

6-10 SUIVI DES MODIFICATIONS ENTRE L'ARRÊT ET L'APPROBATION

SUIVI DES MODIFICATIONS ENTRE L'ARRÊT ET L'APPROBATION

COMMUNAUTÉ DE COMMUNES DE CANAUX ET FORÊTS EN GÂTINAIS

ARRÊT N°1	DOCUMENT ARRÊTÉ
Albert FEVRIER Président	EN CONSEIL COMMUNAUTAIRE LE 18 JANVIER 2022
	
ARRÊT N°2	DOCUMENT ARRÊTÉ
Albert FEVRIER Président	EN CONSEIL COMMUNAUTAIRE LE 14 JUIN 2022
	
APPROBATION	DOCUMENT APPROUVÉ
Albert FEVRIER Président	EN CONSEIL COMMUNAUTAIRE LE 11 AVRIL 2023
	

SOMMAIRE

SOMMAIRE	2
3CFG – TOUTES LES COMMUNES	3
AILLANT-SUR-MILLERON	8
BEAUCHAMPS-SUR-HUILLARD	12
BELLEGARDE	17
CHAILLY-EN-GATINAIS	22
CHAPELON	24
CHATENOY	29
CHATILLON-COLIGNY	34
CORTRAT	38
COUDROY	40
DAMMARIE-SUR-LOING	43
FREVILLE-DU-GATINAIS	44
LA-CHAPELLE-SUR-AVEYRON	46
LA-COUR-MARIGNY	47
LADON	48
LE CHARME	60
LORRIS	61
MEZIERES-EN-GATINAIS	68
MONTBOUY	69
MONTCRESSON	73
MONTEREAU	78
MOULON	81
NESPLOY	82
NOGENT-SUR-VERNISSON	86
NOYERS	94
OUSSOY-EN-GATINAIS	96
OUZOUER-DES-CHAMPS	98
OUZOUER-SOUS-BELLEGARDE	100
PRESNOY	103
PRESSIGNY-LES-PINS	106
QUIERS-SUR-BEZONDE	116
SAINTE-GENEVIÈVE-DES-BOIS	122
SAINT-HILAIRE-SUR-PUISEAUX	129
SAINT-MAURICE-SUR-AVEYRON	130
THIMORY	131
VARENNES-CHANGY	136
VIEILLES-MAISONS-SUR-JOUDRY	146
VILLEMOUTIERS	154

3CFG – TOUTES LES COMMUNES

→ REMARQUES GÉNÉRALES

REGISTRE_23 Association ADEPSA représentée par Mr PALMA Jean-Paul

Requête :

Dépose un mémoire de Maître Moustardier, conseil de l'association qui demande de bien vouloir rendre un avis défavorable, ou à tout le moins des réserves expresses, sur le projet de PLUi, aux motifs que ce dernier :

1 / D'une part, ne prend pas suffisamment en compte les enjeux environnementaux, en particulier ceux liés à la préservation des zones humides.

2 / D'autre part, ne prend pas suffisamment en compte les enjeux paysagers, en particulier en ce qui concerne la protection des églises inscrites aux monuments historiques sur le territoire de l'ancienne communauté de communes du BELLEGARDOIS ainsi que la conservation de perspectives sur ces bâtiments.

3 / Enfin, ne prend pas suffisamment en compte les risques de nuisances de certains projets autorisés pour les riverains, en particulier ceux qui résulteraient de l'implantation d'éoliennes.

Réponse CCCFG :

1/ Un travail a été réalisé avec l'EPAGE afin d'intégrer d'avantage la question des zones humides. Se référer aux modifications apportées dans le cadre des remarques adressées par les Personnes Publiques Associées (PPA).

2/ L'ABF donne un avis pour tout projet qui concerne un monument historique.

3/ A l'heure actuelle, la décision d'implantation des éoliennes revient au Préfet. Le rôle des collectivités se cantonne essentiellement au niveau de la consultation – sauf à créer leur propre structure de développement.

→ ZONE INONDABLE

COURRIER_5 "EPAGE - BASSIN DU LOING"

Requête :

Représenté par Mr DIGEON, Maire de Montargis, Mr Le BEC et Mme TORCOL qui réitèrent les remarques effectuées en tant que personne publique associée, notamment sur la future zone 1AUX et 2AUX située le long de la Bézonde, sur le tracé de l'ancienne rivière, au sud de la rue de Chantereine sur la commune de LADON. De même, pour la définition des zones humides, ils demandent que soit utilisée la méthode pédologique et non la méthode floristique.

(l'EPAGE complète son information verbale du 6/12 par un courrier et 7 plans).

Réponse CCCFG :

Les remarques seront étudiées pour faire suite à l'avis de l'EPAGE reçu dans le cadre de la consultation des Personnes Publiques Associées

→ BILANS QUANTITATIFS

Mise à jour de l'analyse foncière en tenant considération des différentes modifications apportées au plan de zonage.

