

DEPARTEMENT DU LOIRET

Communauté de Communes Canaux et Forêts en Gâtinais

Plan Local d'Urbanisme Intercommunal - Habitat

MODIFICATION DE DROIT COMMUN n°1 DU PLUiH

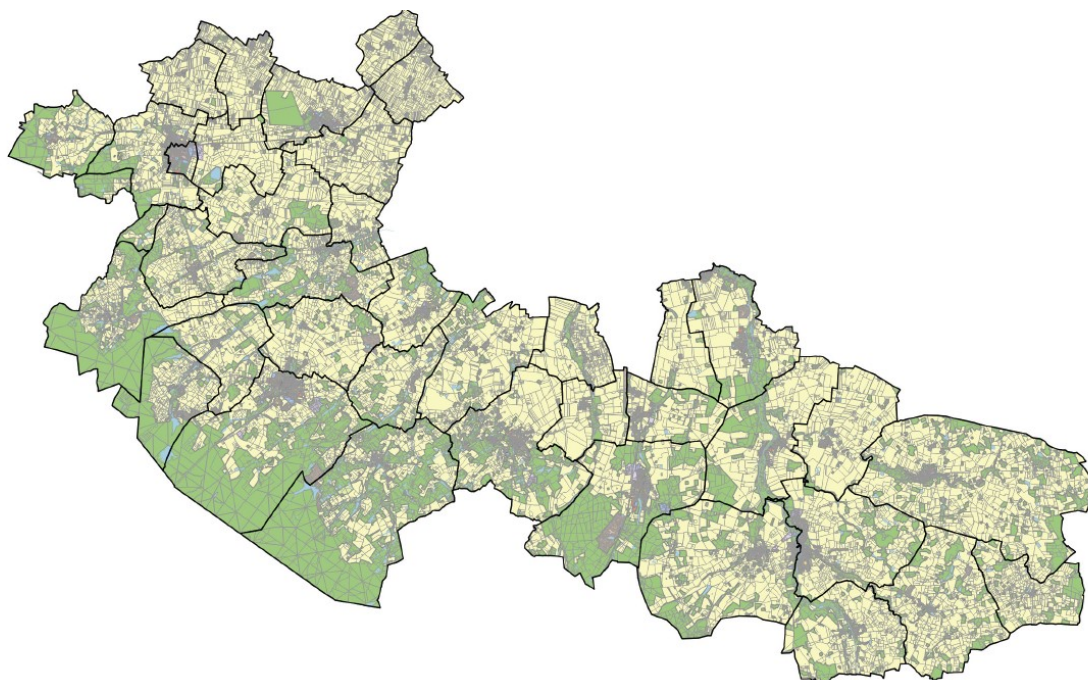
1 – NOTE EXPLICATIVE

Objet	Date
Notification PPA	Novembre 2024

COMMUNAUTE DES COMMUNES CANAUX ET FORETS EN GATINAIS

MODIFICATION DE DROIT COMMUN N°1

NOTICE EXPLICATIVE



I. INTRODUCTION	3
1. Objet de la modification	3
2. Procédure.....	3
II. PRÉSENTATION GÉNÉRALE DE LA COMMUNAUTÉ DE COMMUNES.....	4
1. Localisation	4
2. Géopolitique	5
3. Démographie	5
4. Contexte réglementaire.....	5
5. Contexte naturel et écologique.....	5
III. PRÉSENTATION DU PROJET DE MODIFICATION	10
1. Modifications du plan de zonage	10
2. Tableau de synthèse des surfaces avant/après modification	15
3. Modifications du règlement littéral	21
4. Modifications des Orientations d'Aménagement et de Pprogrammation (OAP).....	28
5. Modifications des annexes	31
IV. INCIDENCES DU PROJET SUR L'ENVIRONNEMENT	32
1. Incidences du projet sur le site Natura 2000.....	32
2. Incidences du projet sur l'activité agricole	32

I. INTRODUCTION

1. Objet de la modification

Le projet de modification engagée par la Communauté de Communes Canaux et Forêts en Gâtinais porte sur différents volets du PLUiH :

- Zonage :
 - o La correction d'erreurs matérielles (Zone Uj en limite de bâtiment, erreur dans la de prise en compte de la requête de la SAS Gauvin à Montbouy à l'issue de l'enquête publique du PLUiH, manque d'un indice pour un secteur touristique à Ladon).
 - o L'inscription de bâtiments de nature agricole pour le changement de destination.
 - o Modification de l'emplacement réservé rue de Verdun à Lorris
 - o Inscription d'un linéaire commercial à préserver à Montereau
- La modification du règlement littéral
- La modification des OAP pour Ste Geneviève des Bois et Nesploy
- La mise à jour des annexes du PLUiH :
 - o Tableau de la taxe d'aménagement applicable dans les communes
 - o Liste des Servitudes d'Utilité Publique : classement du carrefour de la Résistance en tant que Monument Historique.

Le rapport de présentation n'est pas modifié mais est complété par la présente notice explicative

L'ensemble des modifications apportées ne sont pas de nature à changer les orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD), de réduire un espace boisé classé une zone agricole ou nature même ou une protection édictée en raison d'un risque de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels ou d'une évolution de nature à induire de grâce risques de nuisance, En conséquence, ces modifications entrent dans le champ de la modification dite de « droit commun »

2. Procédure

Le projet de modification du PLUiH a été engagé par arrêté du Président de la Communauté de Communes en date du 16 octobre 2024.

Les différentes étapes de la procédure sont ensuite les suivantes :

- => Examen au cas par cas ad hoc – demande d'avis conforme à la MRAe sur la nécessité de réaliser, ou non, une évaluation environnementale
- => Consultation pour avis de la CDPENAF
- => Notification aux Personnes Publiques Associées (PPA)
- => Enquête publique, pendant un mois, selon les dispositions du Code de l'Environnement
- => Approbation de la modification de droit commun, en tenant compte éventuellement des avis des PPA et des remarques formulées lors de l'enquête publique.

II. PRÉSENTATION GÉNÉRALE DE LA COMMUNAUTÉ DE COMMUNES

1. Localisation

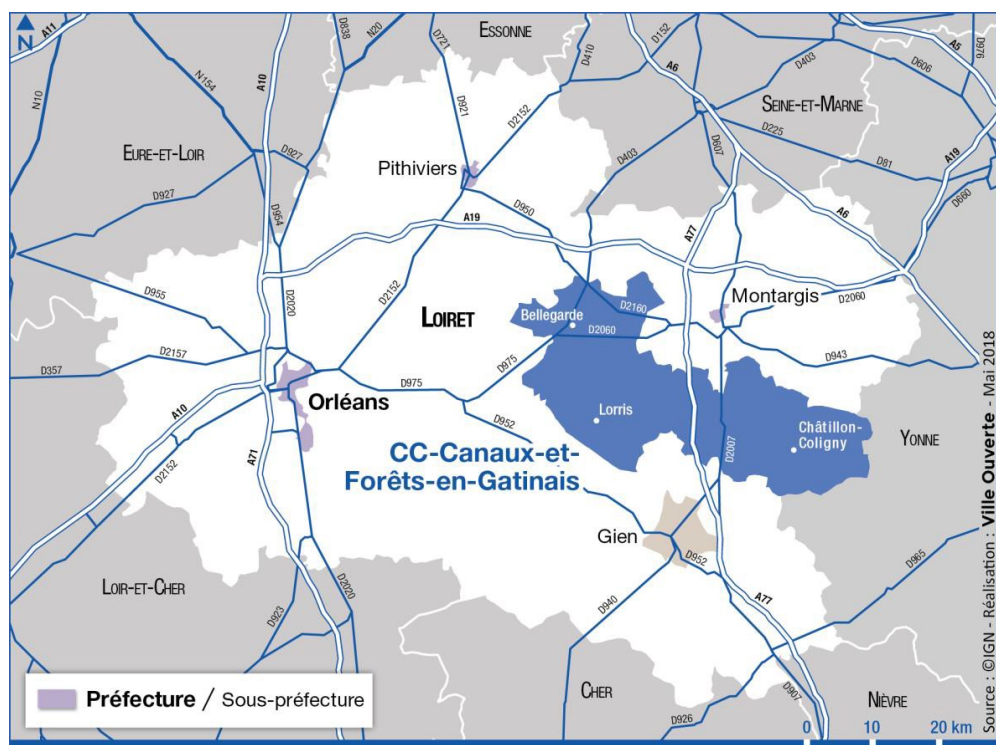
La communauté de communes Canaux et Forêts en Gâtinais, composée de 38 communes, est née en janvier 2017 de la fusion de trois communautés de communes sur les secteurs de Lorris, Bellegarde et Châtillon-Coligny, dans le Loiret. Il s'agit d'une structure à dominante rurale : 29 communes comptent moins de mille habitants.

