverains et les usagers de toutes les voies de circulation, y compris à longue distance puisque des camions rejoignent actuellement l'autoroute A85 par la Sologne ou évitent le péage de l'autoroute A10 par les routes départementales du bord de Loire.

Des risques naturels dont la prise en compte devrait être renforcée : retrait-gonflement des argiles et inondations

Retrait-gonflement des argiles

Bien que le PLUi ne permette pas d'imposer des études géologiques préalables pour des terrains exposés à un risque moyen ou fort de retrait-gonflement des argiles, le règlement peut mettre en évidence les obligations des articles L112-21 et L112-22 du code de la construction et de l'habitation, qui imposent qu'une étude géotechnique préalable soit fournie par le vendeur d'un terrain non bâti constructible à l'acheteur de ce terrain⁵.

La connaissance des risques étant possible sur chaque parcelle sur le site Géorisques⁶, il serait pertinent que **le risque argile soit identifié au moins pour chacune des OAP.**

Inondations et eaux pluviales

La protection contre les crues de la Loire est gérée via le plan de prévention des risques inondation (PPRi) de la Loire amont pour le département du Loir-et-Cher, qui concerne 7 communes de la CC BVL. Le plan est en cours de révision et la CC BVL envisage d'inscrire les évolutions de zonage dans le projet de PLUi. L'évaluation environnementale indique que la protection des zones d'expansion des crues et des berges est incomplète, ce point est à examiner par la CC BVL.

⁵ <https://www.centre-val-de-loire.developpement-durable.gouv.fr/un-nouveau-zonage-pour-l-alea-retrait-gonflement-a3677.html>

⁶ <https://errial.georisques.gouv.fr/#/>

Le reste du territoire connaît toutefois des inondations et coulées de boues avec une information également disponible à la parcelle sur le site Géorisques, qui recense les arrêtés de catastrophes naturelles pris sur chaque commune.

La gestion des eaux pluviales est assurée en régie par les communes et la CC BVL a indiqué que les questionnaires destinés à compléter auprès des communes l'état initial de l'environnement seraient réunis pendant l'été.

La commission d'enquête estime toutefois qu'**un examen de la protection contre le risque d'inondations devrait être effectué** au minimum pour toutes les OAP.

Une protection des zones naturelles sensibles

L'évaluation environnementale conclut que **le projet a une incidence positive sur l'environnement**, que ce soit via son règlement ou ses OAP thématiques. 23 mesures suivant la méthode Eviter-Réduire-Compenser (ERC) ont été proposées pour réduire l'impact du projet. Le PADD consacre une part importante aux défis environnementaux et au patrimoine paysager.

L'OAP « Trames écologique et valorisation de l'environnement » présente des orientations générales concernant les trames naturelles, l'agriculture, la gestion des risques et des nuisances, l'énergie et les déplacements doux. Des préconisations sont présentées pour les projets de construction et d'aménagement pour les rendre compatibles avec les ambitions environnementales du projet.

Cette analyse positive est à nuancer au regard des OAP sectorielles qui prévoient de la consommation d'espaces, alors que la limitation des extensions urbaines est recherchée.

Le SIAB note également que l'évaluation environnementale doit être complétée afin de détailler les incidences notables Natura 2000 ainsi que celles des emplacements réservés, STECAL, sites de projets urbains (zones AU). La protection d'arbres remarquables et éléments de paysage est à renforcer, en complément des 6 éléments de paysage identifiés au titre de l'article L. 151.23 du code de l'urbanisme.

Un recensement des zones humides, haies, mares et cheminements doux aurait pu être effectué à l'occasion de l'élaboration du PLUi, prélude à une protection éventuelle par la CC BVL.

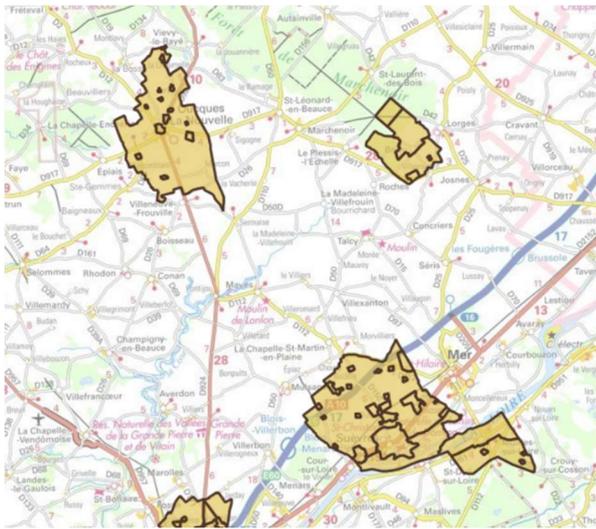
Le souci de valoriser le patrimoine et la zone UNESCO, les prescriptions archéologiques à signaler

