

DEPARTEMENT DU LOIRET

Communauté de Communes Canaux et Forêts en Gâtinais

Plan Local d'Urbanisme Intercommunal - Habitat

REVISION ALLEGEE n°1 DU PLUiH

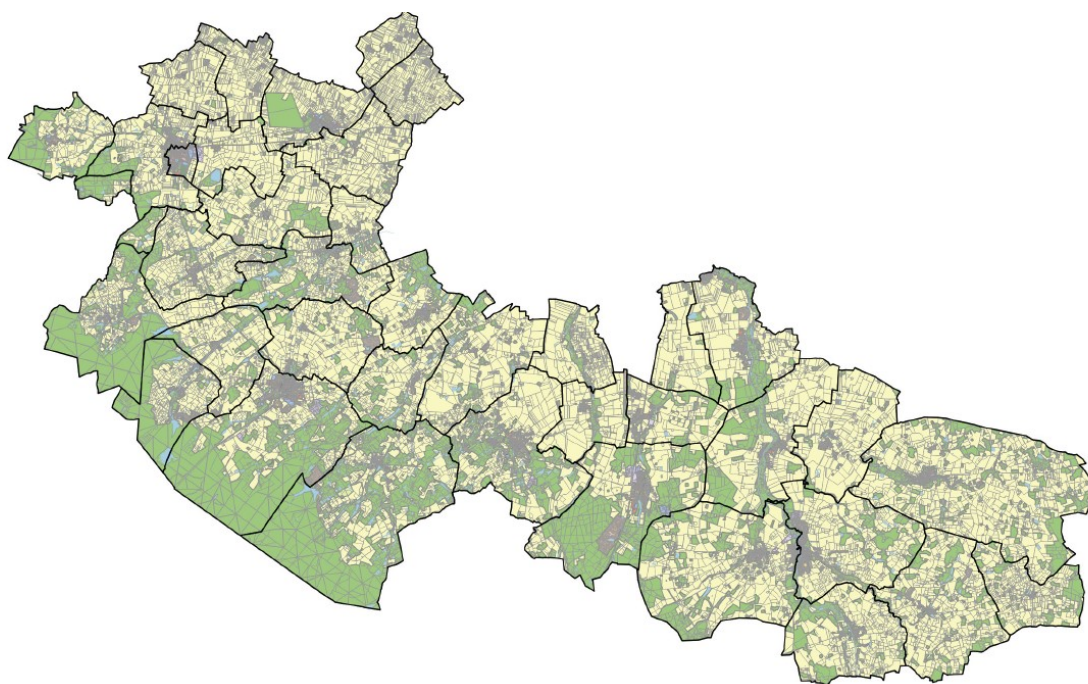
1 – NOTE EXPLICATIVE

Objet	Date
Concertation	Novembre 2024

COMMUNAUTE DES COMMUNES CANAUX ET FORETS EN GATINAIS

REVISION « ALLEGEE » N°1 DU PLUiH VALANT PLH

NOTICE EXPLICATIVE



I. INTRODUCTION	3
1. Objet de la révision allégée	3
2. Procédure.....	3
II. PRESENTATION GENERALE DE LA COMMUNAUTE 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 DU PLAN DE ZONAGE	10
1. Modifications du plan de zonage	10
IV. INCIDENCES DU PROJET SUR L'ENVIRONNEMENT	13
1. Incidences du projet sur le site Natura 2000.....	13
2. Incidences du projet sur l'activité agricole	13

I. INTRODUCTION

1. Objet de la révision allégée

Le projet de révision sous forme « allégée » du PLUiH engagée par la Communauté de Communes Canaux et Forêts en Gâtinais (3CFG) porte sur des modifications de zonage entre la zone Naturelle et la zone Agricole pour pallier des erreurs de classements de certaines fermes agricoles, erreurs qui bloquent leur évolution future :

- Transfert de N => A pour 3 demandes de développement d'activité agricole
- Transfert de A => N pour 1 demande de développement d'activité sylvicole

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

L'ensemble des modifications ont pour seul objet de « réduire un espace boisé à conserver, une zone agricole ou naturelle et forestière [...] » sans qu'il soit porté atteinte aux orientations définies dans le projet d'aménagement et de développement durables (PADD). Dans la mesure où l'objet de la révision allégée est de modifier des classements entre les zones agricoles et naturelles et que ces modifications ne sont pas de nature aux orientations définies dans le PADD.