Le territoire intercommunal est traversé par :

- La RD 2060 qui parcourt le Loiret d'Ouest en Est ;
- La RD 2007 qui rejoint Paris par l'autoroute A77, avec une sortie sur la commune de Varennes-Changy ;
- La voie ferrée Paris – Nevers, avec une gare à Nogent-sur-Vernisson

Le territoire est majoritairement rural et occupé principalement par des terres agricoles et des espaces naturels comme la forêt d'Orléans.

Les communes membres sont les suivantes : Bellegarde, Chapelon, Presnoy, Moulon, Fréville-du-Gâtinais, Mézières-en-Gâtinais, Cortrat, Ouzouer-des-Champs, Saint-Hilaire-sur-Puiseaux, Ouzouer-sous-Bellegarde, Pressigny-les-Pins, Thimory, Nesploy, La Cour-Marigny, Ladon, Le Charme, Coudroy, Villemoutiers, Vieilles-Maisons-sur-Joudry, Quiers-sur-Bézonde, Noyers, Beauchamps-sur-Huillard, Chailly-en-Gâtinais, La Chapelle-sur-Aveyron, Auville-en-Gâtinais, Dammarie-sur-Loing, Montcresson, Oussoy-en-Gâtinais, Châtillon-Coligny, Montbouy, Aillant-sur-Milleron, Varennes-Changy, Nogent-sur-Vernisson, Châtenoy, Sainte-Geneviève-des-Bois, Lorris (siège), Montereau, Saint-Maurice-sur-Aveyron.



2. Géopolitique

Le territoire fait partie de l'aire d'influence de Montargis et bénéficie de son rayonnement économique, administratif, démographique et culturel. Le Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) du Montargois-en-Gâtinais organise la cohérence du territoire à cette échelle. Il a été approuvé le 1^{er} juin 2017 et mis en révision en 2020 (arrêt du projet le 16 mars 2023).

3. Démographie

La Communauté de Communes comptait au dernier recensement une population de 27 334 habitants (*recensement de 2020 – population municipale*) dont l'évolution a été marquée entre 2014 et 2020 avec une diminution de - 3% (soit un taux de croissance annuel moyen de - 0,49%/an). Cette chute de la population s'explique pour moitié par le déficit du solde naturel (- 0.4%/an) et par les flux migratoire (-0.25%/an).

	2014	2020
Population Municipale	28 152	27 755

4. Contexte réglementaire

La CCCFG appartient au SCOT du Montargois en Gâtinais approuvé le 1^{er} juin 2017 et en cours de révision.

La Communauté de Communes Canaux et Forêts en Gâtinais dispose d'un Plan Local d'Urbanisme Intercommunal valant habitat approuvé le 11 avril 2023.

5. Contexte naturel et écologique

La Communauté de Communes des Canaux et Forêts du Gâtinais est concernée par :

➔ **4 sites Natura 2000 :**
(Carte page 8)

- **La ZPS Forêt d'Orléans** (FR2410018). Le site, d'une surface totale de 32 177 ha, est constitué de deux grandes entités couvrant la presque intégralité des massifs forestiers domaniaux d'Ingrannes et de Lorris. Cela représente 26 communes, dont 6 sur le territoire de l'intercommunalité (Nesploy, Châtenoy, Vieilles-Maisons-sur-Joudry, Lorris et Montereau). Composé principalement de forêt mixte de feuillus (Chêne pédonculé) et de résineux (Pin sylvestre), cette ZPS comporte également plusieurs étangs favorables au Balbuzard pêcheur, des landes et des tourbières.
- **La ZSC Forêt d'Orléans et périphérie** (FR2400524). Le site, d'une surface totale de 2 226,40 ha, est découpé en 38 entités, dont 5 sur le territoire de l'intercommunalité (4 sont présentes au sein de la ZPS Forêt d'Orléans et une sur la commune d'Ouzouer-sous-Bellegarde). Constituée majoritairement de bois de feuillus et de résineux, cette ZSC regroupe aussi des étangs et marais, des landes et des pelouses sèches.

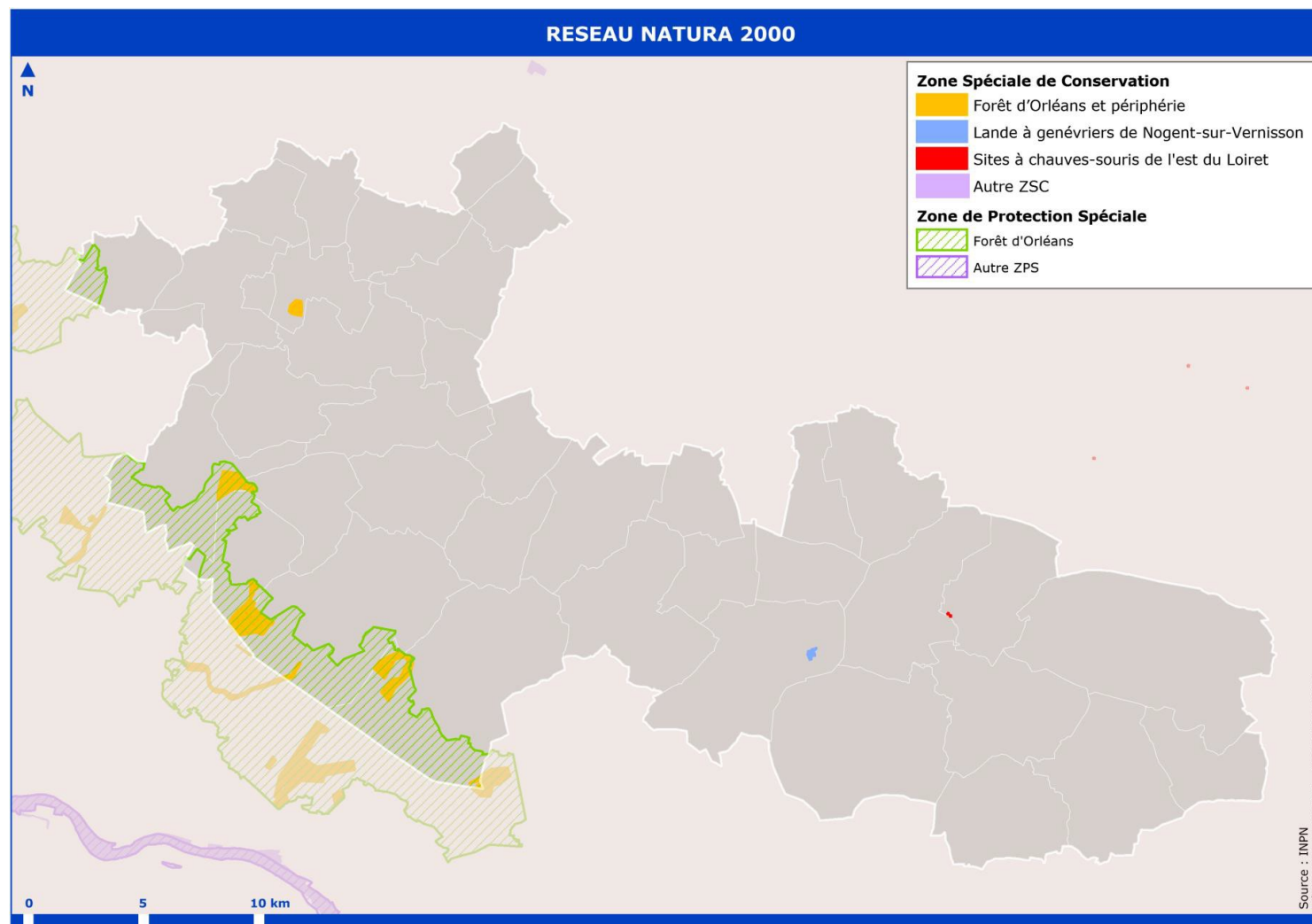
- **La ZSC Lande à genévriers** de Nogent-sur-Vernisson (FR2400526). Le site, d'une superficie de 8 ha est situé sur la commune de Nogent-sur-Vernisson, sur le domaine des Barres. Essentiellement composé de landes et de pelouses sèches, ce site présente un intérêt fort pour la flore, avec de nombreuses orchidées présentes.
- **La ZSC Sites à chauves-souris de l'est du Loiret** (FR2402006). Le site, comporte trois cavités se situant sur la commune de la Chapelle-sur-Aveyron. Ces anciennes marnières souterraines creusées dans un coteau boisé sont très favorables à l'hibernation des chauves-souris. Sur l'ensemble de la ZSC, 11 espèces de chauves-souris sont présentes.

➔ **21 ZNIEFF de type I et 3 ZNIEFF de type II :**

(Liste page 9 & 10)

Sur l'ensemble des ZNIEFF de type 1 que compte la Communauté de Communes, les milieux concernés sont majoritairement humides (quatre marais, cinq étangs, trois prairies humides). Il y a également quatre peuplements forestiers et quatre pelouses ou prairies sèches.