Le PADD a l'ambition faire connaître le territoire par la valorisation de ses ressources patrimoniales insuffisamment mis en valeur. Cette orientation va de pair avec la protection du patrimoine à protéger pour des motifs d'ordre culturel, historique, architectural ou écologique

Le projet de PLUi a été l'occasion de recenser 256 éléments de patrimoine bâti ou de petit patrimoine, en vue de leur préservation et de leur valorisation, en complément des 31 monument inscrits ou classés au titre des monuments historiques.

La commission d'enquête note avec satisfaction **ce travail de recensement du patrimoine**, qui pourra être complété avec les éléments recueillis au cours de l'enquête.

Concernant le Val de Loire et le patrimoine mondial de l'UNESCO, qui restent fragiles, l'UDAP du Loir-et-Cher a regretté que les modifications proposées lors des réunions d'échange sur l'OAP Val de Loire – UNESCO ne soient pas reprises dans le dossier arrêté, il serait souhaitable d'y remédier.



Par ailleurs, la carte archéologique informatisée de l'Atlas des patrimoines, mis en ligne par le ministère de la Culture et de la Communication, identifie 3 zones de présomption de prescription archéologique⁷.

Ces éléments, qui certes ne sont pas des servitudes d'urbanisme, ne figurent pas dans le projet, alors que des dispositions règlementaires sont associées à ces zones, notamment l'obligation de consultation du service régional de l'archéologie de la DRAC, en fonction des seuils de surfaces définis pour chacun des périmètres ou sous-périmètres.

La commission préconise qu'une vérification de toutes les OAP au regard **des zones de présomption de prescription archéologique** est à prévoir, l'OAP 61 rue du Puits à Rhodon est d'ailleurs concernée par la réalisation de fouilles archéologiques.

4.2.3 – Une déclinaison locale des politiques climat – énergie du PCAET

La mise en œuvre en 2020 d'un PCAET sur les territoires de la CC BVL et de la CC du Grand Chambord traduit **la volonté d'adapter le territoire aux effets de l'évolution du climat**. Le potentiel du territoire en matière de déploiement d'énergies renouvelables est évalué comme très prometteur. Une évaluation des résultats obtenus est prévue fin 2025.

Parmi les 33 actions de ce plan en rapport avec le projet de PLUi, figurent : Adapter l'urbanisme pour y intégrer les enjeux climat, air, énergie ; Limiter l'extension urbaine ; Réaliser une étude de potentiel territorial des énergies renouvelables ; Développer le photovoltaïque sur les sites industriels et logistiques ; Encourager des projets de méthanisation ; Accompagner le déploiement de l'énergie solaire en toiture.

Le PLUi contribue à :

- encourager l'implantation de panneaux photovoltaïques, avec l'inscription de 134 ha de zones Npv pour l'accueil de projets agrivoltaïques en sites naturels. L'installation de panneaux photovoltaïques en toiture est permise, la commission d'enquête préconise toutefois d'assouplir le règlement pour n'imposer un encastrement en toiture (qui présente un surcoût et des inconvénients sur toitures existantes) qu'en sites protégés.

L'UDAP préconise d'orienter préférentiellement l'installation des panneaux photovoltaïques sur les grandes surfaces de toiture des locaux industriels et précise que l'encastrement est souvent techniquement compliqué, en renvoyant au « Guide d'insertion architecturale et paysagère des panneaux solaires dans la région Centre-Val de Loire »⁸.

- permettre également des projets de méthanisation, en complément de l'unité BiogazMer réalisée sur la commune de Mer, produisant déjà plus de 50 % de la consommation gaz annuelle de cette commune ;
- encadrer l'urbanisation nouvelle et limiter l'artificialisation des terres.

⁷ Source : atlas du Ministère de la culture : <http://atlas.patrimoines.culture.fr/atlas>

⁸ <https://www.culture.gouv.fr/regions/drac-centre-val-de-loire/Ressources/Publications/Guides-et-fiches-pratiques/Guides-pratiques-Centre-Val-de-Loire>

- exiger l'atteinte de coefficients de biotope par surface (CBS) pour les projets de construction neuve ou d'extension. Cette disposition, non obligatoire dans un PLU, est un élément favorable pour améliorer la biodiversité en zones constructibles.

