

## PORTER A CONNAISSANCE DE L'ETAT

### Fascicule 3

**Le cadre juridique personnalisé au territoire  
(en complément des PAC 1 et 2 ainsi qu'une note d'enjeux)**

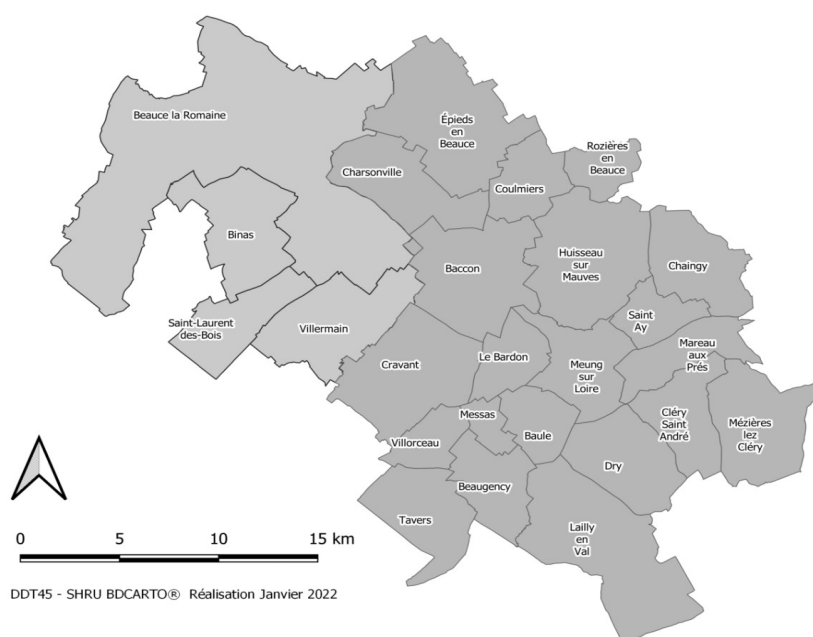
**JUILLET 2022**

Ce fascicule 3 vient en complément des fascicules envoyés précédemment et d'une note d'enjeux en cours. Il décline ou personnalise au territoire les éléments des différents documents s'imposant aux PLUi (SCoT, SDAGE, SAGE, PGRI, PCAET locaux,...) et précise les recommandations et informations utiles à l'élaboration du PLU(i).

Il comporte un inventaire des servitudes d'utilité publique (SUP) sur ce territoire. L'objectif de ce fascicule est de présenter le cadre juridique qui concerne spécifiquement la Communauté de Communes des Terres du Val de Loire qui par délibération du 18 novembre 2021 a prescrit l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme intercommunal avec des volets Habitat et Déplacement (PLUi-HD) sur la totalité de son territoire.

La communauté de communes des Terres du Val de Loire a été créée le 01/01/2017. Elle est constituée de 21 communes dans le Loiret (Baccon, Le Bardon, Baule, Beaugency, Chaingy, Charsonville, Cléry-Saint-André, Coulmiers, Cravant, Dry, Epieds-en-Beauce, Huisseau-sur-Mauves, Lailly-en-Val, Mareau-aux-Prés, Messas, Meung-sur-Loire, Mézières-Lez-Cléry, Rozières-en-Beauce, Saint-Ay, Tavers, Villorceau) et de 4 communes dans le Loir-et-Cher (Beauce-la-Romaine, Binas, Saint-Laurent-des-Bois et Villerman). Son siège se situe à Meung-sur-Loire. A noter que Beauce-la-Romaine est la première commune nouvelle du Loir-et-Cher créée le 1er janvier 2016. Elle est issue du regroupement des 7 communes de La Colombe, Membrolles, Ouzouer-le-Marché, Prénouvellon, Semerville, Tripleville et Verdes qui sont aujourd’hui des «communes déléguées».

Communauté de communes des Terres du Val de Loire



## Table des matières

<b>1 Le PLU(i) devra être compatible avec :</b> .....	<b>5</b>
1.1 - Le Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) du pôle d'équilibre territorial et rural (PETR) Loire Beauce.....	5
1.2 Le Schéma Régional d'Aménagement, de Développement Durable et d'Égalité des Territoires (SRADDET) - Règles générales.....	5
<b>2 Le PLU(i) devra prendre en compte :</b> .....	<b>5</b>
2.1 - Le Plan Climat Air Énergie Territorial (PCAET).....	5
2.2 - Schéma Régional d'Aménagement, de Développement Durable et d'Égalité des Territoires (SRADDET) - objectifs.....	7
<b>3- Le PLU(i) pourra utilement s'appuyer sur :</b> .....	<b>7</b>
3.1 - Le Dossier Départemental des Risques Majeurs (DDRM).....	7
3.2 – Les risques.....	7
3.2.1 - Les risques naturels majeurs.....	7
3.2.2 - Les risques technologiques.....	14
3.2.3 – Informations sur la construction.....	15
3.2.4 – Le risque nucléaire.....	15

3.3 - La gestion de crises.....	16
3.4 – Infrastructures ferroviaires et routières.....	17
3.4.1 - Lignes ferroviaires.....	17
3.4.2 - Autoroutes et routes à grande circulation.....	18
<b>4 Les orientations supra-communales particulières.....</b>	<b>18</b>
4.1. - Gérer de façon économe l'espace.....	18
4.2. - Transition énergétique - Développement des Energies renouvelables (Enr).....	19
4.2.1 – Éolien :.....	20
4.2.2 –Géothermie :.....	21
4.2.3 – Photovoltaïque :.....	21
4.3 - Eaux pluviales – eaux usées.....	21
a) Eaux pluviales :.....	21
b) Eaux usées :.....	21
<b>5. Démographie / Habitat - production de logements dans un principe de mixité.....</b>	<b>22</b>
5.1 - Démographie :.....	22
5.2 - Structure de l’habitat.....	22
5.3 - Programme d’Orientations et d’Actions (POA).....	26
5.4 - Les modalités d’élaboration, d’évaluation et de modification du PLH.....	29
<b>6. Les premiers éléments de cadrage du PLUi.....</b>	<b>32</b>
6.1 - SRADDET.....	32
<b>7. Les servitudes d’utilité publique (SUP).....</b>	<b>33</b>
7.1 - Servitudes relatives à la conservation du patrimoine.....	33
7.1.1 - Patrimoine naturel.....	33
a) Cours d'eau non domaniaux ( A4).....	33
b) Emissaires d'assainissement (A3).....	33
c) Eaux potables (AS1).....	34
7.1.2 - Patrimoine culturel.....	34
a) Monuments historiques et abords ( AC1).....	34
b) Sites classés et inscrits ( AC2).....	34
c) Sites Patrimoniaux Remarquables SPR ( ex Zone de Protection du Patrimoine Architectural, Urbain et Paysager – ZPPAUP ou ex AVAP) ( AC4).....	35
7.1.3 – Patrimoine sportif (Fiche JS1).....	35
7.2 - Servitudes relatives à l'utilisation de certaines ressources et équipements.....	35
7.2.1 - Énergie.....	36
a) Transport et distribution d'énergie électrique RTE ( I4).....	36
b) Canalisations/Transport de Gaz GRTgaz (I1 et I3).....	36
7.2.2 – Communications.....	36
a) Réseau routier (Fiches EL7, EL11).....	36
b) Réseau ferré (Fiche T1).....	37
c) Espace aérien (fiches T4,T5 et T7).....	38
7.2.3 – Communications électroniques.....	38
a) Servitudes de protection des centres de réception radioélectriques contre les perturbations électromagnétiques (Fiche PT1).....	38
b) Centre radioélectrique et liaisons hertziennes (Fiche PT2).....	39
c) Servitudes relatives à l'établissement et au fonctionnement des câbles de télécommunication (Fiche PT3).....	39
7.3 - Servitudes relatives à la salubrité et à la sécurité publiques.....	41
7.3.1 - Salubrité publique ( INT1).....	41
Cimetières.....	41
7.3.2 - Sécurité publique ( PM1).....	41
a) Servitudes des plans d'exposition aux risques naturels prévisibles(PM1).....	41
b) Servitudes des plans de prévention de risques technologiques (PM3).....	42



## 1 Le PLU(i) devra être compatible avec :

### 1.1 - Le Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) du pôle d'équilibre territorial et rural (PETR) Loire Beauce

Le PETR couvrant les 2 communautés de communes de la Beauce Loirétaine et des Terres du Val de Loire élabore un projet de SCoT prescrit depuis 2014 afin de pouvoir intégrer les évolutions législatives (Loi Climat et Résilience, Zéro Artificialisation Nette, SRADDET...). Un arrêt de projet est prévu en septembre 2022 pour une opposabilité programmée début 2023.

L'élaboration du projet de PLUi-HD de la CC des Terres du Val de Loire devra être menée dans un rapport de compatibilité avec le SCoT Loire Beauce rendu opposable.

### 1.2 Le Schéma Régional d'Aménagement, de Développement Durable et d'Égalité des Territoires (SRADDET) - Règles générales

Le Schéma Régional d'Aménagement, de Développement Durable et d'Égalité des Territoires (SRADDET) est un document de planification intégrateur et prescriptif à l'échelle régionale. Il se substitue ainsi aux schémas préexistants tels que le schéma régional de cohérence écologique- SRCE, le schéma régional climat air énergie - SRCAE et le plan régional de gestion des déchets.

Le SRADDET de la région Centre-Val de Loire a été adopté par le conseil régional le 19 décembre 2019 et approuvé par arrêté préfectoral du 4 février 2020.

Il peut être consulté au siège du conseil régional Centre Val de Loire ainsi que sur son site internet à l'adresse suivante : <http://www.regioncentre-valde Loire.fr/accueil/lavenir-de-ma-region/centre-val-de-loire-region-360/centre-val-de-loire-sraddet.html>

Le SRADDET définit 4 orientations qui sont déclinées en 47 règles, réparties sur 5 thématiques, qui s'imposent dans un rapport de compatibilité.

- Equilibre du territoire ;
- Transports et mobilités ;
- Climat-Air-Energie ;
- Biodiversité ;
- Déchets.

## 2 Le PLU(i) devra prendre en compte :

### 2.1 - Le Plan Climat Air Énergie Territorial (PCAET)

La CC des Terres du Val de Loire est un EPCI à fiscalité propre de plus de 20 000 habitants "obligés" d'après la loi relative à la transition énergétique pour la croissance verte (LTECV) d'élaborer un PCAET sur son territoire.

Les PCAET ont vocation à partir d'un diagnostic du territoire de mettre en place une stratégie en vue de limiter la réduction des émissions de gaz à effet de serre, de renforcer le stockage du carbone sur le territoire, de maîtriser la consommation énergétique et de développer les énergies renouvelables sur le territoire, de réduire les émissions de polluants et de s'adapter au changement climatique.

Les PLU(i) doivent prendre en compte le PCAET pour ne pas ignorer ni s'éloigner des objectifs et orientations fondamentales. Lorsqu'il l'estime nécessaire, l'État peut demander à la collectivité en charge de l'élaboration du PLU(i) de prendre en compte le PCAET approuvé postérieurement (cf articles L153-49 et suivants du code l'urbanisme). Réciproquement, en application de l'article L229-26-II du code de l'environnement, le programme d'actions du PCAET, tient compte des orientations générales concernant les réseaux d'énergie arrêtées dans le projet d'aménagement et de développement durables du PLU(i).

l'élaboration du PLUi-HD permet de répondre aux grands objectifs que la France s'est donnée en matière de réduction des émissions de gaz à effet de serre, d'adaptation au changement climatique et de sobriété énergétique en travaillant sur plusieurs axes du développement durable tels que :

- la limitation de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers. Ces espaces particulièrement menacés par l'urbanisation sont pourtant les principaux lieux de séquestration du carbone permettant d'absorber une partie des émissions de gaz à effet de serre d'un territoire. De plus, ces espaces participent à apporter une qualité de vie aux citoyens en plus de préserver la biodiversité et la ressource en eau. D'autre part, le développement d'une agriculture durable (moins consommatrice d'intrants chimiques, agro-écologie, agro-foresterie...) contribue également à la réduction des émissions de GES et favorise le développement de circuit-courts participant au dynamisme du territoire ;

- la densification des zones urbaines afin de limiter l'étalement urbain et de stopper le mitage de l'espace dans le but d'atteindre l'objectif de « zéro artificialisation nette » prévu par le plan biodiversité. Le renouvellement urbain et la réhabilitation des friches industrielles sont également des leviers à mobiliser.

- la limitation des îlots de chaleur en mettant en place des espaces verts qui en plus d'apporter une qualité de vie aux citoyens en créant des lieux de loisirs et de détente, participent à l'adaptation au changement climatique en apportant du confort en été grâce au rafraîchissement qu'ils créent, à la dépollution de l'air à laquelle ils participent, au ruissellement de l'eau qui est limité compte tenu de l'absence d'imperméabilisation sur ces secteurs. D'autres îlots de fraîcheur pourraient être conçus en dehors des espaces verts publics (ex : instaurer une part minimum de sol non imperméabilisé ou éco-aménagé par parcelle, désimpermeabilisation de certains lieux tels que les cours d'école par exemple...)

- le développement des énergies renouvelables qui répond aux objectifs de la LTECV. Toutefois, il ne faudra pas prévoir ce développement au détriment de la limitation de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers, dans cette optique il conviendra par exemple de plutôt privilégier le développement de projets photovoltaïques sur les secteurs pollués et dégradés ainsi que les friches industrielles. Un travail peut également être fait sur les bâtiments communaux pour étudier leur potentiel solaire et réfléchir à la mise en place de panneaux PV sur les toitures ou également en ombrières. Pour les projets éoliens, PV au sol et de méthanisation, il est conseillé de contacter le pôle Energies renouvelables (pole-enr45@loiret.gouv.fr)

- le développement et la promotion des modes de transport actifs (vélo et marche) ainsi que les transports non individuels (co-voiturage et transports collectifs).

Enfin, la démarche Eco-Quartier initiée par le ministère de la transition écologique peut être portée à la connaissance de la CC. Cette démarche vise à concevoir, à construire et à gérer plus durablement la ville. Un éco-quartier est donc un projet d'aménagement qui intègre les enjeux et principes de la ville et du territoire durable (contact : campagne-ecoquartier.ddt45@loiret.gouv.fr)

Pour aider dans l'élaboration de la stratégie de la CC TVL, des outils tels que l'application Ges'Urba, développée par l'ADEME, le CEREMA et le MTE, peuvent également aider à la prise de décision pour évaluer les émissions de GES de différents scénarii à toutes les échelles de projet (grand territoire, projets urbains, opérations d'aménagement).