Commune / site / projet	Analyse foncière
Ladon - réduction du périmètre de la ZA Chantereine entraînant une réduction de la zone d'extension à vocation économique	
Ladon - réduction de la zone à vocation économique (site de l'entreprise Toutankamion) entraînant une réduction de la zone d'extension à vocation économique	
Montbouy - l'agrandissement de la zone UX de l'entreprise Gauvin suite à l'enquête publique entraînant une augmentation de la zone d'extension à vocation économique	

Nesploy – définition d'une nouvelle OAP à vocation d'habitat suite à l'enquête publique (voir modification dans la fiche de la commune).



BILAN ANALYSE FONCIÈRE

Mise à jour du tableau de bilan quantitatif de la consommation foncière suite aux modifications apportées.

Dossier d'arrêt	Dossier d'approbation
Surface en extension de la tâche urbaine à vocation habitat : 93,4 ha	Surface en extension de la tâche urbaine à vocation habitat : 93,6 ha
Surface en extension de la tâche urbaine à vocation économique : 36,7 ha	Surface en extension de la tâche urbaine à vocation économique : 33,9 ha
Total des extensions sur la CC CFG : 130,1 ha	Total des extensions sur la CC CFG : 127,5 ha

BILAN DE LA PRODUCTION DE LOGEMENTS

Mise à jour du tableau de bilan quantitatif de production de logements suite aux modifications apportées (notamment dans les objectifs programmatiques des OAP sectorielles).

Dossier d'arrêt	Dossier d'approbation
Nombre de logements en extension objectif TOTAL (faisabilité OAP + logements en extension classées en zone U – voir détail dans le tableau bilan) : 769 logements	Nombre de logements en extension objectif TOTAL (faisabilité OAP + logements en extension classées en zone U – voir détail dans le tableau bilan) : 780 logements

→ JUSTIFICATIONS

Mise à jour du tableau des surfaces.

Dossier d'arrêt :

ZONE ET SOUS-SECTEURS		SURFACE (HA)	SURFACE (HA)	%	%
U	Ua	59	2 193	0,08	2,99
	Ub	235		0,32	
	Uc	777		1,06	
	Uh (+Uhp)	67 (+499)		0,09 (+0,68)	
	Ue	140		0,19	
	Ux	179		0,24	
	Uj	235		0,32	
AU	AU	69	103	0,09	0,14
	1AUx	26		0,04	
	2AUx	8		0,01	
A	A	47 440	47 458	64,74	64,76
	Ap	11		0,02	
	Ax	6		0,01	
N	N	23 135	23 524	31,57	32,10
	Np	83		0,11	
	Ne	126		0,17	
	Nx	7		0,01	
	NI	75		0,10	
	Npv	97		0,13	
TOTAL		73 278	73 278	100	100

Dossier d'approbation :

ZONE ET SOUS-SECTEURS		SURFACE (HA)	SURFACE (HA)	%	%
U	Ua	59	2 190	0,08	2,99
	Ub	235		0,32	
	Uc (+Uci)	777		1,06	
	Uh (+Uhp)	565		0,77	
	Ue	140		0,19	
	Ux (+Uxi+Uxc)	179		0,24	
	Uj	235		0,32	
AU	AU	69	100	0,09	0,14
	1AUx	31		0,04	
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	
	NI	97		0,13	
	Npv	82		0,11	
TOTAL		73 278	73 278	100	100



→ *REGLEMENT ECRIT*

Pour consulter l'ensemble des modifications apportées au règlement écrit, se reporter en annexe de ce document.

