

DEPARTEMENT DU LOIRET

Communauté de Communes Canaux et Forêts en Gâtinais

Plan Local d'Urbanisme Intercommunal - Habitat

MODIFICATION SIMPLIFIEE n°1

1 – NOTE EXPLICATIVE

Objet	Date
Approbation par le Conseil communautaire	20 février 2024



COMMUNAUTE DES COMMUNES CANAUX ET FORETS EN GATINAIS

MODIFICATION SIMPLIFIEE N°1

NOTICE EXPLICATIVE

I. INTRODUCTION	3
1. Objet de la modification simplifiée	3
2. Procédure	3
II. PRESENTATION GENERALE DE LA COMMUNAUTE DE COMMUNES	5
1. Localisation	5
2. Géopolitique	6
3. Démographie	6
4. Contexte réglementaire	6
5. Contexte naturel et écologique	6
III. PRESENTATION DU PROJET DE MODIFICATION	11
1. Modifications du plan de zonage	11
2. Modifications du règlement littéral	16
3. Modifications des annexes	20
4. Modifications de l’échéancier prévisionnel d’ouverture à l’urbanisation des zones AU	20
IV. INCIDENCES DU PROJET SUR L’ENVIRONNEMENT	21
1. Incidences du projet sur le site Natura 2000	21
2. Incidences du projet sur l’activité agricole	21

I. INTRODUCTION

1. Objet de la modification simplifiée

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 (EBC)
 - o La prise en compte de la ZAC de Bellegarde par la création d'un secteur UXz.
- La modification du règlement littéral dont principalement la modification de la surface de plancher autorisée en UXc et les matériaux de toiture autorisés en Ue.
- La modification des OAP pour supprimer quelques erreurs de forme.
- L'inscription de bâtiments de nature agricole pour le changement de destination.
- La mise à jour des annexes du PLUiH :
 - o Délibération du Droit de Préemption Urbain (D.P.U.).
 - o Intégration de la délibération de création et de réalisation de la ZAC du Bellegardois.
 - o Intégration de l'arrêté relatif au nouveau périmètre des captages d'eau potable F2 « Le parc – Château d'eau rose » et F3 « Les Champtiers » situés sur la commune de Quiers-sur-Bezonde.

L'ensemble des modifications apportées ne sont pas de nature à :

- Changer les orientations du projet d'aménagement et de développement durables.
- Réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière.
- Réduire une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance.

En vertu de l'article L153-45 du Code de l'Urbanisme, les modifications projetées n'ont pas pour effet :

- Soit de majorer de plus de 20 % les possibilités de construction résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan.
- Soit de diminuer ces possibilités de construire.
- Soit de réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser.

Les modifications envisagées dans le cadre de la présente procédure relèvent donc du champ d'application de la modification simplifiée du PLUiH avec mise à disposition du projet.

2. Procédure

Le projet de modification simplifiée du PLUiH a été engagé par arrêté du Président de la Communauté de Communes en date du 10 octobre 2023. Les modalités de mise à disposition du dossier ont été définies par délibération du conseil communautaire du 17 octobre 2023.

Le dossier sera notifié aux personnes publiques associées (PPA), pour avis, avant le début de la mise à disposition du dossier au public, conformément aux dispositions de l'article L.153-40 du Code de l'urbanisme dont :

- Monsieur le Préfet,

- Monsieur le Directeur de la DDT du Loiret.
- Monsieur le Président du Conseil Régional de la région Centre.
- Monsieur le Président du Conseil Départemental du Loiret.
- Monsieur le Président de la Chambre de Commerce et d'Industrie.
- Monsieur le Président de la Chambre d'Agriculture.
- Monsieur le Président de la Chambre des Métiers.
- Monsieur le Président du PETR du Montargois en Gâtinais.

Le dossier de mise à disposition du public sera complété, le cas échéant, par les avis des personnes publiques associées, au fur et à mesure de leur réception au siège de la CCCFG (Lorris) et sur le site internet de la communauté de communes (comcomcfg.fr).