2. Procédure

La procédure de révision allégée a été engagée par délibération du conseil communautaire en date du 15 octobre 2024 selon les conditions suivantes :

Article L.153-34 du Code de l'urbanisme

*« Lorsque la révision a uniquement pour objet de **réduire** un espace boisé classé, une zone agricole ou **une zone naturelle** et forestière, une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou est de nature à induire de graves risques de nuisance, sans qu'il soit porté atteinte aux orientations définies par le plan d'aménagement et de développement durables, le projet de révision arrêté fait l'objet d'un examen conjoint de l'Etat, de l'établissement public de coopération intercommunale compétent ou de la commune, et des personnes publiques associées mentionnées aux articles L. 132-7 et L. 132-9.*

Le maire de la ou des communes intéressées par la révision est invité à participer à cet examen conjoint. »

La DREAL, en tant que service instructeur de l'Autorité Environnementale, sera consultée afin de recueillir son avis sur la nécessité d'engager une évaluation environnementale de ladite révision allégée.

Après concertation avec la population, le projet de révision allégée fera l'objet d'un arrêt en conseil communautaire au cours duquel le bilan de la concertation sera établi. Puis, le dossier sera présenté, lors d'une réunion examen conjoint, aux Personnes Publiques Associées (PPA) et ce conformément aux dispositions de l'article L.153-34 du Code de l'urbanisme.

Le dossier d'enquête publique du projet de révision allégée du document d'urbanisme sera complété par le procès-verbal de la réunion d'examen conjoint.

À l'issue de l'enquête publique, le projet de révision allégée éventuellement amendé pour tenir compte des avis des personnes publiques associées, des observations du public et du rapport du commissaire-enquêteur, sera approuvé par délibération du Conseil Communautaire.

II. PRÉSENTATION GÉNÉRALE DE LA COMMUNAUTÉ DE COMMUNES

1. Localisation

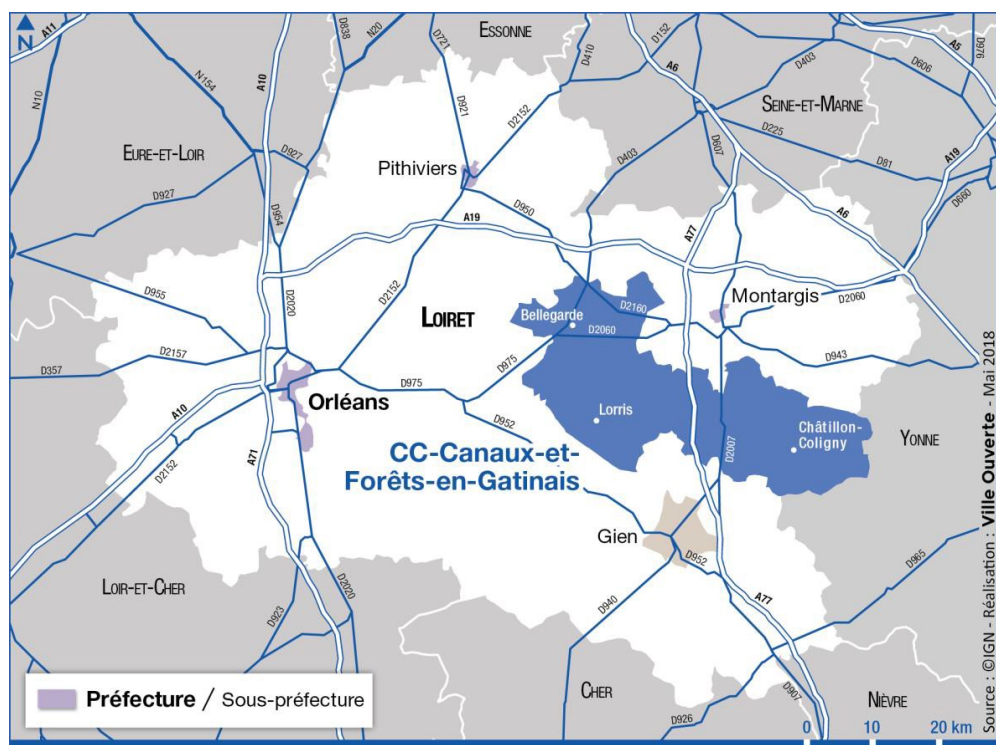
La communauté de communes Canaux et Forêts en Gâtinais, composée de 38 communes, est née en janvier 2017 de la fusion de trois communautés de communes sur les secteurs de Lorris, Bellegarde et Châtillon-Coligny, dans le Loiret. Il s'agit d'une structure à dominante rurale : 29 communes comptent moins 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 27 juin 2024.

