

# Communauté de Communes des Quatre Vallées

(Commune de Ferrières en Gâtinais)



Enquête publique unique portant sur la modification du plan local d'urbanisme et la révision du plan de zonage d'assainissement.

(14 octobre au 13 novembre 2020)

**Titre I :** Rapport d'enquête

**Titre II :** Conclusions motivées sur la modification du Plan local d'urbanisme

**Titre III :** Conclusions motivées sur la révision du zonage d'assainissement

# Sommaire

## Titre I Le rapport d'enquête

### 1ere Partie : Présentation et déroulement de l'enquête

#### 1. Généralités

1-1 Préambule

1-2 Objet de la présente enquête

1-3 Le cadre juridique

1-4 Nature et caractéristique des projets soumis à l'enquête

A - Modification du plan local d'urbanisme de la commune de Ferrieres en Gâtinais

1-4-1 L'environnement du projet

1-4-2 Nature du projet

B- Révision du zonage d'assainissement de la commune

1-5 La composition du dossier

A Modification du plan local d'urbanisme

B révision du zonage d'assainissement

#### 2. L'organisation et le déroulement de l'enquête

2-1 l'organisation de l'enquête

2-1-1 Désignation du commissaire enquêteur

2-1-2 Information du commissaire enquêteur

2-1-3 Organisation des permanences

2-2 Information du public

2-2-1 Publicité par affichage

2-2-2 Publicité par voie de presse

2-2-3 Publicité par internet

2-3- information des personnes publiques associées

2-4 Déroulement de l'enquête

#### 3. Clôture et transfert des dossiers

### 2ème partie. Observations du public

1 Relation comptable des observations

2 Examen et analyse des observations

2-1 Observations écrites

2-2 Observations orales

3 Avis des personnes publiques associées

4 Observations du commissaire enquêteur

5 Décisions de la Mission Régionale de l'Autorité Environnementale

## Titre II Conclusions motivées sur la modification du PLU

## Titre III Conclusions motivées sur la révision du zonage d'assainissement

# Titre I : Le rapport d'enquête

## 1ere partie : Présentation et déroulement de l'enquête

### 1 - Généralités

#### 1-1 Préambule

La Communauté de Communes des quatre vallées (CC4V) qui regroupe 19 communes poursuit actuellement un projet de création d'une zone d'activités économiques intercommunale au lieu-dit « Plaine du Mardeleux » à Ferrières en Gâtinais, sur un terrain de 40 hectares lui appartenant et classé en zone AUIm du Plan local d'urbanisme de cette commune.

Forte de 3666 habitants sur un territoire de 27.32 kilomètres carrés, Ferrières en Gâtinais fait partie intégrante de cette communauté de communes. Elle est dotée d'un plan local d'urbanisme approuvé le 29 juin 2006 révisé ou modifié à plusieurs reprises en décembre 2007, septembre 2010 et 2012. Dans le but de répondre au souhait communautaire d'aménager la zone d'activités précitée, ce plan a ensuite fait l'objet d'une révision simplifiée approuvée le 24 mai 2017.

Compétente en matière d'urbanisme depuis 2016, la communauté de communes souhaite, afin de poursuivre la démarche engagée, favoriser dès à présent l'implantation de bâtiments et, pour ce faire, modifier à nouveau le PLU.

Parallèlement, Ferrières en Gâtinais, toujours compétente en matière d'eau et d'assainissement par délibération communautaire en date du 20 mars 2019, souhaite actualiser son plan de zonage d'assainissement collectif et non collectif.

#### 1-2 Objet de la présente enquête

L'enquête publique a pour objet d'assurer l'information et la participation du public ainsi que la prise en compte des intérêts des tiers lors de l'élaboration des décisions susceptibles d'affecter l'environnement mentionnées à l'article L 123-2 du Code de l'environnement.

Les observations et propositions recueillies au cours de l'enquête sont prises en considération par le maître d'ouvrage et par l'autorité compétente pour prendre la décision.

Aux termes de l'article L153-36 du code de l'urbanisme, « sous réserve des cas où une révision s'impose en application des dispositions de l'article L153-31, le plan local d'urbanisme fait l'objet d'une procédure de modification lorsque l'établissement public de coopération intercommunale où, la commune décide de modifier le règlement ou les orientations d'aménagement et de programmation ou le programme d'orientations et d'actions».

La modification envisagée n'a pas pour objet de changer pas les orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durable de la commune, de réduire ni un espace boisé classé, une zone agricole ou naturelle ni une protection dictée en raison de risques de nuisances, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels.

Dans le but de permettre une première implantation d'entreprises sur la zone d'activités dite « plaine du Mardeleux » et favoriser ainsi son développement économique et la création d'emplois, la communauté de communes souhaite modifier le plan local d'urbanisme de Ferrières en Gâtinais, notamment le règlement et les orientations d'aménagement afin d'autoriser la création d'un accès temporaire de chantier au secteur considéré et la modification notamment des hauteurs maximales autorisées.

Parallèlement, la commune de Ferrières en Gâtinais souhaitant, au regard des projets d'urbanisation en cours ou à venir sur son territoire, procéder à l'actualisation du plan de zonage de l'assainissement collectif et non collectif, a décidé d'en engager la démarche.

Ces deux procédures interviennent dans le cadre de la réalisation de la future zone d'activité Eco Parc.

L'article L123-6 du code de l'environnement permet la possibilité d'organisation d'une enquête unique lorsque les enquêtes de plusieurs projets, plans ou programmes peuvent être organisés simultanément et que l'organisation d'une telle enquête contribue à améliorer l'information et la participation du public. Conformément à ces dispositions, après accord entre les demandeurs, la communauté de communes a décidé de procéder à une enquête unique.

### 1-3 Le cadre juridique

Le code de l'environnement

Le code de l'urbanisme

Le Code général des collectivités territoriales

L'arrêté communautaire du 17 février 2020 engageant la procédure de modification du plan local d'urbanisme de la commune de Ferrières en gâtinais,

La délibération du conseil municipal prescrivant la révision du plan de zonage d'assainissement de la commune de Ferrières en Gâtinais

La note de monsieur le Maire de Ferrières en Gâtinais déléguant au président de la CC4V l'organisation de l'enquête unique

L'arrêté de monsieur le Président de la communauté de communes des Quatre Vallées en date du 21 septembre 2020 prescrivant l'ouverture de l'enquête publique.

La décision de madame le Président du Tribunal administratif me désignant en qualité de commissaire enquêteur.

### 1-4 Nature et caractéristiques des projets soumis à l'enquête

#### **A. Modification du plan local d'urbanisme**

La modification porte sur la zone **AUIm** localisée à deux kilomètres au sud du centre bourg de la commune de Ferrières en Gâtinais, sur la plaine du Mardeleux, zone d'urbanisation future à vocation d'activités économiques. Le 10 juillet 2020, la CC4V entérinait, par délibération, la création de cette zone d'activités dénommée « Eco Parc ».

#### **1-4-1 Caractéristiques de l'environnement**

Située à 2 kilomètres au sud du centre-ville, la plaine du Mardeleux est une plaine agricole bordée par la forêt de Montargis à l'Est, le boisement du golf de Vaugouard à l'Ouest, des champs au nord et l'autoroute A 19 au sud avec, en arrière-plan, la forêt de Montargis. L'ensemble de ces éléments forme une barrière physique et visuelle qui enclave le site dans un paysage fermé. Partie du plateau du Gâtinais, elle surplombe la vallée du Loing qui est bordée par la voie ferrée et la RD 2007.

L'occupation actuelle du site correspond à des espaces agricoles pour partie en friches. Situé à proximité de l'A19, peu visible depuis cet axe et éloigné des habitations, ce site est le seul espace de la communauté de communes à disposer d'une superficie adaptée à l'accueil d'activités de type logistique nécessitant des emprises foncières importantes.

Il est identifié comme une zone de développement stratégique dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durable du SCOT du Montargois en Gâtinais. La CC4V en attend qu'il participe au rééquilibrage habitat//emploi et offre des emplois de proximité pour la population du territoire intercommunal.

L'objectif de soutenir le développement d'une zone d'activités au rayonnement intercommunal s'inscrit dans l'axe 3 du Projet d'aménagement et de développement durable du Plan local d'urbanisme.