## **2.2 - Schéma Régional d'Aménagement, de Développement Durable et d'Égalité des Territoires (SRADDET) - objectifs**

Dans l'attente de l'approbation du SCoT (article L131-7 du code de l'urbanisme), le PLUi devra prendre en compte les 4 orientations du SRADDET qui sont déclinées en 20 objectifs.

Lien de téléchargement : <https://www.centre-valde Loire.fr/comprendre/territoire/centre-val-de-loire-la-region-360deg>

## **3- Le PLU(i) pourra utilement s'appuyer sur :**

### **3.1 - Le Dossier Départemental des Risques Majeurs (DDRM)**

Le Dossier Départemental des Risques Majeurs (DDRM 45) dans sa version d'avril 2018 précise que le territoire de la CCTVL est impacté par différents risques majeurs parmi lesquels sont répertoriés :

- Inondation,
- Mouvements de terrain,
- Cavités souterraines (hors mines),
- Mouvements de terrain par retrait-gonflements des sols argileux,
- Risques industriels,
- Transport de matières dangereuse,
- Risque nucléaire.

Ces éléments sont aussi précisés et complétés par le descriptif des risques disponible sur le site [www.georisques.gouv.fr](http://www.georisques.gouv.fr) avec notamment :

- Risque de sismicité : très faible
- Radon : potentiel faible

### **3.2 – Les risques**

#### **3.2.1 - Les risques naturels majeurs**

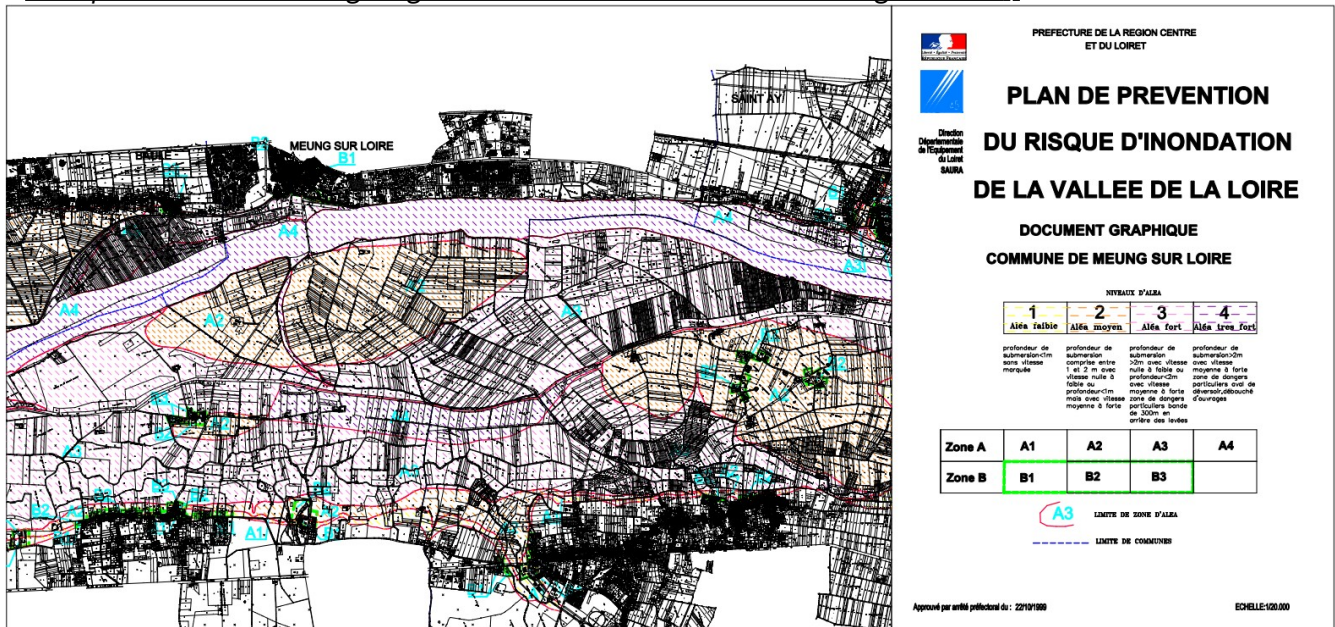
- *Plan de Prévention des Risques Naturels*

Les communes de Baule, Beaugency, Chaingy, Cléry-Saint-André, Dry, Lailly-en-Val, Mareau-aux-Près, Meung-sur-Loire, Saint-Ay et Tavers **sont concernées par le Plan de Prévention des Risques d'inondation (PPRi) de la Vallée de la Loire - Val d'Ardoux approuvé le 22 octobre 1999.**

Le projet de révision du PLUi-HD devra donc prendre en considération le zonage et le règlement de ce PPRi consultable sur le site :

<https://www.loiret.gouv.fr/Politiques-publiques/Securite-et-risques/Risques/Plan-de-Prevention-des-Risques-d-Inondation-PPRI/Les-PPRI-de-la-Vallee-de-la-Loire>

Exemple de carte de zonage réglementaire sur la commune de Meung-sur-Loire :



Extrait de la cartographie du zonage réglementaire

- Catastrophes Naturelles

Toutes les communes couvertes par le projet de PLUi-HD des Terres du Val-de-Loire ont fait l'objet d'arrêtés reconnaissant l'état de catastrophes naturelles (CatNat – Exemple présenté en annexe 2 pour la commune de Meung-sur-Loire).

Concernant l'arrêté CatNat sur les inondations et coulées de boue en 2016.

À l'issue des événements exceptionnels de 2016 un retour d'expérience rédigé conjointement par l'inspection générale de l'administration et le conseil général à l'environnement et au développement durable recommande l'établissement de règles constructives simples, pour les constructions neuves, mais aussi pour les réparations après inondation faisant l'objet d'un financement « CatNat ».

Ces règles pourraient notamment concerner :

- la localisation des installations électriques et de chauffage (Installations à l'étage, réseaux descendants, ...),
- les matériaux, notamment ceux utilisés pour l'isolation thermique ou les huisseries, employables en sous-sol et en rez-de chaussée (Matériaux insensibles à l'eau, ...)

- Les risques d'inondation par remontées de nappes :

Dans certains aquifères, le niveau de la nappe d'eau peut atteindre et dépasser le niveau du sol, provoquant alors une inondation.



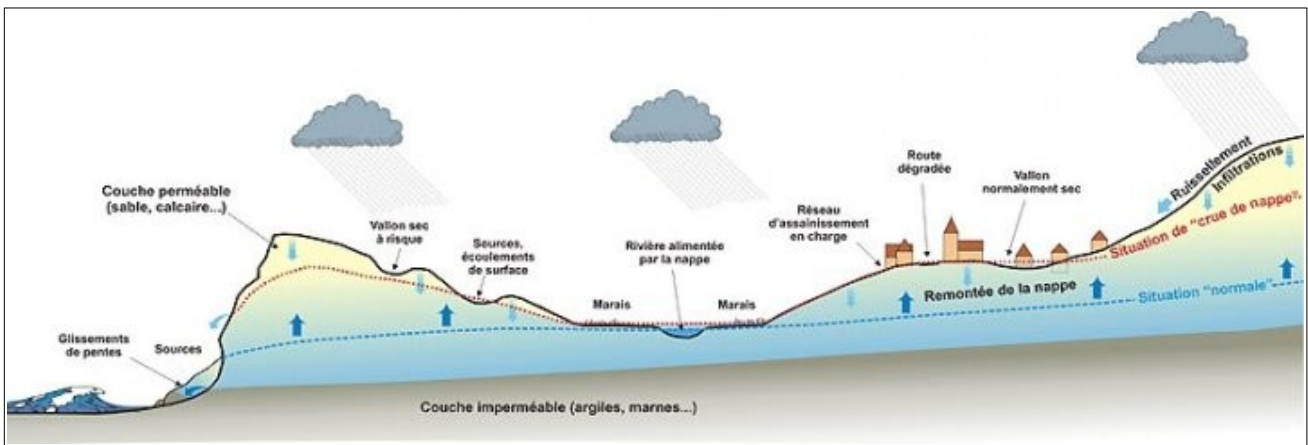
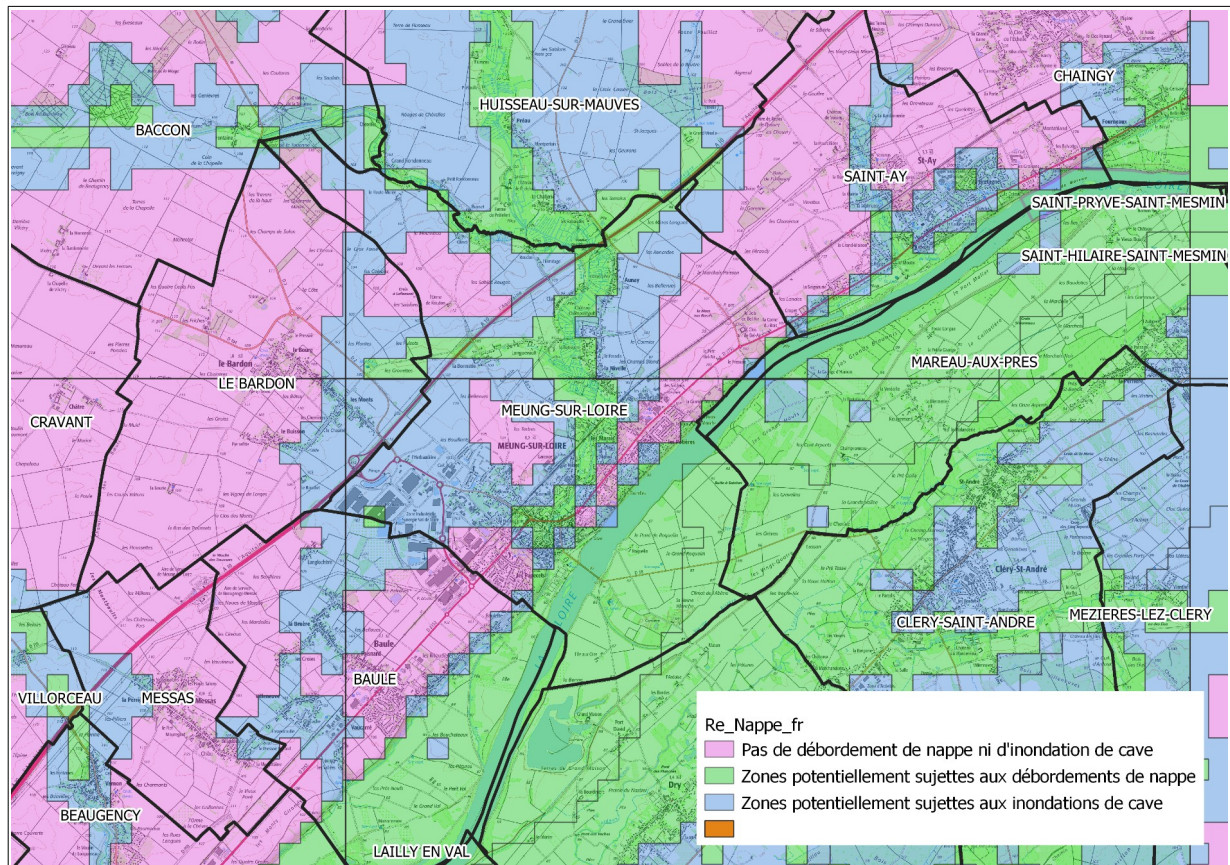


Schéma d'une remontée de nappe (source : DREAL Basse Normandie)

La carte suivante montre un extrait de plan avec le risque d'inondation par remontée de nappe.



Source : BRGM-MEDDE - mise en page DDT 45/SLRT

### Les risques climatiques majeurs

#### **- tempêtes et orages**

Toutes les communes ont fait l'objet d'un arrêté de reconnaissance de catastrophe naturelle (CatNat - Exemple pour la commune de Meung-sur-Loire en Annexe 2) au titre de la tempête de 1999 sous

l'intitulé "inondation, coulée de boue et mouvements de terrain" (source <http://www.georisques.gouv.fr/>).

À titre informatif, les communes peuvent se reporter au DDRM 45 pour prendre connaissance des mesures de surveillance, de prévention et des consignes de sécurité se rapportant à ce risque.

#### **- Intempéries hivernales**

Le département du Loiret est soumis au risque d'intempéries hivernales bien que ses hivers soient en général assez peu rigoureux. Cet aléa toutefois présent doit être appréhendé face aux conséquences qu'il induit en matière d'infrastructures routières et d'impacts sanitaires.

#### **- Canicules**

Le département du Loiret est soumis au risque canicule. Cet aléa doit être appréhendé face aux conséquences qu'il induit en matière d'impacts sanitaires que ce soit en raison du peu de période fraîche contribuant à des difficultés de récupération des organismes, l'aggravation des pathologies ou à l'hyperthermie, ou bien en raison de l'augmentation des concentrations en ozone ou en dioxyde de soufre induisant des pathologies spécifiques.

Des choix d'aménagements, traduits par exemple dans les orientations d'aménagement et de programmation du PLUi-HD peuvent permettre d'en réduire ponctuellement les impacts.

#### **Les mouvements de terrain**

##### **- cavités souterraines**

Le service géologique régional Centre du BRGM a réalisé en juillet 2003 une cartographie de l'aléa global relatif à la présence de cavités souterraines et de désordres de surface dans le Loiret.

Cette étude classe les communes selon un aléa allant de faible à fort. Exemple, la commune de Meung-sur-Loire est classée en **aléa fort** pour le phénomène d'effondrement des cavités souterraines.