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 3CFG appartient au SCOT du Montargois en Gâtinais approuvé le 27 juin 2024.

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.

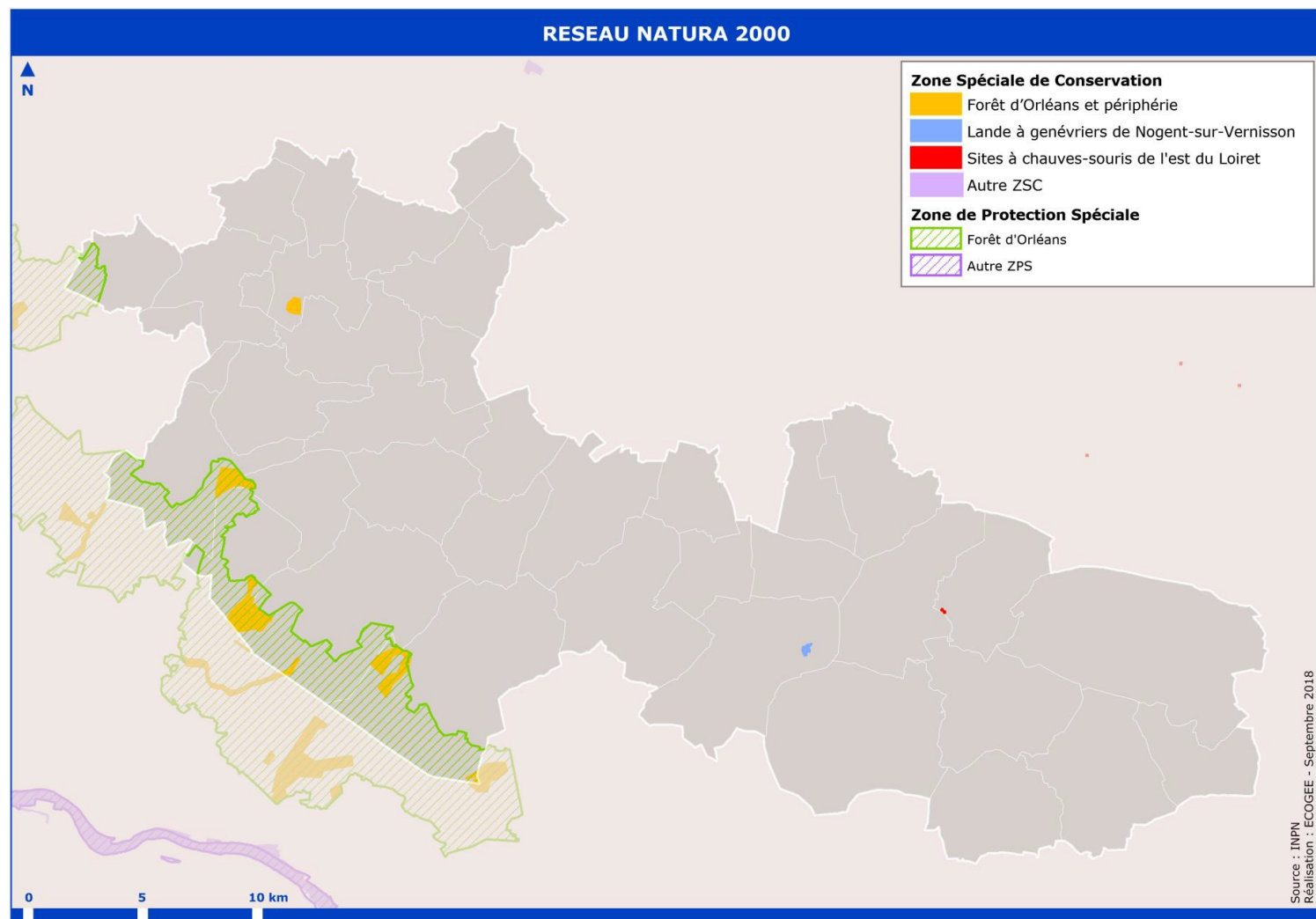
- **La ZSC Lande à genévriers** de Nogent-sur-Vernisson (FR2400526). Le site, d'une superficie de 8 ha est situé sur la commune de Nogent-sur-Vernisson, sur le domaine des Barres. Essentiellement composé de landes et de pelouses sèches, ce site présente un intérêt fort pour la flore, avec de nombreuses 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, Mornant-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, Thelyptérisme des marais

