

Communauté de Communes Cléry Betz Ouanne

Déclaration de projet et mise en compatibilité du Plan Local d'Urbanisme d'Urbanisme intercommunal de la Communauté de Communes du Betz et de la Cléry (CCBC)

Examen Conjoint

06 février 2020

Excusés : M. BONNEAU (Président de la région Centre-Val-de-Loire), M. GAUDET (Président du département du Loiret), M. FEVRIER (Président de la communauté de communes Canaux et Forêts en Gâtinais)

Présents : M. de RAFELIS (Président de de la 3CBO), M. TALVARD (7^e Vice-Président de la 3CBO en charge de l'urbanisme et de l'habitat), Mme COSSON Maryse (DGA 3CBO) Mme LEMAUX (DDT 45), M. MAUVE (service urbanisme 3CBO), Mme COUETTE (chambre d'agriculture), M. FERREIRA Paulo (Directeur VIRTUO), M. COLETTE Romain (représentant ITM, développeur projet immobilier industriel et logistique), M. VUILLEMENOT Nicolas (adjoint au chef de district du Loiret de Cofiroute), Mme BUTOR Carole (APAGEH), Mme LEFEVRE (ECMO) et Melle BENOIT-CATTIN (ECMO)

Le bureau d'études rappelle le déroulement de la procédure et l'objet de la déclaration de projet : L'entreprise ITM LAI (Logistique Alimentaire International) souhaite réaliser une extension des locaux de sa base logistique localisée au sud du vieux bourg de Saint-Hilaire-Les-Andréis le long de l'autoroute A19 dans la zone d'activités « La Cave Haute ». Situé en zone UI, le projet de construction engendre quatre modifications nécessaires du PLUI de la communauté de communes du Betz et de la Cléry :

- La création d'un secteur UIm, afin de rester dans un rapport de compatibilité lié uniquement à la déclaration de projet,
- L'évolution de quelques règles nécessaire dans le règlement de la zone UI,
- La suppression de l'emplacement réservé lié à l'autoroute A19,
- La réduction de la marge de recul de 100m au titre de la loi Barnier liée à cette infrastructure.

M. VUILLEMENOT, (représentant de Vinci Autoroute), souligne la nécessité de réaliser correctement les relevés de l'impact sonore de l'autoroute à l'endroit des futurs bureaux pour garantir un bon environnement professionnel pour les salariés.

Mme LEFEVRE et M. FERREIRA confirment que des mesures ont été réalisées afin d'analyser l'impact sonore au sein du dossier d'autorisation environnementale du projet et en raison du caractère d'installation classé pour l'environnement de la structure.

Mme COUETTE indique que le projet impacte une zone agricole déclarée en grande culture à la PAC (parcelle n°70). Mme LEFEVRE indique que la parcelle est inscrite, d'ores et déjà en zone UI vouée aux zones d'activités existantes, au sein du PLUI approuvé, validé par le SCoT et que le dossier d'autorisation environnementale du projet doit évoquer l'indemnisation de l'agriculteur.

Mme LEMAUX note à regret que la pièce du zonage de la déclaration de projet ne révèle pas l'entièreté de la zone UI, que la marge de recul n'est pas clairement lisible avec la superposition de l'emplacement

réservé, et souhaite que le secteur Ulm soit circonscrit au périmètre du projet. Pour des raisons de meilleure compréhension par les services instructeurs, elle propose que la rédaction du règlement à l'article UI6 concernant la réduction de la marge de recul pour les constructions et les installations dans le secteur Ulm soit modifiée, de manière à différencier la réduction de la marge de recul en deux paragraphes distincts : l'un pour les installations et l'autre pour les constructions.

Mme LEFEVRE rappelle que le règlement vise à réduire la marge de recul :

- Pour les installations à la limite de propriété de l'autoroute afin de permettre l'aménagement de stationnements et d'espaces paysagers,
- Pour les constructions à 50 m depuis l'axe de l'autoroute.

M. de RAFELIS évoque la problématique posée par l'un des riverains du projet (éleveur de chiens et de chats), de la possible nuisance sonore des stationnements en face des quais de déchargements (côté Nord) situés dans l'axe de la propriété du riverain, et du fait de la réduction du merlon.

M. FERREIRA indique que selon les analyses réalisées, aucune nuisance sonore n'impactera ledit riverain.

M. de RAFELIS souhaiterait qu'un agencement quelconque puisse être envisagé au sein du projet afin de limiter le ressenti de bruit pour le riverain.

M. COLETTE, (représentant ITM LAI) dit qu'une proposition d'aménagement paysager sera proposée lors de la réunion de concertation organisée le 18 février à 15h à Saint-Hilaire-Les-Andréis.

Mme LEMAUX ajoute que l'aménagement paysager près de la bretelle est prévue dans les études du projet mais peut être renforcé.