CARTE DES SITES NATURA 2000



LISTE DES ZNIEFF SUR LE TERRITOIRE DE LA CCCFG

Intitulé	Numéro	Type	Commune(s)	Superficie	Milieux principaux	Espèces remarquables
Étang des Hautes Sœurs	240000035	Type 1	Ouzouer-sous-Bellegarde	21,21 ha	Bas-marais alcalins, Phragmitaies, Colonies d'Utriculaires, Gazons amphibies, étang, Prairies à Molinie	Oie cendrée, Busard des roseaux, Vanneau huppé, Chlore perfoliée, Marisque, Gentiane pneumonanthe, Thè d'Europe, Grande douve, Samole de Valerand
Étang de Marsin	240000544	Type 1	Montcresson	25,74 hectares	Bas-marais alcalin	Gentiane pneumonanthe, Marisque, Pigamon jaune, Germandrée des marais, Phragmite des joncs, Busard des roseaux
Pelouses et ancien marais du Domaine des Barres	240003893	Type 1	Nogent-sur-Vernisson	32,92 ha	Pelouses semi-sèches, Landes à Genévriers, Pelouses médioeuropéennes du Xerobromion, Fruticées, Bois marécageux	Ascalaphe soufré, Œdicnème criard, Adonis annuelle, Chlore perfoliée, Épine-vinette, Orchis homme pendu, Orchis à fleurs lâches, Ophioglosse commun
Marais de Beaudenin	240003895	Type 1	Nogent-sur-Vernisson	31,74 ha	Bas-marais, Prairies à Molinie, Bois marécageux d'Aulnes, Fruticées	Damier de la Succise, Grand Nègre des bois, Marisque, Gentiane pneumonanthe, Ophrys mouche, Choin noirâtre, Petit pigamon
Étang de Courcambon	240003897	Type 1	Montereau, Dampierre-en-Burly, le Moulinet-sur-Solin	506,74 ha	Étang, Gazons amphibies, Landes humides, Bois de Bouleaux	Engoulevent d'Europe, Faucon hobereau, Balbuzard pêcheur, Bruyère à quatre angles, Grassette du Portugal, Osmonde royale, Rossolis à feuilles rondes
Chênaie-charmaie des Pertuiseaux	240030474	Type 1	Montbouy	3,01 ha	Frênaies-chênaies, chênaies-charmaies aquitaniennes	Scille à deux feuilles, Corydale solide
Chênaie-charmaie de Bois Blanc	240030479	Type 1	Saint-Maurice-sur-Aveyron	8,81 ha	Frênaies-chênaies et chênaies-charmaies aquitaniennes	Primevère élevée, Isopyre faux Pigamon, Milan noir
Marais Chapeau	240030480	Type 1	Saint-Hilaire-sur-Puiseaux, Mormant-sur-Vernisson, Solterre	4,91 ha	Bas-marais, Communautés amphibies, Communautés naines à Juncus bufonius, Frênaies-chênaies	Chlore perfoliée, Marisque, Samole de Valerand, Choin noirâtre, Œdicnème criard, Vanneau huppé
Pelouse de la Glandée	240030484	Type 1	Cortrat	1,13 ha	Pelouses semi-sèches à Bromus erectus	Œdicnème criard, Busard des roseaux, Pulsatille vulgaire, Cardoncelle mou, Euphorbe de Séguier
Prairie du Gué Gibert	240030519	Type 1	Cour-Marigny, Noyers	1,51 ha	Prairies à Molinie, Prairies de fauche	Cirse Anglais, Dactylorhize de mai, Orchis brûlé, Grande prêle
Lisière des six Poteaux (Massif de Lorris)	240030521	Type 1	Lorris, Bray-en-Val	33,42 ha	Landes humides, Pelouses atlantiques, Gazons rivulaires, pelouses humides, Chênaies	Engoulevent d'Europe, Bondrée apivore, Rossolis à feuilles rondes, Jonc rude, Bruyère à quatre angles, Millepertuis des marais
Étang de la Noue Mazone	240030561	Type 1	Châtenoy, Coudroy	36,71 ha	Étang, Colonies d'Utriculaires, Gazons amphibies annuels, Communautés à Rhynchospora alba, Tapis de Nénuphars, Roselières	Vanneau huppé, Rossolis intermédiaire, Petite utriculaire, Boulette d'eau, Anguille d'Europe
Pelouses des Lorrains	240030572	Type 1	Montbouy	1,13 ha	Pelouses semi-sèches, Fruticées à Genévriers communs	Coronille naine, Pulsatille vulgaire, Germandrée des montagnes, Couleuvre verte et jaune
Prairie des Deux Œuvres	240030573	Type 1	Beauchamps-sur-Huillard	2,04 ha	Prairies à Molinie, Prairies de fauche	Martin-pêcheur, Orchis à fleurs lâches, Orchis brûlé, Œnanthe à feuilles de peucedan
Prairie des Fondereaux	240030574	Type 1	Montereau	2,15 ha	Prairies humides, Prairies de fauche	Orchis à fleurs lâches, Carum verticillé, Orchis brûlé, Œnanthe à feuilles de peucedan, Grande prêle

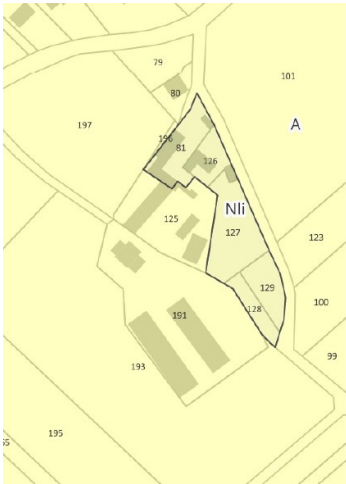
Intitulé	Numéro	Type	Commune(s)	Superficie	Milieux principaux	Espèces remarquables
Aire de Balbuzard du Carrefour de Joinville	240030764	Type 1	Lorris, Les Bordes	27,88 ha	Chênaies-charmaies	Engoulevent d'Europe, Faucon hobereau, Balbuzard pêcheur
Prairie de la Lideuve	240030801	Type 1	Montereau	1,45 ha	Prairies humides, Prairies à Molinie, Saussaies marécageuses	Laîche blonde, Carum verticillé, Dactylorhize de mai, Cenanthe à feuilles de peucedan, Valériane dioïque
Étangs d'Orléans et des Bois (Massif de Lorris)	240031324	Type 1	Lorris, Vieilles-Maisons-sur-Joudry	52,49 ha	Étang, Communautés à <i>Rhynchospora alba</i> , Gazons amphibies, Roselières, Magnocariçaies	Sarcelle d'hiver, Cigogne noire, Baldellie fausse Renoncule, Rossolis intermédiaire, Littorelle à une fleur, Cicendie naine, Étoile d'eau
Chênaie-charmaie du Bois de la Fontaine	240031335	Type 1	Châtillon-Coligny	19,16 ha	Chênaies-charmaies, Bois de Frênes et d'Aulnes, Mégaphorbiaies	Anémone fausse-renoncule, Scille à deux feuilles, Bécasse des bois
Marais des Hervésies	240031384	Type 1	Sainte-Geneviève-des-Bois	3,21 ha	Pelouses alluviales et humides, Prairies à Molinie, Communautés à Reine des prés, Phragmitaies	Gentiane pneumonanthe, Gentianelle d'Allemagne, Orchis moucheron, Orchis odorant, Ophrys mouche, Choin noirâtre, Pigamon jaune
Prairies alluviales de la Rue	240031705	Type 1	Presnoy	3,11 ha	Prairies à Molinie, Prairies de fauche, Communautés de Prêles d'eau	Mélitée du Plantain, Dactylorhize de mai, Sanguisorbe officinale, Ophioglosse commun
Étangs, bocage et boisements de l'est de la Puisaye du Loiret	240031677	Type 2	Sainte-Geneviève-des-Bois et 16 autres communes	8 612,32 ha	Étangs, prairies, gazons humides, boisements humides, végétations aquatiques, roselières	Triton crêté, Triton marbré, Hoptie bleue, Gazé, Aesche isocèle, Flûteau à feuilles de Graminée, Orchis à fleurs lâches, Chlore perfoliée, Marisque, Gentiane pneumonanthe, Gratiolle officinale, Châtaigne d'eau
Chaîne des étangs du May et de Piquereau	240000034	Type 2	Beauchamps-sur-Huillard, Noyers, Chailly-en-Gâtinais, Coudroy	267,7 ha	Étangs, Phragmitaies, Prairies humides oligotrophes, Communautés amphibies	Blongios nain, Martin-pêcheur, Vanneau huppé, Orchis à fleurs lâches, Gratiolle officinale, Petit nénuphar, Samole de Valerand,
Massif forestier d'Orléans	240003955	Type 2	5 communes concernées dans l'emprise	36 086,95 ha	Chênaies, Plantations de conifères, haies, étangs, Bois marécageux, Communautés amphibies, Roselières, Landes humides, Prairies à Molinie, Gazons rivulaires	Amanite des césars, Oreillard roux, Oie cendrée, Butor étoilé, Engoulevent d'Europe, Mouron délicat, Petite amourette, Carum verticillé, Rossolis intermédiaire, Littorelle à une fleur, Flûteau nageant, Petite utriculaire, Lycopode inondé, Thélyptérus des marais

III. PRÉSENTATION DU PROJET DE MODIFICATION

1. Modifications du plan de zonage

👉 Correction de 2 erreurs matérielles

- Secteur Nli à Ladon => ajout de l'indice « 1 » pour qu'une emprise au sol puisse être appliquée (60m² pour les nouvelles constructions à usage d'hébergement touristique).