À l'issue de la mise à disposition, qui durera 1 mois, le projet de modification simplifiée, éventuellement amendé pour tenir compte des avis des personnes publiques associées et des observations du public, sera approuvé par délibération du Conseil Communautaire.

II. PRESENTATION GENERALE DE LA COMMUNAUTE DE COMMUNES

1. Localisation

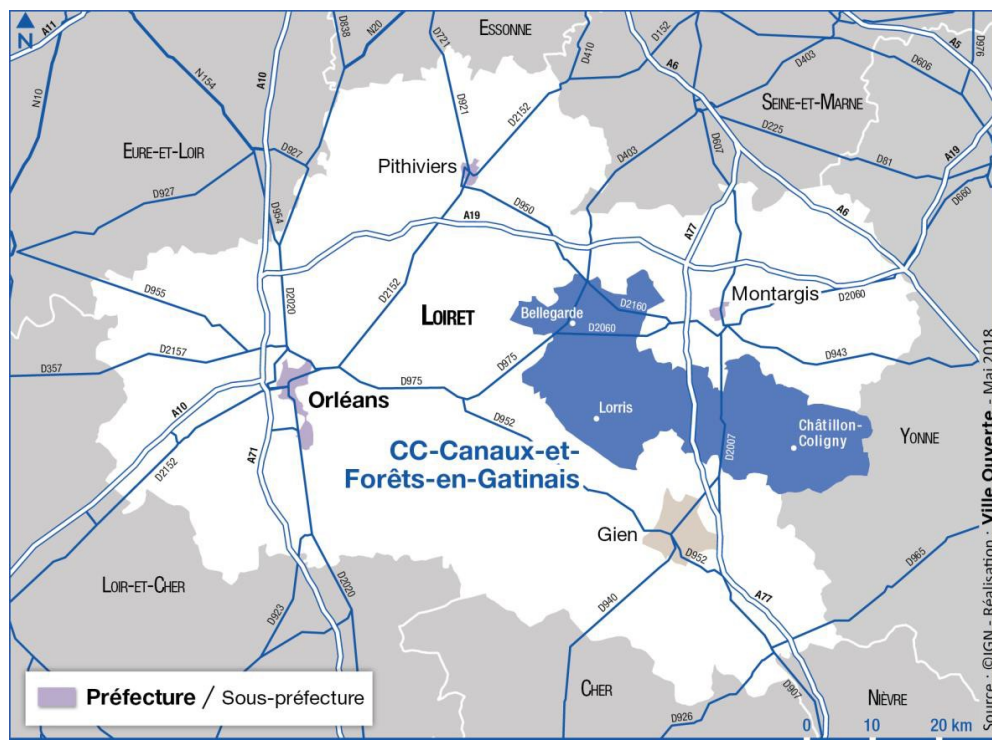
La communauté de communes Canaux et Forêts en Gâtinais, composée de 38 communes, est née en janvier 2017 de la fusion de trois communautés de communes sur les secteurs de Lorris, Bellegarde et Châtillon-Coligny, dans le Loiret. Il s'agit d'une structure à dominante rurale : 29 communes comptent moins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