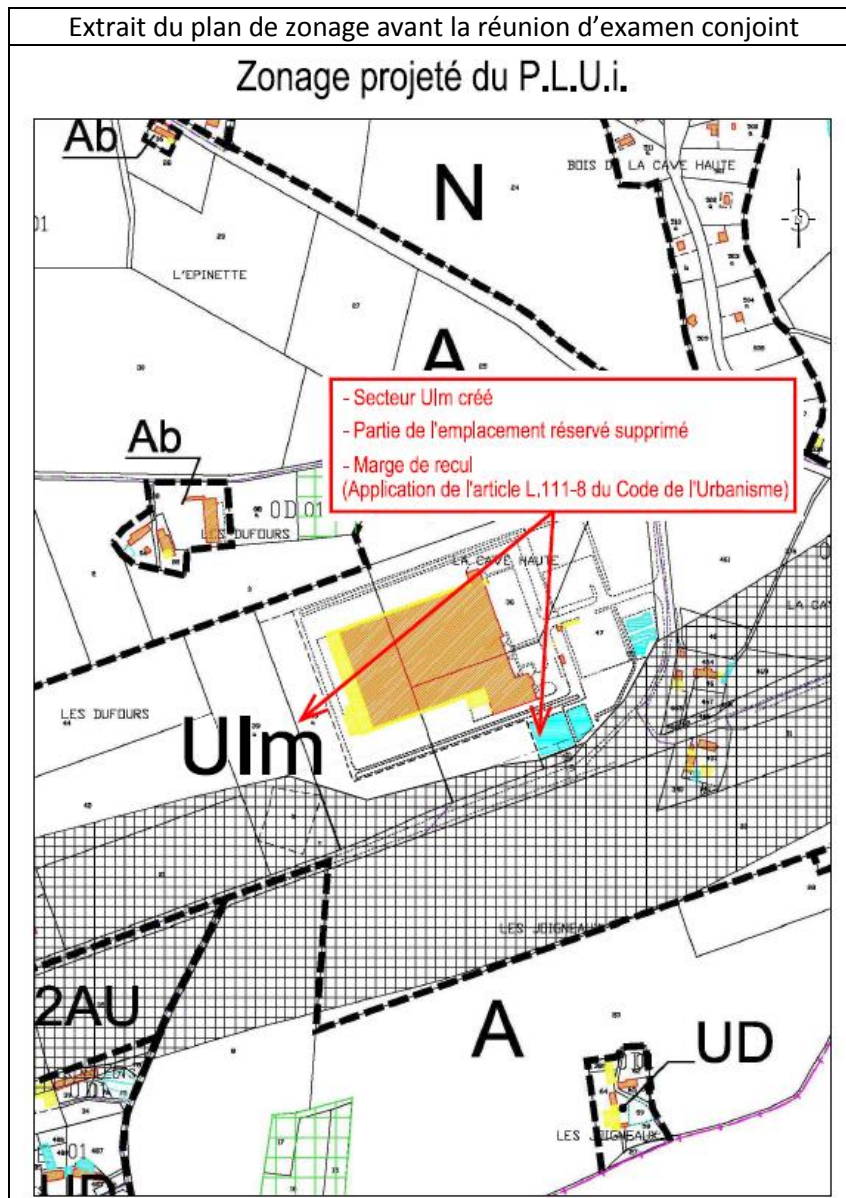
Mme BUTOR, met en garde sur le choix des essences pour ces aménagements afin que les essences choisies aient les capacités de résister à la chaleur et à la sécheresse.

M. MAUVE précise qu'aucune remarque de la Chambre de Commerces et d'Industrie ni du SCoT Montargois en Gatinais n'a été formulée.