L'ambition forte de réduction des émissions des gaz à effet de serre doit cependant être tempérée par **les fortes émissions dans le domaine des transports et par la présence de nombreux logements énergivores**, l'UDAP précisant toutefois que le bâti ancien traditionnel (construit avant 1948) présente des modes constructifs et des matériaux souvent plus performants que le bâti d'après-guerre. On relève notamment : les transports poids-lourds induits par l'activité logistique ; une moyenne de 50 km en voiture par jour et par habitant avec des flux très importants domicile / travail entrant ou sortant de la CC BVL ; 70% des logements avec DPE de niveau D,E,F,G.

4.2.4 – Un dispositif de suivi du PLUi incomplet

La réglementation prévoit que 6 ans au plus après adoption du PLUi, une analyse des résultats de l'application du plan est effectuée, un rapport étant établi tous les trois ans sur le rythme de l'artificialisation des sols et l'atteinte des objectifs de lutte contre l'artificialisation des sols.

L'évaluation environnementale a prévu un dispositif de **suivi complet sur la partie environnementale**. Il contient 26 indicateurs concernant : la consommation de l'espace ; le patrimoine paysager ; les milieux humides ; les espaces naturels ; la ressource en eau et consommation ; le bruit ; les sites et sol pollués ; les risques naturels ; les consommations d'énergie ; les émissions de gaz à effet de serre ; la thermographie estivale ; l'air.

En revanche, la commission d'enquête constate **l'absence d'indicateurs de suivi pour les autres domaines**, concernant notamment l'habitat (démographie, production et vacance de logements, etc.), le développement économique, le patrimoine bâti et historique.

4.3 - Composition et contenu du dossier d'enquête

Un dossier d'enquête répondant à la réglementation

Le dossier d'enquête est particulièrement volumineux, puisque constitué de 2 037 pages, 155 plans et 282 fichiers numériques.

La commission d'enquête considère que le dossier mis à la disposition du public était conforme aux exigences réglementaires et comprenait les différents avis recueillis dans le cadre de la procédure.

Un dossier d'enquête dont le contenu aurait pu être amélioré

Les PPA avaient noté dans leurs avis le besoin d'informations nécessaires à la compréhension du dossier : la liste des emplacements réservés et la liste du patrimoine protégé, en correspondance avec les inscriptions sur le zonage graphique. Ces éléments ont été fournis à la commission d'enquête le 3 juillet 2025, en complément du mémoire en réponse au procès-verbal des observations.

La commission d'enquête observe néanmoins que :

- la liste des emplacements réservés ne comporte aucune désignation de l'objet de la réserve ni à quel titre des catégories de l'article L151-41 la réserve se rapporte, les surfaces pouvant être importantes ;
- la liste des « éléments du paysage naturel pour des motifs écologiques et culturels » comporte des plans peu lisibles et dont la correspondance n'est pas précisée avec les zones mentionnées dans la cartographie graphique.

Par ailleurs, la notion de « secteurs de taille et de capacité d'accueil limités (STECAL) » évoquée dans les avis de l'Etat, CDPENAF et SIAB, est mentionnée comme « non concernée » dans l'évaluation

environnementale, alors que certaines zones correspondent bien à cette définition de l'article L151-13 du code de l'urbanisme. **La commission d'enquête regrette cet « oubli »**, car le dossier aurait dû mettre en évidence **les 73 zones concernées** et fournir leur description, puisque ces STECAL doivent être associés à un projet bien identifié. A sa demande, la commission d'enquête a été informée le 2 juin 2025 du contenu et des surfaces correspondant aux STECAL : si l'on exclut les surfaces dévolues aux carrières Ac, les zones photovoltaïque Npv et les zones Nj (jardins) – Np (châteaux) exclues par la CDPENAF, il demeure une surface globale de 115,77 ha classées en Ne, NI et Ax, pour lesquelles il aurait été pertinent d'avoir les éléments de connaissance.

Hormis les 12 terrains classés en Ne à vocation d'équipements publics, il reste en effet :

- 3 STECAL à vocation d'activité autre qu'agricole situés dans un site agricole, dont environ 4 ha pour l'entreprise Pioneer Génétique et 2,5 ha pour Maisadour Station Recherche ;
- 14 STECAL à vocation d'activités touristiques ou de loisir situé dans un site naturel, dont environ 30,5 ha pour le golf de Vievy-le-Rayé, 16,4 ha pour le circuit de karting de Mer et 13,3 ha pour le camping du château des Marais à Muides-sur-Loire.

On peut également ajouter la lisibilité difficile des couleurs des pièces graphiques, la superposition des zonages du PPRi de la Loire et certaines erreurs, qui auraient pu être détectées en relecture du dossier.