Les activités ciblées y sont l'entrepôt et le commerce de gros, les activités de petite ou grande transformation, les sites logistiques, les activités industrielles du fait de la localisation et de la surface disponible. Selon le dossier, ce type d'entreprise nécessite de pouvoir disposer de règles de hauteurs plus importantes pour répondre aux besoins spécifiques de leur exploitation.

L'état initial de l'environnement est demeuré inchangé depuis la révision simplifiée de 2017.

#### **1-4-2 Nature du projet**

Pour donner suite à des projets actuels prévoyant des implantations de bâtiments à vocation économique sur des parcelles de taille conséquente dépassant les 20 hectares, des évolutions du plan local d'urbanisme sont apparues nécessaires.

Elles ont pour objet de modifier la hauteur des constructions autorisées et leur point de mesure au sein de la zone **AUIm**, de réglementer la hauteur des exhaussements et affouillements et de modifier les conditions d'accès à la zone définie par l'orientation d'aménagement et de programmation de la plaine du Mardeleux. Elles se déclinent de la façon suivante :

- **Concernant l'OAP d'Aménagement et de Programmation(OAP) intégrée au PLU**

Il s'agit d'introduire la possibilité de réaliser un accès temporaire de chantier à la zone.

Les principes d'aménagement et d'équipement retenus dans le PLU prévoient une nouvelle voie qui viendra remplacer la route forestière existante longeant actuellement le golf de Vaugouard afin d'établir un espace tampon entre le parc d'activité et le golf. Un seul accès à la zone sera autorisé afin de ne pas multiplier les carrefours et disperser la circulation.

Cette voie n'étant pas réalisée aujourd'hui, la communauté de communes souhaite modifier temporairement ces dispositions afin d'assurer la faisabilité des projets d'implantation actuellement en cours d'examen en permettant un accès temporaire de la zone durant la phase de chantier. Cette autorisation aurait l'avantage de concrétiser plus rapidement une implantation d'activité sans réaliser la desserte préalable d'un terrain déjà pourvu d'équipement dans sa partie Nord.

L'accès unique définitif prévu dans l'énoncé des principes d'aménagement et dans le document graphique demeurerait inchangé et l'autorisation temporaire close de fait lors de la conformité de la construction vis-à-vis du permis de construire.

*Serait donc ajoutée au texte de l'OAP la formule suivante : **Des accès supplémentaires de chantier ou rendus nécessaires pour des questions de sécurité à la zone pourront être aménagés.***

- **Concernant les modifications du règlement**

Aujourd'hui, la réglementation applicable dans le plan local d'urbanisme en vigueur est celle de la zone UI pour la section II, article 10 qui limite à 17 mètres la hauteur maximale mesurée à partir du niveau du sol naturel ou pour les terrains en pente au milieu de la façade de la construction. Les entreprises nécessitant, selon le dossier, de pouvoir disposer de règles de hauteur désormais plus importantes pour répondre aux besoins plus spécifiques de leur exploitation, la communauté de communes, afin de répondre à ces besoins, souhaite modifier le règlement.

La modification souhaitée porte également sur les règles d'affouillement et exhaussement et les conditions de mesure de la hauteur désormais à mesurer à partir du niveau de la plateforme aménagée des constructions.

Les formulations suivantes seraient adoptées.

#### **Article AUI 2 : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières**

*Afin de garantir une bonne insertion des bâtiments dans un environnement dont le relief peut atteindre une différence de quatre mètres du fait de la topographie, serait ajouté le texte suivant : Dans le secteur AUI m, les affouillements et exhaussements de sol s'ils sont rendus nécessaires pour la réalisation des occupations et des utilisations de sol admises dans la zone et sans excéder pour les plateformes des constructions respectivement deux mètres de hauteur vis-à-vis du terrain naturel.*

**Article AUI 10 : Au lieu de « la réglementation est celle de la zone UI pour la section II articles 10 à 14 », le texte deviendrait : La hauteur des constructions est mesurée à partir du niveau du sol naturel pris au milieu du bâtiment jusqu'au sommet du bâtiment y compris l'acrotère. Les ouvrages de faible emprise tels que souches de cheminées et de ventilation, locaux techniques d'ascenseur, etc ne sont pas à prendre en compte pour l'application du présent article.**

**Lorsque le terrain est en pente, le point de référence est pris au milieu de la façade de la construction. La hauteur maximale ne doit pas excéder 17 mètres**

**Dans le secteur AUI m, la hauteur des constructions est mesurée à partir du niveau de la plateforme aménagée. Les ouvrages de faible emprise tels que souches de cheminée et de ventilation, locaux techniques d'ascenseur, etc. ne sont pas à prendre en compte pour l'application du présent article. La hauteur maximale ne doit pas excéder 25 mètres.**

**Articles AUI 11 à 14 : Modification : La réglementation est celle de la zone UI pour la section II, articles 11 à 14.**

**Le Commissaire enquêteur :** *Dans une note du 30 juillet 2020 intitulée « Note en réponse pour tenir compte de l'avis de la DDT du 02/06/2020 » jointe au dossier avant l'enquête, la communauté de communes propose de compléter le futur article AUI 10 du règlement par la mention suivante : La hauteur maximale ne doit pas excéder 17 mètres sur une profondeur de 100 mètres prise par rapport à l'axe de l'A19 et 25 mètres au-delà. Elle joint un plan en coupe du site réalisée à partir de données topographiques de Géo-portail justifiant la modification envisagée.*

### **B. Révision du zonage d'assainissement**

Au regard des projets d'urbanisation qui s'annoncent la commune de Ferrières en Gâtinais a décidé d'engager la révision du zonage d'assainissement des eaux usées mis à jour en 2006 par SAFEGE pour actualiser celui-ci.

L'actualisation du zonage porterait sur les localisations suivantes situées en zones AU de la commune de Ferrières en Gâtinais :

- Les terres de Birague pour 3 hectares en habitat – Charge estimée à 100 EH
- Le Clos des Ramons pour 1.7 hectare en habitat – Charge estimée à 56 EH
- Les Vignes du Petit Crachis pour 4.9 hectares en habitat = Charge estimée à 163 EH
- Le Champ de Guillou pour 4.6 hectares en habitat – Charge estimée à 152 EH
- Le Biquin d'or pour 6.6 hectares en habitat – Charge estimée à 220 EH
- Le Chemin de Sens pour 4.8 hectares en habitat – charge estimée à 160 EH
- La Pente de la couture pour 1.8 hectares en habitat – charge estimée à 60 EH
  
- Le bois carré pour 2.4 hectares en activités – charge estimée à 16 EH
- L'Eco parc (plaine du Mardeleux) pour 42 hectares en activités-charge estimée à 280 EH
- La Plaine du marché Sillon pour 14 hectares en activités –charge estimée à 94 EH

Ferrieres en Gâtinais est située sur le bassin versant du Loing. Le réseau hydrographique y est composé du ruisseau de la Gobine qui rejoint la Cléry, affluent du Loing

La commune possède un dispositif composé d'un réseau de type séparatif ou unitaire selon les secteurs et d'une station d'épuration de type boues activées agréée le 12 novembre 2011 pour une capacité nominale de 5500 équivalents-habitants (EH), un débit journalier maximum de 885 m<sup>3</sup>/jour et une charge maximale de 330 kilos DBO<sub>5</sub>/j. Son exutoire est le cours d'eau « la Gobine », affluent de la Cléry.

Le dispositif supporte actuellement une charge de pollution moyenne de 2560 EH et une charge de pointe de l'ordre de 3000 EH soit 60 % de sa capacité selon le dossier. La charge hydraulique peut être dépassée lors d'une montée de nappe et une pluviométrie importante. 117 dépassements ont été ainsi constatés entre 2017 et 2019 notamment en période de nappe haute dont 2312 m<sup>3</sup>/j le 24 janvier 2018.

La présence d'un bassin tampon en entrée de station permet de lisser la période de pointe et assurer le traitement optimal des effluents.

Selon le dossier, la station d'épuration serait en mesure de recevoir des rejets supplémentaires d'environ 2500 EH en période de pointe.

Il n'a pas été réalisé d'études de sol vis-à-vis de l'aptitude à l'assainissement non collectif, les orientations principales de la présente actualisation du zonage d'assainissement étant conservées. Le raccordement des écarts présenterait un coût trop important du fait de la longueur pour un nombre d'abonnés trop faible.