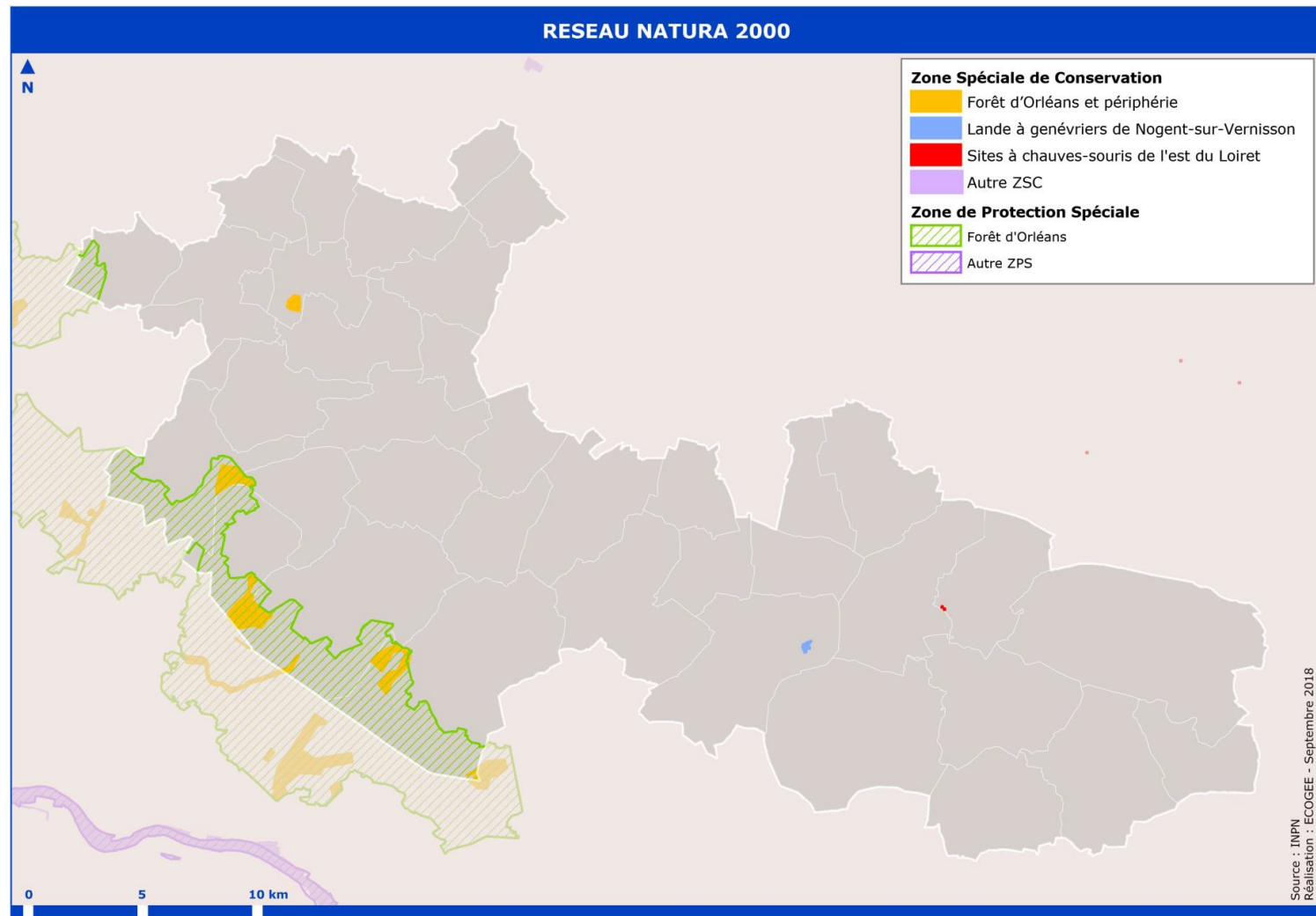
- **La ZSC Lande à genévriers** de Nogent-sur-Vernisson (FR2400526). Le site, d'une superficie de 8 ha est situé sur la commune de Nogent-sur-Vernisson, sur le domaine des Barres. Essentiellement composé de landes et de pelouses sèches, ce site présente un intérêt fort pour la flore, avec de nombreuses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

III. PRESENTATION DU PROJET DE MODIFICATION

1. Modifications du plan de zonage

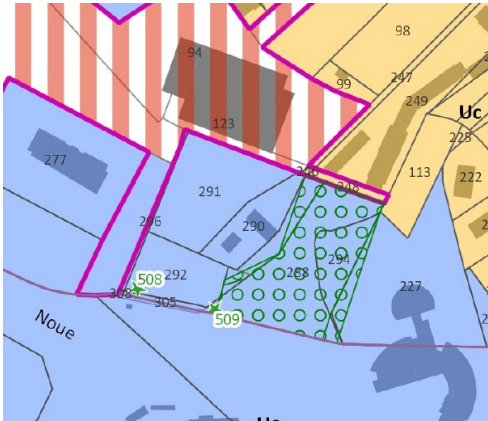
a/ Correction d’une erreur matérielle : suppression d’Espaces Boisés à Conserver en zone Urbaine