4.4 - Concertation préalable et avis des communes de la CC BVL

La commission d'enquête souligne **la concertation exemplaire** avec les communes et les habitants **pour l'élaboration du PADD**, avec notamment l'organisation de 3 réunions publiques fin novembre 2021 à Oucques-la-Nouvelle, Mer et Marchenoir, puis un forum de présentation des orientations du PADD à Oucques-la-Nouvelle en octobre 2023 et enfin une dernière réunion publique en juin 2024 avant adoption du projet.

Toutefois, **la finalisation du projet avec les communes ne semble pas avoir été optimale.**

L'élaboration du projet a été suspendue en 2022, dans l'attente des dispositions de la loi du 20 juillet 2023 comportant les dispositions du « zéro artificialisation nette (ZAN) ». L'étude du projet a pu ensuite reprendre, avec un projet validé en novembre 2024 qui ne reprenait pas toutes les propositions de certaines communes, au vu des très nombreuses modifications (313) demandées lors des délibérations des conseils municipaux début 2025.

Les communes d'Epiais et de Talcy communes ont voté contre le projet, ce qui a entraîné un nouveau vote de l'assemblée communautaire le 3 avril 2025. La commune d'Autainville s'est abstenue de manière unanime, celle de La Chapelle-Saint-Martin-En-Plaine a voté par un partage des voix.

4.5 - Avis des personnes publiques associées (PPA)

La commission a d'abord relevé **l'avis défavorable du Préfet de Loir-et-Cher** du 14 mars 2025, les motivations principales portant sur le taux de croissance démographique surévalué ; la consommation d'espace sous-évaluée et à recalculer ; les leviers permettant de limiter la consommation foncière insuffisamment mobilisés ; l'incohérence entre les orientations de réinvestir les centres-bourgs et les dispositions qui privilégient la construction en périphérie des bourgs ou un modèle de développement pavillonnaire ; des manquements réglementaires ou incompatibilités.

Le Préfet a regretté que les deux réunions tenues début 2024 avec les PPA avant l'adoption du projet, se soient tenues sur la base de documents de présentation succincts.

Cet avis a été complété par la lettre du 9 mai 2025 de la DDT du Loir-et-Cher détaillant les réserves de la DDT et de l'UDAP ayant fondé l'avis défavorable ainsi que les recommandations permettant

d'améliorer le projet. Pendant la période d'enquête, le Préfet, par lettre du 23 mai 2025 a signifié le refus de 11 secteurs (dont un partiellement) sur la demande de dérogation de 120 secteurs au principe d'urbanisation limitée.

Si l'on ajoute :

- les avis défavorables de la chambre d'agriculture et du CNPF, pouvant devenir favorables avec le respect des préconisations ;
- l'avis de la CDPENAF comportant un avis favorable, 2 avis favorables avec réserves et un avis défavorable ;
- l'avis favorable du SIAB, avec cependant 14 pages de « remarques dont il faudrait tenir compte » ;

la commission fait le constat **d'un projet qui aurait mérité un délai supplémentaire de concertation avec les PPA** pour en améliorer le contenu et réduire sensiblement les divergences avec la CC BVL avant approbation par l'assemblée communautaire.

La commission d'enquête relève également que les justifications du mémoire en réponse aux avis des PPA comporte de très nombreuses formules du type « seront précisées et modifiées », « seront repris », « pourront être complétées », « seront renforcées », etc. Elles ne traduisent cependant pas un engagement précis, ni de visibilité sur les modifications qui seront réellement apportées dans le document final.

La commission d'enquête demande ainsi de reprendre la concertation avec les PPA avant adoption du projet, sur la base de l'ensemble des recommandations présentées.

La commission d'enquête regrette enfin que la MRAe n'ait pas pu émettre un avis circonstancié sur le projet, afin d'apporter un éclairage complémentaire sur les aspects environnementaux.

4.6 - Observations formulées par le public pendant l'enquête

La commission d'enquête a recensé 144 observations appelant une réponse de la CC BVL. Au total :

- 116 observations ont été recueillies sur les registres papier ;
- 3 observations ont été recueillies par courrier ;
- 25 observations ont été recueillies par 11 courriels envoyés.

Lors des permanences, 104 personnes sont venues rencontrer les commissaires-enquêteurs, ce qui constitue une fréquentation d'un bon niveau, puisque chaque permanence a reçu entre 4 et 14 personnes pour une moyenne de 8,7 personnes par permanence. Le choix de tenir 12 permanences dans les 8 communes principales du territoire s'est révélé pertinent, puisque le public a largement privilégié le contact physique avec les commissaires enquêteurs.