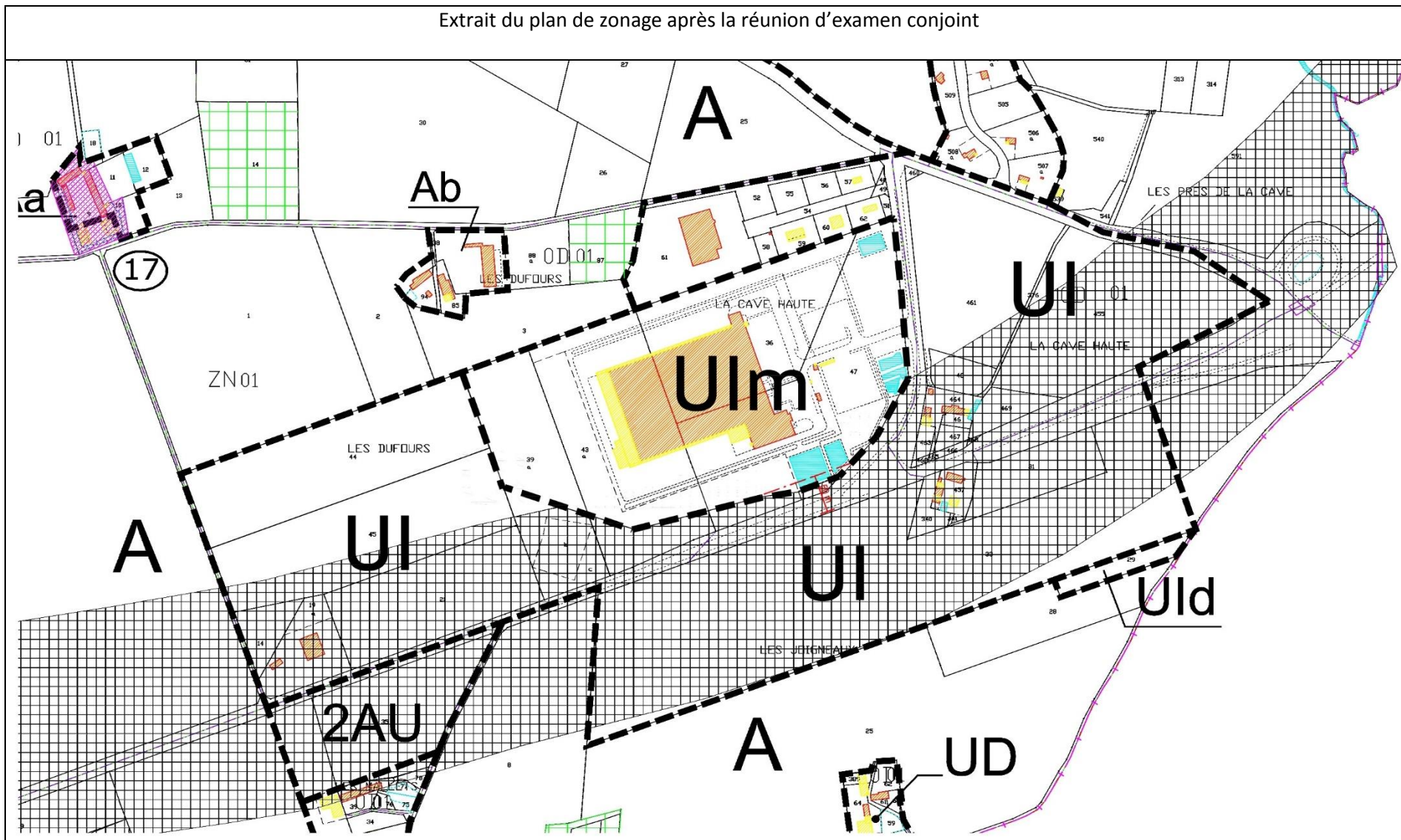
Mme LEMAUX mentionne qu'en p.17 de la notice de la déclaration de projet, le nom de la commune désigné devra être corrigé et indiqué celui de Saint-Hilaire-les-Andréis.

En conclusion, les Personnes Publiques Associées présentes lors de la réunion d'examen conjoint émettent un avis favorable sous conditions des ajustements suivants qui seront apportés au dossier de déclaration de projet et de mise en compatibilité du PLUI après l'enquête publique seront les suivants :

- Sur le plan de zonage :
 - Circonscrire le secteur Ulm au périmètre du projet,
 - Changer la charte graphique de la marge de recul.



Extrait du plan de zonage après la réunion d'examen conjoint



- Sur le règlement écrit :
 - Réécrire le paragraphe de l'article UI6 à propos de la marge de recul pour le secteur UIm.

Extrait de l'article UI6 avant la réunion d'examen conjoint	Proposition de rédaction de l'article UI6 après la réunion d'examen conjoint
<p>Dans le secteur UIm :</p> <p>4. La marge de recul en application de l'article L111-6 du Code de l'Urbanisme est réduite à une distance de 50 mètres par rapport à l'axe de l'A19.</p> <p>Les installations (parkings, espaces communs, espaces verts, ouvrage de gestion des eaux pluviales...) peuvent être implantés dans cette marge de recul de 50 mètres par rapport à l'axe de l'A19.</p>	<p>Dans le secteur UIm :</p> <p>4. Toute construction doit respecter un recul de 50 mètres par rapport à l'axe de l'A19, en application de la réduction de la marge de recul de l'article L111-6 du Code de l'Urbanisme.</p> <p>Toute installation (parkings, espaces communs, espaces verts, ouvrage de gestion des eaux pluviales...) peut être implantés à l'alignement de l'emprise de l'A19.</p>

Il est à noter que **les autres Personnes Publiques Associées n'ont pas transmis d'avis ce qui vaut un avis favorable tacite.**

M. COLETTE (représentant ITM LAI), précise que la base logistique est en attente de la recevabilité du dossier d'autorisation environnementale, après le versement des compléments du dossier et le nouveau dépôt du dossier.

Mme LEFEVRE indique que dans la perspective de la poursuite de la procédure, l'enquête publique sera prévue pour le mois d'avril 2020 et une approbation possible du dossier en conseil communautaire de juin 2020.