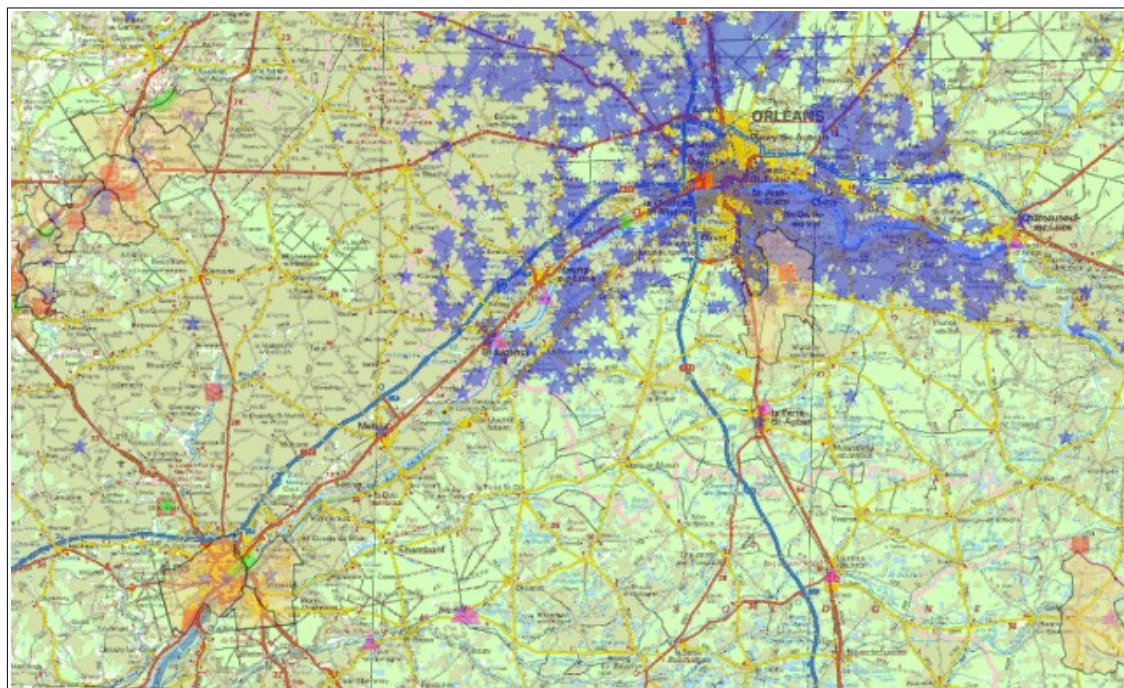
L'inventaire **non exhaustif** des événements répertoriés présente sur le territoire communal un effondrement et seize indices de surface de type « dépressions topographiques », une cavité naturelle (gouffre) et une anthropique (carrière).

Les « dépressions topographiques » peuvent correspondre à des affaissements et enfoncements de terrain, phénomènes symptomatiques des exploitations minières ou de cavités naturelles.

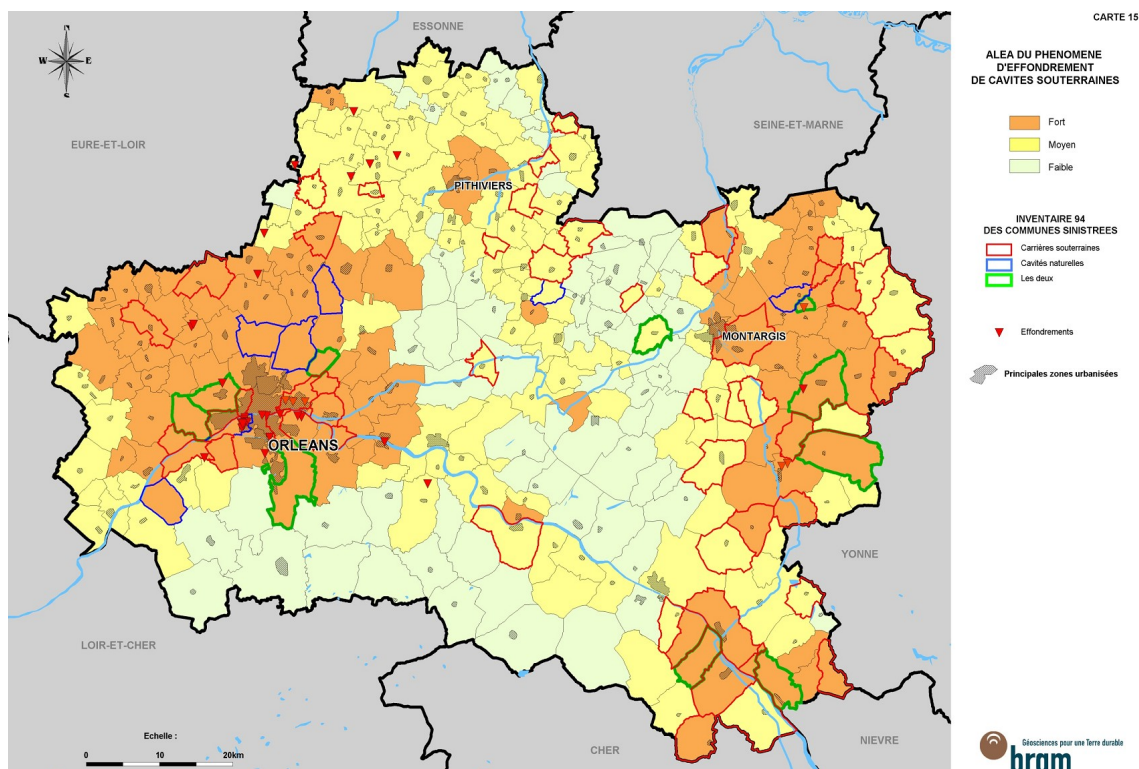
Un porter-à-connaissance spécifique à l'étude BRGM a déjà été adressé aux communes du département en novembre 2005 et reste disponible sur demande à la DDT du Loiret (SLRT/PRC).

**Il est important que la commune signale à la DDT 45/SLRT, toutes cavités et indices nouveaux ou non encore inventoriés** dans l'étude BRGM ou sur les sites [www.georisques.gouv.fr](http://www.georisques.gouv.fr), <http://infoterre.brgm.fr/cavites-souterraines> régulièrement mis à jour.





Source : BRGM-MEDDE



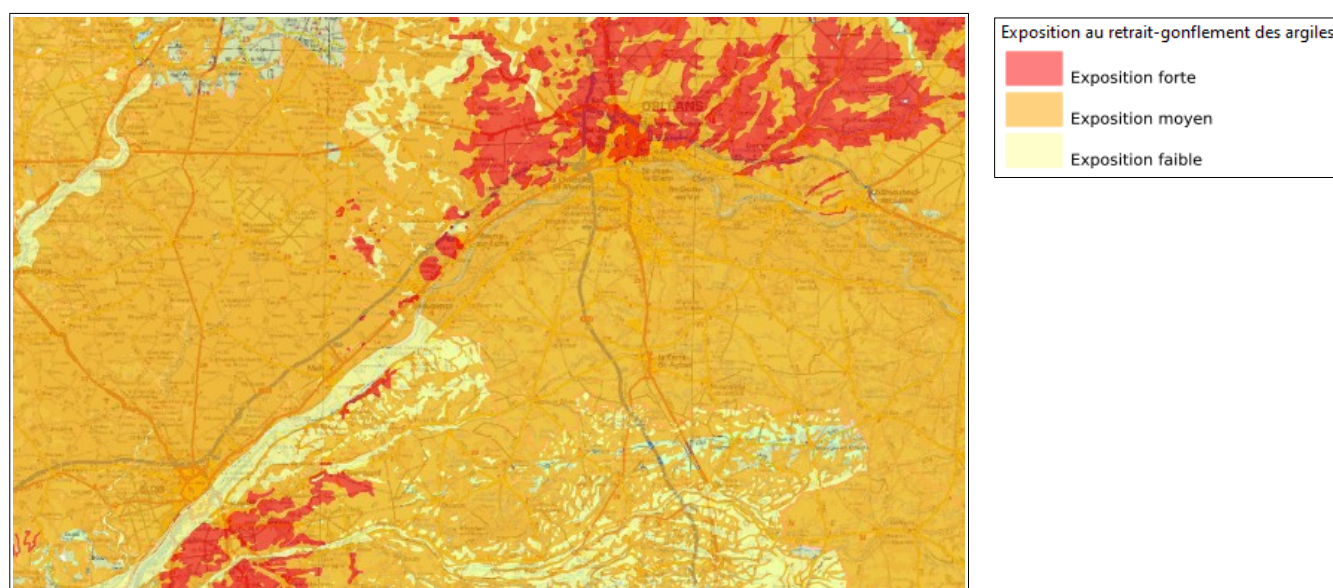
Le service géologique régional Centre du BRGM a réalisé en 2004 une étude relative au phénomène de retrait-gonflement des argiles dans le Loiret.

Un porter-à-connaissance sur le phénomène du retrait-gonflement des argiles a été transmis aux communes du département en février 2008 suivi d'une réunion d'information à destination des élus. Celui-ci reste disponible sur demande à la DDT du Loiret (SLRT/PRC).

Les informations disponibles depuis [www.georisques.gouv.fr](http://www.georisques.gouv.fr) montrent que toutes les communes sont exposées au risque de retrait gonflement des argiles pouvant aller d'une exposition faible à forte.

NB : En application des articles L132-5 à L132-9 et R132-3 à R132-8 du code de la construction et de l'habitation, dans les zones exposées au retrait-gonflement des argiles, une étude géotechnique préalable doit notamment être fournie :

- en cas de vente d'un terrain non bâti constructible (étude préalable fournie par le vendeur pour définir les principes généraux de construction compte-tenu du risque),
- en cas de construction d'immeubles à usage d'habitation, (étude géotechnique fournie par le maître d'ouvrage aux constructeurs).



Source : BRGM-MEDDE

### 3.2.2 - Les risques technologiques

#### Les installations SEVESO et les Installations Classées Pour l'Environnement (ICPE)

Concernant les risques technologiques, 7 sites suivants sont concernés:

- AXEREAL, 25 Avenue d'Orléans à Beaugency (date du PAC le 02/09/2013)
- BODYCOTE à Beaugency (date du PAC le 13/04/2021) site SEVESO Seuil bas
- LEPLATRE, 21 rue du Moulin à Epieds en Beauce (date: 16/07/2018) Site SEVESO Seuil Bas
- LEPLATRE, 8 rue du Moulin à Epieds en Beauce (date du 17/03/2014)
- ANIMALIS, parc d'activité Synergie Val de Loire à Meung Sur Loire (date du 12/03/2019)
- LEPLATRE à Meung sur Loire (date 22/10/2002)
- SCI 2ème avenue-TREESCO (ex immobilière Boulet), ZI "Synergie Val de Loire" à Meung sur Loire (date du 30/10/2008)
- Le site PROLOGIS FRANCE XXXIX à Meung sur Loire est également classé site SEVESO seuil Bas

Concernant les sites et sols Pollués, 11 fiches BASOL sont validées:

- site EDF/GDF installation technique, route de Villorceau à Beaugency
- site SOGESPE (ex PICOTY-station AVIA), 18, rue Nationale 152 à Beaugency
- GARAGE DU CAS ROUGE, 48 route d'Orléans à Chaingy
- site SINCLAIR PHARMA (ex CS DERMATOLOGIE), 2 rue Maréchal Foch à Cléry Saint André
- AEML, à Meung sur Loire
- APMG (ex FONDERIES de MEUNG ex VALFOND), 20, chemin de la Gare à Meung sur Loire. Pour ce site des SUP ont été prescrites le 12/01/2012
- GDF installation technique, rue de Saint Hilaire à Meung sur Loire
- UNION SDA COLLECTE (TEREOS), Lieu-dit "Fourneau" à Meung sur Loire
- WESTENDORP (CEW), Chemin de l'Orange à Meung sur Loire. Pour ce site des SUP ont été prescrites le 06/12/2018
- COMPTOIR SABBE, à Mezières lez Cléry. Pour ce site un PAC est en cours de rédaction
- SETRAD-ONYX à Mézières lez Cléry. Pour ce site des SUP ont été prescrites le 22/11/2011

et 5 fiches BASOL en cours de validation :

- site FAURECIA, Route d'Orléans à Beaugency
- site TPS, à Beaugency
- site COMTE, lieu-dit- le Paradis à Cléry Saint André
- site Colryut (codifrance), à Meung sur Loire
- site PRINTOR DIRECT, à TAVERS

En complément le site internet concernant les données relatives aux sites et sols pollués industriels : <https://www.georisques.gouv.fr/risques/pollutions-sols-sis-anciens-sites-industriels#/>

### 3.2.3 – Informations sur la construction

Compte tenu de la **NON EXHAUSTIVITÉ** de l'inventaire des cavités souterraines réalisé par le BRGM et du fait que le secteur est impacté par le risque lié au phénomène de retrait-gonflement des argiles, **les recommandations aux candidats à la construction sont aujourd'hui les suivantes :**

- pour les cavités et les argiles, de faire réaliser une étude de sol géotechnique par un bureau d'étude spécialisé afin de confirmer l'absence de vide et, dans le cas contraire, mettre en œuvre des dispositions constructives adaptées permettant à la structure de supporter des tassements différentiels de l'ordre de plusieurs centimètres, cela sans subir de dommages et de dégradations.
- pour les cavités, s'il y a présence de vide, de mettre en œuvre des mesures de traitement (remplissage des vides, renforcement de la structure, réalisation de fondations profondes).

D'autre part, il est important pour les cavités/carrières de conserver :

- les accès afin de pouvoir les visiter périodiquement et surveiller leur état général,
- les aérations afin de permettre une circulation d'air bénéfique à leur stabilité.

Pour en savoir plus sur les risques, il est possible de consulter les sites suivants :

- pour des informations complémentaires consultation des sites :  
[www.georisques.gouv.fr](http://www.georisques.gouv.fr)  
<http://infoterre.brgm.fr/cavites-souterraines>  
[www.qualiteconstruction.com](http://www.qualiteconstruction.com)  
[https://www.ecologie.gouv.fr/sites/default/files/dppr\\_secheresse\\_v5tbd.pdf](https://www.ecologie.gouv.fr/sites/default/files/dppr_secheresse_v5tbd.pdf)



### 3.2.4 – Le risque nucléaire

Les plans particuliers d'intervention (PPI) visent à protéger les populations, les biens et l'environnement, notamment, face aux risques liés aux installations nucléaires. Déclenchés par les préfets, ils prévoient l'organisation des secours destinée à assurer la protection de la population et de l'environnement et la prise de comprimés d'iodes par la population dans le rayon de 20 km autour du centre nucléaire (le périmètre initial de 10 km de rayon en jaune sur la photo ci-après a été porté à 20 km – en rouge - arrêté préfectoral du 25 avril 2019).



### 3.3 - La gestion de crises

À titre d'exemple, la commune de Meung-sur-Loire :

Le territoire de cette commune est concerné par les risques liés au transport de matières dangereuses, elle est impactée par des infrastructures routières importantes (Autoroute A10 et RD2152) génératrices d'un risque lié au transport de matières dangereuses.

Cette commune compte 10 installations classées et 5 installations rejetant des polluants. Elle ne fait l'objet d'aucun Plan Particulier d'intervention (PPI).

Cependant, cette commune est située dans un rayon de moins de 20km d'une centrale nucléaire (Saint-Laurent-des-Eaux) et à ce titre fait l'objet d'un Plan Particulier d'intervention (PPI).