Il s'agit uniquement de prévoir le raccordement sur le réseau actuel des zones ouvertes à l'urbanisation et notamment la zone de l'Eco Parc. Ces besoins supplémentaires sont évalués par le dossier à 1301 EH pour la charge organique et à 196 m<sup>3</sup>/jour pour la charge hydraulique.

Ils auraient pour effet de porter la charge organique à 3900 EH en moyenne et 8270 en pointe et 779 m<sup>3</sup>/j et 1240 m<sup>3</sup>/j en pointe pour la charge hydraulique.

#### 1-5 Composition du dossier

S'agissant d'une enquête unique, l'ensemble soumis regroupe deux dossiers distincts:

##### **A - Modification du Plan local d'urbanisme**

- **Le dossier technique**

Une notice explicative (19 pages) présentée par **anteagroup**, agence Paris Centre-Normandie 92160 Antony

Un règlement modifié (77 pages)

Une orientation d'aménagement modifiée (3 pages)

L'avis des personnes publiques associées

- Préfecture du Loiret, DDT-SUADT
- Centre national de la propriété forestière
- Région Centre-Val de Loire
- Chambre de commerce et d'industrie du Loiret
- Chambre d'agriculture du Loiret
- Agence Régionale de santé

La décision de la MRAE dispensant d'étude environnementale

Une note complémentaire tenant compte de l'avis de la DDT datée du 30 juillet 2020 (2 pages dont un plan)

- **Le dossier administratif**

- Un arrêté du Président de la communauté de communes daté du 17 février 2020 engageant la procédure de modification du Plan Local d'Urbanisme de Ferrieres en Gâtinais
- Une lettre commune (CC4V-Mairie) au tribunal administratif validant l'enquête unique
- Un arrêté communautaire prescrivant l'enquête publique et ses modalités du 22 septembre 2020

**Le commissaire enquêteur :** Si le dossier comporte toutes les pièces exigées par la réglementation, son contenu est très succinct. Il aurait mérité d'être développé et précisé notamment sur les points qui sont à l'origine du projet de modification. Comme le souligne aussi la Chambre d'agriculture, la localisation de l'accès temporaire envisagé n'est pas précisée ni son éventuel impact sur les conditions de circulation dans le secteur. Il se borne, par ailleurs, à justifier la modification de hauteur dans la zone AUIm en évoquant « la nécessité pour les entreprises de pouvoir disposer de règles e hauteur désormais plus importantes pour répondre aux besoins spécifiques de leurs exploitation... »

**Comme le relève la DDT, la procédure soumise concerne une modification du PLU et non une déclaration de projet.**

## **B –Révision du zonage d'assainissement**

- **Le dossier technique**
  - Une notice explicative (14 pages) présenté par **SAFEGE**, 79, rue du Luxembourg 37071 Tours
  - Un plan de zonage, format A3
  - La décision de la MRAE dispensant d'étude environnementale
  - Un plan de zonage d'assainissement à l'échelle 1/10000
  - Un plan Assainissement eaux usées à l'échelle 1/4500
- **Le dossier administratif**
  - Un extrait des délibérations municipales prescrivant la révision du zonage
  - Une note de l'autorité municipale confirmant l'accord sur les modalités d'enquête

**Le commissaire enquêteur:** Le dossier comporte l'ensemble des pièces exigées par la réglementation mais aurait mérité d'être développé et précisé pour permettre une meilleure compréhension de l'usager. La notice de zonage est relativement sommaire et se borne à énumérer un catalogue de zones sans évoquer de calendrier ni de priorité. Il n'évoque pas l'élaboration en cours du schéma directeur de l'assainissement. Il ne comporte aucune estimation de coût.ni prévision de travaux

Les plans intégrés sont à des formats A4 et A3 d'échelle différente et sans légende topographique rendant très difficile la perception des modifications envisagées. Ils présentent, l'un en plusieurs couleurs les modifications à partir de l'assainissement initial de 1997, l'autre le projet soumis à l'enquête. A ma demande, des plans au format initial ont été réalisés par les services municipaux et intégrés au dossier d'enquête avant le début de celle-ci.

## **2 Organisation et déroulement de l'enquête**

### 2-1 Organisation de l'enquête

#### **2-1-1 Désignation du commissaire enquêteur**

Par lettre enregistrée le 15 juin et complétée le 29 juin 2020, le Président de la communauté de communes demandait à madame la Présidente du Tribunal administratif d'Orléans la désignation d'un commissaire enquêteur, ce qui était fait par décision du 29 juin 2020 sous la référence E20000055/45.

#### **2-1-2 Information du commissaire enquêteur**

Le 10 juillet 2020, je me suis déplacé en mairie de Ferrieres en Gâtinais pour participer à une réunion en présence de monsieur LARCHERON Gérard, maire de la commune et président de la Communauté de Communes des Quatre Vallées, de mesdames RODRIGUES et BRUZZI respectivement chargées de l'urbanisme à la commune et de mission PLUI à la CC4V pour être informé sur l'objet de l'enquête, recevoir un exemplaire du dossier et formaliser les modalités de l'enquête publique unique .

L'ensemble du dossier n'étant pas en état et dans l'attente de l'avis de la Mission régionale de l'autorité environnementale sur l'actualisation du zonage d'assainissement, il a été nécessaire de surseoir à l'organisation de l'enquête.



Le 02 octobre 2020, le dossier ayant été complété, je me suis entretenu en mairie de Ferrières en Gâtinais avec mesdames Bruzzi et Rodrigues, j'ai coté et paraphé le registre d'enquête ainsi que les différentes pièces composant le dossier soumis à consultation.

Je me suis ensuite déplacé en compagnie de madame Bruzzi sur les lieux de l'Eco Parc afin de mieux comprendre la configuration des lieux.

### **2-1-3 Organisation des permanences**

Le nombre de permanences a été fixé à trois d'une durée chacune de trois heures de manière à permettre aux habitants de s'exprimer et leur apporter si nécessaire des explications.

A cette fin, il a été convenu que je siégerai en mairie de Ferrières en Gâtinais aux dates et heures suivantes:

- -mercredi 14 octobre de 14 heures à 17 heures
- -samedi 31 octobre de 09 heures à 12 heures
- -vendredi 13 novembre de 14 heures à 17 heures

Le dossier et un registre d'enquête ont été maintenus accessibles au public pendant les jours et heures d'ouverture.

Un bureau au rez-de-chaussée de la mairie et accessible à tous a été mis à ma disposition pour recevoir les personnes le souhaitant lors des permanences.

### 2-2 Information du public

#### **2-2-1 Publicité par affichage**

L'arrêté communautaire ordonnant l'ouverture de l'enquête a été porté à la connaissance du public par voie d'affichage sur les lieux suivants :

- à la porte de la mairie et de la communauté de communes,
- sur le panneau électronique implanté aux abords immédiats place Jean Macé,
- sur les panneaux sis dans les différents hameaux (rue de Birague, Bel Air, le bois du Sellier, les bois de Ferrières)
- à proximité des lieux concernés par la modification du PLU.

Les rapports de la police municipale datés du 29 septembre et 1<sup>er</sup> octobre 2020 attestent de la réalisation de ces formalités.

Le 02 octobre 2020, j'ai pu constater que cet affichage était réalisé et, lors de mes permanences, m'assurer sur les lieux et aux abords de la mairie qu'il demeurait en place et bien lisible.

#### **2-2-2 Publicité par voie de presse**

L'avis d'enquête a été diffusé dans deux journaux habilités à cet effet.

**La république du Centre** : éditions du 30 septembre et du 21 octobre 2020

**L'Eclaireur du Gâtinais** : éditions du 30 septembre et du 21 octobre 2020

#### **2.2.3 Information par Internet :**

L'avis d'ouverture de l'enquête publique et son objet ont été retranscrits sur le site de la commune et de la communauté simultanément à sa parution dans la presse. Ils ont été maintenus accessibles jusqu'à son terme. Le dossier d'enquête était consultable dans son intégralité sur le site de la communauté de communes à l'adresse suivante : [www.cc4v.fr](http://www.cc4v.fr)

Le public pouvait formuler des observations à l'adresse suivante :

[Enquête publique-plu-assainissement@cc4v.fr](mailto:Enquete publique-plu-assainissement@cc4v.fr)

Le dossier était consultable, en version « papier » à la mairie de Ferrières en Gâtinais. Le site de la commune permettait également par un renvoi d'accéder facilement au dossier informatisé.