Extrait du PLUiH approuvé le 11 avril 2023

- Secteur Ux à Montbouy => Remise en zone UX de la parcelle n° 38 dans la continuité de la parcelle 115. Cette demande avait été acceptée parla communauté de Commune (vor extrait ci-dessous). Cette requête avait été accepté mais lors de la prise en compte dans la zone la parcelle n° a été oubliée.



Extrait du PLUiH approuvé le 11 avril 2023

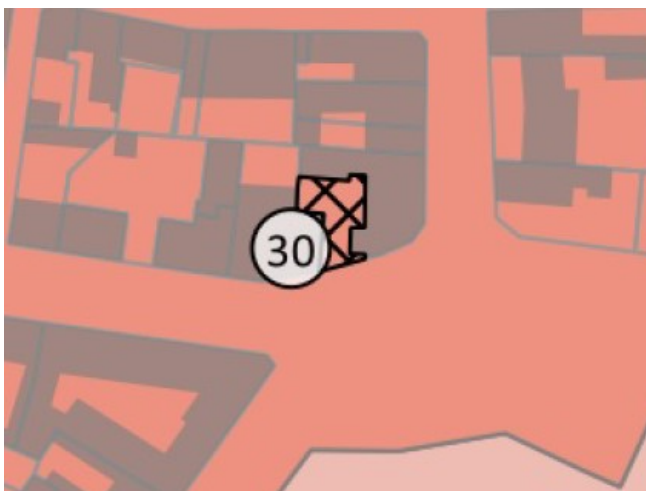
REGISTRE_22	SAS GAUVIN Industrie	MONTBOUY	Possède une entreprise en zone Ux. Souhaite s'agrandir, mais les terrains Ux à proximité ont été achetés par une autre entreprise Alors qu'il avait fait savoir à la mairie son intention d'acheter. Se propose d'acquérir les parcelles 38 & 39 en zone A et qui devraient alors être classées en zone Ux	Suite à l'enquête publique, la commune est d'accord pour la parcelle 39 dans sa totalité et en partie pour la parcelle 38 dans la continuité de la limite des parcelles 115 et 116.
-------------	-------------------------	----------	--	---

Extrait de l'annexe de la délibération d'approbation du 11 avril 2023

➔ Soit une augmentation de 440 m² de la zone Ux et une diminution pour la même surface de la zone A.

➤ **Suppression d'emplacements réservés à Lorris**

- Suppression des emplacements réservés n° 26 et n°30, déjà réalisés.



🔗 Classement des entrepôts Codiassé à Lorris en UX en lieu et place de la zone Uc

L'entreprise Codiassé est implantée en lisière Sud du bourg de Lorris, en continuité de la zone pavillonnaire, le long de la RD 44 en direction de Gien (parcelle AM n°227). De fait, il a été classé en zone Uc lors de la mise en place du PLUiH, et comme cela était également le cas dans le PLU de Lorris.

Or, lors du dépôt de projet de pose de panneaux solaires sur la toiture de l'entrepôt existant, il a été constaté qu'une extension apparaissant sur les photos n'avait pas été régulièrement édifiée. Lors du dépôt du permis permettant de régulariser la situation, il s'est avéré que l'emprise au sol maximale autorisée dans la zone UC (soit 30%) ne permettait pas cette régularisation, tout comme la pente des toitures. Aussi, pour permettre cette « régularisation » et d'assurer à l'entreprise Codiassé de pouvoir installer des panneaux solaires sur l'ensemble du bâti existant, il est proposé de le classer en zone UX, zone plus adaptée à l'usage réel de cette parcelle.



➔ Soit une augmentation de 5 430 m² de la zone Ux et une diminution pour la même surface de la zone Uc

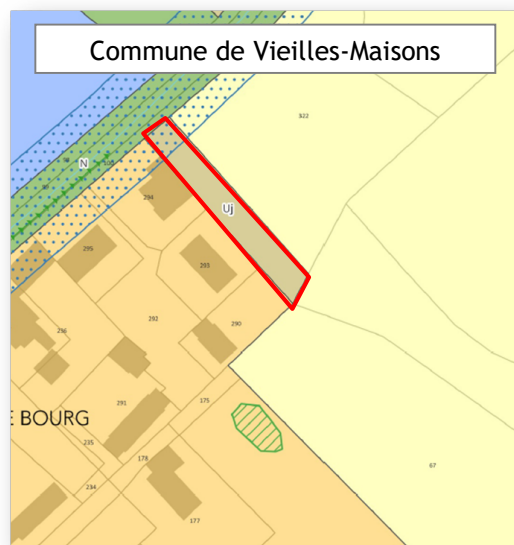
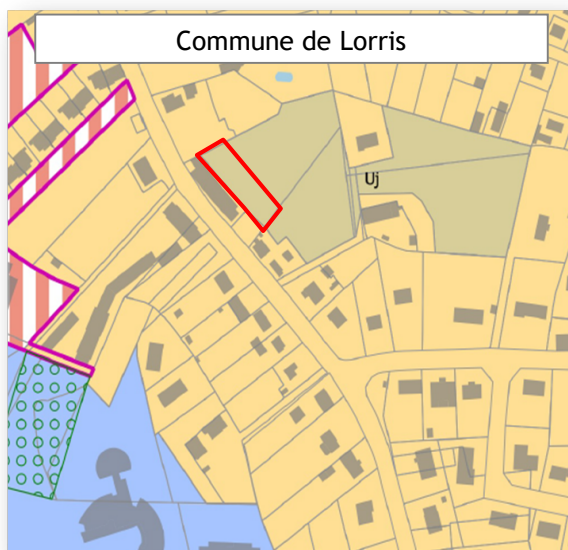
🔧 Modification des limites du secteur Uj

Lors de l'élaboration du PLUiH, ces zones Uj ont été établies à l'arrière de la zone urbaine afin d'éviter le développement d'une urbanisation en double, voir triple, « rideaux ». Cette zone Uj n'autorise que les annexes aux constructions existantes sur l'unité foncière.

Certaines zones Uj ont été délimitées en limite des bâtiments existants, empêchant ainsi toute extension dudit bâtiment.

Aussi, pour répondre à la sollicitation de deux habitants, cette zone sera élargie comme suit :

- **Lorris**, route de la Forêt => Passage d'une partie de la parcelle AH n°208 (profondeur d'environ 20 m à compter de la limite actuelle de la zone Uc)
- **Vieilles-Maisons-sur-Joudry**, rue du Bourg => Passage de la parcelle AH n°323 en Uj



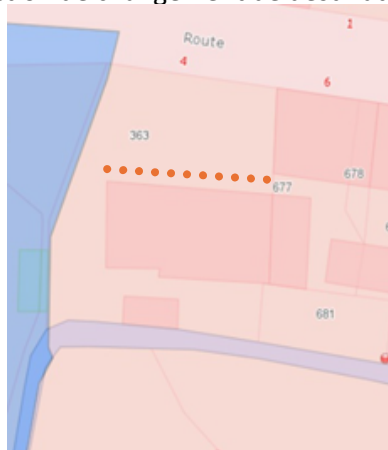
➔ Soit une augmentation de 1 765 m² de la zone Uc et une diminution pour la même surface de la zone Uj

🔧 Instauration d'un linéaire commercial à préserver à Montereau

La commune de Montereau ne dispose plus que d'un seul commerce sur sa place centrale, commerce qui a fermé il y a quelques mois et qui est en cours de vente.

La commune souhaite acquérir ce bien, mais souhaite malgré tout s'assurer de préserver le seul et dernier commerce de son centre bourg.