Cette commune est également traversée par deux canalisations, une de gaz naturel et une d'hydrocarbures. L'ensemble de ces informations sont accessibles pour les 21 communes du département du Loiret que couvre le projet de PLUi-HD des Terres du Val-de-Loire sur le DDRM et sur le site :

<https://www.georisques.gouv.fr/mes-risques/connaitre-les-risques-pres-de-moi>

Les communes de Baule, Beaugency, Chaingy, Cléry-Saint-André, Dry, Lailly-en-Val, Mareau-aux-Près, Meung-sur-Loire, Saint-Ay et Tavers étant couvertes par un plan de prévention des risques, elles sont soumises à l'obligation d'élaborer un plan communal de sauvegarde.

La loi n°2021-1520 du 25 novembre 2021 visant à consolider notre modèle de sécurité civile et valoriser le volontariat des sapeurs-pompiers et les sapeurs-pompiers professionnels dite « Loi Matras » apporte avec son article 11 des modifications au code de la sécurité intérieure.

Ces modifications entraînent l'ajout de deux nouveaux articles (L.731-4 et L.731-5) qui nécessitent pour les Établissements Publics de Coopération Intercommunale d'élaborer un plan intercommunal de sauvegarde dès lors qu'au moins une des communes membres est soumise à l'obligation d'un PCS.

### Inventaire des arrêtés portant reconnaissance de l'état de catastrophe naturelle avec pour exemple la commune de Meung-sur-Loire :

Catastrophes naturelles

Nombre d'arrêtés de catastrophes naturelles : 9

Inondations, coulées de boue et mouvements de terrain : 1

Code national CATNAT	Début le	Fin le	Arrêté du	Sur le JO du
45PREF19990231	25/12/1999	29/12/1999	29/12/1999	30/12/1999

Inondations et coulées de boue : 1

Code national CATNAT	Début le	Fin le	Arrêté du	Sur le JO du
45PREF20161068	28/05/2016	05/06/2016	08/06/2016	09/06/2016

Mouvements de terrain consécutifs à la sécheresse : 4

Code national CATNAT	Début le	Fin le	Arrêté du	Sur le JO du
45PREF20190097	01/07/2018	31/12/2018	21/05/2019	22/06/2019
45PREF19950019	01/01/1993	30/09/1993	24/10/1995	31/10/1995
45PREF19930027	01/01/1991	31/12/1992	25/01/1993	07/02/1993
45PREF19910038	01/05/1989	31/12/1990	04/12/1991	27/12/1991

Mouvements de terrain différentiels consécutifs à la sécheresse et à la réhydratation des sols : 3

Code national CATNAT	Début le	Fin le	Arrêté du	Sur le JO du
45PREF20200072	01/07/2019	30/09/2019	29/04/2020	12/06/2020
45PREF20080037	01/01/2006	31/03/2006	31/03/2008	04/04/2008
45PREF19980050	01/10/1993	31/12/1997	12/06/1998	01/07/1998

Source : [www.georisques.gouv.fr](http://www.georisques.gouv.fr)

### **3.4 – Infrastructures ferroviaires et routières**

#### **3.4.1 - Lignes ferroviaires**

Les emprises ferroviaires des gares et des haltes devront faire l'objet d'un zonage spécifique en lien avec l'activité ferroviaire. Le règlement des zones traversées par le chemin de fer devra permettre le fonctionnement et l'exploitation du trafic et veillera à préserver la sécurité des personnes.

SNCF Réseau souhaite préserver les emprises près des passages à niveau pour permettre leur suppression voire leur aménagement. Lors de tout projet d'aménagement aux abords de ces passages à niveau, les préconisations de visibilité et de lisibilité routière doivent être préservées (pas de construction, d'implantation de panneaux publicitaires, ...).

#### **3.4.2 - Autoroutes et routes à grande circulation**

Autoroutes, routes express et déviations d'agglomération

L'article L.111-6 du code de l'urbanisme impose que « En dehors des espaces urbanisés des communes, les constructions ou installations sont interdites dans une bande de cent mètres de part et d'autre de l'axe des autoroutes, des routes express et des déviations au sens du code de la voirie routière et de soixante-quinze mètres de part et d'autre de l'axe des autres routes classées à grande circulation. Cette interdiction s'applique également dans une bande de soixante-quinze mètres de part et d'autre des routes visées à l'article L.141-19 ».

Routes à grande circulation (RGC)

Les espaces actuellement non urbanisés bordant ces voies sont affectés par la bande de recul de 75 mètres fixée par l'article L.111-6 du code de l'urbanisme. Si cette marge devait ponctuellement être réduite, il conviendra de le justifier et de satisfaire aux conditions stipulées à l'article L.111-8 du code de l'urbanisme.

## **4 Les orientations supra-communales particulières**

### **4.1. - Gérer de façon économe l'espace**

Pour réduire la consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers constante depuis plusieurs décennies (3 000 ha / an en moyenne au niveau régional) et lutter contre l'étalement urbain, le plan Biodiversité de juillet 2018 a prévu des actions fortes. Il fixe l'objectif de « ZERO artificialisation nette » dont la mise en place a été annoncée par l'instruction du gouvernement relative à l'engagement de l'État en faveur



d'une gestion économe de l'espace (29 juillet 2019). Cette instruction promeut la méthode « Eviter – Réduire - Compenser » et demande de mobiliser les nouveaux outils décrits par la Loi ELAN tels que les ORT, PPA ou GOU.

Le SRADDET de la région Centre-Val-de-Loire fixe des objectifs et des règles visant à faire baisser le rythme de la consommation des espaces :

L'objectif n°5 a pour ambition de diviser par deux la consommation d'espaces agricoles, naturels et forestiers d'ici 2025 et de réduire l'artificialisation de ces mêmes espaces pour tendre vers un solde zéro mesuré à l'échelle régionale en 2040.

Les règles 5, 6 et 7 précisées au paragraphe 6 s'inscrivent dans cet objectif de réduction de la consommation d'espaces.

**Le PLUi devra organiser le développement futur du territoire avec pour objectif de limiter la consommation des espaces agricoles, naturels et forestiers.** Le PLUi pourra prendre en compte l'organisation actuelle du territoire et notamment les travaux de l'INSEE sur le Zonage des Aires urbaines 2010. La base communale des aires urbaines 2010 est téléchargeable à l'adresse suivante : [http://www.insee.fr/fr/methodes/default.asp?page=zonages/aires\\_urbaines.htm](http://www.insee.fr/fr/methodes/default.asp?page=zonages/aires_urbaines.htm)

Pour définir une consommation d'espace adaptée au territoire, il importera de :

- prendre en compte le statut de la communauté de communes de « couronne des grands pôles » et les obligations correspondantes, notamment en matières de densité de logements ;
- respecter les futures orientations du SCoT en cours d'approbation ;
- tenir compte des différents SCoT périphériques

Le projet de PLUi déterminera des objectifs chiffrés de limitation de la consommation d'espace. Il devra définir des objectifs de densité suivant les prescriptions du SCoT qui pourront être traduits par secteur ou sous-secteur. Ces derniers pourront distinguer les secteurs au sein des enveloppes urbaines existantes et ceux en extension.

#### **4.2. - Transition énergétique - Développement des Energies renouvelables (Enr)**

Le SRADDET s'inscrit dans la continuité du Schéma Régional Climat Air Energie (SRCAE) du Centre-Val de Loire. Il poursuit des objectifs d'atténuation du changement climatique par :

- La lutte contre la pollution atmosphérique ;
- La maîtrise de la consommation d'énergie, tant primaire que finale, notamment par la rénovation énergétique ;
- Le développement des énergies renouvelables et des énergies de récupération, notamment celui de l'énergie éolienne et de l'énergie biomasse, le cas échéant par zone géographique ;
- D'adaptation au changement climatique.

Le Centre-Val de Loire vise ainsi à :

- Devenir une région couvrant 100% de ses consommations énergétiques par la production régionale d'énergies renouvelables et de récupération en 2050.
- Réduire de 100 % les émissions de gaz à effet de serre (GES) d'origine énergétique entre 2014 et 2050.

L'intention de la **règle générale n° 29**, « Définir dans les plans et programmes des objectifs et une stratégie en matière de maîtrise de l'énergie (efficacité énergétique, sobriété énergétique) et de production et stockage d'énergies renouvelables et de récupération », est de renforcer les engagements en faveur de la transition énergétique sur les territoires et de les intégrer dans la réflexion globale sur le développement des territoires pour qu'ils soient traduisibles en actions cohérentes avec les volets urbanisme, habitat, transport, économie des stratégies locales. Le PLUi pourra donc notamment identifier des zones pouvant recevoir de l'Éolien ou du photovoltaïque au sol.

Les objectifs associés à cette règle sont : l'intégration d'un urbanisme et d'une mobilité plus durables (Objectifs 5, 6, 7), la mise en place d'une économie relevant les défis environnementaux (Objectifs 13 et 14) et la préservation des ressources naturelles (Objectifs 16 à 20).

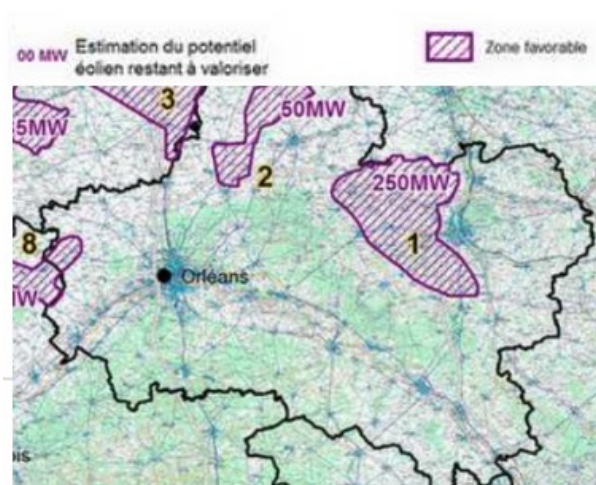
### ■ OBJECTIF N°6 : UN HABITAT TOUJOURS PLUS ACCESSIBLE ET A LA HAUTEUR DES CHANGEMENTS SOCIÉTAUX, CLIMATIQUES ET ÉCONOMIQUES

#### Cibles pour le territoire régional

- Créer 18 000 logements sociaux entre 2020 et 2030 (hors logement Prêt Locatif Social - PLS).
- Rénover 25 000 logements sociaux entre 2020 et 2030 (27% du parc locatif social classé qui a fait l'objet d'un Diagnostic de performance économique (DPE) [83% du parc] est classé E, F ou G en 2015).
- Réduire la consommation énergétique finale du territoire régional de 43% en 2050 par rapport à 2014, soit une baisse spécifiquement dans le secteur de l'économie de -21% et dans le secteur des bâtiments de -41% conformément à l'objectif d'atteindre 100% de la consommation d'énergies couverte par la production régionale d'énergies renouvelables et de récupération en 2050.
- Réduire de 100 % les émissions de gaz à effet de serre d'origine énergétique entre 2014 et 2050.

#### 4.2.1 – Éolien :

Le schéma régional éolien annexé au Schéma Régional du Climat, de l'Air et de l'Énergie (SRCAE) lui-même intégré au SRADDET, identifie les parties du territoire régional favorables au développement de l'énergie éolienne, il n'a pas vocation à autoriser ou interdire l'implantation des aérogénérateurs ou à interdire l'implantation dans des zones à potentiel moins favorable.



Source SRE DREAL Centre 2012

#### **4.2.2 –Géothermie :**

##### **La géothermie de surface**

Cette énergie est captée pour alimenter une pompe à chaleur (PAC), qui la transforme et la transmet à un niveau de température compatible avec des émetteurs (radiateurs, planchers chauffants, ventilo-convecteurs). Avec la géothermie de surface, de façon durable, on peut produire du froid, du frais, de la chaleur et de l'eau chaude sanitaire, pour répondre à des besoins résidentiels, tertiaires, agricoles, industriels, ...

Des informations complémentaires sont disponibles aux adresses suivantes :

<https://www.geothermies.fr/regions/centre-val-de-loire>

<http://www.centre-val-de-loire.developpement-durable.gouv.fr/la-geothermie-de-minime-importance-gmi-a2059.html>

#### **4.2.3 – Photovoltaïque :**

Le « guide 2020 d'instruction des demandes d'autorisations d'urbanisme-PV au sol » est téléchargeable sur <https://www.ecologique-solidaire.gouv.fr/solaire>

L'instruction des demandes d'autorisations d'urbanisme pour les centrales solaires au sol

La commission départementale de préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers (CDPENAF) du Loiret a mis en place depuis le 24 septembre 2019, une doctrine sur l'installation de ces centrales au sol. Celle-ci est jointe en annexe. Une révision de la doctrine pourrait intervenir prochainement.

#### **4.3 - Eaux pluviales – eaux usées**

##### **a) Eaux pluviales :**

Le dossier doit prendre en compte les schémas d'assainissements pluviaux communaux. Il doit rapporter sur les éléments de gestion intégrée des bassins versants et de maîtrise des ruissellements du territoire intercommunautaire.

##### **b) Eaux usées :**

Les effluents futurs du projet de PLUi doivent être évalués au regard du projet de développement communal. Un bilan actualisé de l'assainissement collectif et individuel sur le périmètre intercommunautaire est attendu. Une description des situations à risques et des mesures prises pour y remédier également.

Les schémas d'assainissement doivent être pris en compte et actualisés si nécessaire.

## 5. Démographie / Habitat - production de logements dans un principe de mixité

### 5.1 - Démographie :

#### L'évolution démographique de la CC des terres du val de Loire

Années	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019
Nb d'habitants	4562 2	4614 7	4665 5	4699 5	4716 1	4738 6	4768 7	4800 8	4815 4	4833 6	4844 4	4876 8	4901 3

Les données proposées sont établies à périmètre géographique identique, dans la géographie en vigueur au 01/01/2022. (Sources : Insee, RP2008 au RP2019 exploitations principales - État civil.

La Communauté de communes des Terres du Val de Loire compte 49 013 habitants en 2019 (population légale 2019 qui entre en vigueur au 1er janvier 2022). Sur la période de 2008 à 2019, Le taux de croissance annuel moyen (TCAM) est de 0,55 % pour la communauté de communes qui est supérieur au taux de croissance annuel moyen de 0,42 pour l'ensemble du département du Loiret. Les deux communes les plus peuplées sont Beaugency avec 7 339 habitants et la commune de Meung-sur-Loire avec 6 540 habitants. La commune la moins peuplée est la commune de Rozières-en-Beauce avec 185 habitants. La taille des ménages passe de 2,47 en 2008 à 2,37 en 2018. Les plus de 60 ans qui représentaient 22,3 % de la population en 2008, représentent 26,4 % de la population en 2018.