III. PRÉSENTATION DU PROJET DE MODIFICATION DU PLAN DE ZONAGE

1. Modifications du plan de zonage

👉 Classement de parcelles appartenant à des exploitants agricoles en zone Agricole

- La Petite Bergerie à Montereau



L'exploitation agricole « La petite bergerie » qui élève des brebis et agneaux, envisageait la construction d'un nouvel hangar photovoltaïque sur la parcelle I n°186 pour assurer le stockage de paille, de foin et de céréales nécessaires à l'autonomie alimentaire du troupeau de moutons. Or, depuis l'approbation du PLUiH en 2023, une partie de son exploitation et des bâtiments a été classée en zone N par erreur. Dès lors, à la lecture du règlement, la construction de nouveaux bâtiments à usage agricole n'est pas autorisée.

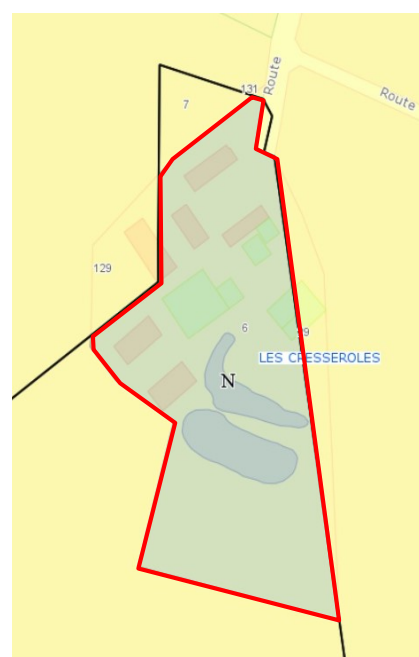
Pour permettre à cette exploitation de se développer et être en cohérence avec l'usage réel des espaces, le classement en zone A pour les parcelles cadastrées I n°186 & 187 est donc rendue nécessaire (carte ci-dessus).