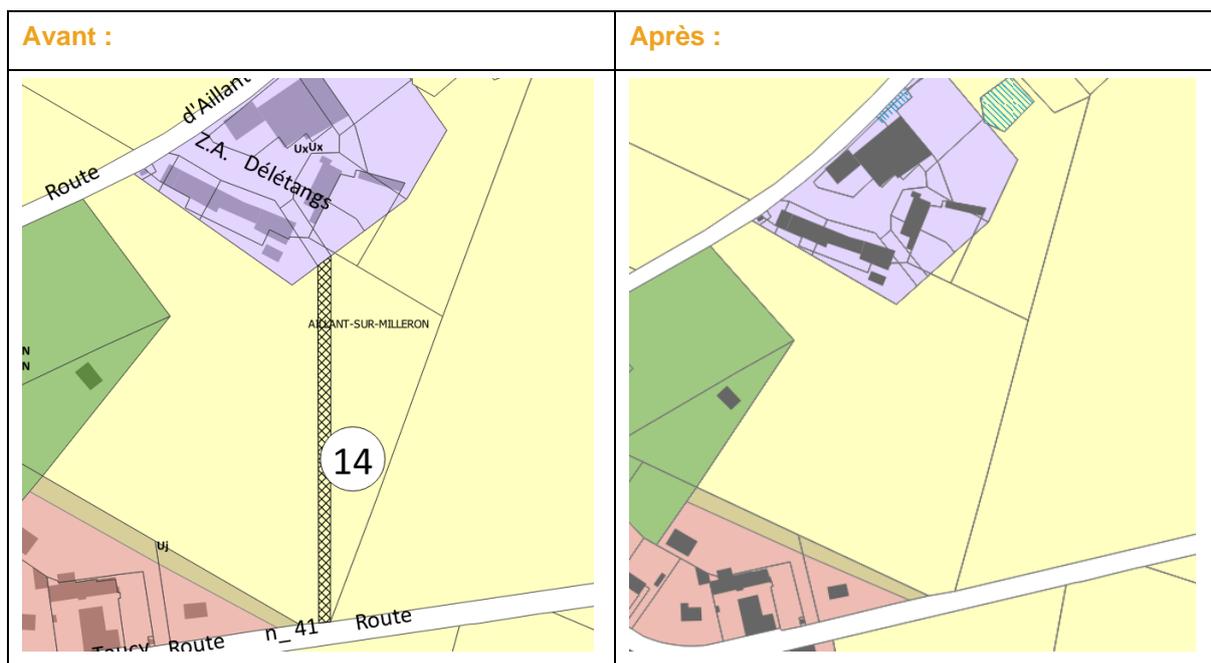
AILLANT-SUR-MILLERON

→ EMBLEMMENT RÉSERVÉ

Remarque de la DDT : L'emplacement réservé numéro 14 indique une voie d'accès qui impactera directement la parcelle cultivée.

MODIFICATION APPORTÉES AVANT APPROBATION :

Suppression de l'emplacement réservé n°14.



→ ZONAGE

Remarque de la Chambre d'Agriculture : Certaines parties de parcelles cultivées non bâties ont été zonées en U alors qu'elles peuvent difficilement être considérées comme des dents creuses compte tenu de l'écart entre les constructions. En l'absence de permis en cours d'exécution, elles doivent être maintenues en A ou N

Réponse CCCFG : Avis défavorable de la commune : La parcelle D 794 est maintenue en zone UC.



→ DEMANDE DE CONSTRUCTIBILITÉ

REGISTRE_18 -Mme DRUJON

Requête :

Parcelles 794 de 7298 m² n'était pas constructibles. A reçu par courrier un avis favorable de la com.com pour qu'une partie soit constructible. Elle souhaite savoir quelle partie et quelle surface. Mme DRUJON demande que toute la parcelle soit constructible.

(joint 1 courrier de la 3CFG + 1 plan)

Réponse de la CCCFG :

La parcelle D 794 est maintenue en zone UC.



→ DEMANDE DE CONSTRUCTIBILITÉ

REGISTRE_19 -Mme CHAPUIS

Requête :

Remarques effectuées sur les choix effectués par la chambre d'agriculture.

1/ Parcelle D 794 : le choix effectué pénalise le développement urbain du village et supprime la seule surface constructible. Demande une comparaison avec d'autres parcelles sur la CC.

2/ Parcelles D 718 à 722 : la commune demande à ce qu'elles soient en Uc en compensation du choix précédent.

3/ Parcelle D 829 : cette voie est indispensable au développement économique et ne constitue qu'une proposition.

L'avis défavorable compte-tenu de l'absence de développement du secteur participe d'un raisonnement en boucle limitant de fait le développement. Ce village d'artisans est indispensable au développement du village et le manque de motivation administrative pour l'accompagner configure délibérément le village dans sa situation actuelle.

4/ Elle confirme que les bâtiments agricoles classés en U ne sont effectivement pas des bâtiments agricoles.

5/ Elle confirme l'adaptation nécessaire aux demandes de l'EPAGE le long du Ru des Philiberts. Pour la rue du Berry, la demande de l'EPAGE concernant le déclassement des 3 premières parcelles apparaît cohérente et apporte quelques précisions pour les parcelles 187 et 460.

Réponse de la CCCFG :

1/ et 2/ Maintien de la parcelle D 794 en zone UC, et des parcelles D 718 à 722 en zone agricole.

3/ La CCCFG émet un avis défavorable sur le maintien de cet emplacement réservé

4/ Les bâtiments qui ne sont pas considérés comme agricoles seront maintenus en zone U. .

5/ Les parcelles identifiées par l'EPAGE Rue du Berry ont été classées en zone Naturelle en raison de la présence du risque inondation.