### 5.2 - Structure de l'habitat

#### L'évolution du parc de logements de la CC des Terres du Val de Loire

Années	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018
Parc total	20680	20953	21181	21296	21573	21829	22118	22373	22639	22826	23076
Résidences Principales	18218	18502	18667	18766	18955	19132	19334	19500	19702	19834	20079
Résidences secondaires	1077	1041	939	938	917	919	915	885	909	944	895
Logements vacants	1384	1410	1555	1592	1701	1777	1870	1988	2027	2053	2101
%de logements vacants	6,69 %	6,73 %	7,34 %	7,48 %	7,88 %	8,14 %	8,45 %	8,89 %	8,95 %	8,99 %	9,10 %

(source Insee)

En 2018 le parc total s'est enrichi de 2 396 logements par rapport à l'année 2008. Sur la même période le nombre de résidences principales connaît une progression de 1 861 logements. On constate sur le tableau une augmentation de la vacance de 717 logements et une diminution de 182 résidences secondaires. Le taux de vacance frictionnelle et structurelle pour la communauté de communes est de 9,10 % en 2018, pratiquement équivalent au taux du département du Loiret qui est de 9,15 %.

Comme dans toutes les communes rurales, où la part des maisons individuelles est très largement majoritaire, la communauté de communes des Terres du Val de Loire est composée de 88 % de maisons. Le parc des résidences principales est occupé par 75,6 % de propriétaires, 22,9 % de locataires et 1,5 % de personnes logées gratuitement. La proportion des résidences principales équipées d'une douche ou d'une baignoire est de 98 %. La part de résidences principales équipées d'un chauffage individuel électrique est de 30,6%.  
 (source Insee dossier complet paru le 17/01/2022)

### **Typologie des résidences principales de la CC des Terres du Val de Loire**

Typologie	T1	T2	T3	T4	T5	Total
Nb de RP	241	1004	2967	5203	10664	20079
%	<b>1,20%</b>	<b>5,00%</b>	<b>14,78%</b>	<b>25,91%</b>	<b>53,11 %</b>	<b>100,00%</b>

(Sources : Insee, RP2018, exploitations principales, géographie au 01/01/2021)

Composés majoritairement de maisons individuelles, les logements de grande dimension (T4+T5) représentent 79,02 % des typologies. Le diagnostic devra affiner et approfondir la connaissance des besoins en typologies de petites tailles à loyer abordable plus adaptées au vieillissement de la population, à la décohabitation et aux jeunes actifs en début de parcours résidentiel.

### **Ancienneté du Parc de résidences principales de la CC des Terres du Val de Loire**

Date de construction	Avant	1919-1945	1946-1970	1971-1990	1991-2005	2006-	Total
Nb de RP	4597	1203	2619	5990	2905	2765	20079
%	22,89%	5,99%	13,04%	29,83%	14,47%	13,77%	100,00%

(Sources : Insee, RP2018, exploitations principales, géographie au 01/01/2021)

Le parc de logements de la communauté de communes comprend près de 71 % de résidences principales construites avant 1991. Ce parc de logements anciens demande une attention vigilante. En effet, une certaine partie de la population a des moyens réduits, et le but du PLH doit être de soutenir au mieux les projets d'amélioration des logements.

### **L'évolution des logements commencés par type de projet**

Année	Lgt commencés individuels purs	Lgt commencés individuels groupés	Lgt commencés collectifs	Lgt commencés en résidence	Total des logements commencés
<b>2012</b>	<b>156</b>	<b>41</b>	<b>30</b>	<b>122</b>	<b>349</b>
<b>2013</b>	<b>175</b>	<b>43</b>	<b>3</b>	<b>0</b>	<b>221</b>
<b>2014</b>	<b>153</b>	<b>18</b>	<b>2</b>	<b>0</b>	<b>173</b>
<b>2015</b>	<b>140</b>	<b>46</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>186</b>
<b>2016</b>	<b>79</b>	<b>12</b>	<b>37</b>	<b>0</b>	<b>128</b>

<b>2017</b>	<b>166</b>	<b>13</b>	<b>25</b>	<b>0</b>	<b>204</b>
<b>2018</b>	<b>143</b>	<b>6</b>	<b>30</b>	<b>0</b>	<b>179</b>
<b>2019</b>	<b>187</b>	<b>49</b>	<b>10</b>	<b>0</b>	<b>246</b>
<b>2020</b>	<b>105</b>	<b>35</b>	<b>49</b>	<b>2</b>	<b>191</b>
<b>2021</b>	<b>141</b>	<b>25</b>	<b>2</b>	<b>0</b>	<b>168</b>
<b>Total</b>	<b>1445</b>	<b>288</b>	<b>188</b>	<b>124</b>	<b>2045</b>

(Données issues de [Sit@del2](#) en date de prise en compte)

Sur les dix dernières années la production moyenne de logements pour la CC des Terres du Val de Loire est d'environ 200 logements par an.

### **Programmer une offre nouvelle de logements.**

Le Schéma de Cohérence Territorial (SCoT) du Pôle d'équilibre territorial et rural (PETR) Pays Loire Beauce en cours d'élaboration devrait être approuvé avant que soit achevée la procédure d'élaboration du PLUi-HD de la CC des Terres du Val de Loire.

Il est demandé à la collectivité de fixer des objectifs de logements à produire conformes au futur SCoT et basés sur un scénario démographique réaliste. Le programme d'actions du POA du PLUi-HD indiquera pour chaque commune le nombre de logements en construction neuve et par acquisition amélioration. Cette production se fera en fonction des équipements, commerces, services et transports existants et suivant la délimitation territoriale de production le l'offre nouvelle définie dans le DOO du futur SCoT.

L'évaluation des besoins en logements est un sujet majeur pour tous les acteurs des politiques locales de l'habitat. Pour l'estimation des besoins en logements, diverses méthodes d'évaluation existent, et de nombreux paramètres peuvent intervenir, comme la prise en compte des besoins en « stock » (ménages non logés ou mal logés aujourd'hui) et en « flux » (prise en compte des besoins à venir). Ces derniers découlent à la fois des évolutions démographiques et des décohabitations (dessalement des ménages). La prise en compte des dynamiques du marché immobilier, le taux de vacance, le taux de tension, le taux de renouvellement, le taux de pression sur la demande en logement social sont autant de paramètres à inclure dans l'analyse de l'estimation.

Le CEREMA vient de finaliser la Version3 d'OTELO qui est l'acronyme de « **O**util de **T**erritorialisation des besoins en **L**ogements ». Il s'agit d'un projet porté depuis 2016 par la Direction de l'habitat, de l'urbanisme et des paysages (DHUP) en partenariat avec le CEREMA. Son objectif est de fournir aux services déconcentrés de L'État et aux collectivités locales une méthode et un outil leur permettant d'estimer le volume de besoins en logements dans les territoires métropolitains. La V3 d'OTELO étant finalisée, elle est mise gratuitement à disposition des collectivités locales. La demande d'accès à OTELO se fait en ligne. (<https://www.ecologie.gouv.fr/otelo-outil-estimer-besoins-en-logements>).

## Lutter contre le logement vacant

En 2018, la part de logements vacants de la CC des Terres du Val de Loire est 9,10 % . Ce taux agglomère la vacance frictionnelle et structurelle. La vacance frictionnelle ou de rotation résulte d'une situation provisoire et nécessaire qui permet d'assurer l'entretien du parc et qui participe à la fluidité des parcours résidentiels. Cette vacance est incompressible. La vacance structurelle ou de longue durée concerne soit des logements mis sur le marché mais inadaptés à la demande, soit des logements qui ne sont plus proposés sur le marché.

Le gouvernement a lancé le 20 janvier 2020 un Plan national de lutte contre les logements vacants. L'Anah, avec le Réseau national des collectivités mobilisées contre le logement vacant (RNCLV) est partenaire de ce Plan national, piloté par la DHUP (Direction ministérielle de l'habitat, de l'urbanisme et des paysages). De nouveaux outils à destination des acteurs locaux ont été mis en place dans le cadre du Plan national, parmi lesquels la base de données LOVAC. Ces données permettent de connaître et de caractériser au plus près de la réalité les logements vacants depuis plus de 2 ans sur un territoire. Grâce aux informations sur le logement et le propriétaire, des prises de contacts peuvent être réalisées pour leur proposer des solutions de remise sur le marché. Pour accéder aux données LOVAC, la demande se fait en ligne sur : (<https://datafoncier.cerema.fr/lovac>). La part de logements vacants sur le territoire progresse chaque année. Le POA du PLUi-HD proposera une ou des actions spécifiques pour en faciliter la reconquête, sachant que le DOO du futur SCoT recommande à l'horizon 2040, de viser un cible de 6,5 % de logements vacants.

Le dispositif fiscal de revitalisation ORT (Opération de Revitalisation de Territoire), en cours de mise en œuvre sur Meung-Sur-Loire et Beaugency donne également accès à plusieurs outils juridiques en faveur de la rénovation des logements en centre-ville:

- l'avantage fiscal Denormandie,
- un abattement d'impôt sur les plus-values de cession de bien visant la réalisation de logements collectifs,
- l'accès d'opérateurs publics et para-publics aux aides de l'Anah pour rénover des logements,
- le raccourcissement (de 30 à 10 ans) du délai de récupération des biens sans maîtres,
- la dérogation à certaines règles du PLU (retrait, gabarit, densité, stationnement...),
- recours au droit d'innover pour déroger à certaines règles du CCH, CU, CE,
- la mise en oeuvre de permis d'aménager multi-sites.

## Le logement social

La CC des terres du Val de Loire compte 1 608 logements sociaux au 1<sup>er</sup> janvier 2022. Dix-huit communes sur 25 possèdent des logements sociaux (données RPLS 2021).

Communes	T1	T2	T3	T4	T5	T6	Total
Baccon	0	2	1	2	0	0	5
Baule	0	10	15	13	0	0	38
Beaugency	1	57	405	216	26	0	705
Chaingy	13	20	45	13	1	0	92
Charsonville	0	1	9	3	0	0	13
Cléry-Saint-André	2	6	14	10	0	0	32
Coulmiers	0	0	2	0	0	0	2
Cravant	0	0	0	0	0	0	0

Communes	T1	T2	T3	T4	T5	T6	Total
Dry	0	2	4	4	0	0	10
Épieds-en-Beauce	0	19	25	9	1	0	54
Huisseau-sur-Mauves	0	4	6	7	0	0	17
Lailly-en-Val	0	3	6	13	2	1	25
Le Bardon	0	0	3	1	0	0	4
Mareau-aux-Prés	1	3	3	16	1	0	24
Messas	0	1	3	8	1	0	13
Meung-sur-Loire	40	99	137	116	36	0	428
Mézières-lez-Cléry	0	0	3	3	0	0	6
Rozières-en-Beauce	0	0	0	0	0	0	0
Saint-Ay	0	18	23	9	5	0	55
Tavers	0	0	0	0	0	0	0
Villorceau	0	0	0	0	0	0	0
Beauce la Romaine	0	30	24	23	8	0	85
Binas	0	0	0	0	0	0	0
Saint-Laurent-des-Bois	0	0	0	0	0	0	0
Villerrmain	0	0	0	0	0	0	0
<b>Total de la CC-TVDL</b>	<b>57</b>	<b>275</b>	<b>728</b>	<b>466</b>	<b>81</b>	<b>1</b>	<b>1608</b>

Cinq bailleurs sociaux sont représentés sur le territoire. Les 1 608 logements sont répartis comme suit : LogemLoiret (981), Valloire Habitat (376), 3F Centre-Val de Loire (122), France Loire (99), CDC Habitat (30). De source DGALN / DHUP – infocentre SNE, le taux de tension entre les demandes en stock et les attributions de logements sociaux (hors mutation) sur la période du 31/12/2019 au 31/12/2020 est de 2,46 pour la CC des Terres du Val de Loire inférieur au taux départemental qui est de 3,17.

### Les gens du voyage

Depuis la loi égalité et citoyenneté n° 2017-86 publiée le 27 janvier 2017 les intercommunalités à fiscalité propre ont vu leur compétence relative aux gens du voyage élargie. Désormais elles deviennent pleinement compétentes pour la réalisation et la gestion des aires permanentes d'accueil, des aires de grand passage et des terrains familiaux locatifs. Des études préliminaires ont démontré une évolution dans les modes d'habitat des gens du voyage qui se portent désormais plutôt sur de l'habitat adapté ou des terrains familiaux. Récemment, la communauté de communes s'est dotée d'une aire de grand passage conforme à la réglementation et au schéma départemental. Le Schéma Départemental d'Accueil et d'Habitat des Gens du Voyage (SDAHGDV), actuellement en cours de révision, prévoit dans ses prescriptions des terrains familiaux locatifs dont la réalisation incombera à l'intercommunalité.

Par anticipation, il serait opportun que le nouveau document d'urbanisme permette les implantations de ces types d'habitat et d'équipement dans les zones U des communes. Par ailleurs, l'élaboration du PLUi-HD doit être l'occasion de traiter les implantations de gens du voyage dans les zones où elles ne sont pas autorisées. Dans le cas où une des vingt-cinq communes serait concernée,



la régularisation sur site de ces implantations illicites, ou leur poursuite devant le juge pénal, devra être sérieusement étudiée.

### 5.3 - Programme d'Orientations et d'Actions (POA)

N'atteignant pas les seuils de population mentionnés précédemment, la Communauté de Communes des Terres du Val de Loire a décidé de prendre tout de même la compétence "habitat" et d'élaborer un PLH qui sera dit "volontaire" afin de contribuer, par l'élaboration d'une stratégie en matière d'habitat, au développement de son territoire. Dans ce cas, le contenu du document, comme son élaboration, doit être conforme à la législation.

La loi n° 2014- 366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové (ALUR) est venue apporter des réponses aux difficultés juridiques soulevées par les premiers PLUi-HD. En effet au préalable, seules les OAP des PLUi tenaient lieu de PLH. Depuis la loi ALUR a apporté deux changements majeurs : d'une part, c'est le PLUi **dans son intégralité qui tient lieu de PLH** et d'autre part, cette loi crée une pièce nouvelle pour le PLUi tenant lieu de PLH : **le programme d'orientations et d'actions (POA)**. En faisant le choix d'élaborer un PLUi-HD, la CCTVL va définir un Programme d'Orientations et d'Actions Spécifique (le POA habitat) qui est l'instrument de la mise en œuvre de sa politique de l'habitat. Ce POA reprendra les orientations stratégiques du PADD en matière d'habitat et les déclinera en actions.