*Le Commissaire enquêteur : J'estime que la publicité a été effectuée dans les règles, qu'elle était suffisante pour permettre aux habitants d'être informés de l'existence de l'enquête publique, de son objet et des conditions de son déroulement.*

### 2-3 Information des personnes publiques et associées

Selon les informations recueillies auprès de la communauté de communes, une copie du dossier soumis à enquête a été transmise le 30 mars 2020 et renouvelée le 1er juin 2020 aux personnes publiques et organismes suivants :

- Préfecture du Loiret – DDT –
- DDT 45/SUADT/DAT/PP
- Conseil Régional
- Chambre de commerce et d'industrie-
- Chambre d'agriculture
- Centre national de la propriété forestière
- UDAP Loiret
- Agence régionale de la Santé
- Conseil Départemental

Seules cinq réponses étaient parvenues au service demandeur avant le début de l'enquête publique, aucune n'exprimant d'un avis défavorable. Deux d'entre elles formulaient toutefois des observations.

### 2-4 Déroulement de l'enquête

L'enquête publique s'est déroulée conformément aux dispositions de l'arrêté pris par monsieur le président de la CC4V.

Le dossier et le registre ont été tenus régulièrement à la disposition du public dans les locaux de la mairie où les personnes intéressées pouvaient en prendre connaissance dans de bonnes conditions. L'ensemble était également consultable par voie dématérialisée sur le site de la communauté de communes des Quatre Vallées.

J'ai assuré la totalité des permanences aux jours et heures prescrits par l'arrêté communautaire du 22 septembre 2020. La responsable du service de l'urbanisme et la chargée de mission PLUI à la CC4V se sont attachées à toujours répondre à mes demandes d'informations.

Cette enquête s'est déroulée sans incident. Toutefois, le 31 octobre, à l'issue de ma permanence, j'ai constaté que l'affichage réalisé square des anciens combattants à Birague avait disparu. J'en ai avisé Mme Rodrigues qui a fait procéder à son remplacement. Le 13 novembre, lors de ma vérification, j'ai constaté qu'à nouveau, l'affiche avait été retirée sans que l'on ne puisse identifier l'auteur et la cause de cette action qui, semble-t-il, a tendance à se renouveler lors de chaque enquête

La participation à cette enquête par le public s'est avérée très faible. Cinq personnes se sont déplacées en mairie pendant les permanences et deux hors de celles-ci.

Hors les incertitudes liées à un contexte sanitaire défavorable, la raison pourrait en être également recherchée dans l'existence d'une consultation récente du public par voie dématérialisée sur l'étude d'impact liée à la création de l'éco parc et du projet en cours d'élaboration du PLUI qui a fait l'objet de nombreuses communications et réunions. Nombre de documents sont d'ailleurs encore disponibles sur le web. Il convient de noter qu'aucune interrogation n'a porté sur la révision du zonage d'assainissement.

Un encart sur le site de la communauté de communes rappelait que « cette enquête publique ne concernait pas le plan local d'urbanisme intercommunal (PLUI) de la communauté de communes des quatre vallées ».

### 3 Clôture de l'enquête et transfert des dossiers

Le 13 novembre 2020, le délai d'enquête étant expiré, monsieur le président de la communauté de commune des quatre vallées m'a transmis le jour même le dossier ainsi que le registre d'enquête. J'ai clôturé le dit registre.

Compte tenu des conditions sanitaires actuelles et de la faible participation du public, j'ai notifié par courriel le 16 novembre 2020 un procès-verbal de synthèse relatant les observations écrites exprimées par le public au cours de l'enquête

. L'autorité organisatrice a été avisée qu'elle disposait d'un délai de quinze jours pour exprimer, si elle le souhaitait, des observations.

Le 30 novembre 2020, j'ai reçu par courriel une note de monsieur LARCHERON Gérard, président de la communauté de communes des Quatre Vallées apportant des éléments de réponses au procès-verbal de synthèse. Le 03 décembre, je recevais le document original à mon domicile.

## 2<sup>ème</sup> partie : Observations du public

### 1 Relation comptable des observations

Au cours de l'enquête, sept personnes se sont déplacées dont cinq pendant mes permanences pour prendre connaissance du dossier.

Permanence du 14 octobre 2020 : aucune visite

Permanence du 31 octobre 2020 : quatre visites

**Mme Dumas Sylvie** demeurant à Ferrieres en Gâtinais

**Mr et Mme Morisseau Jean Claude** demeurant à Ferrieres en Gâtinais

**Mr Morisseau Gérard** demeurant à Fontenay sur Loing

Permanence du 13 novembre 2020 :

**Mme Colomb Anne** demeurant à Griselles

**Le 28 octobre** Mme **ZOHM Andrée** et Mr **ZHOM Claude** demeurant à Fontenay sur Loing ont porté une observation sur le registre d'enquête

### 2 Examen et analyse des observations du public

#### 2-1 Observations écrites :

**R1:** Mme **ZOHM Andrée** demeurant à FONTENAY SUR Loing écrit le 28 octobre :

« Remarques concernant l'implantation d'une zone industrielle sur Ferrieres le long de Vauguard

Je ne suis pas d'accord pour les raisons suivantes :

1° zone implantée aux dépens d'une zone agricole – diminution des surfaces agricoles phénomène qui s'amplifie sur le territoire-

2° Problème des routes d'accès de cette zone au reste du territoire

Pont étroit sur l'autoroute Accès vers autoroute et RN7

Route étroite et bordée de maisons

=>vers Ferrieres

=>Vers accès nord RN 7

=>Vers Courtenay

Quelle réponse à ces questions ? »

**Réponse du maître d'ouvrage :** J'ai pris note des remarques qui ont été portées à votre connaissance (sur le registre d'enquête), celles-ci n'entrent pas dans le cadre de l'objet de l'enquête.

**Le CE (commissaire enquêteur) :** *Il n'entre pas dans la mission du commissaire enquêteur de se prononcer sur la création de la zone d'activités Eco Parc entérinée par délibération communautaire du 10 juillet 2020. Les principaux éléments figurent dans le dossier de création de la zone Eco Parc qui a fait l'objet d'une procédure de participation du public par voie électronique du 17 mars au 17 avril 2020. Une réponse aux questions posées peut être relevée dans le dossier de création encore disponible sur Internet.*

**R 2 :** Mr **ZHOM Claude** demeurant à Fontenay sur Loing écrit :

« Ce lieu doit garder son caractère champêtre et sa vocation agricole. »

**Le CE :** *Cette observation rejoint la précédente. La création de l'Eco Parc a été adoptée par délibération communautaire du 10 juillet 2020. Le dossier soumis à l'enquête publique n'a pas pour objet la création de l'Eco Parc mais uniquement des modifications du règlement du PLU et de l'OAP d'ampleur modeste*

### **2-2 Observations orales :**

Les personnes qui se sont déplacées n'ont pas souhaité formuler d'observations écrites.

Les interrogations ont porté notamment sur la hauteur des futurs bâtiments, l'existence de haies bocagères au nord de la zone, la localisation de l'accès temporaire et la circulation sur la route forestière. Pour deux personnes, le principal questionnement relevait plutôt des dispositions du PLUI en cours d'élaboration sur l'avenir d'emplacements réservés.

### **3 Avis des personnes publiques associées sur le projet de modification du PLU**

**Le Centre national de la propriété forestière** précisait le 31 mars 2020, par courriel, que le projet de modification du PLUI de la CC4V ne portant pas sur une zone naturelle, cet organisme n'avait pas compétence pour répondre.

Par note du 08 avril 2020, **le Conseil régional** précisait n'avoir aucune observation à formuler sur le projet de modification du plan local d'urbanisme.

Le 21 avril 2020, **la Chambre du commerce et de l'industrie** indiquait, par courrier, qu'après examen du dossier par ses services, le projet de modification du PLU consistant à adapter le règlement et l'OAP pour le secteur AUIm n'appelait pas d'observation particulière et formulait un avis favorable.