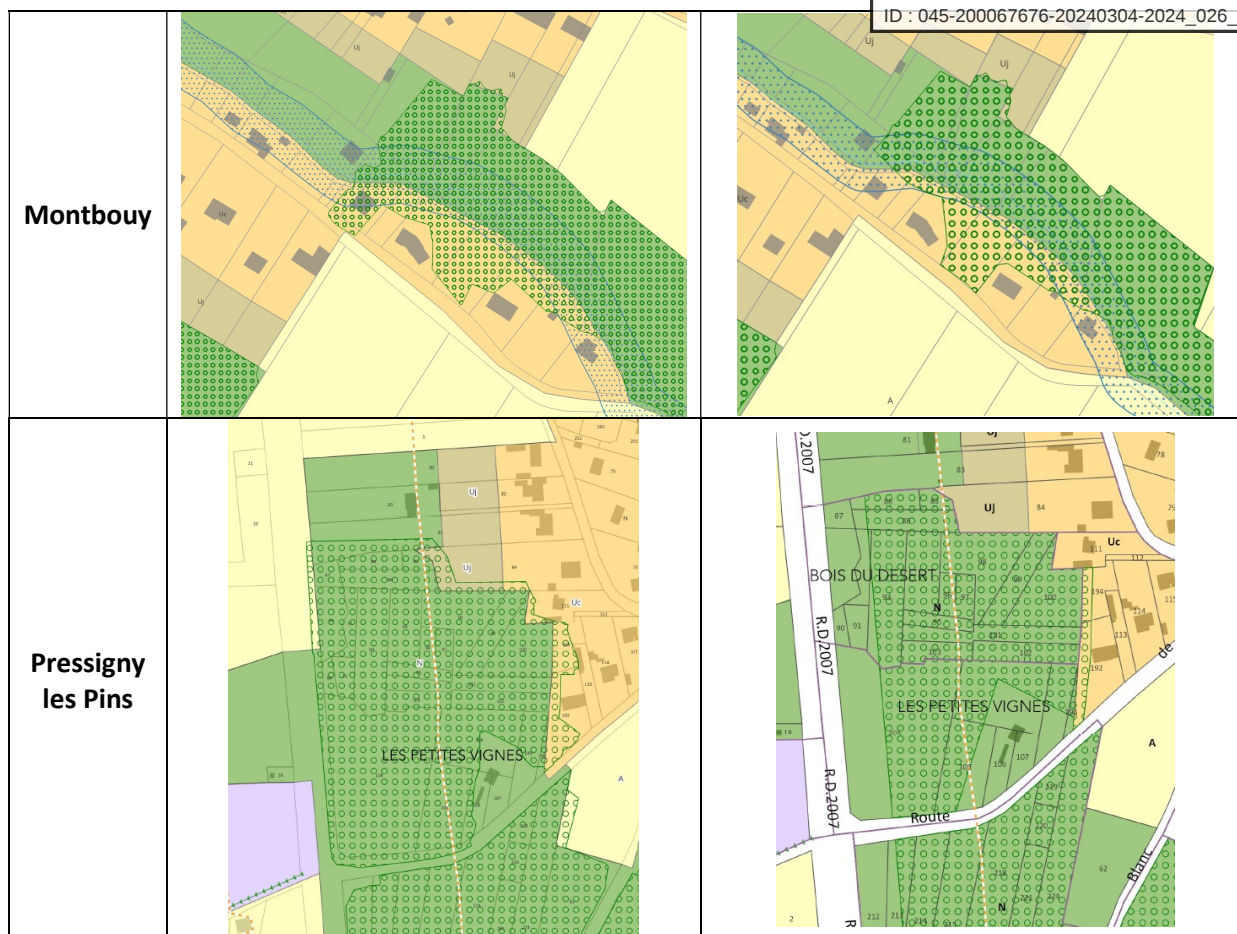
Lors de l’élaboration du PLUiH et de la consultation des personnes publiques associées (PPA), le Centre Régional de la Propriété Forestière a demandé que :

« Les massifs boisés de moins de 4 hectares peuvent être mis en EBC ; en effet, cela garantit leur pérennité qui est importante quand ils sont isolés (par exemple dans le Gâtinais), ou qu’ils constituent l’identité de vallées (...).»