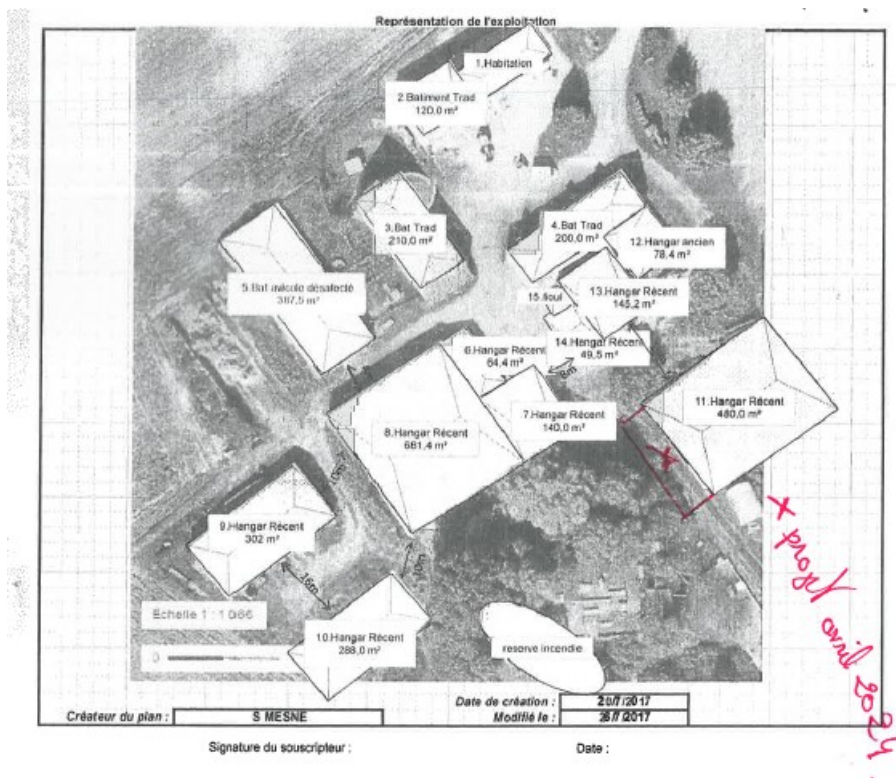
=> Soit une augmentation de 9960 m² de la zone A et une réduction pour la même surface de la zone N.

- Les Cresserolles à Beauchamps-sur-Huillard

L'exploitant agricole exerçant au lieu-dit « Les Cresserolles » à Beauchamps-sur-Huillard envisageait d'étendre l'un de ces bâtiments. Son projet consiste en l'extension du hangar n°11 (voir plan ci-après) pour 240 m² d'emprise au sol. Or, depuis l'approbation du PLUiH en 2023, l'ensemble du siège d'exploitation a été classé en zone N alors même qu'il avait été identifié dans le diagnostic agricole du PLUiH. Dès lors, à la lecture du règlement, la construction de nouveaux bâtiments à usage agricole n'est pas autorisée.

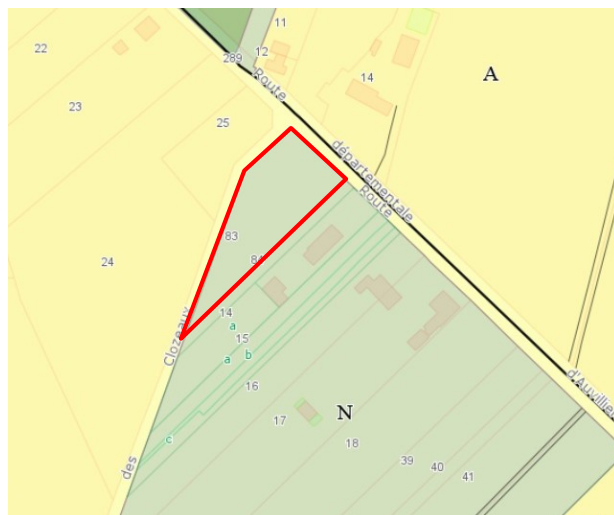
Pour permettre à cette exploitation de se développer et être en cohérence avec l'usage réel des espaces et assurer le développement attendu, le classement en zone A pour les parcelles cadastrées B n°6 est donc rendue nécessaire (carte ci-contre).





=> Soit une augmentation de 19 550 m² de la zone A et une réduction pour la même surface de la zone N.