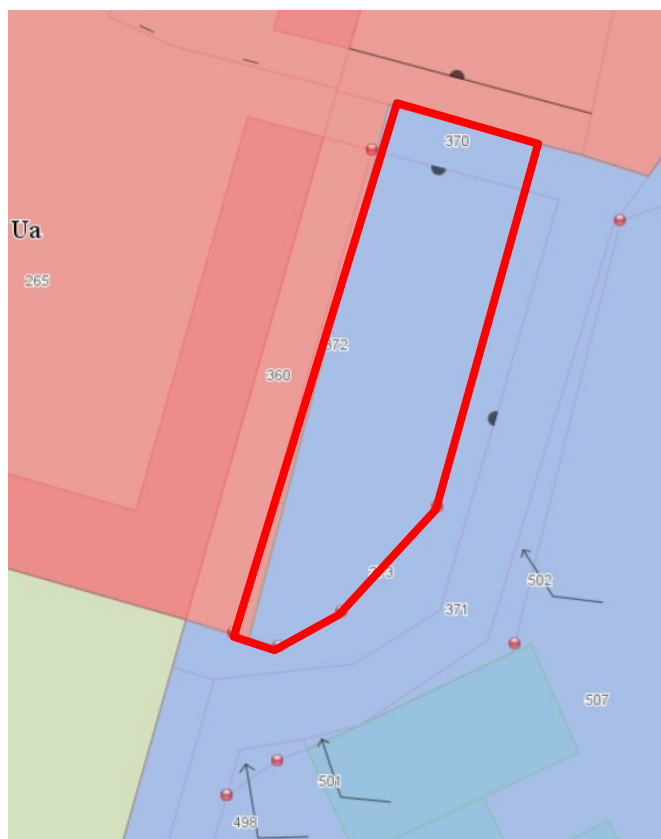
Aussi, après aval de la Chambre des métiers et de l'Industrie, elle a sollicité la Communauté de Communes pour que l'interdiction de changement de destination soit imposée sur ce commerce.



👉 Modification des limites entre la zone Ua et Ue à Bellegarde

La commune de Bellegarde a cédé à un particulier l'ancienne ferme du château dans l'objectif d'y favoriser la création d'une habitation et d'ERP (centre d'art) dans les bâtiments existants et d'apporter ainsi un nouveau rayonnement culturel sur le territoire. Toutefois, afin de faciliter l'émergence de ce dossier et d'éviter un blocage lors de l'instruction de l'autorisation d'urbanisme, il semble plus cohérent que l'ensemble de l'îlot soit classé en zone Ua, et ainsi remettre les parcelles AE n° 370 & 372 en zone Ua.

Aucune construction n'est envisagée au sein de la parcelle AE n° 370 & 372.



➔ Soit une augmentation de 790 m² de la zone Ua et une diminution pour la même surface de la zone Ue

2. Tableau de synthèse des surfaces avant/après modification

ZONE ET SOUS-SECTEURS		SURFACE (HA)	SURFACE (HA)	%	%
U	Ua	59 + 790 m ²	2 190	0,08	2,99
	Ub	235		0,32	
	Uc (+Uci)	777 - 3665 m ²		1,06	
	Uh (+Uhp)	565		0,77	
	Ue	140 - 790 m ²		0,19	
	Ux (+Uxi+Uxc+Uxz)	179 + 5430 m ²		0,24	
	Uj	235 - 1765 m ²		0,32	
AU	AU	69	100	0,09	0,14
	1AUx	24		0,03	
	1AUxz	7		0,01	
A	A	47 489	47 510	64,81	64,84
	Ap	11		0,02	
	Ax (+Ax1 + Ax2)	10		0,01	
N	N	23 141	23 477	31,58	32,04
	Np	26		0,04	
	Ne	128		0,17	
	Nx	4		0,01	
	Nl	97		0,13	
	Npv	82		0,11	
TOTAL		73 278	73 278	100	100

👉 Identification de bâtiments de nature agricole pour autoriser leur changement de destination

MEZIERES EN GATINAIS - 26 route d'Ouzouer - Zone A au PLUiH C n° 372	
	
Projet d'extension de la maison actuelle (surface existante de 70 m ²) dans la grange attenante pour y réaliser une cuisine et la salle à manger => 65 m ² d'emprise au sol	
MEZIERES EN GATINAIS – 28 route d'Ouzouer - Zone A du PLUiH C n°36	
	
Aménagement d'une cuisine d'été	

MEZIERES EN GATINAIS – 39 route de Pithiviers - Zone A du PLUiH

ZB n°143



Projet de création d'un logement de 99 m²

NOYERS – Maison Rouge - Zone A du PLUiH

ZB n°143



Projet d'aménagement d'une habitation 100 m² au sol + combles aménageables

MONTBOUY – Les Ducs- Zone A au PLUiH

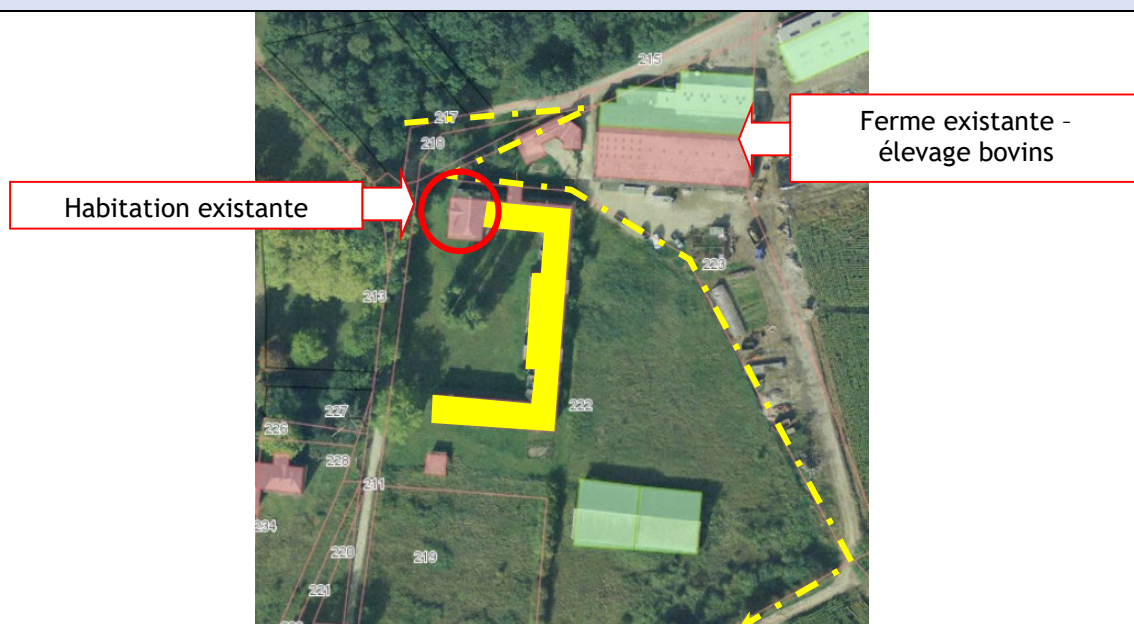
Parcelles ZH n°26



Projet : aménagement en habitat
Grange actuelle concernée : 56 m² au sol – Aménagement des combles
création de chambres

LORRIS – Ferme du Château du Bignon – Zone A du PLUiH

Parcelles BH n°222

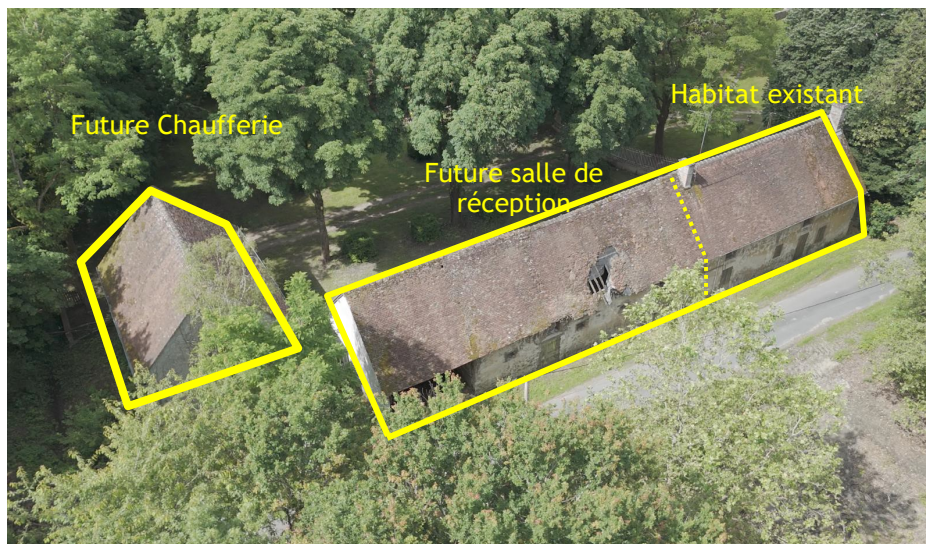
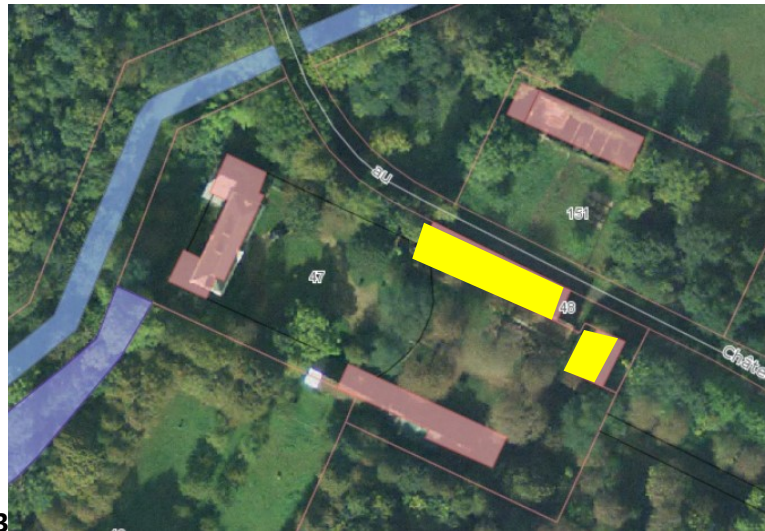