Dans ce cadre, le bureau d’études a retravaillé la configuration des EBC mais n’a pas opéré de vérification entre le zonage et la réalité du terrain et des autorisations d’urbanisme acceptées. De fait, certains EBC ont été positionnés sur des lotissements en cours de construction ou des zones bâties.

Aussi, le dossier approuvé ne correspond pas au dossier soumis à enquête publique et aucun élément (tel que l’avis du CRPF) ne peut justifier un tel changement entre le dossier arrêté et le dossier approuvé sauf une erreur matérielle manifeste.

Commune	PLUiH approuvé le 11 avril 2023 Version PLUiH arrêté le 14 juin 2022	Modification du PLUiH proposé Version PLUiH arrêté le 14 juin 2022
Thimory		
Lorris		



→ Le zonage sera mis à jour dans la présente modification simplifiée **par la suppression deha d'espaces boisés à conserver.**

b/ Création d'un secteur UXz

La zone d'activités de Bellegarde a fait l'objet d'une délibération de création de ZAC par délibération du 27 octobre 2010 et d'un dossier de réalisation par délibération du 21 décembre 2010.

Au titre de l'article R151-52 alinéa 8, cet arrêté aurait dû être annexé au PLUiH approuvé tout comme le report de son périmètre dans le zonage graphique et réglementaire.

→ Le zonage sera mis à jour dans la présente modification simplifiée **par l'ajout d'un secteur UXz**

c/ Identification de bâtiments de nature agricole pour autoriser leur changement de destination

BEAUCHAMPS SUR HUILLARD - La Charpenterie - Zone A au PLUiH

AE n° 1



Projet d'aménagement d'1/4 du bâtiment (90 m²) en habitation – Pas de projet touristique

AUVILLIERS EN GATINAIS – Impasse « Bois brûlé » - Zone A du PLUiH

ZP n°36



Projet d'un Gîte de 300 m²

PRESNOY – Le Champs d'Ailly- Zone A au PLUin

C n°2



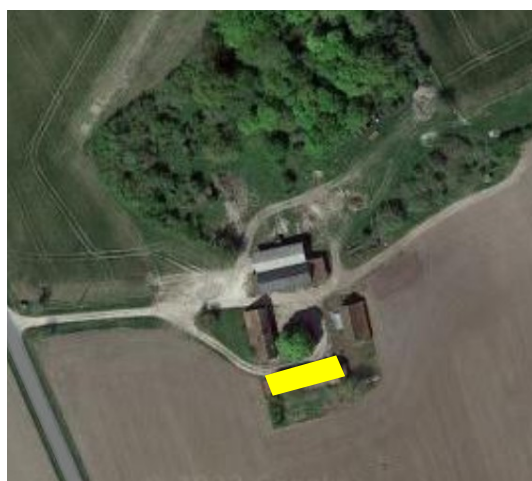
Projet de 2 logements :

- Gîte de 77 m²

- Gîte dans le logement existant (à régulariser) + extension : 54 m²

SAINT HILAIRE SUR PUISEAUX – Le May- Zone A au PLUiH

Parcelles E n°5-6-7-8



Projet : aménagement en habitat avec une extension pour relier la grange à l'habitation existante
+ bureau activité agricole+ logement ouvrier éventuel

Grange actuelle concernée : 140 m² au sol

OUZOUER SOUS BELLEGARDE – Le Parc- Zone N au PLUi

ZN n°64



Projet de réhabilitation d'une ancienne ferme avec extension dans une partie de la conserverie/réserve attenante

- Surface existante : 75 m² au sol

- Projet d'extension dans une partie de la grange attenante : 58 m² au sol

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

2. Modifications du règlement littéral

a/ Modification du règlement du secteur UXc pour être en compatibilité avec le SCOT

Dans le cadre de la consultation des personnes publiques associées, les services de l'Etat avaient demandé une modification de pièces réglementaire (zonage et règlement) afin d'être en compatibilité avec la SCOT du Montargois Gâtinais.