Par courrier du 02 juin 2020, **Monsieur le Préfet du Loiret** rappelait les dispositions des articles L 111-6 et L 111-8 du Code de l'urbanisme sur l'interdiction de construction ou installation dans la bande des 100 mètres de part et d'autre de l'autoroute et la possibilité d'y déroger si une étude justifiait, en fonction des spécificités locales une implantation différente compatible avec la prise en compte des nuisances, de la sécurité, de la qualité architecturale ainsi que de la qualité de l'urbanisme et des paysages.

« Lors de la révision dite « allégée » du PLU de Ferrières approuvée le 24 mai 2017 (aménagement de la zone de Mardeleux) créant la secteur AUIm qui longe l'autoroute A 19, l'étude « entrée de ville » basée sur une hauteur de 17 mètres a permis de fixer cette marge de recul à 75 mètres pour les constructions et 60 mètres pour les installations. Ces distances demeurent inchangées malgré la nouvelle hauteur autorisée soit 25 m. Les possibilités de construction étant augmentées de plus de 20 % (page 12 de la notice), le rapport de présentation devra justifier le maintien en l'état de la marge de recul par rapport à l'A19. Une coupe du terrain tenant compte du relief et de la position de l'autoroute permettrait de s'assurer, photomontages à l'appui le cas échéant, que la marge de recul peut rester en l'état ou qu'à défaut des dispositions complémentaires seraient intégrées au titre de la prise en compte des paysages (par exemple hauteur progressive en fonction de l'éloignement de la construction par rapport à l'autoroute...).

Par ailleurs, dans la notice du dossier à la page 18 »4.4 contenu du dossier de modification du PLU », il est fait mention de la procédure de déclaration de projet alors qu'il s'agit d'une modification. La référence à l'article R 123-2 du CU est à remplacer par l'article R 151-5 du CU. »

**Le Commissaire enquêteur :** Dans une note intitulée « Note en réponse pour tenir compte de l'avis de la DDT du 02/06/2020 » et jointe au dossier avant l'enquête, la communauté de communes propose de modifier le futur article AUI10 du règlement par la mention suivante : *La hauteur maximale ne doit pas excéder 17 mètres sur une profondeur de 100 mètres prise par rapport à l'axe de l'A19 et 25 mètres au-delà. Elle joint un plan en coupe du site réalisée à partir de données topographiques de Géo-portail justifiant la modification envisagée.*

*La modification envisagée me paraît répondre à l'observation formulée par la DDT et, en sus de la plantation de bouquets d'arbres ou de haies bocagères, permettre de protéger la qualité des paysages.*

Par note du 09 juin 2020, le **président de la Chambre d'agriculture** formulait deux remarques :

- « Au vu de la notice explicative et des demandes de modification de hauteur de bâtiment, le projet s'oriente vers des implantations de type « logistique ». Cela peut poser question par rapport à l'esprit d'une ZAC de type Ecoparc développé lors du projet de création en mars 2017
- L'orientation envisagée de la zone d'activité vers l'implantation d'unités de logistique pose à nouveau des interrogations sur la capacité de la route d'accès (Route Forestière) à supporter un trafic poids lourds dense.

L'avis sollicité porte uniquement sur la modification du règlement. Cette modification a pour objectif la modification de la hauteur des constructions autorisées au sein de la zone AUI m, de réglementer la hauteur des exhaussements et affouillements et de modifier les conditions d'accès à la zone afin de permettre la réalisation d'un accès temporaire de chantier à cette zone ou un autre accès de sécurité.

Ces modifications n'appellent aucune observation de notre part. Nous vous alertons sur un point de vigilance sur la notice explicative qui reprend le schéma initial de l'OAP et où il n'apparaît pas la localisation ni de l'accès temporaire du chantier ni de l'accès de sécurité. Il est donc difficile d'en juger l'incidence sur l'activité agricole de proximité. Il conviendrait de compléter le schéma, en particulier si l'accès de sécurité devient définitif. »

L'**Agence régionale de Santé** précise, par courriel daté du 19 juillet 2020 qu'elle n'émettra pas d'avis sur le projet.

#### **4 Observations du commissaire enquêteur**

Pour justifier la modification des hauteurs autorisées sur la zone, le dossier se limite à mentionner que ces entreprises « nécessitent de pouvoir disposer de règles de hauteur désormais plus importantes pour répondre aux besoins spécifiques de leur exploitation » sans plus de précisions.

Le cabinet ECMO, dans le cadre de l'élaboration du Plan local d'urbanisme intercommunal, proposait lors de sa présentation des règles de volumétrie, une hauteur de 20 mètres pour les zones UI/AUI des pôles relais pour l'industrie et la logistique. La mesure de hauteur de 25 mètres inscrite au dossier d'enquête correspond- elle à un besoin précis? Les projets aujourd'hui en cours d'examen sur la zone d'Eco parc ou envisagés nécessitent- ils à cette hauteur ?

**Réponses du président de la CC4V :** A) La modification des hauteurs de bâtiments au sein de la zone AUI de l'ECOPARC est liée à l'accueil d'entreprises qui nécessitent de telles hauteurs afin de pouvoir réaliser du stockage en hauteur grâce aux nouveaux moyens techniques.

B) Concernant la hauteur des bâtiments en zone AUI dans le PLUI, le cabinet ECMO a présenté dans le cadre de l'élaboration du plan local d'urbanisme intercommunal des règles de volumétrie d'une hauteur de 30 mètres pour les zones AUI (voir extrait ci-dessous de l'article 3-2-2 du règlement du PLUI) :

3.2.2 La hauteur maximale des constructions calculée en tout point du bâtiment par rapport au sol naturel ne doit pas excéder :

- 30 mètres en zone AUI et en secteur AUI f
- 25 mètres en zones AUI c

Les ouvrages de faible emprise tels que souches de cheminées et de ventilation, locaux techniques d'ascenseur, clochetons, tourelles etc... ne sont pas à prendre en compte pour l'application du présent article.

Or, dans le PLU, il est mentionné une hauteur maximum de 17 m d'où la modification du PLU en cours, objet de la présente enquête

Je rappelle ci-dessous les articles du PLU en vigueur :

ARTICLES AU 10 à 14

La réglementation applicable est celle de la zone AUI pour la section II, article 10 à 14

ARTICLE UI : Hauteur des constructions

La hauteur des constructions est mesurée à partir du niveau du sol naturel pris au milieu du bâtiment jusqu'au sommet du bâtiment, y compris l'acrotère. Les ouvrages de faible emprise tels que souches de cheminée et de ventilation, locaux techniques d'ascenseur, et c... Ne sont pas à prendre en compte pour l'application du présent article.

Lorsque le terrain est en pente, le point de référence est pris au milieu de la façade de la construction.

La hauteur maximale ne doit pas excéder 17 mètres.

**Le CE :** A) *la réponse se limite à reprendre les termes du dossier. Il est dommage qu'aucune précision sur le projet de la SCI VAILOG France en cours d'étude n'ait été apportée.*

B) *la hauteur de 20 m pour les bâtiments en zone AUI figurait dans un compte rendu daté du 09 septembre 2019 d'une réunion sur la volumétrie disponible sur le site de la CC4V dans le cadre des travaux préparatoires du PLUI.*

Quelles mesures sont-elles envisagées pour limiter l'effet barrière de bâtiments de 25 mètres sur le paysage et la vue sur l'horizon en venant du bourg vers le nord de la zone par la route forestière?

**Réponses du président de la CC4V :** C) *La couleur des bâtiments et des aménagements extérieurs ont été étudiés afin d'avoir une insertion paysagère ci-joint notice explicative de la demande de permis de construire.*

**Le CE :** *Je prends acte que l'extrait de la notice paysagère jointe au mémoire en réponse prévoit une « moyenne haie bocagère » de 6 mètres de largeur composée de 209 arbres de haute tige et 454 arbustes serait implanté en limite nord du site. Cet aménagement devrait contribuer à limiter l'impact sur le paysage.*

L'augmentation de hauteur proposée augmentera de façon importante les capacités potentielles du site et donc le trafic routier.

La Chambre d'Agriculture, tout en soulignant que l'orientation envisagée de la zone d'activité vers l'implantation d'unités de logistique pose à nouveau des interrogations sur la capacité de la route d'accès (Route Forestière) à supporter un trafic poids lourds dense, relève que ni la localisation de l'accès temporaire du chantier ni celle de l'accès de sécurité n'apparaissent dans le dossier soumis à l'enquête.