→ ZONAGE

Remarque de la Chambre d'Agriculture : La majorité des bâtiments agricoles sont bien zonés en A dans l'ensemble des communes. Quelques bâtiments agricoles d'exploitation semblant encore en activité ont été zonés en U dans différentes communes, nous demandons qu'ils soient retirés et zonés en A

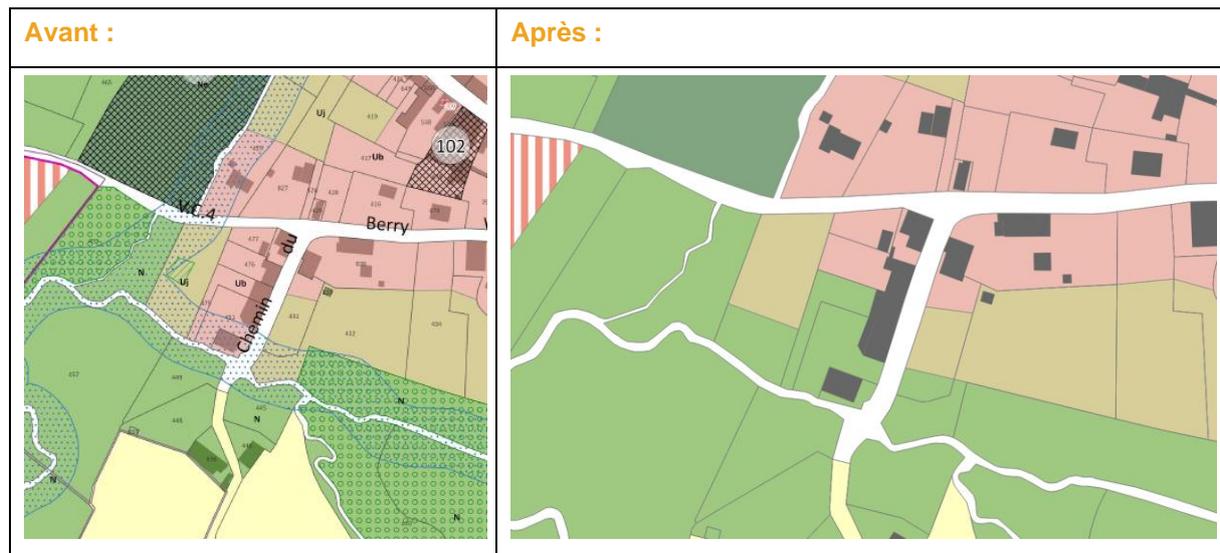


Réponse CCCFG : Avis défavorable de la commune : il ne s'agit pas d'une ferme.

→ ZONAGE

Remarque de la Chambre d'Agriculture : Rue du Berry : parcelles soumises au risque inondation à proximité du Milleron classées en Ub : déclasser les trois premières parcelles en bord du cours d'eau pour éviter les constructions ou extensions

Réponse CCCFG : Les parcelles identifiées par l'EPAGE Rue du Berry ont été classées en zone Naturelle en raison de la présence du risque inondation.



→ MOBILITÉ

ORALE_35 - Mr DELALANDE

Requête :

Souhaite que soit développer les transports en commun sur la com.com.

Réponse :

Le PLUi-H n'est pas un outil permettant d'agir directement sur la mobilité. La question des transports en commun relève plutôt du Plan de Déplacement Urbain. En outre, la commission "mobilité" travaille sur cette thématique mais les choix politiques nécessitent des réflexions préalables.

→ OAP

Remarque de la Chambre d'Agriculture : Certaines parcelles soumises au risque inondation le long du ru des Philiberts ont été classées en zone Ub. Les parcelles le plus à proximités du ru doivent être préservées de toute construction.

De plus, des zones classées Ne ont été proposées sur des secteurs de zones humides certaines (classe 2) : éviter toute constructions et toutes dégradations sur ces zones

Réponse CCCFG : la parcelle N°187, retenue par la commune pour le projet de résidence multigénérationnelle, n'a jamais fait l'objet d'inondation depuis 70 ans mais que, par sécurité, les 10% de cette parcelle les plus bas sont classés en zone humide, le reste étant maintenu en AU.

La parcelle N°460, proche du ru des Philiberts, est destinée à un usage de plateforme de loisirs multi activités, sans construction. Elle est maintenue en AUe.