« Pour les trois pôles relais du PLUi identifiés dans le SCOT (Châtillon-Coligny, Nogent-sur-Vernisson et Lorris), Châtillon-Coligny et Lorris sont communes Petite Ville de demain (PVD), et mènent donc des réflexions de revitalisation de leur centre-ville, dont le commerce constitue un aspect important.

Les localisations préférentielles définies au SCOT (annexe DAAC) sont les hyper-centres de ces trois pôles (enveloppes très resserrées sur le centre-ville – correspondant au zonage Ua en plus restreint) ainsi que les deux pôles décentrés suivants : route de Montargis à Châtillon-Coligny (Zone Ux au nord du centre en sortie de village) et Faubourg d'Orléans à Lorris (partie de Zone Ux au sud-Ouest du centre-ville). Sur les deux pôles décentrés, le SCOT précise : "L'accueil de nouveaux bâtiments commerciaux ou l'extension de bâtiments existants se fera dans la limite de 3 500 m² de plancher maximum à destination commerce par bâtiment et dans la limite de 10 000 m² de plancher, à destination commerce, cumulé à l'échelle du site. Afin de s'inscrire en complémentarité de la centralité urbaine et d'éviter la dévitalisation du centre-ville, les nouveaux bâtiments ne développeront pas de surfaces de plancher à destination commerce inférieure à 300 m² par bâtiment."

En dehors de ces localisations préférentielles, le SCOT prescrit que "l'implantation commerciale par création, extension ou changement de destination de bâtiments, est plafonnée à 300 m² de surface de plancher à destination commerce. Dans les zones d'activités économiques des pôles relais, les implantations sont également plafonnées à 300 m² de surface de plancher à destination commerce, à l'exception de l'intégration de surfaces commerciales dans un projet urbain multifonctionnel, comprenant les stationnements et les espaces de livraison nécessaires dans l'unité foncière du projet."

Toutefois, lors de la prise en compte de cet avis, le bureau d'études en charge de la rédaction du PLUiH a repris la mauvaise règle en appliquant celle des projets situés en dehors des localisations préférentielles et non s'appliquant dans les zones préférentielles.

Cette erreur est lourde de conséquence et à deux titres :

- Elle ne répond pas à la demande de l'Etat et donc à la compatibilité du PLUiH avec le SCOT du Montargois Gâtinais.
- Elle est plus restrictive et empêche actuellement l'installation d'une nouvelle surface commerciale dans la zone d'activités située au Nord de Châtillon-Coligny.

En outre, afin de justifier de la prise ne compte d'une telle modification dans le cadre de la présente modification simplifiée, cela ne doit pas augmenter la capacité de plus de 20% dans l'ensemble de la zone considérée.

Dans le présent cas, la mise en cohérence avec le SCOT aura pour incidence :

- D'augmenter la capacité de construire 2500 m² dans le secteur UXc pour la vocation commerciale exclusivement (passant de 1000 m de plafond à 3500 m²)
- Mais en parallèle, de réintégrer une limitation de surface pour les commerces en dehors des secteurs UXc, à la fois dans la zone UX mais également et dans le diffus des centres-villes en passant réintégrant un plafond allant de 300 m² à 1 500 m² selon la classification des communes au SCOT.

→ Aussi, les modifications des surfaces de planchers autorisées s'équilibrent en matière de capacité à construire et n'induiront pas une augmentation de plus de 20% de la capacité de construire.

→ Le règlement de la zone UX sera corrigé pour être rendu compatible avec le DAAC du SCOT concernant les commerces :

- Modification du caractère de zone – p109
- Modification de l'article Article *Ux 1.1 : Destinations et sous-destinations interdites et autorisées sous conditions* – p111
- Modification de l'article Article *Ux 1.2 : Sont soumises à conditions* – p112

c/ Modification du règlement de la zone UX concernant les hauteurs autorisées pour limiter l'interprétation

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 avec des exceptions liées aux superstructures notamment.