Descriptif du projet :

La ferme du Bignon (partie du domaine du Château du Bignon) se compose aujourd'hui d'une maison d'habitation (cercle rouge), ainsi que de plusieurs bâtiments agricoles à l'abandon (en jaune). Le projet consiste à conserver la maison d'habitation (300 m² répartis sur 3 niveaux) et à développer une activité ERP dans le reste des bâtiments sur environ 730m² en RDC sur un niveau. Le porteur de projet envisage d'y aménager des salles de réunion pour accueillir des séminaires d'entreprise et des conventions, en complément de la salle ERP créée dans la Tour du Bignon, présente sur le même Domaine, qui peut actuellement recevoir 119 personnes. L'idée est de proposer une offre de service globale aux entreprises ou associations qui souhaitent organiser en journée des réunions de travail et moments de convivialité au contact de la nature.

VIEILLES MAISONS SUR JOUDRY – La Motte Joudry

Parcelle AL n°47



- Projet : L'étable sera une salle d'un même tenant d'une surface de 104m². Elle a actuellement un étage qui sera détruit et non aménagé
- La partie chaufferie aura une superficie de 32m² avec un projet à plus long terme d'aménager un "petit" étage de 14m²

→ Le zonage sera mis à jour pour les communes concernées (pièces 5) ainsi que l'annexe du règlement (pièce 4.5)

Modifications du règlement littéral

👉 Dans toutes les zones concernées, concernant le volet « aspects architecturaux » :

★ Implantation des constructions les unes par rapport aux autres

Pour tenir compte des problématiques pouvant être rencontrées sur les parcelles de petites dimensions, une latitude est laissée pour certains cas pour réduire la distance de 4 mètres imposées

→ Modification de la phrase suivante :

Des adaptations mineures, rendues nécessaires par la nature du sol ou la configuration des parcelles* peuvent être accordées par l'autorité compétente.

★ Hauteur des constructions annexes

La hauteur de 4 mètres n'est pas suffisante pour permettre des annexes avec combles aménageable pour le stockage de matériel entre autres. Les élus ont validé une hauteur de 6 mètres

→ Modification du paragraphe comme suit :

La hauteur* des constructions* annexes* ne doit pas excéder 6 4-mètres à l'acrotère* ou au faîtage de la toiture.

Pour les annexes à double pans, accolées au pignon de la construction principale présentant également un double pan, la hauteur ne devra pas excéder celle de la construction principale existante.

★ Aspects extérieurs – dispositions générales

Afin d'éviter toute interprétation par les services instructeurs, des précisions sont apportées pour simplifier et/ou préciser la règle.

→ Modification du paragraphe comme suit :

Les matériaux utilisés pour réaliser une extension*, une réfection* partielle, une adaptation* ou une annexe* accolée à la construction principale ~~touchant à l'extérieur du bâtiment*~~ doivent être en harmonie, par la teinte et l'aspect, à ceux utilisés lors de la construction* du corps principal. ~~Cette disposition est également opposable aux clôtures* et aux toitures. L'utilisation de bardages* en bois naturel est autorisée sur ces constructions.~~

★ Aspects extérieurs – parements extérieurs

Pour être en cohérence dans toutes les zones, le blanc pur (RAL 9010) sera interdit systématiquement.

★ Aspects extérieurs – toitures

<u>PLUiH ACTUEL</u>	<u>PROPOSITIONS DE MODIFICATION</u>
<u>Toitures - pente</u>	
Règles qui incluent toutes les constructions (principales, annexes accolées ou non)	Proposition de faire 3 sections : dispositions générales/ constructions principales/ extensions et annexes accolées/annexes indépendantes
2 pans autorisés pour constructions principales et annexes avec pente minimale de 35° à 45° sauf annexes (min de 30°)	Autoriser les toitures 1 pan pour extensions et annexes accolées en limitant l'inclinaison = 25° en lieu et place des 30°
Constructions principales	Toiture plate autorisée sous conditions de recherche d'économie d'énergie ou d'un parti pris architectural
Annexes accolées et extensions	Autoriser les toitures plates sans condition pour les annexes accolées et les extensions avec acrotère avec un minimum d'emprise au sol (50%) de l'ensemble de la construction
Annexes indépendantes	* Autoriser la toiture 2 pans minimum (pente de 20] minimum) ou toiture plate avec acrotère sans conditions. * Carports, serres, abris de piscine etc...=> Pas de contrainte en pente et inclinaison

★ Aspects extérieurs – Ouvertures

Selon la typologie des habitations et de la composition de la toiture (combles aménageables ou pas et charpente des anciennes bâtisses, la règle concernant « la position des châssis de toit dans la moitié inférieur de la hauteur de couverture était difficilement applicable et sera supprimée.

Les châssis de toit doivent être rectangulaires, mesurer moins de 80/100 centimètres et être intégrés dans la toiture. Un seul niveau de châssis de toit est autorisé par versant, ~~et dans la moitié inférieure de la hauteur de couverture.~~

★ Aspects extérieurs – Clôtures

Dans toutes les zones :

- La notion de barreaudage est remplacée par la notion de « **surmonté d'éléments de clôture ajourés** » pour éviter toute interprétation entre le barreaudage vertical ou horizontale.
- Pour les autres clôtures, autres que celle en alignement, les « **grillages avec lames occultantes de couleur neutre et/ou sombre** » seront autorisés.
- La notion de réfection sera précisée par « **partielle** ».

En zone Ub, Uc, Uh, Uj, AU, A et N :

- Les « panneaux en bois naturel ou plaques préteintées de couleur neutre » ne sont plus autorisés dans la mesure où ils vieillissent très mal, que les matériaux utilisés sont très hétéroclites et qu'ils ne favorisent pas la qualité des clôtures et de la rue.

★ Obligations minimales pour les vélos

La notion de « sécurisés » pour les abris vélos semble trop contraignante. Elle sera supprimée

Toute nouvelle construction* devra prévoir du stationnement* cycle à minima couvert ~~et sécurisé.~~

👉 Modification de l'emprise au sol maximal autorisées pour les annexes en zone Agricole, Naturelle, Zone de jardins (UJ) et hameaux inconstructibles (Uhp)

Depuis l'application du PLUiH, le service instructeur de la Communauté de Communes enregistre de nombreux refus ou des problématiques en amont de dépôts d'autorisation d'urbanisme concernant la surface des annexes autorisées en zones Uj, Uhp, A & N.

En effet, techniquement , la surface de 30 ² ne suffit pas pour la réalisation, entre autres :

- D'un double garage (après renseignement pris auprès de professionnels du bâtiment, un double garage oscille entre 45-50m² maximum)
- D'un carport pour 2 voitures ou pour un camping-car.

Aussi, face a ce constat et aux remontées fréquentes des habitants auprès des élus, il est proposé de passer les 30 m² **à 50 m²** pour l'ensemble des zones concernées afin de ne pas créer d'iniquité.

📌 Modification du règlement de la zone Uj

★ Concernant les destinations autorisées/interdites et soumises à conditions

L'Article Uj 1.1 « Destinations et sous-destinations interdites et autorisées sous conditions » sera précisé en indiquant explicitement dans les destinations autorisées sous conditions « **Seules sont autorisées les annexes* aux constructions principales existantes* sur l'unité foncière** ».

La phrase « **b – L'emprise au sol des annexe des constructions principales existantes sur l'unité foncière est limitée à 20 m²** » sera également supprimé puisque la question de l'emprise au sol est traitée dans un autre article du règlement.