Si le caractère temporaire de l'accès de chantier figure clairement, qu'en est-il de celui d'un accès de sécurité ?

Compte tenu de la configuration des lieux, comment s'effectuerait la desserte de la zone pendant la phase chantier ? Un calendrier des différentes phases est-il aujourd'hui établi ?

**Le Président de la CC4V :** D) *Les accès de la zone ont fait l'objet de plusieurs études dans le cadre du montage technique du projet. Une liaison routière est prévue pour relier l'ECOPARC à la RD2007 au sud du golf de Vaugouard en parallèle avec l'autoroute A19. Par conséquent, la route forestière ne sera pas impactée par le trafic poids lourds de la zone ECOPARC.*

E) *L'accès temporaire de chantier représente une bretelle d'accès qui rejoindra le CV 21 actuel à la zone ECOPARC de 20 m. La voie d'accès définitive à la zone de l'ECOPARC sera une voie à double sens, ce qui permettra une accessibilité suffisamment dimensionnée. Dans l'hypothèse où l'instruction des dossiers ne se heurterait à aucun délai supplémentaire, la déviation du CV21 devrait être effective lors du début des travaux de la zone.*

F) *Les travaux de la zone devraient commencer au deuxième trimestre 2021.*

**Le CE :** *Les éléments fournis ne permettent pas de localiser l'accès temporaire envisagé et demandé notamment par la Chambre d'Agriculture. L'étude d'impact prévoyait que » les conditions d'accès à la zone devraient être modulées pour permettre une souplesse de phasage des travaux limitée à la phase de chantier. » L'incidence sur l'activité agricole à proximité apparaît toutefois limitée, les terres cultivées se trouvant au nord de la limite Nord de l'Eco Parc.*

*La réponse apportée laisse entendre que l'existence éventuelle d'accès de sécurité ne saurait être définitive, le dimensionnement de la voie nouvelle étant prévu pour assurer l'accessibilité au site.*

Dans son avis sur l'étude d'impact concernant la création de la zone Eco parc, la MRAE recommandait de vérifier la conformité de la STEP, sa capacité à traiter les volumes d'eaux usées supplémentaires estimés provenant de la ZAC. Le mémoire en réponse rédigé par ANTHEA-Group en février 2020 estimait la charge en entrée à 79 % et la capacité restante à 1155 EH (équivalents habitants).

Le dossier soumis à l'enquête évoque quant à lui une charge de pollution moyenne de 2560 EH, 3000 en pointe soit 60 % de la capacité. Les besoins supplémentaires nécessaires cités dans le projet sont estimés dans le dossier à 1301 EH soit 23% de la capacité théorique.

Pouvez-vous apporter des précisions sur ces éléments et les études en cours pour élaborer un schéma directeur comme l'évoque la MRAE ?

**Le président de la CC4V :** *Une étude du schéma directeur de l'assainissement est en cours d'élaboration afin d'étudier la conformité de la STEP, sa capacité à traiter des volumes d'eaux usées supplémentaires et de trouver des solutions pour que la collectivités puisse répondre aux demandes des industriels qui souhaitent s'implanter sur notre commune (séparation des eaux de pluie et des eaux usées pour environ 200 habitants de Birague et Saint Eloi (actuellement en unitaire) ce qui aura pour effet de diminuer fortement la charge de la STEP.*

**Le CE :** *je prends note que des études sont actuellement en cours pour vérifier la capacité du réseau à traiter les volumes d'eaux usées supplémentaires générées par les besoins nouveaux*

## **5 Décisions de la Mission Régionale de l'Autorité Environnementale**

- **4-1** Concernant la modification du Plan Local d'Urbanisme, **l'Autorité environnementale**

- Vu l'avis de l'autorité environnementale produit pour la zone d'aménagement concertée dite « ZAC ECOPARC de Ferrières en Gâtinais » au lieu- dit « Le Mardeleux » sur la commune de Ferrières en Gâtinais du 7 février 2020,

« **Considérant** que les modifications du règlement et de l'OAP portent sur un ajustement limité du secteur AUIm dédié à l'aménagement de la ZAC et pour lequel une évaluation environnementale du projet « ZAC Ecoparc de Ferrières en Gâtinais » a été menée et a fait l'objet de l'avis de l'Autorité environnementale susvisé,

**Concluant** qu'au vu de l'ensemble des informations fournies par la personne publique responsable, des éléments évoqués ci-dessus et des connaissances disponibles à la date de la présente décision, la modification du PLU de Ferrières en Gâtinais n'est pas susceptible d'avoir des incidences notables sur l'environnement et sur la santé humaine au sens de l'annexe II de la directive 2001/42/CE du 27 juin 2001 relative à l'évaluation des incidences de certains plans et programmes sur l'environnement .

**Décide** le 17 avril 2020 qu'en application des dispositions du chapitre IV du livre premier du code de l'Urbanisme et sur la base des informations fournies par la personne publique responsable, **la modification du plu de Ferrières en Gâtinais** présenté par la Communauté de communes des Quatre Vallées n°2020-2844 **n'est pas soumise à évaluation environnementale** ».

- **4-2** Concernant la révision du zonage d'assainissement collectif et non collectif

**Considérant** que l'actualisation du zonage d'assainissement des eaux usées de Ferrières en gâtinais en cohérence avec les évolutions du plan local d'urbanisme de la commune révisé en 2016 a pour objet de permettre le raccordement sur le réseau d'assainissement collectif actuel des nouveaux secteurs à urbaniser ;

**Considérant** que l'ouverture à l'urbanisation de 27.4 hectares destinés à l'habitat et de trois zones d'activités d'un total de 85.4 hectares représente au vu des éléments du dossier un apport potentiel d'effluents de 1301 équivalents-habitants,

**Considérant** que la station d'épuration de la commune dispose d'une capacité nominale de 5500 EH et qu'elle dispose d'une capacité résiduelle devant permettre le traitement des volumes supplémentaires d'effluents liés au raccordement des secteurs ouverts à l'urbanisation,

**Considérant** que des dépassements de la charge hydraulique nominale ont pu être constatés en certaines circonstances (élévation du niveau de la nappe) mais qu'un schéma directeur est en cours d'élaboration afin de prévoir les aménagements nécessaires pour assurer le développement de la commune ;

**Considérant** que le service public d'assainissement non collectif de la Communauté de communes des quatre vallées assure le contrôle et le suivi des installations d'assainissement non collectif sur le territoire de la commune,

**Considérant** que le plan de zonage n'est pas de nature à générer des incidences négatives notables sur les milieux d'intérêt écologiques du territoire communal, notamment la zone d'intérêt écologique, faunistique et floristique de type II « forêt de Montargis »,

**Concluant** qu'au vu de l'ensemble des informations fournies par la personne publique responsable, des éléments évoqués ci-dessus et des connaissances disponibles à la date de la présente décision, le zonage d'assainissement des eaux usées de Ferrières en Gâtinais n'est pas susceptible d'avoir des incidences notables sur l'environnement et sur la santé humaine au sens de l'annexe II de la directive 2001/42/CE du 27 juin 2001 relative à l'évaluation des incidences de certains plans et programmes sur l'environnement .

**Décide** le 17 septembre 2020 qu'en application des dispositions du chapitre IV du livre premier du code de l'Urbanisme et sur la base des informations fournies par la personne publique responsable, **l'actualisation du zonage d'assainissement des eaux usées de Ferrières en Gâtinais présentée par la mairie de Ferrières en Gâtinais n°2020-2925 n'est pas soumise à évaluation environnementale ».**

Fait à Saint Jean de la ruelle, le 05 décembre 2020

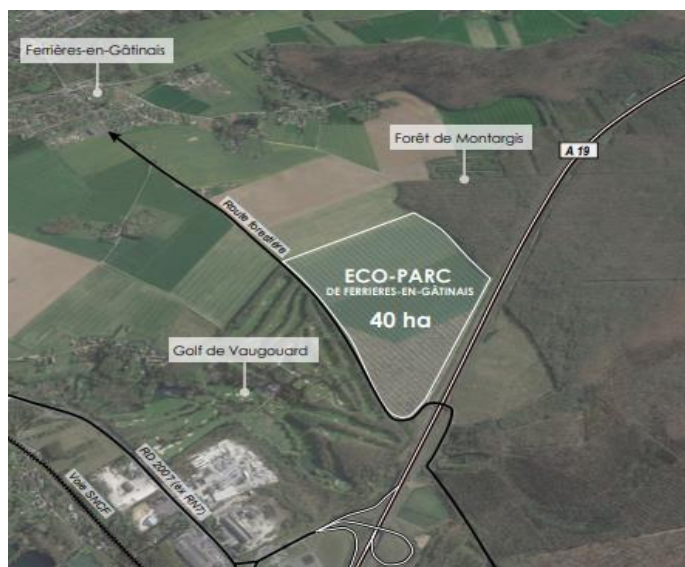
Le Commissaire enquêteur

A. Disant



# Communauté de Communes des Quatre Vallées

## (Commune de Ferrières en Gâtinais)



Enquête publique unique sur la modification du plan local d'urbanisme et la révision du zonage d'assainissement de la commune de Ferrières en Gâtinais.