→ 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 :

« La hauteur des constructions est fixée à 15 mètres.

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 ».

d/ Modification de la règle concernant les linéaires commerciaux en zone Ua et Ub

La notion de « locaux commerciaux » sera remplacée par celle de « vitrines commerciales ».

e/ Modification de l'article relatif aux « Implantations par rapport aux limites séparatives » en zones Ub, Uc et AU

→ Simplification de la règle en supprimant la règle suivante : « *En cas de retrait*, les constructions* respecteront :*

- *en présence de baies * : une distance au moins égale à la moitié de la hauteur* du bâtiment* rabattue au sol (h), cette distance (d) n'étant jamais inférieure à 6 mètres.*
- *en l'absence de baies * : une distance au moins égale à la moitié de la hauteur* du bâtiment* rabattue au sol (h), cette distance (d) n'étant jamais inférieure à 3 mètres. »*

→ et remplacement, par la règle suivante : « *en retrait* dont la distance sera au moins égale à la moitié de la hauteur* du bâtiment* rabattue au sol (h), cette distance n'étant jamais inférieure à 3 mètres.* »

f/ Implantations des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété en zone Ua, Ub, Uc, Uh et AU

→ Suppression de la règle suivante : *Lorsqu'elles ne sont pas accolées, les constructions doivent s'implanter à une distance au moins égale à la moitié de la hauteur* du bâtiment* rabattue au sol (h), cette distance (d) n'étant jamais inférieure à 3 mètres.*

→ Ajout de la règle suivante : La distance entre deux bâtiments non contigus sera de :

- 3 mètres en zone Ua
- 4 mètres dans les autres zones

g/ Dans toutes les zones concernées

- **Modification de l'article « III – Parements extérieurs »**

Ajout de la notion de bardages concernant les teintes autorisées, en complément de la notion d'enduits.

- **Modification de l'article relatif à la forme des toitures**

La notion de carports est ajoutée à la liste des constructions pouvant déroger à la pente et matériaux de toiture.

h/ Adaptations au sol - Dans toutes les zones

Des précisions sont apportées concernant les dérogations à a hauteur du niveau de rez-de-chaussée pour pouvoir déroger au 0,50 m lors de la réalisation de garage semi-enterrés qui concernant les garages

→ Ajout de la phrase suivant : « [...] ou dans le cas de construction possédant un sous-sol avec des accès extérieurs (porte de service ou porte de garage).

i/ Modification de l'article relatif aux « Obligations en matière d'espaces libres, de plantations, d'aires de jeux et de loisirs » en zones Ua, Ub, Uc, Uh, Uj, Ue, Ux, AU et 1AUx

→ Des dérogations aux obligations de plantations **sont ajoutées** concernant :

- Réalisation d'annexes à la construction principales existante,
- Réfection, Extension ou aménagement de bâtiments existants non conformes aux prescriptions imposées,
- En cas d'existence d'installations techniques nécessaires à la construction (assainissement autonome...)

→ Suppression de la règle suivante : « *Auquel cas, les arbres seront remplacés par des arbustes ou buissons.* »

i/ Part minimale de surfaces perméables ou éco-aménageables : précisions sur la règle en zone Ub, Uc, Uh et AU

Dans la zone, xx % de la parcelle* sera traitée en espaces végétalisés. En cas d'utilisation d'espaces éco-aménageables (toitures et/ou mur végétalisés, revêtement perméable pour l'air et l'eau (dallage avec couche de graviers/sables...)), le taux d'espaces végétalisés imposé pourra être abaissé à :

- Ub, AU : 40%
- Uc, Uh : 50%

k/ Modification de la règle sur les autres clôtures en zone Uh, AU, A et N

→ Suppression de la règle : **soit de palissades, panneaux ou plaques préteintées de couleur neutre.**

→ Remplacement par la règle suivante : **soit de panneaux en bois naturel ou plaques préteintées de couleur neutre.**

l/ Modification de 2 règles en zone Ue (zone d'équipements publics)

- **Modification de la règle sur les toitures en Ue :**

Autorisation des toitures en bois, bac acier ou toiture végétalisée pour les constructions principales et annexes.