Les observations se sont focalisées sur les problématiques individuelles, la demande de rendre son terrain constructible représentant près de la moitié des observations. Sont également à noter 7 demandes pour éviter de rendre inconstructibles des terrains, le plus souvent pour protéger l'activité agricole, 9 demandes sur le thème de l'énergie photovoltaïque, ainsi que les 40 observations présentées par les communes de la CC BVL, (12 pour Maves et 13 pour Talcy), reprenant ou en complément des délibérations prises avant l'arrêt du projet.

Les observations d'ensemble sur tout ou partie du projet n'ont été présentées que par l'association « A bas le béton ».

Ces observations du public ont été classées par thème et, après analyse des réponses apportées par la CC BVL, ont fait l'objet de remarques de la commission d'enquête reprises dans le tableau suivant :

N°	Thème	Nb observ.	Remarques de la commission d'enquête
1	Rendre des terrains constructibles	71	<p>Sur les 71 demandes, un peu plus de 50 % ont reçu une réponse négative de la CC BVL car les parcelles concernées sont souvent situées en limite de l'enveloppe urbanisée.</p> <p>Il s'agit souvent de demandes de particuliers qui constatent que leur parcelle, constructible auparavant, ne l'est plus dans le PLUi, donc une baisse de valeur de leur patrimoine. Il y a également incompréhension lorsque la parcelle est divisée en 2 avec une partie constructible et l'autre pas.</p> <p>La commission d'enquête partage les réponses de la CC BVL fondées sur le refus d'extension d'urbanisation, surtout en limite de bourgs, à l'exception de 6 observations suivantes, pour lesquelles la commission d'enquête propose la constructibilité : MER R05, R12 et R09, commune de Mer ; MER R18, commune de Courbouzon ; MAVES R13, commune de Maves ; MUIDES R02d, commune d'Avaray.</p> <p>Les justifications apportées figurent en partie 6.1.3 du rapport.</p>
2	Ne pas urbaniser	7	<p>5 observations ont reçu une réponse positive de la CC BVL, en particulier pour les 2 exploitants agricoles qui demandent un déclassement de zone urbanisable à côté de leur exploitation pour éviter les conflits de voisinage. L'objectif principal est le maintien de l'activité agricole sans crainte de devoir modifier telle ou telle installation, en raison d'éventuelle nuisance liée à l'activité agricole devenue trop proche d'une zone d'habitation.</p> <p>La commission d'enquête est favorable aux propositions de la CC BVL.</p>
3	Modifications de zonage de A en N ou de N en A	8	<p>Les observations sont souvent faites par des exploitants agricoles, et 5 demandes ont reçu une réponse positive de la CC BVL.</p> <p>La commission d'enquête est favorable aux propositions de la CC BVL.</p>
4	Zones naturelles et zones humides	6	<p>Les observations portent le plus souvent sur un classement de zone humide en zone naturelle N. Le PLUi favorise la préservation des zones naturelles et humides : 5 observations ont reçu une réponse positive de la CC BVL.</p> <p>La commission d'enquête est favorable aux propositions de la CC BVL, en constatant toutefois qu'aucun recensement des zones humides n'est présenté dans le projet.</p>
5	Changements de destination	3	<p>Toutes les observations sur ce thème ont reçu une réponse positive de la CC BVL. La commission d'enquête est favorable à ce qu'un bâtiment agricole puisse changer de destination, sous réserve de la bonne compatibilité avec l'activité agricole.</p>
6	Emplacements réservés	8	<p>Les observations sur les emplacements réservés sont en général des observations présentées par les communes et sont toutes acceptées par la CC BVL. La commission d'enquête est favorable aux propositions de la CC BVL.</p>
7	Photovoltaïque	9	<p>Les observations concernent des projets de parcs photovoltaïques ou d'installations individuelles sur toitures. La production d'énergie photovoltaïque est encouragée par le PLUi et 8 demandes ont reçu une réponse positive de la CC BVL, la commission d'enquête est favorable à ces propositions.</p>
8	Thème principal concernant les zones d'activité	3	<p>Pour la ZAE de Mer, la commission d'enquête rejoint les réponses et propositions de la CC BVL sur les demandes de l'association « A bas le Béton » concernant : la diversification des activités économiques sur la zone, la végétalisation accrue de la ZAE, le changement de zonage pour la zone des 100 Planches, l'édiction de dispositions spécifiques pour les franges urbaines de la ZAE. La commission d'enquête est favorable à la proposition de l'association de renforcer l'aménagement paysager de</p>