AILLANT-SUR-MILLERON | OAP 1 Chemin de la Hullerie

Superficie totale OAP : 13 545 m²

Superficie à vocation habitat : 7 843 m²

Objectif programmatique théorique (*ratios SCoT) : 8 logements

Objectif programmatique objectif (contraintes spatiales) : 8 logements

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

- Périmètre et passage**
 - Périmètre de l'OAP
 - Emplacement urbanisé
 - Passage
- Accès et desserte**
 - Voirie à créer ou à améliorer
 - Accès individuel depuis les voiries existantes ou à créer
 - Cheminement doux (piétonnier) à prévoir
 - Infrastructure à intégrer (sécurité, accessibilité, insertion)
 - Stationnement à créer
 - Stationnement existant à compléter
- Mixité fonctionnelle et sociale**
 - Secteur à vocation première d'habitat
 - Secteur d'équipement public
 - Secteur à vocation secondaire économique
 - Espace public passager
 - Espace de convivialité ou de détente
 - Cellule ou noyau de structure commerciale
- Insertion architecturale et urbaine**
 - Alignement d'édifices, toitures adossées
 - Alignement d'arbres, haies à préserver ou à créer
 - Traitement des franges paysagères**
 - Contrôle de l'écroulement à éviter
 - Voirie à passer en priorité
 - Règle visant au traitement patrimonial à préserver
 - Marge de recul des constructions
 - Maintien des haies basses existantes
 - Principe d'implantation des constructions
 - Habitat individuel**
 - Habitat intermédiaire ou collectif
 - Espaces de jardins à préserver
- Qualité environnementale et prévention des risques**
 - Prendre en compte les zones hydrographiques
 - Nécessiter l'entretien des eaux
 - Espace boisé ou naturel à préserver



BEAUCHAMPS-SUR-HUILLARD

→ ÉLÉMENTS DU PATRIMOINE

Remarque de la DDT :

Le document 4.3 liste des éléments sur patrimoine à préserver au titre des articles L151-19 et L151-23 doit être complété avec des photos.

Réponse de la commune : Concernant le patrimoine, la croix (10) et le calvaire (11) sont un seul lieu.

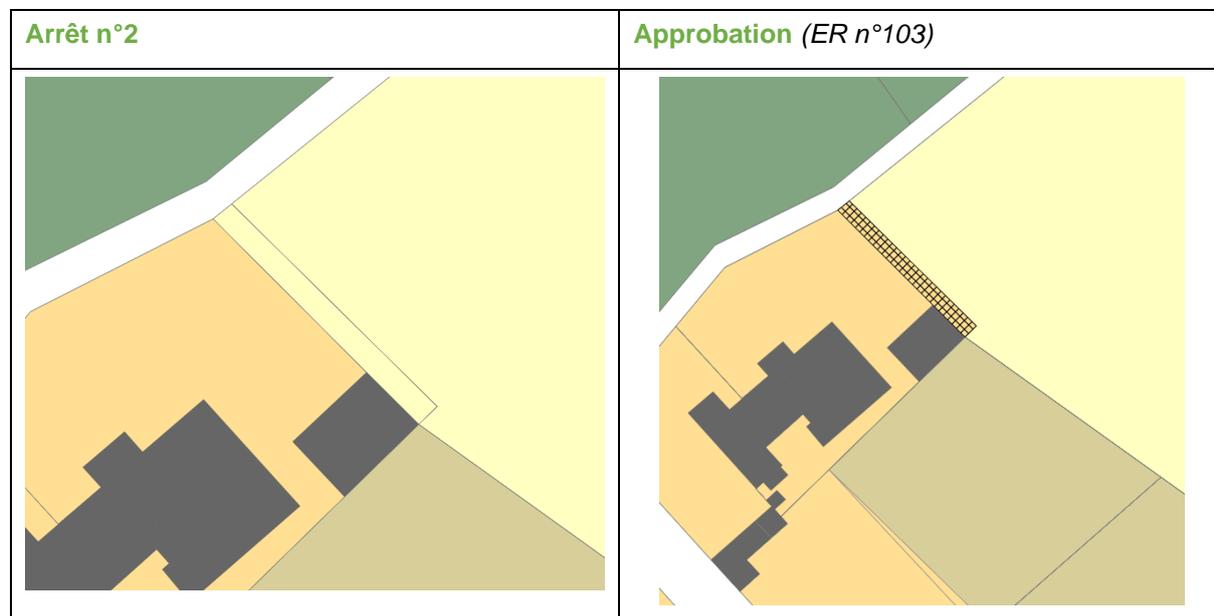
→ CHANGEMENT DE ZONAGE

REGISTRE_51 - Mme PION Emmanuelle

Requête :

1/ Souhaite que sa commune mette une réserve sur le terrain agricole qui joint le local technique de la commune en vue d'un potentiel agrandissement.

Réponse de la 3CFG : Un emplacement réservé a été créé sur la parcelle AB 453 afin de permettre l'agrandissement du local technique. Cette parcelle a également été classée en zone UC.



→ **EMPLACEMENT RÉSERVÉ**

ORALE_31 - Consorts GOUILLOU

Requête :

Prennent note de l'OAP n°3 mais demande que l'emplacement réservé n°98 soit réparti par moitié sur leur parcelle et la parcelle voisine appartenant à la commune, soit 4 m de part et d'autre de la limite séparative.