Il importe que tout au long de la procédure d'élaboration du document, la collectivité prenne en compte l'avis des services de l'État, tant par le biais du porter à connaissance que par une association régulière durant les différentes phases de la démarche (diagnostic, orientations, programme d'actions).

#### Cadre législatif et réglementaire du PLH :

Issu de l'expérimentation locale, le Programme local de l'habitat (PLH) a été introduit dans la législation par la loi n° 83-8 du 7 janvier 1983, « relative à la répartition de compétences entre les communes, les départements, les régions et l'État (loi Defferre) », pour permettre aux communes de fixer, de manière prévisionnelle, leurs priorités en matière d'habitat et de prendre l'initiative de leur mise en œuvre. Le PLH est le projet de politique d'habitat d'une collectivité, mais, du point de vue juridique, c'est une procédure encadrée par les dispositions du Code de la Construction et de l'Habitation. La forme, le contenu et les modalités d'élaboration du PLH sont normés et codifiés, pour la partie législative, aux articles L. 302-1 à L. 302-4-2 inclus du CCH. Ces dispositions trouvent leur transcription réglementaire aux articles R. 302-1 à R. 302-13-1 inclus du même Code.

*Le PLH « définit, pour une durée de six ans, les objectifs et les principes d'une politique visant à répondre aux besoins en logements et en hébergements, à favoriser le renouvellement urbain et la mixité sociale et à améliorer l'accessibilité du cadre bâti aux personnes handicapées en assurant entre les communes, et entre les quartiers d'une même commune, une répartition équilibrée et diversifiée de l'offre de logements ».* (article L. 302-1 paragraphe II du CCH).

Au fil de lois successives, le PLH a connu une consolidation de son caractère opérationnel, de sa portée juridique et de son rôle dans l'organisation des rapports entre l'État, les communes et les intercommunalités. La responsabilité des établissements publics de coopération intercommunale (EPCI) dans l'élaboration de ce document s'est affirmée au fil du temps.

#### Dernières lois concernant l'habitat et le logement ayant fait évoluer la portée du PLH :

### **Loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové (ALUR)**

La Loi Alur a pour objectif de protéger les propriétaires et les locataires, de permettre l'accroissement de l'offre de logements dans des conditions respectueuses des équilibres des territoires. Elle vise notamment à combattre la forte augmentation des prix des logements, la pénurie de logements, la baisse de pouvoir d'achat des ménages et renforce l'encadrement des loyers dans certaines zones. Concernant le PLH, il doit désormais définir les actions de prévention, d'accompagnement et de requalification des copropriétés dégradées. La loi ALUR renforce également la place des EPCI dans la coordination locale des politiques de l'habitat. A ce titre, le PLH, qu'il soit intégré ou non dans un PLUI, voit son champ d'intervention agrandi et sa politique partenariale renforcée.

### **Loi n°2017-86 du 27 janvier 2017**

La loi est relative à l'égalité et à la citoyenneté (LEC). La loi comporte diverses mesures relatives à l'urbanisme dans son titre 2 « Mixité sociale et égalité des chances dans l'habitat ». Elle améliore l'équité et la gouvernance territoriale des attributions de logements sociaux. Elle favorise la mobilité dans le parc social et l'accès des ménages défavorisés aux quartiers attractifs. Elle vise à mieux répartir l'offre de logement social sur les territoires et favoriser le développement des stratégies foncières.

### **Loi n° 2018-1021 du 23 novembre 2018**

La loi porte évolution du logement, de l'aménagement et du numérique. La loi ELAN a via le PLH, renforcé la prise en compte de la performance énergétique dans la construction, favorisé la rénovation énergétique, mais également développé la production de logements intermédiaires dans les territoires en tension. La loi ELAN a notamment créé les Opérations de Revitalisation du Territoire (ORT), outil au service des collectivités locales volontaires visant la consolidation de fonctions de centralité (voir p.23 – lutte contre le logement vacant).

### **Loi n° 2021-1104 du 22 août 2021 portant lutte contre le dérèglement climatique et renforcement de la résilience face à ses effets.**

La loi a pour ambition d'apporter une réponse à la hauteur de la situation d'urgence climatique liée au réchauffement planétaire. Concernant la lutte contre l'artificialisation des sols, l'article 191 de la loi prévoit que pour atteindre l'objectif national d'absence de toute artificialisation nette des sols en 2050, le rythme de l'artificialisation des sols dans les dix années suivant la promulgation de la présente loi doit être tel que, sur cette période, la consommation totale d'espace observée à l'échelle nationale soit inférieure à la moitié de celle observée sur les dix années précédant cette date. Concernant le droit de l'urbanisme l'article 205 de la loi prévoit la constitution, par les EPCI dotés d'un programme local de l'habitat (PLH), d'observatoires de l'habitat et du foncier destinés, entre autres, à recenser les friches constructibles et les espaces de densification potentielle. De plus, de nombreuses dispositions de la loi ont pour objectif d'accélérer la rénovation des logements dans le but d'atteindre, d'ici 2050 la neutralité carbone grâce à un parc immobilier composé en grande majorité de logements de niveau basse consommation.

### **Le projet de loi 3DS (pour décentralisation, différenciation, déconcentration, simplification).**

Adopté le 4 janvier 2022 par les députés, le projet de loi doit désormais être discuté en commission mixte paritaire, avant d'entrer en vigueur. Le projet de loi va accorder de nouvelles compétences aux collectivités. Son titre III est consacré à l'urbanisme et au logement. Certaines dispositions reviennent sur les grandes opérations d'urbanisme de la loi Élan, toujours dans le sens d'un renforcement du rôle des établissements publics de coopération intercommunale. Ce texte qui entrera en vigueur avant l'approbation du PLUi-HD et en renforcera la portée devra être pris en compte.

**Lien avec les différentes procédures mises en œuvre sur le territoire.**

Le Programme Local de l'Habitat doit être compatible avec le Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) lorsqu'il existe et tient compte de différents documents de l'aménagement d'un territoire, de solidarité et d'accès au logement. De même les documents d'urbanisme des communes doivent être compatibles avec le Programme Local de l'Habitat (PLH).

**État des lieux des documents d'urbanisme communaux**

Les 25 communes de la CC des Terres du Val de Loire sont couvertes soit par un Plan local d'urbanisme (PLU), soit par une carte communale (CC). Ainsi, le PLUi-HD représente une opportunité certaine pour développer à l'échelle intercommunale ainsi que pour l'ensemble des habitants un projet de territoire commun proposant une nouvelle dynamique de développement. Le PLUi-HD remplacera les Plans Locaux d'urbanisme et les Cartes Communales des vingt-cinq communes membres.

**Le PLUi-HD doit tenir compte du Plan départemental d'action pour le logement et l'hébergement des personnes défavorisées (PDALHPD 2018-2023)**

Ce dispositif partenarial entre l'État et le conseil départemental intègre le champs de l'hébergement. Il s'organise autour de 3 axes et de treize actions pour faciliter les parcours résidentiels en faveur des publics en difficulté, sans abri ou mal logés dans le Loiret.

**5.4 - Les modalités d'élaboration, d'évaluation et de modification du PLH**

Dans le cas d'un PLUi-HD, c'est l'ensemble du document qui tient lieu de PLH. Les pièces constitutives du Plan Local d'Urbanisme intercommunal (rapport de présentation, PADD, OAP, règlement et annexes) sont complétées par le Programme d'Orientations et d'Actions (POA).

Le diagnostic de la partie « habitat » sera incluse dans le rapport de présentation et comprendra : une évolution socio-démographique de la population, une évolution du parc de logements, une analyse du potentiel foncier, une analyse du marché du logement, une évolution du parc locatif social, un état des lieux de la demande des publics spécifiques (jeunes, étudiants, personnes âgées et/ou handicapées, gens du voyage). Le programme d'orientations comprendra les principes retenus pour l'élaboration de la politique de l'habitat de l'EPCI : maîtrise de l'étalement urbain, mixité sociale, réponse aux besoins. Le programme d'actions comprendra un volet programmatif (objectifs de logements à construire), des fiches-actions (moyens humains et financiers, opérateurs, calendrier de mise en oeuvre), les modalités de suivi et d'évaluation (observatoire de l'habitat et du foncier).

Les PLH, PLUi-H ou PLUi-HD suivent le même schéma de processus d'élaboration défini par la DGALN en partenariat avec la DHUP. Les trois documents ayant trait à l'habitat devront obligatoirement faire l'objet d'un examen dans le cadre du comité régional de l'habitat et de l'hébergement (CRHH), qui devra émettre un avis sur la base d'un rapport présenté par son président.

Schéma de processus d'élaboration du PLH (source : DGALN/DHUP) :



### L'évaluation du PLH

Pour l'évaluation du PLH, le code de la construction et de l'habitation prévoit la réalisation de bilans à des périodicités différentes (articles L. 302-3, R. 302-12 et R. 302-13 du CCH).

#### Le bilan annuel

Le bilan annuel sur l'état de réalisation du programme :

Ce bilan, ainsi que les éventuelles adaptations du programme justifiées par l'évolution de la situation sociale, économique ou démographique fait l'objet d'une délibération de l'EPCI. Le bilan annuel doit être transmis aux communes ainsi qu'au préfet et tenu à la disposition du public.

#### Le bilan à mi-parcours

Le bilan à mi-parcours de la réalisation des actions du PLH trois ans après son adoption. Ce bilan vise à préciser certaines actions qui ont pu revêtir un caractère trop général dans le PLH adopté, et à identifier, le cas échéant les besoins d'ajustement, d'adaptation, voire de modification de ce document. Il permet également de prendre en compte les évolutions législatives ou réglementaires entrées en vigueur depuis l'élaboration du document. Ce bilan est communiqué à l'État et présenté au CRHH.

### **Le bilan à la fin du PLH**

Un bilan de réalisation du PLH doit être présenté au terme des six ans prévus pour son application. Le renouvellement du PLH est l'occasion de prolonger certaines actions, d'en prévoir de nouvelles voire d'en supprimer certaines. Le bilan final est communiqué à l'État et présenté au CRHH (article L. 302-3 du CCH)

### **Faire évoluer le PLH au cours de sa mise en œuvre**

*Il existe une procédure de modification du PLH pour les territoires non SRU.*

- La procédure simplifiée et facultative  
Parce qu'elle ne remet pas en cause les orientations fondamentales du PLH, la procédure de modification simplifiée ne requiert pas l'avis du CRHH contrairement à la procédure d'élaboration du PLH (article L. 302-4 du CCH)

### **Proroger, en cas de nécessité, le PLH au-delà de sa durée de 6 années.**

Le dispositif de prorogation d'un PLH est défini par la législation. La prorogation du PLH porte sur une durée maximale de 2 ans. Elle est mobilisable pour les PLH arrivant à échéance et après que l'EPCI a pris une délibération engageant l'élaboration d'un nouveau PLH (article L. 302-4-2 du CCH).

### **La concertation**

Pendant toute la durée de son élaboration, le programme local de l'habitat peut faire l'objet d'une concertation associant les habitants et les associations locales. Dans ce cas, les objectifs poursuivis et les modalités de la concertation sont précisés par l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale. A l'issue de la concertation, l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale en arrête le bilan, qui est joint au projet de programme local de l'habitat (article L. 302-2 du CCH).

## 6. Les premiers éléments de cadrage du PLUi

Les perspectives de développement seront à déterminer dans une relation de compatibilité avec les prescriptions du futur SCoT. Les besoins en fonciers nécessaires (surface, densité de logements) seront également déterminés en fonction des prescriptions du SCoT et des règles 5, 6 et 7 du SRADDET rappelées ci-dessous.

Le rapport de présentation du PLUi devra justifier les objectifs indiqués dans le projet d'aménagement et de développement durables au regard des objectifs de consommation de l'espace, le cas échéant, par le schéma de cohérence territoriale et au regard des dynamiques économiques et démographiques » (article L.151-4 du code de l'urbanisme).

De manière globale, la définition des objectifs est réalisée au regard d'une analyse technique et d'un projet politique. Elle s'articule également avec l'analyse des surfaces consommées et des capacités de construction dans le tissu urbain existant qui seront à privilégier au détriment des extensions urbaines.

Le PADD du PLUi fixera des objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain (article L.151-5 du code de l'urbanisme).

### 6.1 - SRADDET

Le SRADDET impose par sa règle n°5 de : *Prioriser l'optimisation du potentiel foncier identifié dans les espaces déjà urbanisés et équipés... Dans les centre-villes (dents creuses, espaces ou îlots vacants, friches urbaines...). Autour des pôles d'échanges et d'infrastructures de transport en commun existants ou en projet.*

La règle générale n°6 demande de « Définir une part minimale de l'offre nouvelle de logements en renouvellement urbain et réhabilitation de l'existant »

et demande au document d'urbanisme de contribuer à :

- la lutte contre l'artificialisation des sols tout en permettant de répondre aux besoins des territoires en termes d'aménagements ;
- la diminution de la vacance, à la requalification des friches et au renouvellement urbain (en travaillant sur la capacité de mutations de ces espaces bâtis) ;
- la revitalisation des centres-villes et centres-bourgs afin d'améliorer l'environnement et l'attractivité de ces secteurs.

La règle n°7 précise: « Les objectifs devront être définis en tenant compte des caractéristiques et de la qualité patrimoniale bâtie, paysagère et naturelle, et des besoins éventuels de qualification ou de réaménagement des espaces publics. Ils sont à adapter aux spécificités des tissus bâtis et à la variété des formes urbaines. Ils peuvent s'exprimer par des fourchettes et des seuils. »

## 7. Les servitudes d'utilité publique (SUP)

Le *Géoportail de l'Urbanisme* regroupe l'ensemble des documents d'urbanisme et des servitudes d'utilité publique sous format numérique et est alimenté par les collectivités et les gestionnaires de servitudes. Les données en ligne ont une valeur juridique à compter du 1er janvier 2020.

La liste suivante des servitudes est établie suivant l'annexe de l'article R.151-51 du code de l'urbanisme, Liste consultable sur le lien suivant :

[https://www.legifrance.gouv.fr/affichCode.do;jsessionid=C8C3940E222D3F6B8D7946A5036B3DF0.tp\\_dila08v\\_1?idSectionTA=LEGISCTA000031721553&cidTexte=LEGITEXT000006074075&dateTexte=20161007](https://www.legifrance.gouv.fr/affichCode.do;jsessionid=C8C3940E222D3F6B8D7946A5036B3DF0.tp_dila08v_1?idSectionTA=LEGISCTA000031721553&cidTexte=LEGITEXT000006074075&dateTexte=20161007)

Sont énumérées, conformément à la nomenclature de l'article R 151-51 du code de l'urbanisme, ci-après les différentes familles de servitudes rencontrées sur le territoire de la Communauté de Communes.