N°	Thème	Nb observ.	Remarques de la commission d'enquête
			l'échangeur avec l'autoroute A10 comme porte d'entrée vers la vallée de la Loire.
9	Application du règlement du PLUi	4	La commission d'enquête est favorable aux propositions de la CC BVL.
10	Modification du cadastre	5	La commission d'enquête est favorable aux propositions de la CC BVL.
11	Divers	6	Les observations demandent le plus souvent de tenir compte de spécificités du terrain. Dans l'ensemble, les réponses de la CC BVL sont positives. La commission d'enquête est favorable aux propositions de la CC BVL.
12	Demande d'information	14	Les 14 observations concernent le plus souvent des vérifications de constructibilité ou de non-constructibilité de terrains. La commission d'enquête indique que le besoin d'information s'est fait ressentir au cours de toutes les permanences, le dossier volumineux du projet PLUi a incité la population à s'informer directement auprès des commissaires enquêteurs.

5 – Création des périmètres délimités des abords

5.1 - Pertinence la démarche

La création de périmètres délimités des abords (PDA) a vocation à se substituer aux périmètres de protection de rayon 500 m en place autour des monuments historiques, pour tenir compte des véritables enjeux paysagers et urbains autour de ces monuments. Dans ces périmètres, l'architecte des bâtiments de France donne son accord sur tous les projets d'aménagement.

La commission d'enquête considère que ce projet est très pertinent pour substituer aux rayons uniformes de 500 m des périmètres adaptés aux différentes configurations territoriales.

5.2 - Contenu du projet

Le projet consiste à modifier le périmètre de consultation de l'architecte des bâtiments de France, requis pour tout projet d'aménagement.

5.3 - Composition et contenu du dossier d'enquête

Les 7 dossiers de présentation des périmètres sont clairement lisibles, avec un historique assez dense, des plans et photographies permettant de prendre une connaissance aisée de l'objet des PDA et des conditions de leur délimitation. Des schémas montrent la situation avant / après délimitation, avec des explications sur le choix des périmètres.

La commission d'enquête estime que le public est en mesure de bien se représenter l'objet et l'intérêt de la démarche, ainsi que les modifications introduites pour les nouveaux périmètres.

Les propriétaires des monuments historiques ont tous été consultés sur ces projets. La seule réponse parvenue à la commission d'enquête émane de la propriétaire du château des Forges et de l'église de Saint-Lubin sur la commune de Suèvres, avec un avis très favorable sur cette modification.

5.4 - Observations formulées par le public

La seule observation exprimée pendant l'enquête concerne le PDA du château d'Avaray. Il est demandé d'exclure plusieurs parcelles agricoles du périmètre de protection, sachant qu'elles sont déjà dans le périmètre protégé des 500 mètres autour du château.

Dans son mémoire en réponse au PV des observations, la CC BVL indique que ces parcelles sont situées à proximité immédiate du bien classé ou dans le cône de vue de l'allée d'accès au portail principal du château et sont donc au titre du paysage indissociables de ce dernier, et que l'UDAP est défavorable à la prise en compte de cette observation.

La commission d'enquête adhère à la réponse défavorable pour cette demande.

6 - Conclusions motivées et avis final sur le PLUi

En conclusion, après avoir examiné l'ensemble des critères relatifs à ce plan local d'urbanisme intercommunal, dont le projet a été élaboré par la CC BVL, la commission d'enquête :

Constate que :

- a fait l'objet d'une enquête publique respectant la réglementation ;
- a connu une participation du public satisfaisante dans les permanences organisées sur les 8 sites du territoire de la CC BVL ;
- après une prescription fin 2019, la CC BVL a une volonté affirmée de finaliser le PLUi avant la fin de l'année 2025 ;

Estime que ce projet :

- est très positif pour l'acculturation à la planification de l'urbanisme des communes non dotées d'un PLU ;
- permet à la CC BVL de maîtriser son développement de manière cohérente sur l'ensemble de son territoire, à la recherche d'un cadre de vie équilibré entre espaces naturels et espaces urbanisés ;
- permet ainsi aux 30 communes de partager un projet de territoire, dans son élaboration et sa mise en œuvre ;
- a fait l'objet d'une large concertation pour l'élaboration du PADD, à partir d'une démarche participative sur les grands axes d'évolution ;
- permet une réduction significative du développement d'extensions linéaires d'urbanisation le long des principaux axes de circulation ;
- affiche les hypothèses retenues pour le développement de l'urbanisation, en différenciant densification et artificialisation nouvelle ;
- retient une hausse de la densité à l'hectare pour les constructions neuves ;
- a une incidence globalement positive sur l'environnement, le PADD consacrant une part importante aux défis environnementaux et au patrimoine paysager. Un total de 23 mesures suivant la méthode Eviter-Réduire-Compenser (ERC) est prévu pour réduire l'impact du projet.
- permet de recenser et préserver 256 éléments de patrimoine bâti ou de petit patrimoine, en complément des monuments inscrits ou classés au titre des monuments historiques.
- traduit la volonté d'adapter le territoire aux effets de l'évolution du climat, avec notamment l'inscription de zones Npv permettant l'implantation de parcs photovoltaïques, la possibilité de projets de méthanisation et la fixation de coefficients de biotope par surface (CBS) pour les projets de construction neuve ou d'extension.