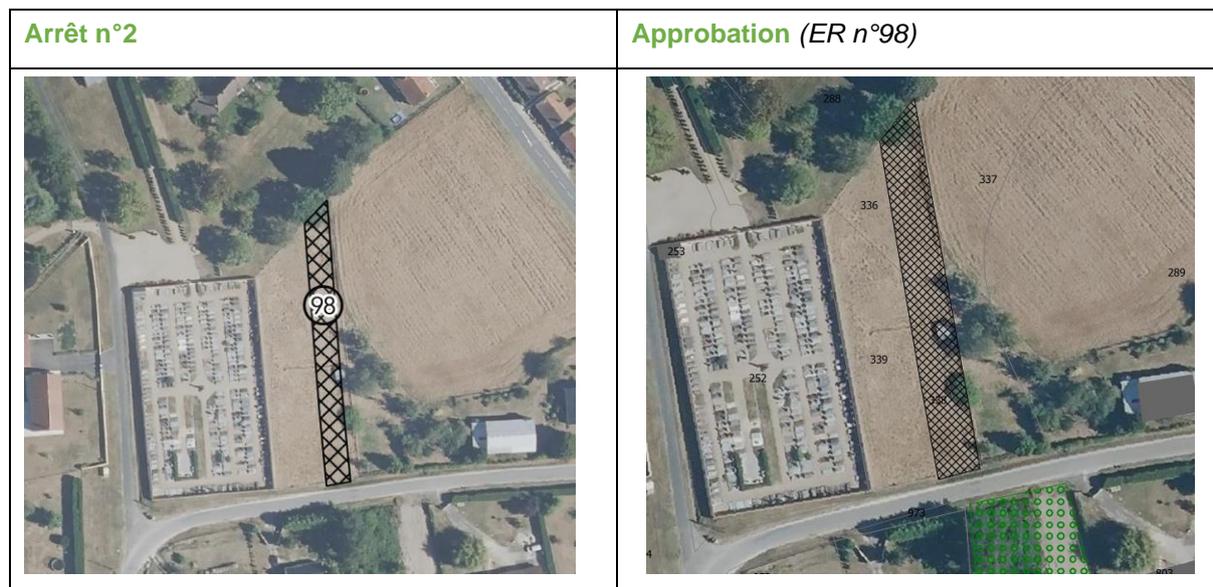
REGISTRE_51 - Mme PION Emmanuelle

Requête :

2/ Souhaite que sa commune mette une réserve sur le fossé busé avec 10 m de chaque côté afin que celui-ci soit géré par la commune et donc maintenu en zone verte.

MODIFICATION APPORTÉES AVANT APPROBATION :

- Elargissement de l'ER 98



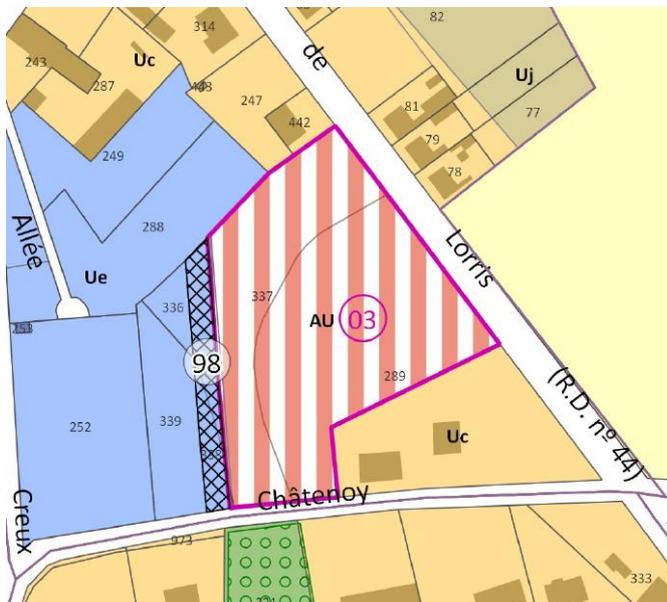
→ ZONAGE – OAP

Réserve de l'EPAGE du Loing : Cette OAP se trouve sur un axe d'écoulement et des zones humides sont potentiellement présentes. Il faut impérativement interdire toute construction et tous remblais sur la partie ouest et nord de cette OAP afin de prévenir le risque inondation et le risque de destruction de ZH.