★ Concernant le paragraphe sur les toitures

Dans la mesure où la zone Uj n'autorise que les annexes aux constructions existantes, les règles seront simplifiées dans ce sens

~~b – Les toitures seront composées de deux pans minimum, dont deux pans principaux. Le degré de pente moyen pris entre le faîtage et la gouttière doit être compris entre 35° et 45°. Les extensions* et les annexes* peuvent avoir un degré de pente plus faible que celui du bâtiment* existant, sans être inférieur à 30°.~~

~~c – Pour les constructions* vitrées, les vérandas, les pergolas, les serres, les abris de jardin, les carports et les abris de piscine*, d'autres degrés de pente sont admis.~~

~~Les carports auront une pente minimale de 2%.~~

~~Les vérandas et les appentis auront une pente minimale de 5% afin d'assurer l'écoulement des eaux de pluie.~~

~~d – Les toits plats sont autorisés à condition qu'il y ait une recherche d'économie d'énergie, de ralentissement de l'écoulement des eaux pluviales ou d'un parti pris architectural affirmé sans négliger le principe d'intégration générale.~~

~~Les toits plats inaccessibles auront une pente d'environ 1%. Les toits plats accessibles ou toitures terrasses ont une pente de 1,5% à 2%.~~

b – Constructions annexes indépendantes

Les toitures des constructions annexes indépendantes (Garages, ateliers...) doivent comporter au moins 2 pans avec une pente adaptée à la nature sans pouvoir être inférieur à 20°. Les toitures plates sont également autorisées à condition d'être maquées par un acrotère.

Pour les serres, les abris de jardin, les carports et les abris de piscine*, les toitures peuvent comporter un ou plusieurs pans dont la pente n'est pas règlementée.

📌 Modification du règlement de la zone Ux et 1AUx

★ Concernant les hauteurs autorisées

La règle actuelle du PLUiH gère la hauteur selon l'environnement immédiat. Afin d'être plus précis sur cette réglementation, il est proposé de limiter la hauteur à :

- 15 mètres dans toutes les zones Ux hormis la ZAE de bellegarde/Ouzouer sous Bellegarde avec des exceptions liées aux superstructures notamment.

- 18 mètres dans la ZAE de Bellegarde/Ouzouer sous Bellegarde (zone 1AUXz) pour assurer l'accueil d'une entreprise nécessitant de plus grandes hauteurs

→ Modification de la règle sur les hauteurs :

- Suppression de la règle suivante : « b – La hauteur* doit être appréciée en fonction de l'environnement de la construction* : elle ne pourra pas dépasser de plus de trois mètres le niveau le plus haut du point le plus proche des constructions* implantées sur les parcelles* voisines ».
- Ajout de la règle suivante :

En Ux :

« La hauteur des constructions est fixée à 15 mètres dans l'ensemble de la zone.

Une hauteur différente peut être autorisée ou imposée pour la réalisation de dispositifs indispensables dans le domaine de la sécurité, de la protection de l'environnement, de la diminution des nuisances voire d'impératifs techniques justifiés ».

En 1AUXz :

« La hauteur des constructions est fixée à :

- 15 mètres dans toute la zone hormis en secteur 1AUXz1,
- 18 mètres dans le sous-secteur 1AUXz1 de la ZA du Bellegardois.

Une hauteur différente peut être autorisée ou imposée pour la réalisation de dispositifs indispensables dans le domaine de la sécurité, de la protection de l'environnement, de la diminution des nuisances voire d'impératifs techniques justifiés ».

→ Ajout du secteur « 1AUXz1 » dans le caractère de la zone de la zone 1AUz

★ Aspects extérieurs – Clôtures

Les règles imposées en zone d'activités étaient calées sur celles imposées en zone d'habitat, pour partie. L'objectif de la modification est de simplifier les dispositions comme suit :

→ Ajout du paragraphe suivant :

b - L'ensemble des clôtures seront constituée par un grillage, doublé ou non d'une haie vive composée d'essences locales.

→ Suppression du paragraphe suivant :

b – Les clôtures* sur rue devront être constituées :

soit d'un mur-bahut d'une hauteur* comprise entre 50 et 80 centimètres de haut, d'un barreaudage, doublé ou non d'une haie vive.

soit d'un grillage, doublé ou non d'une haie vive composée d'essences locales.

c – Les clôtures* autres que celles sur rue devront être constituées :

soit d'un mur-bahut d'une hauteur* comprise entre 50 et 80 centimètres de haut, d'un barreaudage, doublé ou non d'une haie vive.

soit d'un grillage, doublé ou non d'une haie vive composée d'essences locales ;

📌 Modification du règlement de la zone Ue concernant l'aspect extérieur et sur les obligations en matière de stationnement vélos

★ Aspects extérieurs

ors de l'élaboration du PLUiH, le bureau d'études a transcrit les mêmes règles en matière d'aspects extérieurs que la zone d'habitat. Or, de part les fonctions attribuées aux équipements publics et de l'architecture qui peut être très diverse que ce soit dans la forme ou les matériaux utilisés, un règlement calé sur celui d'une zone d'habitat ne peut qu'être source de contraintes. Aussi, le chapitre relatif aux matériaux va être simplifié notamment sur :

- Les dérogations pour les annexes de 10 m², qui n'a pas d'utilité
- La forme et les matériaux de toiture.
- Les matériaux de toiture.

★ Stationnement vélos

Concernant le stationnement vélo, la règle sera adaptée à la zone Ue comme suit :

- a – Toute nouvelle construction* devra prévoir du stationnement* cycle à minima couvert ~~et sécurisé. Cette disposition ne s'applique pas aux constructions* à destination d'habitation comprenant jusqu'à trois logements.~~
- b – Tout local affecté à un usage de stationnement* doit avoir une surface d'au moins 10 m² à destination du stationnement* cycle. ~~Ces dispositions concernent les parcs de stationnements* d'accès* destinés aux seuls occupants de l'immeuble ou salariés de l'entreprise.~~

📌 Modification de la règle de hauteur pour les parcs agrivoltaïques en zone A

Afin de ne pas être source d'interprétation lors de l'instruction des permis de centrale solaire agrivoltaïque, la hauteur de 3,5 mètres spécifiée var être supprimée

- Suppression de la règle : **d – En secteur A, pour les parcs photovoltaïques au sol, la hauteur* maximale à ne pas dépasser est de 3,5 mètres.**

📌 Modification des zones A & N

- Dans le caractère de zone des zones A et N, il est précisé « La zone XX comprend également des écarts bâtis **à vocation d'habitat** qui ne sont pas des activités agricoles »
- Dans le caractère de zone de la zone N, la phrase suivante sera supprimée car elle est en contradiction avec les articles 1.1 et 1.2 qui suivent.

- Suppression de la phrase : **Il est à noter que la zone naturelle est ouverte aux constructions* et installations agricoles. L'objectif est notamment de favoriser l'entretien des prairies et la pratique pastorale, nécessaire au maintien de la diversité des milieux en bordure de cours d'eau. Dans ce cadre, il peut être parfois nécessaires aux exploitants de réaliser un abri pour leurs bêtes**

- Pour les changements de destination autorisés, la notion « **d'hébergement touristiques** » avait été oublié, ce qui pouvait boquer des projets de gîte ou de chambres d'hôtes.

- Pour l'aspect extérieur, la règle sera uniformisée avec les zones d'habitat concernant les teintes des façades :

→ Le paragraphe sera modifié comme suit :

Les teintes des enduits/bardages extérieurs doivent appartenir à un camaïeu de couleurs neutres (gris clair à sombre, blanc cassé, beige, ocre jaune, sable, rose pâle...). ~~Les couleurs agressives et brillantes (matières vives) sont interdites. Le blanc pur est interdit.~~ Les couleurs vives ou saturées * sont interdites tout comme le blanc pur (RAL 9010).

- Pour les clôtures, l'implantation en limite séparative sera autorisée. En effet, certains hameaux sont en zone Agricole ou naturelle et présente une typologie bâtie ancienne et dense. Dans certains cas, le retrait de 5 mètres uniquement n'étaient pas possible en cas d'extension de la construction principale existante.

a - Les constructions* seront implantées soit :

- En limite séparative.
- Avec un retrait minimum ~~en retrait* des limites séparatives*, d'une distance minimale~~ de 5 mètres. Cette distance minimale est portée à 15 mètres, sauf pour les constructions* à usage d'habitation, lorsque ces limites séparent cette zone agricole d'une zone d'habitation existante ou future (U ou AU).

👉 Modification de l'article sur les emprises au sol en zone N pour les STECAL (Secteurs de Taille et de Capacité Limitées) en zones A & N

Certaines rédactions de l'application des emprises au sol applicables n'étaient pas claires concernant notamment les STECAL qui autorisait en nombre de m² les emprises autorisées. S'agissaient-ils des emprises au sol totales ou des nouvelles emprises en sus des bâtiments existants ? Pour pallier ce vide rédactionnel, les corrections ont été faites pour clarifier la règle pour chaque STECAL concernés :

- A chaque STECAL, la notion de « à la date d'approbation du PLUiH » a été ajoutée.
- Il est précisé que l'emprise au sol indiquée concernent les « nouvelles » constructions* ~~et/ou l'extension des constructions à usage :~~
 - d'hébergement touristique pour les STECAL Nli1, Nli2 et Nli3.
 - D'hébergements touristiques ou d'hôtels en Nlo1 et Nlo2
- En secteur Nx, il est précisé que l'emprise au sol de 20% s'applique aux constructions à usage d'activités. La rédaction actuelle pouvait porter à confusion

👉 Modification du lexique du règlement

Concernant la définition des piscines, une erreur est corrigée : les piscines sont bien compatibles dans le calcul de l'emprise au sol

3. Modifications des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)

Commune de Nesploy

OAP INITIALE



NOUVELLE OAP



★ Justifications

La zone AU de Nesploy qui fait l'objet d'une OAP, avait été conçue afin de ne pas ajouter de sorties de véhicules sur la route départementale, privilégiant ainsi une circulation de « village » vers la route de Sury. Or, le foncier de cette zone est réparti entre deux propriétaires. L'un donnant sur la route de Sury (accès unique à la zone AU° et l'autre donnant sur la route départementale à Est. Dès lors, la parcelle desservie par la route départementale ne peut être aménagée que lorsque la 1^{ère} partie, desservie par la route de Sury, sera réalisée.