(Du 14 octobre au 13 novembre 2020)

**Titre II : Conclusions motivées concernant la modification du plan local d'urbanisme**

La Communauté de Communes des Quatre vallées (CC4V), regroupement de 19 communes, compétente en matière d'urbanisme, poursuit actuellement le développement d'un projet de création d'une zone d'activités économiques intercommunale au lieu-dit « Plaine du Mardeleux » sur un terrain de 40 hectares lui appartenant sur le territoire de Ferrières en Gâtinais.

Agglomération de 3666 habitants située à l'est du département du Loiret, cette commune est dotée d'un plan local d'urbanisme approuvé le 29 juin 2006 révisé ou modifié à plusieurs reprises. Le 24 mai 2017, ce plan a fait l'objet d'une révision simplifiée approuvée créant la zone d'activités Eco Parc sur la plaine du Mardeleux. Le 10 juillet 2020, après une étude d'impact et une procédure de participation du public par voie électronique, la CC4V a définitivement entériné, par délibération, la création de la zone Eco Parc.

Le site concerné est une plaine agricole pour partie en friches bordée par la forêt de Montargis à l'Est, le golf Vaugouard à l'Ouest, des champs au nord et l'autoroute A 19 au sud. Située à proximité de l'échangeur de l'A19 et de la RD 2007, elle est peu visible depuis cet axe et éloignée des habitations. Classé en zone AUI m du plan local de la commune, cet espace fait l'objet d'une orientation d'aménagement et de programmation qui définit des principes d'aménagement d'une part les circulations et d'autre part les traitements paysagers et limite notamment la hauteur autorisée à 17 mètres.

C'est le seul espace de la communauté de communes à disposer d'une superficie adaptée à l'accueil d'activités de type logistique nécessitant des emprises foncières importantes. Les activités ciblées y seraient l'entreposage et le commerce de gros, les activités de petite ou grande transformation, les sites logistiques, les activités industrielles du fait de la localisation et de la surface disponible. La CC4V attend de cette zone d'activités qu'elle offre des possibilités d'emploi de proximité pour la population du territoire communal.

Une liaison routière est prévue pour relier Eco Parc à la RD 2007 au sud du golf de Vaugouard, en parallèle avec l'autoroute A 19. La route Forestière ne sera ainsi pas impactée par le trafic poids lourds.

Selon le dossier, le type d'entreprise ciblé nécessite de pouvoir disposer de règles de hauteur plus importantes différentes pour répondre aux besoins spécifiques de leur exploitation ainsi que de conditions spécifiques répondant à la prise en compte des phases de travaux et aux accès de sécurité. Des évolutions du plan local d'urbanisme sont donc souhaitées et portent sur quatre points :

- une modification de la hauteur maximale autorisée des constructions pour la porter de 17 à 25 mètres
- une évolution de la hauteur possible des exhaussements et affouillements nécessaires sans excéder 2 mètres de hauteur à partir du terrain naturel
- le principe d'une mesure des hauteurs à partir du niveau de la plateforme aménagée au lieu de celui du sol naturel.
- Une modification du texte de l'OAP pour intégrer la possibilité d'accès supplémentaires de chantier ou rendus nécessaires pour des questions de sécurité à la zone, le document graphique demeurant inchangé.

Si l'on peut regretter que le dossier ne développe pas le projet envisagé sur le site, il convient de noter que les modifications envisagées étaient déjà formulées dans l'étude d'impact et le rapport de présentation de la zone Eco Parc.

Selon les éléments recueillis auprès du maître d'œuvre, une promesse de vente portant sur l'ensemble de la zone aurait été établie et une demande de permis de construire serait actuellement à l'étude portant sur la moitié du périmètre. Dans l'attente de la réalisation de la voie nouvelle desservant le site, un accès temporaire permettrait, le cas échéant, de débiter des travaux sur la partie Nord de la zone qui dispose déjà des équipements nécessaires.

La déviation du CV 21 (route forestière) devrait être effective lors du début des travaux de la zone.

L'intégration dans le règlement de la possibilité d'accès rendus nécessaires pour des questions de sécurité me paraît nécessaire dans un projet de cette ampleur notamment pour assurer une meilleure évacuation de la zone en cas d'incident.

Si les besoins en perpétuelle évolution des industriels et logisticiens ciblés pour la zone économique entraînent effectivement des hauteurs plus importantes notamment pour limiter l'emprise au sol, aucun élément du dossier soumis à l'enquête ne vient détailler la nécessité qui ne saurait être générale de porter la hauteur autorisée sur la zone de 17 à 25 mètres.

Une mesure de hauteur de 20 mètres aurait sans doute pu permettre la réalisation des bâtiments tout en assurant une meilleure insertion dans l'environnement.

J'ai pu consulter le dossier de permis de construire actuellement à l'étude de la SCI VAILOG France qui porte sur près de la moitié de la zone considérée où la hauteur prévue pour les bâtiments n'atteint pas les 20 mètres à l'acrotère. La modification envisagée de la hauteur serait donc d'une incidence limitée pour cette première phase de travaux.

Je note, par ailleurs, que l'arrêté 91 du 11 avril 2017 relatif aux prescriptions générales applicables aux entrepôts couverts soumis aux rubriques 1510, 1350, 1532 2662 et 2663 de la nomenclature des installations classées pour la protection de l'environnement peut autoriser, sous certaines conditions, une hauteur maximale des cellules de 23 mètres.

Selon les pièces annexées au mémoire en réponse, des haies bocagères de largeur variable composées à la fois d'arbres de haut jet et d'arbustes seront implantées tout autour de la zone pour constituer un écran végétal et limiter l'impact de la hauteur des bâtiments. Un soin particulier devra être apporté au nord de la zone à cette réalisation pour limiter l'impact sur le paysage et éviter une occupation trop importante de l'horizon quand on vient du bourg.

Compte tenu de la configuration des lieux et du fait que les implantations pressenties peuvent porter sur des surfaces très importantes d'un seul tenant, une évolution des règles d'affouillement et d'exhaussement apparaît cohérente pour garantir une bonne insertion des bâtiments dans un environnement dont le relief peut atteindre une différence de quatre mètres. La modification des conditions de mesure s'inscrit dans une même logique.

#### **Je constate que**

Le projet aura pour effet de majorer de plus de 20 % les possibilités potentielles de construction résultant dans la zone de l'application des modifications proposées.

De portée limitée, le projet est en accord avec les dispositions légales et réglementaires relatives à la bonne mise en œuvre des documents de planification urbaine. Il s'inscrit dans les objectifs du Plan d'aménagement et de développement durable de la commune

Dans son avis du 17 avril 2020, la Mission régionale de l'Autorité Environnementale considère que les modifications du règlement et de l'OAP portent sur un ajustement limité du secteur AUI m dédié à l'aménagement de la ZAC et pour lequel une évaluation environnementale du projet a été menée et a fait l'objet d'un avis de l'autorité environnementale.

Les personnes publiques associées consultées n'ont exprimé aucune opposition ou avis défavorable au projet.