### 7.1 - Servitudes relatives à la conservation du patrimoine

#### 7.1.1 - Patrimoine naturel

##### **a) Cours d'eau non domaniaux ( A4)**

Pour des besoins d'entretien et de restauration des cours d'eau non domaniaux, les propriétaires sont tenus de laisser passer sur leurs terrains pendant la durée des travaux visés aux articles L. 215-15 et L. 215-16 du code de l'environnement, les fonctionnaires et les agents chargés de la surveillance, les entrepreneurs ou ouvriers, ainsi que les engins mécaniques strictement nécessaires à la réalisation de travaux, dans la limite d'une largeur de six mètres.

Les terrains bâtis ou clos de murs à la date du 3 février 1995 ainsi que les cours et jardins attenants aux habitations sont exempts de la servitude en ce qui concerne le passage des engins (article L.215-18 du même code).

*Le service gestionnaire est la Direction Départementale des Territoires, Service Eau, Environnement et Forêt – 131 rue du Faubourg Bannier – 45000 ORLEANS.*

##### **b) Emissaires d'assainissement (A3)**

L'article L. 152-13 du Code rural et de la pêche maritime rend la servitude relative aux canaux d'irrigation applicable aux émissaires d'assainissement qui, n'ayant pas le caractère de cours d'eau naturels, sont exclus du bénéfice des dispositions relatives aux servitudes de passage sur les berges des cours d'eau non domaniaux.

Les terrains bâtis ou clos de murs, les cours et jardins attenants aux habitations à la date de publication de l'acte prescrivant l'enquête préalable à la déclaration d'utilité publique sont exonérés des servitudes de passage et de dépôt.

A l'intérieur des zones soumises aux servitudes, toute nouvelle construction, toute élévation de clôture fixe, toute plantation est soumise à autorisation préfectorale ; les constructions, clôtures ou

plantations édifiées sans cette autorisation peuvent être supprimées à la diligence du gestionnaire du canal, à ce habilité par le préfet ;

*Le service gestionnaire est la Direction Départementale des Territoires, Service Eau, Environnement et Forêt*

### **c) Eaux potables (AS1)**

En vue d'assurer la protection de la qualité des eaux, l'acte portant déclaration d'utilité publique des travaux de prélèvement d'eau destinée à l'alimentation des collectivités humaines mentionné à l'article L.215-13 du code de l'environnement détermine autour du point de prélèvement un périmètre de protection immédiate dont les terrains sont à acquérir en pleine propriété, un périmètre de protection rapprochée. Dans ce périmètre, peuvent être interdits ou réglementés toutes sortes d'installations, travaux, activités, dépôts, ouvrages, aménagement ou occupation des sols de nature à nuire directement ou indirectement à la qualité des eaux.

*Le service gestionnaire est la Délégation Territoriale du Loiret de l'Agence Régionale de Santé du Centre, 131 Faubourg Bannier, BP 74409, 45044 Orléans Cedex 1.*

## **7.1.2 - Patrimoine culturel**

### **a) Monuments historiques et abords ( AC1)**

Comme le permet l'article L.621-31 du code du patrimoine modifié par la loi relative à la liberté de la création, à l'architecture et au patrimoine (loi LCAP) et par la loi ELAN, la protection au titre des abords d'un monument historique peut être modifiée au profit d'un périmètre délimité des abords (PDA) par l'autorité administrative, sur proposition de l'architecte des bâtiments de France, après accord de la commune ou des communes intéressées ou sur proposition de l'autorité compétente en matière de plan local d'urbanisme, après accord de l'architecte des bâtiments de France. Le PDA est opposable après enquête publique et consultation du propriétaire, de façon à désigner des ensembles d'immeubles qui forment avec le monument historique considéré un ensemble cohérent, ou qui sont susceptibles de contribuer à sa conservation ou à sa mise en valeur.

La commune couverte par un site patrimonial remarquable (SPR) bénéficie encore de rayon résiduel autour des monuments historiques de la commune au-delà du périmètre de SPR (ex AVAP). Ces rayons résiduels pourraient être supprimés ou réduits selon la nature des enjeux de territoires.

Ainsi, l'autorité compétente ou l'architecte des bâtiments de France pourrait proposer, sur la base d'un diagnostic réalisé par le bureau d'étude missionné pour l'élaboration du PLUi, un nouveau plan de servitude de protection de monuments historiques, parallèlement à la procédure d'élaboration du PLUi.

*Le service gestionnaire est l'Unité Départementale de l'Architecture et du Patrimoine, 6 rue de la Manufacture, 45043 Orléans cedex 1.*

### **b) Sites classés et inscrits ( AC2)**

Les sites et monuments naturels de caractère historique, artistique, scientifique, légendaire ou pittoresque protégés au titre de la loi du 02 mai 1930 (articles L341-1 à 22 du code l'environnement)



sont des espaces ou des formations naturelles dont la qualité appelle, au nom de l'intérêt général, la conservation en l'état (entretien, restauration, mise en valeur...) et la préservation de toutes atteintes graves (destruction, altération, banalisation...).

Il existe deux types de protection :

Les sites inscrits : cette mesure entraîne pour les maîtres d'ouvrages l'obligation d'informer l'administration de tous projets de travaux de nature à modifier l'état ou l'aspect du site quatre mois au moins avant le début des travaux. Les projets de démolition sont soumis à l'avis conforme de l'architecte des bâtiments de France.

Les sites classés : cette protection impose que toute modification de l'état ou l'aspect soit soumise à autorisation spéciale (article L341-10).

### **c) Sites Patrimoniaux Remarquables SPR ( ex Zone de Protection du Patrimoine Architectural, Urbain et Paysager – ZPPAUP ou ex AVAP) ( AC4)**

Issus de la loi n°2016-925 du 7 juillet 2016 relative à la liberté de la création, à l'architecture et au patrimoine (LCAP), les sites patrimoniaux remarquables (SPR) se substituent aux secteurs sauvegardés, zones de protection du patrimoine architectural, urbain et paysager (ZPPAUP) et aires de mise en valeur de l'architecture et du patrimoine (AVAP).

Mais les zones de protection du patrimoine architectural, urbain et paysager créées avant la publication de la loi précitée deviennent de plein droit des sites patrimoniaux remarquables (SPR) au sens de l'article L.631-1 du code du patrimoine et sont soumis aux articles L.632-1 et suivant du même code.

*Le service gestionnaire est l'Unité Départementale de l'Architecture et du Patrimoine du Loiret, 6 rue de la manufacture, 45043 Orléans cedex 1.*

### **7.1.3 – Patrimoine sportif (Fiche JS1)**

La suppression totale ou partielle d'un équipement sportif privé dont le financement a été assuré par une ou des personnes morales de droit public pour une partie au moins égale à 20 % de la dépense susceptible d'être subventionnée ou, à défaut d'une telle dépense, à 20 % du coût total hors taxes de l'équipement sportif, ainsi que la modification de son affectation sont soumises à l'autorisation de la personne morale de droit public ayant participé seule ou ayant participé pour la plus grande part à ce financement. L'avis du maire de la commune où est implanté l'équipement est joint à la demande d'autorisation (articles L312-3 et R312-6 du code du sport).

Cette autorisation est subordonnée à la condition que cet équipement soit remplacé par un équipement sportif équivalent.

En ce qui concerne les servitudes de protection des installations sportives privées dont le financement a été assuré par une ou des personnes morales de droit publics, il convient de respecter les dispositions des articles L.312-1 et L.312-3 du code du sport

*Le service gestionnaire est la Direction Départementale de la Cohésion Sociale, 131 rue du Faubourg Bannier, 45042 Orléans cedex 1.*

## **7.2 - Servitudes relatives à l'utilisation de certaines ressources et équipements**

## 7.2.1 - Énergie

### **a) Transport et distribution d'énergie électrique RTE ( I4)**

Dans le cadre du déploiement du réseau de transport et de distribution d'énergie électrique, l'opérateur a la possibilité d'établir à demeure, des supports et ancrages pour conducteurs aériens d'électricité, soit à l'extérieur des murs ou façades donnant sur la voie publique, sur les toits et terrasses des bâtiments, sous certaines conditions et réserves.

L'opérateur a également la possibilité de faire passer les conducteurs d'électricité au-dessus des propriétés privées, sous les mêmes conditions et réserves que précédemment, d'établir à demeure des canalisations souterraines, ou des supports pour conducteurs aériens, sur des terrains privés non bâtis, qui ne sont pas fermés de murs ou autres clôtures équivalentes et de couper les arbres et branches d'arbres qui, se trouvant à proximité des conducteurs aériens d'électricité, gênent leur pose ou pourraient, par leur mouvement ou leur chute, occasionner des courts-circuits ou des avaries aux ouvrages.

Le tracé de ces ouvrages en exploitation est disponible au format SIG sur le site de l'open Data RTE : <https://opendata.rte-france.com/pages/accueil/> et en y faisant une recherche sur « INSPIRE ».

*Les services gestionnaires sont RTE – GMR SOLOGNE, 21 rue P. et M. Curie, BP124, 45140 INGRE pour les lignes de transport, et ENEDIS, 47 avenue de St Mesmin, 45077 Orléans cedex 2 pour les lignes de distribution.*

### **b) Canalisations/Transport de Gaz GRTgaz (I1 et I3)**

#### **Servitudes d'utilité publique d'implantation ( I3) et Servitudes d'utilité publique d'effets ( I1)**

Dans le cadre du déploiement du réseau de transport de gaz, l'opérateur est autorisé pour construire et exploiter une ou plusieurs canalisations dont les travaux sont déclarés d'utilité publique.

Les servitudes d'utilité publique dites "d'effets" autour des canalisations de transport de gaz ont été instituées par arrêté préfectoral en date du 4 octobre 2016 (les arrêtés sont téléchargeables sur le site de la Préfecture.

Ces informations sont également disponibles sur le site de la Préfecture:

<http://www.loiret.gouv.fr/Politiques-publiques/Environnement-risques-naturels-et-technologiques/Arretes-instituant-des-SUP-autour-de-canalisation-de-transport-de-gaz-et-d-hydrocarbures>

*Le service gestionnaire est le Groupe Réseau Transport GRTgaz, Pôle exploitation Centre Atlantique, Service Travaux Tiers et Urbanisme, 62 rue de la Brigade Rac - ZI du Rabion, 16023 Angoulême cedex.*

*Adresse mail gestionnaire : [rc@grtgaz.com](mailto:rc@grtgaz.com)*

## 7.2.2 – Communications

### **a) Réseau routier (Fiches EL7, EL11)**

#### **- Servitudes relatives aux plans d'alignement (Fiche EL7)**

L'alignement est la détermination par l'autorité administrative de la limite du domaine public routier au droit des propriétés riveraines. Il est fixé soit par un plan d'alignement, soit par un alignement individuel. Les plans d'alignement ont ainsi pour objectif de définir la position de cet alignement.

Dans les faits, ils ont été principalement utilisés pour le redressement ou l'élargissement de voies existantes (articles L112-1 et 2 du code de la voirie routière).

La décision de l'autorité compétente approuvant le plan d'alignement est attributive de propriété uniquement en ce qui concerne le sol des terrains non bâtis dans les limites qu'il détermine (article L122.2 du même code). S'agissant des terrains bâtis, les propriétaires sont soumis à des obligations de ne pas faire. Ainsi, tout propriétaire d'un terrain bâti ne peut procéder, sur la partie frappée d'alignement :

- à l'édification de toute construction nouvelle, qu'il s'agisse de bâtiments neufs remplaçant des constructions existantes, de bâtiments complémentaires ou d'une surélévation (article L122-5 - servitude non aedificandi),

- à des travaux confortatifs tels que renforcement des murs, établissement de dispositif, de soutien, substitution d'aménagements neufs à des dispositifs vétustés, application d'enduit destinés à maintenir les murs en parfait état, etc.. (article L112-6 - servitude non confortandi).

L'inventaire des plans d'alignement figure dans la liste des servitudes d'utilité publique des documents d'urbanisme existants.

*Pour les routes départementales, le service gestionnaire est le service de l'Ingénierie et des Infrastructures du Conseil Départemental du Loiret, 131 rue du faubourg Bannier, 45042 Orléans cedex 1.*

#### **- Autoroutes - Routes express – Déviations d'agglomération (Fiche EL11)**

Les autoroutes sont des routes sans croisement, accessibles seulement en des points aménagés à cet effet et réservées aux véhicules à propulsion mécanique (article L.122-1 du Code de la voirie routière).

Les routes express sont des routes ou sections de routes appartenant au domaine public de l'État, des départements ou des communes, accessibles seulement en des points aménagés à cet effet, et qui peuvent être interdites à certaines catégories d'usagers et de véhicules (article L151.1 du code de la voirie routière).

Les propriétés riveraines des routes express n'ont pas d'accès direct à celles-ci (article L151.3 du même code). Il en est de même le long des déviations de routes à grande circulation, au sens du code de la route, lorsque ces déviations ont pour objet le contournement d'une agglomération (article L152.1).

*Le service gestionnaire est Cofiroute.*

#### **b) Réseau ferré (Fiche T1)**

La gestion et l'entretien du réseau de voies de chemin de fer a nécessité la mise en place de réglementations visant à garantir le bon fonctionnement du service ferroviaire. Cette réglementation introduite initialement par la loi du 15 juillet 1845 modifiée sur la police des chemins de fer se partage en trois catégories : les servitudes de voirie (alignement, occupation temporaire des terrains en cas de réparation, distance à observer pour les plantations et l'élagage des arbres plantés, mode d'exploitation des mines, carrières et sablières), les servitudes spéciales pour les constructions, excavations et dépôts de matières inflammables ou non et les servitudes de débroussaillage.

*Le service gestionnaire est la SNCF Immobilier, Direction Immobilière Territoriale de l'Ouest, 15 rue de Stalingrad, 44000 Nantes.*

### c) Espace aérien (fiches T4,T5 et T7)

Le territoire de la CC des Terres du Val de Loire est couvert par les servitudes d'utilité publique relevant des compétences de l'aviation civile, répertoriées dans le tableau ci-dessous et ponctuellement, par la servitude de dégagement extérieur de l'aérodrome militaire d'Orléans / Bricy.