- **Suppression de la règle sur les ouvertures en zone Ue**

C – Ouverture

a – Les lucarnes existantes sont en priorité restaurées ou remplacées par des lucarnes de caractéristiques et d'aspect similaires. Elles doivent avoir des dimensions analogues et la même typologie que les lucarnes préexistantes.

b – Sur une construction existante, l'implantation de nouvelles lucarnes et châssis de toit et leur nombre sont en rapport avec les ouvertures des façades.

c – 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.

l/ Modification de la règle d'emprise au sol et de hauteur pour les parcs agrivoltaïques en zone A

→ Précision de deux règles :

- « En secteur A, pour les parcs agrivoltaïques **au sol au sens du b de l'article L. 422-2 du Code de l'urbanisme**, la hauteur* maximale à ne pas dépasser est de 3,5 mètres. »
- « En secteur A, seulement sur les parcs agrivoltaïques, l'emprise au sol des **constructions locaux techniques** est limitée à 200 m². »

j/ Modification de la règle concernant les toitures des constructions à usage d'habitation dans l'ensemble des zones concernées

La règle actuelle précise les matériaux de toiture autorisés dans un premier alinéa puis ceux interdits dans un second alinéa. La rédaction telle qu'elle existe laisse un vide juridique sur les matériaux qui ne seraient ni dans la liste de ceux autorisés, ni dans la liste de ceux interdits. Pour pallier cette difficulté d'interprétation, l'alinéa c) « matériaux interdits » sera supprimé. Si le matériau n'est pas dans la liste de ceux autorisés, alors il sera naturellement interdit.

3. Modifications des annexes

→ Prise en compte de la ZAC du bellegardois par le secteur UXz :

- Les annexes seront complétées avec les délibérations de création et de réalisation de la ZAC du Bellegardois.

→ Ajout de l'arrêté préfectoral relatif au nouveau périmètre de protection des captages F2 « Le parc- Château d'eau rose » et F3 « Les Champtiers ».

→ Ajout de la délibération du le D.P.U. instauré le 6 juin 2023 par le conseil communautaire.

4. Modifications de l'échéancier prévisionnel d'ouverture à l'urbanisation des zones AU

L'échéancier prévisionnel d'ouverture à l'urbanisation de la commune de Nesploy sera modifié pour corriger la coquille observée : l'échéancier n'est pas celui de Nesploy mais de Montbouy.

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 modification, seuls ceux relatifs à l'identification de bâtiments agricoles pouvant faire l'objet d'un changement de destination peuvent avoir un éventuel impact sur les sites Natura 2000.

Dans la mesure où :

- les projets identifiés concernent des bâtiments existants,
- que ces bâtiments sont situés 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.

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

→ Le projet de modification simplifiée 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 quatre changements de destination, ces derniers concernant des bâtiments d'origine agricole mais qui en ont perdu aujourd'hui la vocation. En outre :

- 4 des cinq fermes ne sont plus des sièges d'exploitation.
- Celle de St Hilaire concerne l'habitat d'un exploitant qui vient de racheter le corps de ferme et il souhaite s'y installer. Aucun projet d'hébergement touristique n'est envisagé.

Toutefois, il est à noter que la demande située à Beauchamps sur Huillard se situe à proximité d'un élevage de bovins, qui nécessairement au regard de la taille des bâtiments, génère une distance de réciprocité à respecter de 100 mètres de tout habitat.

La grange concernée se situe à environ 120 mètres de cette exploitation, respectant ainsi la distance minimale précitée.

L'objectif de ces 4 changements de destination est soit l'extension de l'habitat existant, soit la création d'un hébergement touristique ou l'hébergement de l'exploitant lui-même.

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.