En proposant de modifier le rapport de présentation pour maintenir à 17 mètres la hauteur autorisée sur une profondeur de 100 mètres par rapport à l'axe de l'autoroute A19, le maître d'ouvrage répond à l'observation formulée par la Direction départementale des territoires sur l'opportunité de maintenir en l'état la marge de recul,

Les modifications envisagées n'ont pas pour effet de réduire un espace boisé, une zone naturelle et forestière ni une protection édictée en raison des risques de nuisances, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels. Elles ne sont pas susceptibles d'induire de graves risques de nuisances

Compte tenu des éléments qui précèdent, après étude du dossier, un entretien avec l'autorité municipale et une visite de lieux,

- Après avoir assuré trois permanences au cours desquelles seules cinq personnes se sont présentées dans déposer d'observations, les deux contributions formulées sur le registre d'enquête l'ayant été par deux habitants venus hors ces périodes,
- Avoir constaté que l'avis d'enquête a été diffusé dans deux quotidiens habilités à cet effet dans les conditions réglementaires, qu'il a été renforcé par un affichage électronique défilant à proximité immédiate de la mairie et un affichage sur les panneaux implantés sur le territoire de la commune ainsi que sur le lieu concerné. Une information a été diffusée sur les sites web de la mairie et de la communauté de communes.
- Avoir constaté que le dossier comportait les pièces prévues par la réglementation même si certains éléments du dossier auraient mérité d'être développés, qu'il était consultable dans de bonnes conditions.
- Aucune opposition formelle ou non relative au projet ne s'est exprimée à l'égard du projet au cours de cette enquête,
- Les renseignements recueillis et toutes les observations particulières relevées qu'elles soient ou non exprimées dans le rapport ayant fait l'objet d'une analyse.

Considérant qu'il n'y a pas lieu de retarder l'évolution du projet,

J'émet un **avis Favorable** sur le projet présenté

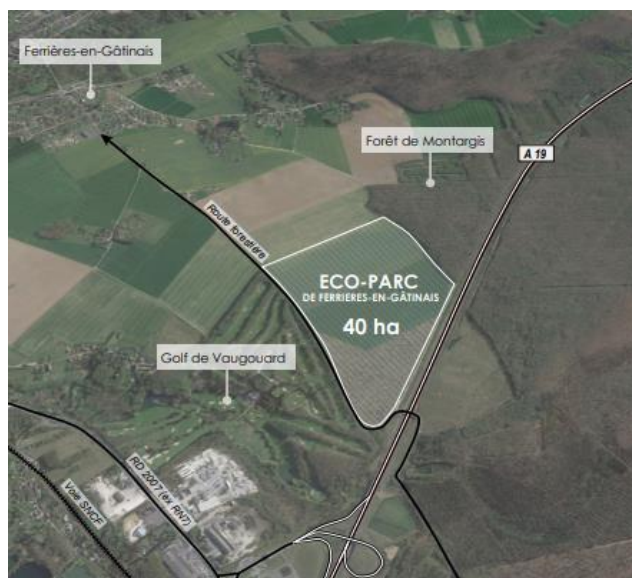
Fait à Saint Jean de la Ruelle, le 05 décembre 2020

Le commissaire enquêteur

Alain Disant

# Communauté de Communes des Quatre Vallées

## (Commune de Ferrières en Gâtinais)



Enquête publique unique portant sur la modification du plan local d'urbanisme et la révision du plan de zonage d'assainissement.

(14 octobre au 13 novembre 2020)

**Titre III** : Conclusions motivées sur la révision du zonage d'assainissement

Au regard des projets d'urbanisation qui s'annoncent et notamment du développement de la zone d'activités Eco Parc, la commune de Ferrières en Gâtinais a décidé d'engager la révision du zonage d'assainissement des eaux usées mis à jour en 2006 par SAFEGE pour actualiser celui-ci.

La commune de Ferrières en Gâtinais est située sur le bassin versant du Loing. Elle dispose d'un dispositif d'assainissement composé d'un réseau séparatif ou unitaire selon les secteurs et d'une station d'épuration de type boues activées pour une capacité nominale de 5500 équivalents-habitants (EH), un débit journalier maximum de 885 m<sup>3</sup>/jour et une charge maximale de 330 kilos DBO<sub>5</sub>/j. Son exutoire est le cours d'eau « la Gobine », affluent de la Cléry.

L'actualisation du zonage porterait sur 85 hectares 800 dont 27.4 en zone AU et 58.4 en zone AUI de la commune. Il s'agit uniquement de prévoir le raccordement sur le réseau actuel des zones ouvertes à l'urbanisation et notamment la zone de l'Eco Parc. Il n'a pas été réalisé d'études de sol vis-à-vis de l'aptitude à l'assainissement non collectif, les orientations principales de la présente actualisation du zonage d'assainissement étant conservées. Le raccordement des écarts présenterait selon le dossier un coût trop important du fait de la longueur pour un nombre d'abonnés trop faible.

Ces besoins supplémentaires sont évalués à 1301 EH pour la charge organique et à 196 m<sup>3</sup>/jour pour la charge hydraulique.

Selon le dossier, la station reçoit actuellement une charge de pollution moyenne de 2560 équivalents-habitants et une charge de pointe de l'ordre de 3000. Elle serait donc en mesure de recevoir ces rejets supplémentaires.

Le dossier ne fait apparaître aucun calendrier de réalisation de ces zones ni estimation du coût des travaux.

#### **Je constate que**

Une étude du schéma directeur de l'assainissement est en cours d'élaboration afin d'étudier la conformité de la STEP, sa capacité à traiter des volumes d'eaux usées supplémentaires et de trouver des solutions pour que la collectivité puisse répondre aux demandes des industriels qui souhaitent s'implanter sur la commune.

Le projet prend en compte la quasi-totalité des zones à urbaniser existant sur la commune et situées principalement autour du centre-bourg. L'étude du projet de plan local d'urbanisme intercommunal en cours d'élaboration et disponible sur le site de la CC4V permet de constater que toutes ces zones devraient y faire l'objet d'orientations d'aménagement et de programmation pour règlementer la gestion des eaux pluviales. Seront privilégiés les réseaux séparatifs et l'absorption des eaux pluviales à la parcelle.

Selon le dossier, les performances épuratoires de la station sont satisfaisantes et il existe un bassin tampon pour assumer les pointes.

Dans son avis formulé le 17 septembre 2020, la Mission Régionale de l'Autorité Environnementale considère qu'au vu de l'ensemble des informations fournies par la personne publique responsable, le zonage d'assainissement des eaux usées de Ferrières en Gâtinais n'est pas susceptible d'avoir des incidences notables sur l'environnement et sur la santé humaine au sens de l'annexe II de la directive 2001/42/CE du 27 juin 2001 relative à l'évaluation des incidences de certains plans et programmes sur l'environnement .

Compte tenu des éléments qui précèdent, après étude du dossier, un entretien avec l'autorité municipale et une visite de lieux, les renseignements recueillis et toutes les observations particulières relevées qu'elles soient ou non exprimées dans le rapport ayant fait l'objet d'une analyse,

Considérant que l'enquête s'est déroulée sans incident et dans la plus grande indifférence,

**Vu les éléments sus-évoqués,**

- Après avoir assuré trois permanences au cours desquelles seules cinq personnes se sont présentées sans déposer d'observations, les deux contributions formulées sur le registre d'enquête l'ayant été par deux habitants venus hors ces périodes,
- Constaté qu'un avis d'enquête a été diffusé dans deux quotidiens habilités à cet effet dans les conditions règlementaires, qu'il a été renforcé sur le panneau d'affichage électronique défilant implanté Place Jean Macé et sur les panneaux implantés sur le territoire de la commune. Une information a été diffusée sur les sites web de la mairie et de la communauté de communes.
- Constaté que le dossier comportait les pièces prévues par la réglementation et qu'il était consultable dans de bonnes conditions même si certains éléments auraient mérité d'être développés
- Constaté qu'aucune observation écrite, orale ou dématérialisée n'a été formulée, les deux contributions enregistrées ne concernant pas le zonage d'assainissement,
- Constaté qu'aucune opposition formelle ni proposition ou non relatives au projet ne se sont donc exprimées à l'égard du projet

Je considère qu'il n'y a pas lieu de retarder l'évolution du projet,

J'émet un **avis Favorable** sur le projet d'actualisation du zonage d'assainissement présenté par la commune de Ferrières en Gâtinais.

Fait à Saint Jean de la Ruelle le 05 décembre 2020

Le commissaire enquêteur

Alain Disant