#### 1 – Liste des servitudes aéronautiques d'utilité publique :

Symbole	Nom officiel de la servitude	Textes qui permettent de l'instituer	Acte l'ayant institué (arrêté, décret,...)	OBJET DE LA SERVITUDE
T7	Servitudes établies à l'extérieur des zones de dégagement	Code de l'Aviation Civile Articles R244-1 et D244-2 à D244-4. Code de l'urbanisme Articles L126-1 et R126-1	Arrêté et circulaire du 25/07/1990	Protection à l'extérieur des servitudes de l'aérodrome

N°CODE de la SERVITUDE	CONTRAINTES IMPOSEES AU DROIT DE PROPRIETE	INTITULE DE LA SERVITUDE	N°CODE de l'IMMEUBLE	TEXTE DE BASE	COMMUNES
PT245005504	Servitude protégeant les faisceaux hertziens et les centres d'émission/réception contre les obstacles	FH ORLEANS-BRICY à TOURS SAINT SYMPHORIEN	370261029V	Décret du 26 octobre 1993	BACCON CHARSONVILLE COULMIERS ROZIERES EN BEAUCE
PT245023402	Servitude protégeant les faisceaux hertziens et les centres d'émission/réception contre les obstacles	Faisceau hertzien d'Orléans à Chateaudun	280088001L	Décret du 26 janv 1984	EPIEDS-EN-BEAUCE ROZIERES-EN-BEAUCE
T0445005501	Servitude relative à la circulation aérienne / Servitude de Balisage	Aérodrome d'Orléans Bricy	450055001T	Arrêté interministériel du 30 nov 1979	COULMIERS EPIEDS-EN-BEAUCE ROZIERES-EN-BEAUCE
T0545005501	Servitude relative à la circulation aérienne / Servitude de dégagement	Aérodrome d'Orléans Bricy	450055001T	Arrêté interministériel du 30 nov 1979	COULMIERS EPIEDS-EN-BEAUCE ROZIERES-EN-BEAUCE

Les servitudes de balisage (T4) imposent de signaler aux pilotes la présence d'obstacles par le balisage diurne et/ou nocturne de chaque obstacle susceptible de constituer un danger.

Les servitudes aéronautiques de balisage imposent, si nécessaire, la suppression ou la modification de tout dispositif visuel pouvant créer une confusion avec les aides visuelles de la navigation aérienne.

Les servitudes de dégagement (T5) ont pour objectif de préserver l'espace de navigation aérienne de tout obstacle ou construction susceptible de constituer un danger pour la circulation aérienne ou nuisible au fonctionnement des dispositifs nécessaires à la sécurité de la navigation aérienne.

Les servitudes établies à l'extérieur des zones de dégagement (T7) (articles R.244-1 et D.244-2 à D.224-4 du code de l'aviation civile), instituées pour la protection de la circulation aérienne consistent à interdire la création de certaines installations déterminées par arrêtés ministériels qui, en raison de leur hauteur, seraient susceptibles de nuire à la navigation aérienne, et cela en dehors de zones de dégagement.

Les services gestionnaires sont pour la direction générale de l'aviation civile (DGAC), guichet unique : DGAC SNIA-Pôle de Nantes, Zone aéroportuaire, CS 14321, 44343 Bouguenais cedex pour l'aviation civile et l'armée pour la servitude de l'aérodrome d'Orléans / Bricy.

### 7.2.3 – Communications électroniques

#### a) Servitudes de protection des centres de réception radioélectriques contre les perturbations électromagnétiques (Fiche PT1)

Afin d'assurer le bon fonctionnement des réseaux, des servitudes sont instituées en application des articles L. 57 à L. 62-1 du code des postes et des communications électroniques afin de protéger les

centres radioélectriques contre les perturbations électromagnétiques pouvant résulter du fonctionnement de certains équipements, notamment électriques.

La servitude a pour conséquence :

- l'obligation de faire cesser les perturbations électromagnétiques
- l'interdiction faite, dans les zones de protection radioélectrique, aux propriétaires ou usagers d'installations électriques de produire ou de propager des perturbations se plaçant dans la gamme d'ondes radioélectriques reçues par le centre et présentant pour les appareils du centre un degré de gravité supérieur à la valeur compatible avec son exploitation;
- l'interdiction, dans les zones de garde radioélectrique, de mettre en service du matériel électrique susceptible de perturber les réceptions radioélectriques ou d'y apporter des modifications sans l'autorisation du ministre en charge de l'exploitation du centre.

*Le gestionnaire est ORANGE – Direction Régionale Ile de France Réseau – Programmation travaux neufs – 67 avenue Lénine – 94112 ARCUEIL.*

#### **b) Centre radioélectrique et liaisons hertziennes (Fiche PT2)**

Dans ce même souci de fonctionnement, ces centres et les liaisons hertziennes émises à partir de ces centres ou reçues peuvent faire l'objet de servitudes limitant l'altitude ou la hauteur des obstacles situés autour des stations ou sur le parcours de ces liaisons (articles L54 à 56 du même code – servitudes dites PT2).

#### **c) Servitudes relatives à l'établissement et au fonctionnement des câbles de télécommunication (Fiche PT3)**

Les exploitants de réseaux de communications électroniques ouverts au public peuvent bénéficier de servitudes sur les propriétés privées mentionnées en vue de permettre l'installation et l'exploitation des équipements de leurs réseaux, y compris les équipements des réseaux à très haut débit fixes et mobiles (article L. 48 du code des postes et des communications électroniques).

*Le service gestionnaire est Orange-UPRO, site de St Pierre-des-Corps, BP 30508, 37205 Tours cedex 3.*

*L'opérateur signale 6 faisceaux hertziens en service impactés par le projet de parc éolien situé sur la communauté de communes des Terres du Val de Loire dans le département du LOIRET (45).*

*Voici les dégagements proposés à prendre en compte :*

*Faisceau N°1 : - Depuis le site de INGRE [1°51'1"E. 47°54'26"N] dans l'azimut 183.92° vers le site de MEZIERES LEZ CLERY [1°50'32"E. 47°49'42"N] prendre 16 mètres de part et d'autre de l'axe du faisceau.*

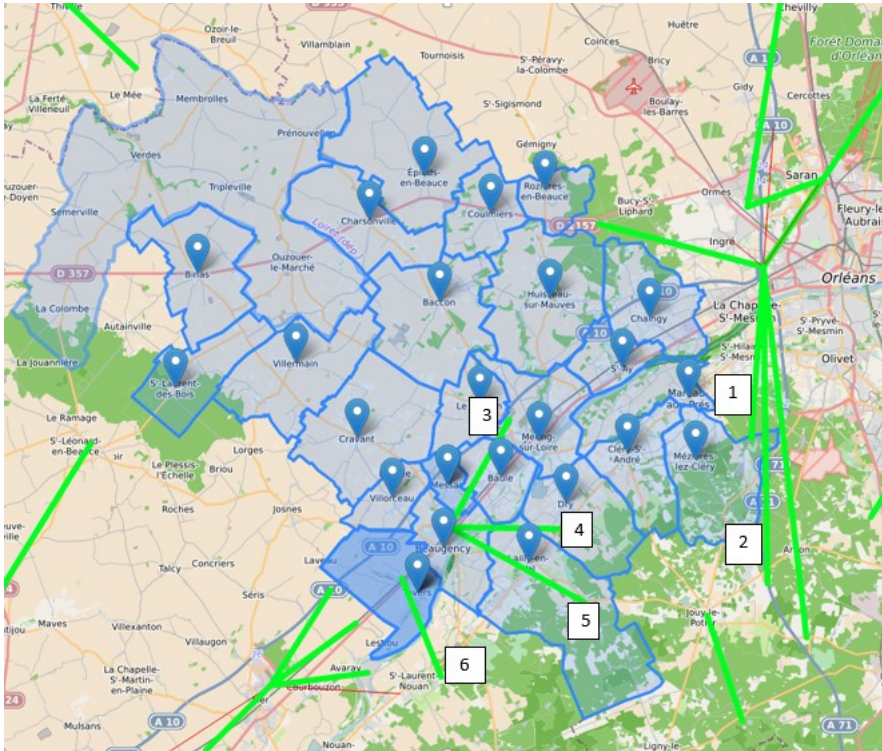
*Faisceau N°2 : - Depuis le site de INGRE [1°51'1"E. 47°54'26"N] dans l'azimut 179.19° vers le site de ARDON [1°51'12"E. 47°45'43"N] prendre 29 mètres de part et d'autre de l'axe du faisceau.*

*Faisceau N°3 : - Depuis le site de MEUNG SUR LOIRE 2 [1°40'36"E. 47°50'14"N] dans l'azimut 209.35° vers le site de BEAUGENCY [1°38'7"E. 47°47'16"N] prendre 14 mètres de part et d'autre de l'axe du faisceau.*

*Faisceau N°4 : - Depuis le site de DRY [1°43'11"E. 47°47'12"N] dans l'azimut 271.15° vers le site de BEAUGENCY [1°38'7"E. 47°47'16"N] prendre 15 mètres de part et d'autre de l'axe du faisceau.*

**Faisceau N°5 : - Depuis le site de BEAUGENCY [1°38'7"E. 47°47'16"N] dans l'azimut 118.93° vers le site de LAILLY EN VAL [1°43'43"E. 47°45'11"N] prendre 16 mètres de part et d'autre de l'axe du faisceau.**

**Faisceau N°6 : - Depuis le site de S LAURENT NOUAN 5 [1°37'48"E. 47°43'8"N] dans l'azimut 338.40° vers le site de TAVERS [1°36'12"E. 47°45'51"N] prendre 13 mètres de part et d'autre de l'axe du faisceau.**



**Il y a plusieurs projets en cours dans cette zone :**

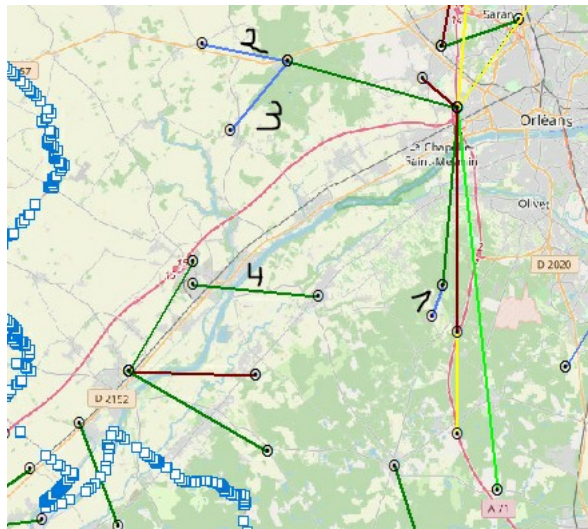
**Faisceau N°1 : - Etude client MEZIERES ENERGIES - MEZIERES LEZ CLERY** Depuis le site de client MEZIERES ENERGIES [X : 562 465.12;Y : 2 312 889.53] dans l'azimut 18.2° vers le site de MEZIERES LEZ CLERY [X : 562 989.2;Y : 2 314 442.3].

**Faisceau N°2 : - Etude upgrade 1Gbs : OPUS 1526206 BUCY S LIPHARD – COULMIERS .** Depuis le site BUCY S LIPHARD [X : 555 252.63;Y : 2 325 461.48] Dans l'azimut 280.2° Vers le site de COULMIERS[X : 550 961.87;Y : 2 326 268.01].

**Faisceau N°3 : - Etude upgrade 1Gbs : OPUS 1526206 Site replis BUCY S LIPHARD - HUISSEAU\_SUR\_MAUVES.** Depuis le site BUCY S LIPHARD [X : 555 252.63;Y : 2 325 461.48] Dans l'azimut 219.2° Vers le site de HUISSEAU\_SUR\_MAUVES [X : 552 406;Y : 2 322 037].

**Faisceau N°4 : - Etude client NGK - MEUNG SUR LOIRE - CLERY\_ST\_ANDRE ; étude en stand-by depuis 1 an.**





*A noter qu'au-delà des faisceaux hertziens d'Orange mentionnés ici, d'autres activités pourraient également être impactées (Mobiles, Câbles, Fibres optiques etc...).*

*En cas de nouveau projet de construction de plus de 10 mètres de haut, consulter l'adresse : [consultation.faisceaux-hertziens@orange.com](mailto:consultation.faisceaux-hertziens@orange.com)*

### **7.3 - Servitudes relatives à la salubrité et à la sécurité publiques**

#### **7.3.1 - Salubrité publique ( INT1)**

##### **Cimetières**

Nul ne peut, sans autorisation, élever aucune habitation ni creuser aucun puits à moins de 100 mètres des nouveaux cimetières transférés hors des communes. Les bâtiments existants ne peuvent être ni restaurés ni augmentés sans autorisation (article L.2223-5 du code général des collectivités territoriales).

Les puits peuvent, après visite contradictoire d'experts, être comblés par décision du représentant de l'État dans le département.

*Le service gestionnaire est la mairie de chaque commune.*

#### **7.3.2 - Sécurité publique ( PM1)**

##### **a) Servitudes des plans d'exposition aux risques naturels prévisibles(PM1)**

Les plans de prévention des risques (PPR) s'inscrivent dans une politique globale de prévention, mise en place par l'État face aux catastrophes naturelles. Ils ont été institués par la loi du 2 février 1995 relative au renforcement de la protection de l'environnement dans le but d'assurer la maîtrise de l'urbanisation dans les zones exposées à des risques naturels prévisibles tels que les inondations, les mouvements de terrain, les avalanches, les incendies de forêt, les séismes, les éruptions volcaniques,

les tempêtes ou les cyclones. Ils ont également pour objectif de définir les mesures de prévention, de protection et de sauvegarde qui doivent être prises par les collectivités publiques dans le cadre de leurs compétences, ainsi que celles qui peuvent incomber aux particuliers (article L 562-1 du code de l'environnement). Le champ d'application de ces PPR a par la suite été élargi aux risques technologiques.

*Le service gestionnaire est la Direction Départementale des Territoires, Service Loire, Risques et Transports (SLRT) ,131 rue du Faubourg Bannier, 45042 Orléans-cedex.*

**b) Servitudes des plans de prévention de risques technologiques (PM3)**

Des plans de prévention de risques technologiques (PPRT) peuvent être élaborés dans le but de délimiter les effets d'accidents susceptibles de survenir dans certaines installations (figurant sur la liste prévue au IV de l'article L 515.8 du code de l'environnement et qui y figuraient au 31 juillet 2003), et pouvant entraîner des effets sur la salubrité, la santé et la sécurité publiques directement ou par pollution du milieu.

*Le service gestionnaire est la Direction Départementale de la Protection de la Population, 131 rue du Faubourg Bannier, 45042 Orléans Cedex 1.*