Regrette que ce projet :

- comporte une insuffisance de concertation en 2024 avec certaines communes de la CC BVL et les PPA avant l'arrêt du projet, ouvrant la voie à de très nombreuses remarques et aux avis défavorables exprimés notamment par 2 communes et le Préfet du Loir-et-Cher.
- repose sur des hypothèses démographiques fragiles ;
- minore le potentiel de densification sur le territoire : résorption de la vacance, division parcellaire, diversification du type de logements en particulier dans les centres-bourgs, optimisation dans les ZAE. Il aurait également été souhaitable d'étendre l'examen des changements de destination de bâtiments agricoles à la totalité de la CC BVL.
- minore sensiblement l'artificialisation réelle, avec les « oublis » de la ZAE des 100 Planches, des emplacements réservés, d'une partie des STECAL et certaines zones en densification pouvant entrer dans la consommation d'espaces naturels agricoles et forestiers ;
- comporte encore des OAP pouvant être qualifiées d'extensions d'urbanisation, la commission d'enquête en ayant relevé 19, dont 2 pour des zones d'activité. Il n'est pas non plus souhaitable de prévoir des OAP de très petite taille, en dépit de leur intérêt pour les petites collectivités.
- ne prévoit aucun zonage 2AU permettant la maîtrise de l'ouverture de certaines OAP à leur urbanisation ;
- soit aussi succinct sur les informations descriptives de la ZAE de Mer et son impact tant sur le plan socio-économique que pour les infrastructures de transport et le logement des salariés de la zone ;
- présente des insuffisances sur les éléments de paysages à protéger, comme les alignements ou arbres remarquables. Il aurait également été souhaitable de répertorier et cartographier les espaces naturels sensibles comme les zones humides et les mares, les haies ou les cheminements doux.
- ne mette pas l'accent sur l'information des risques de retrait-gonflement des argiles, 90 % du territoire étant concerné par un risque de niveau moyen ;
- n'évalue pas la protection des zones constructibles contre le risque d'inondations, notamment pour les OAP sectorielles ;
- oublie de signaler les 3 zones de présomption de prescription archéologique, qui peuvent avoir des conséquences sérieuses sur les projets de construction dans ces zones ;
- a peu d'impact sur les fortes émissions dans le domaine des transports et la présence de nombreux logements énergivores sur le territoire.
- comporte un dispositif de suivi du PLUi limité au volet environnemental ;
- a fait l'objet d'un dossier d'enquête dont le contenu aurait pu être amélioré, en évitant les « oublis » des STECAL, des listes des emplacements réservés et éléments de patrimoine à préserver.

Recommande de :

- assurer un suivi précis de la démographie et de l'évolution de l'offre ou de la demande de logements ;
- se doter d'outils de connaissance et d'analyse des capacités de densification des enveloppes urbaines existantes ;
- étudier les changements de destination sur l'ensemble des communes de la CC BVL, pour remédier à l'avis défavorable de la CDPENAF ;

- mentionner les 3 zones de présomption de prescription archéologique dans les documents graphiques et réglementaires ;
- examiner la protection contre le risque d'inondations pour toutes les OAP sectorielles ;
- renforcer la protection d'arbres et éléments de paysage remarquables, en complément des 6 éléments de paysage identifiés au titre de l'article L. 151.23 du code de l'urbanisme.
- prévoir d'effectuer un recensement des zones humides, haies, mares et cheminements doux, prélude à la mise en place d'une protection par la CC BVL à l'occasion d'une évolution du PLUi.
- assouplir le règlement pour ne pas demander l'encastrement systématique en toiture des panneaux photovoltaïques visibles de la voie publique, et renvoyer au « Guide d'insertion architecturale et paysagère des panneaux solaires dans la région Centre-Val de Loire » ; orienter préférentiellement l'installation des panneaux photovoltaïques sur les grandes surfaces de toiture des locaux industriels.
- encourager la CC BVL à favoriser les dispositions d'aménagement qui favorisent l'écoulement du trafic lourd par l'autoroute A10 pour limiter les nuisances aux riverains, ainsi qu'à la concrétisation d'un « port sec », plate-forme de correspondance de transport intermodal directement connecté au réseau ferré existant.