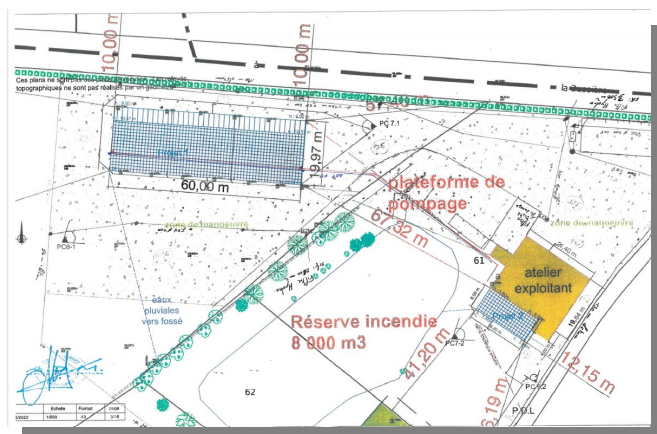
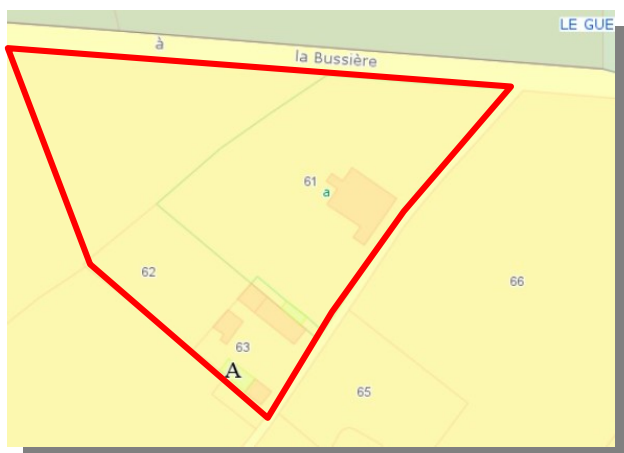
- Route d'Auvilliers, Quiers-sur-Bezonde



Le maraîcher concerné par la demande de classement est un jeune exploitant qui s'est installé en 2023 en filière « biologique ». Avec l'aide de la commune de Quiers sur Bezonde, le maraîcher a pu exploiter 2 parcelles appartenant à la commune, l'une classée en zone Agricole et l'autre en zone Naturelle. Les cultures et le point de vente sont situés sur la parcelle ZV n° 83, en zone N. Pour permettre le développement de son exploitation, le maraîcher souhaite acquérir lesdites parcelles mais souhaiterait que la parcelle classée en N passe en A afin de pouvoir construire d'autres serres et pérenniser ainsi son exploitation.

=> Soit une augmentation de 2 690 m² de la zone A et une réduction pour la même surface de la zone N.

➤ Classement de parcelles appartenant à un exploitant forestier et agricole à Montereau



L'exploitation présente une double activité, à la fois agricole et forestière. L'exploitant envisage la construction d'un bâtiment photovoltaïque pour du stockage de son matériel forestier sur l'exploitation, et divers produits qui ne peuvent pas rester à l'extérieur.

Les deux sociétés de l'exploitant se développent et ce dernier manque de place.

L'ensemble de la propriété est classé en zone Agricole au PLUiH, zone dont le règlement n'autorise pas les nouvelles constructions à usage forestier. Dès lors, il est indispensable de reclasser le site en zone Naturelle pour assurer le développement de la société d'exploitation forestière.

Le projet :

Surface du bâtiment: 1200 m²

Emprise de l'assiette du projet : 7000 m²

Parcelles cadastrales concernées par le projet : parcelles G n°60 & 61

Surface panneaux photovoltaïque: 1400 m² pour une vente de 300 KWC

➔ Soit une augmentation de 22 680 m² de la zone N et une diminution pour la même surface de la zone A

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.

Au regard des objets de la révision allégée consistant uniquement à passer des espaces agricoles en zone A et un espace cultivé en zone N, pour les besoins des exploitations déjà existantes sur place ; les modifications envisagées ne peuvent avoir un éventuel impact sur les sites Nature 2000.

Dans la mesure où :

- les parcelles faisant l'objet de la modification sont déjà dédiées à une activité agricole et/ou forestières,
- que ces parcelles sont situées à distance des sites Natura 2000 identifiés,
- que ces sites Natura 2000 ne concernent pas des espèces qui aurait pu nidifier dans ces anciens bâtiments.

→ Le projet de révision allégée 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

Les modifications de zonage proposées concernant uniquement des basculements de zones A => N ou de zones N=>A et notamment des activités agricoles et/ou forestières existantes.

Dès lors, elles ont pour objectif de permettre le développement desdites exploitations et assurer leur pérennisation. Aucun impact négatif sur l'activité agricole n'est donc à soulever.