Cela est très bloquant à la fois pour le prioritaire mais aussi pour la commune qui souhaite accueillir de nouvelles familles d'autant plus qu'il s'agit de l'une des principales zones de développement de la commune.

Aussi, la commune, après avis favorable du Département, a souhaité modifier l'OAP afin :

- D'autoriser une sortie commune sur la route départementale tout en interdisant les sorties individuelles

📍 Commune de Ste Geneviève des Bois

★ OAP INITIALE



★ NOUVELLE OAP

SAINTE-GENEVIÈVE-DES-BOIS | OAP 60 Chemin de la Croix Montet Nord

Superficie totale OAP : 11 373 m²

Superficie à vocation habitat : 11 373 m²

Objectif programmatique théorique (*ratio SCo7) : 9 logements

Objectif programmatique objectif (contraintes spatiales) : 9 logements

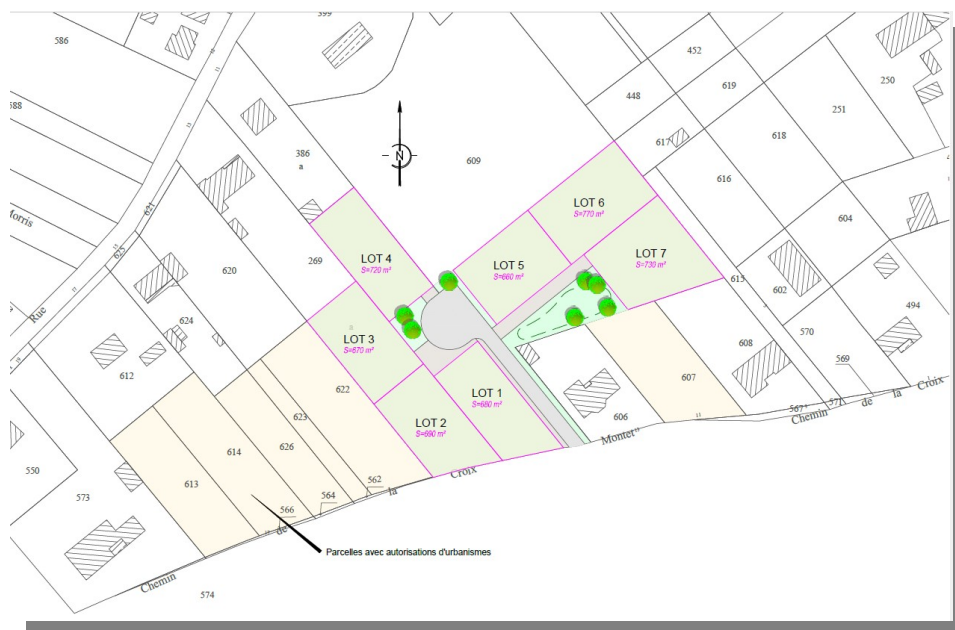
* Commune rurale : 1 250 m²/logts (surface brute) soit des parcelles de 1 000 m² (surface nette)

- Périmètre et phasage**
 - Périmètre de l'OAP
 - Emplacement réservé
 - Phasage
- Accès et desserte**
 - Voirie à créer et/ou aménager
 - Accès individuel depuis les voiries existantes ou à créer
 - Cheminement doux (piéton/gé) à prévoir
 - Construction à intégrer (garage, accessibilité, inverted)
 - Stationnement à créer
 - Stationnement existant à conserver
- Mixité fonctionnelle et sociale**
 - Secteur à vocation première d'habitat
 - Secteur d'équipement public
 - Secteur à vocation première économique
 - Espace public paysager
 - Espace de convivialité ou de détente
 - Cellule ou rue de caractère commercial
- Insertion architecturale et urbaine**
 - Alignement d'arbres, haies existants
 - Alignement d'arbres, haies à préserver ou à créer
 - Traitement des franges paysagères
 - Concours de biodiversité à valoriser
 - Vues à préserver/éviter
 - Règles visuel ou élément patrimonial à préserver
 - Masse de recul des constructions
 - Manière du front bâti existant
 - Principe d'implantation des constructions
 - Habitat individuel
 - Habitat intermédiaire ou collectif
 - Fonds de jardin à préserver
 - Qualité environnementale et prévention des risques
 - Risques exposés du terrain topographique
 - Récupération/gestion des eaux



★ Justifications

L'OAP actuelle de ce secteur, au vu des permis qui avait été délivrés au coup par coup sur certaines parcelles, n'était plus cohérente dans sa globalité. Aussi, en prenant en compte les parcelles déjà construites, il a été imposé, à minima, pour les parcelles restante, d'organisation leur urbanisation autour d'une voirie commune avec placette de retournement (schéma ci-dessous).



4. Modifications des annexes

→ Ajout de la liste des communes ayant instaurées une taxe d'aménagement

→ Ajout dans la liste des SUP du classement des ruines des maisons forestières des Bordes et de Lorris, les façades et toitures des maisons forestières de Montereau et d'Ouzouer-sur-Loire, le monument commémoratif du maquis de Lorris et la tombe du colonel O'Neill et de son épouse, les 60 cénotaphes dits cimetière du carrefour, le cénotaphe qui précède la maison des Bordes et les deux cénotaphes qui précèdent la maison de Lorris, les sols du carrefour lui-même et de son pourtour, comme monuments historiques le 13 octobre 2023

IV. INCIDENCES DU PROJET SUR L'ENVIRONNEMENT

1. Incidences du projet sur le site Natura 2000

Le PLUiH de la CC canaux et Forêts en Gâtinais, approuvé le 11 avril 2023, a fait l'objet d'une évaluation environnementale.

Les objets de la modification sont multiples mais en aucun cas ne peuvent avoir d'incidences sur les sites Natura 2000. En effet,

- Concernant le changement de destination de bâtiments agricoles, ces derniers sont situés à distance des sites Natura 2000 identifiés et les espèces concernées par ces sites Natura 2000 ne sont pas des espèces qui auraient pu nidifier dans ces anciens bâtiments.
- Concernant les modifications de zonage, il s'agit essentiellement de corriger les limites de zonage pour des zones urbaines existantes sans permettre de nouvelles ouvertures à l'urbanisation. Ces parcelles sont dans la plupart du temps déjà bâties mais c'est la réglementation même des zones qui ne sont pas en cohérence avec les projets d'extension des constructions existants (extension de l'entrepôt de cars à Lorris, zones de jardins trop proches des maisons existantes...) ou des projets de rénovation (ex : Ancienne ferme du Château de Bellegarde).
- Concernant la suppression d'un emplacement réservé, la mise en place d'un linéaire commercial à préserver ou encore la modification des OAP, aucune incidence n'est induite puisque les impacts éventuels avaient déjà été étudiés dans le cadre de l'évaluation environnementale du PLUiH.

Et que le reste des modifications présentées concernant essentiellement des dispositions réglementaires n'ayant aucune incidence sur les sites précités.

→ Le projet de modification de droit commun n'est pas susceptible d'avoir des incidences sur l'environnement ni sur les espèces et les habitats ayant justifié la désignation des sites

2. Incidences du projet sur l'activité agricole

Concernant les changements de destination, ces derniers concernent des bâtiments d'origine agricole mais qui en ont perdu aujourd'hui la vocation. En outre, l'ensemble des sites concernés ont perdu leur vocation agricole.

Toutefois, il est à noter que la demande située à Noyers se situe à proximité d'un élevage de bovins mais qu'actuellement la grange est située à environ 160 mètres des bâtiments agricoles les plus proches. Dès lors, au titre de la réciprocité, la future habitation respecterait les distances minimales imposées par la réglementation en vigueur.

L'objectif de changements de destination est soit l'extension de l'habitat existant, soit la création de nouvelle habitation ou la réalisation d'ERP en lien avec les prestations de services (Lorris).

Ces bâtiments s'insèrent dans la zone agricole du PLUiH, ce qui nécessite la saisine de la CDPENAF qui donnera son avis au regard de la protection de l'outil agricole et des environs.