La commission d'enquête émet un AVIS FAVORABLE au projet d'élaboration du PLUi de la communauté de Beauce Val de Loire, avec les réserves suivantes :

- avant délibération du conseil communautaire validant le projet, reprendre la concertation avec les PPA et les communes ayant fait des observations, afin de porter des solutions adaptées aux très nombreuses recommandations et réserves présentées ;
- prévoir des mesures compensatoires pour l'artificialisation non prise en compte dans le projet : ZA des 100 Planches, emplacements réservés et STECAL ;
- modifier le zonage des OAP 17, 35, 39, 51, 58, 59, 60, 69, 79, 81 en adoptant un zonage 2AU ;
- supprimer l'OAP 82 Les Flécheaux à Mer, extension de zone constructible située à proximité de la voie SNCF Paris-Tours ;
- pour le risque de retrait-gonflement des argiles, mettre en évidence dans le règlement les obligations du code de la construction et de l'habitation, qui imposent qu'une étude géotechnique préalable soit fournie par le vendeur d'un terrain non bâti constructible à l'acheteur de ce terrain, faire figurer en annexe au PLUi un guide pour aider les constructeurs, et identifier ce risque pour chacune des OAP sectorielles ;
- compléter le dispositif de suivi du PLUi avec indicateurs prévu pour le volet environnemental pour l'habitat (notamment démographie, production et vacance de logements), le développement économique, le patrimoine bâti et historique.

7 - Conclusions motivées et avis final sur la création de 7 périmètres délimités des abords

En conclusion, après avoir examiné l'ensemble des critères relatifs à la création de 7 périmètres délimités sur les communes de communes d'Avaray, Marchenoir, Mer (3 périmètres) et Suèvres (2 périmètres), dont le projet a été élaboré conjointement par la CC BVL et l'Architecte des bâtiments de France du Loir-et-Cher, la commission d'enquête :

Constate que ce projet :

- a fait l'objet d'une enquête publique respectant la réglementation ;
- est décrit dans des dossiers clairement lisibles, avec un historique, des plans et photographies accessibles à tous publics ;
- a eu peu d'écho auprès du public, avec une seule observation présentée alors que les prescriptions architecturales peuvent avoir des conséquences importantes sur les projets de construction, d'aménagement ou de rénovation ;

Estime que ce projet :

- est très pertinent pour substituer à un rayon uniforme de 500 m, un périmètre adapté en fonction de la configuration de chacun des sites protégés ;
- a reçu un accueil unanimement favorable des propriétaires des monuments protégés.

La commission d'enquête émet un AVIS FAVORABLE au projet création de 7 périmètres délimités des abords sur les communes de communes d'Avaray, Marchenoir, Mer et Suèvres.

Fait à Orléans, le 29 juillet 2025

Luc GRANIER Président de la Commission d'enquête <i>Signé</i>	Thierry BOUFFORT Membre de la Commission d'enquête <i>Signé</i>	Joël HUC Membre de la Commission d'enquête <i>Signé</i>
---	---	---

Nota 1 : Conformément aux dispositions de l'article R123-21 du code de l'environnement, « l'autorité compétente pour organiser l'enquête publie le rapport et les conclusions du commissaire enquêteur ou de la commission d'enquête sur le site internet où a été publié l'avis mentionné au I de l'article R. 123-11 et le tient à la disposition du public pendant un an. »

Nota 2 : Les documents comportant des données à caractère personnel ne peuvent être publiés en ligne que s'ils ont fait l'objet d'un traitement permettant de rendre impossible l'identification des personnes concernées. En conséquence, les observations des personnes recueillies pendant l'enquête ont été anonymisées dans le rapport d'enquête et les annexes.

LISTE DES ANNEXES

- 1. Arrêté prescrivant l'enquête publique***
- 2. Décisions de désignation de la commission d'enquête***
- 3. Avis d'enquête publique***
- 4. Copie des publications dans les journaux***
- 5. Certificat d'affichage de l'avis d'enquête***
- 6. Procès-verbal de synthèse de la commission d'enquête***
- 7. Mémoire en réponse au procès-verbal de synthèse des observations***
- 8. Lettre de consultation des propriétaires des monuments historiques dans les PDA***
- 9. Demande de report de la date de remise du rapport et des conclusions motivées***