MODIFICATION APPORTÉES AVANT APPROBATION :

- Réduction du périmètre de l'OAP
- Programmation habitat dans le secteur d'OAP : passage de 7 à 4 logements (uniquement en insertion sur la Route de Lorris)
- Reclassement en zone naturelle le long de l'axe de ruissellement
- Reclassement en zone UC d'une parcelle Route de Châtenoy

Avant :



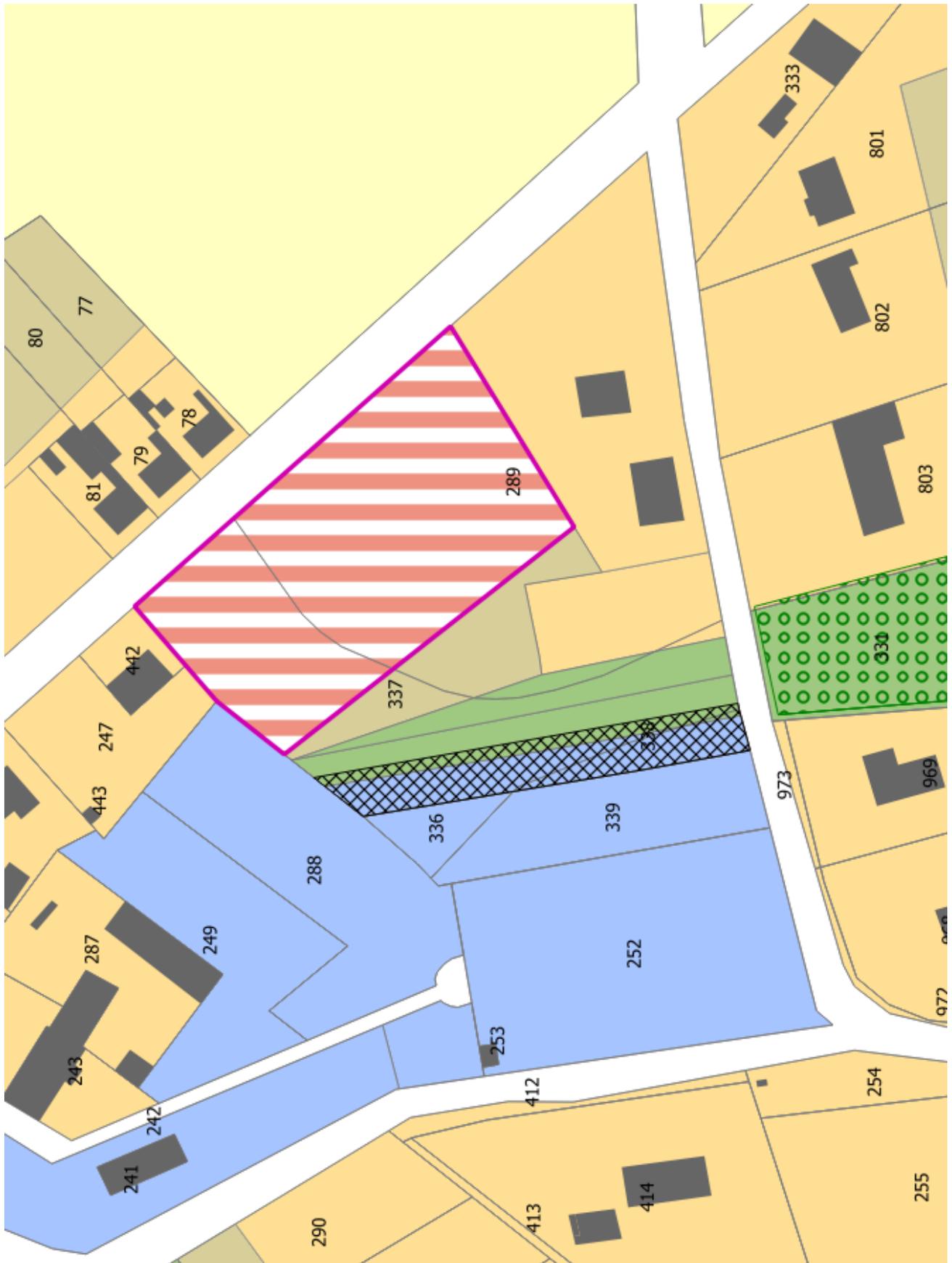
BEAUCHAMPS-SUR-HUILLARD | OAP 3 Route de Lorris

Superficie totale OAP : 7 449 m²
 Superficie à vocation habitat : 7 449 m²
 Objectif programmatique théorique (*ratio SCoT) : 6 logements
 Objectif programmatique objectif (contraintes spatiales) : 7 logements
 * Commune rurale : 1 250 m²/logis (surface brute) soit des parcelles de 1 000 m² (surface nette)

- Périmètre et phasage**
- Périmètre de l'OAP
 - ⊗ Emplacement réservé
 - ▭ Phasage
- Accès et desserte**
- ▶ Accès individuels et depuis les voies existantes ou à créer
 - ▭ Infrastructure à intégrer (éclairage, mobilier urbain, mobilier)
 - ▭ Stationnement à créer
 - ▭ Stationnement existant à compléter
- Mixité fonctionnelle et sociale**
- Secteurs à vocation première d'habitat
 - Secteurs d'équipement public
 - Secteurs à vocation première économique
 - Espace public paysager
 - Espace de centralité ou de détente
 - Cellule ou noyau de commerce
- Insertion architecturale et urbaine**
- Alignement d'arbres, haies, basses clôtures
 - Alignement d'arbres, haies à préserver ou créer
 - Traitement des franges paysagères
 - Confort de biodiversité à maintenir
 - ▶ Voies à préserver/créer
 - ▶ Repère visuel ou élément patrimonial à préserver
 - ▭ Marges de recul des constructions
 - ▭ Maitrise du front bâti existant
 - ▭ Principe d'implantation des constructions
 - Habitat individuel
 - Habitat intermédiaire ou collectif
 - Fonct. de jardin à préserver



Après :



BEAUCHAMPS-SUR-HUILLARD | OAP 3

Route de Lorris

Superficie totale OAP : 4 450 m²
 Superficie à vocation habitat : 4 450 m²
 Objectif programmatique théorique (*ratio SCoT) : 4 logements
 Objectif programmatique objectif (contraintes spatiales) : 4 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 à améliorer
 - Accès individuel depuis les voies existantes ou à créer
 - Cheminement doux (pédestre/cyclable à priori)
 - Infrastructures à la légère (éclairage, arborabilité, végétation)
 - Stationnement à créer
 - Stationnement existant à compléter
- Mixité fonctionnelle et sociale**
 - Secours à vocation première d'habitat
 - Section d'équipement public
 - Section à vocation première économique
 - Espace public paysager
 - Espace de convivialité ou de détente
 - Cellule ou médiathèque communautaire
- Insertion architecturale et urbaine**
 - Alignement d'arbres, haies existantes
 - Alignement d'arbres, haies à planter ou créer
 - Traitement des berges paysagères
 - Corridor de biodiversité à végétaliser
 - Vues à préserver/créer
 - Pépinière visuelle ou élément patrimonial à préserver
 - Marge de recul des constructions
 - Maintien du front bâti existant
- Principe d'implantation des constructions**
 - Habitat individuel
 - Habitat intermédiaire ou collectif
 - Fonds de jardin à préserver

BELLEGARDE

→ ZONAGE

Remarque de la Chambre d'Agriculture : Certaines parties de parcelles cultivées non bâties ont été zonées en U alors qu'elles peuvent difficilement être considérées comme des dents creuses compte tenu de l'écart entre les constructions. En l'absence de permis en cours d'exécution, elles doivent être maintenues en A ou N

Réponse CCCFG : Avis défavorable de la commune : maintien en zone U.



→ OAP

Remarque de la DDT :

La commune de Bellegarde est concernée par une zone d'extension AU dont la surface a été limitée à 6 ha (66 471 m²) soit environ 70 logements, individuels, intermédiaires ou collectifs. L'OAP n°5 de Bellegarde pourrait toutefois être améliorée pour mieux rendre compte des particularités du secteur :

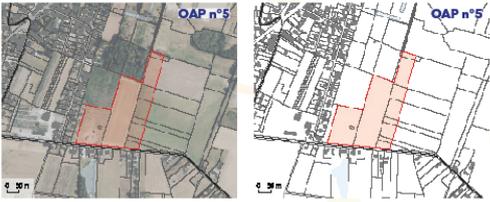
- l'absence de référence au Parc historique, vraisemblablement dessiné par Le Nôtre ;
- le manque de précision des orientations qui restent plutôt générales au regard des enjeux de qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère ;
- le degré de définition des éléments structurants du quartier à intégrer au projet (limites, trame viaire, profils de voies...) qui structurent le site d'implantation.

MODIFICATION APPORTÉES AVANT APPROBATION :

- Référence apportée au site du Château pour prise en compte des enjeux patrimoniaux et naturels induits
- Demande de prise en compte du tissu avoisinant et valorisation du patrimoine existant
- Des précisions sont apportées sur le type de voie et/ou cheminement qui structurent le secteur d'aménagement (type de voirie à créer, cheminement doux à intégrer dans la réflexion globale d'aménagement...)

Avant :

BELLEGARDE | OAP 5 Route d'Auvilliers




PÉRIMÈTRES ET PHASAGES
Cette OAP définit des orientations d'aménagement sur un secteur d'une surface totale de 66 471 m².

Aucun phasage n'est par ailleurs préconisé. Tout en garantissant la cohérence et la qualité du secteur, l'aménagement de chaque zone devra s'effectuer via une ou plusieurs opérations d'aménagement d'ensemble.

INSERTION ARCHITECTURALE ET URBAINE
L'orientation propose des logements de type individuel et intermédiaire ou collectif.

Les futures constructions seront implantées à l'alignement au sein de leur îlots, délimités par les voies de desserte à créer.

MIXITÉ FONCTIONNELLE ET SOCIALE
Le projet doit permettre la création de 70 logements. Le programme pourra intégrer des équipements publics (espaces de jeux, salle de quartier...).

QUALITÉ ENVIRONNEMENTALE ET PRÉVENTION DES RISQUES
Structure végétale et paysagère
L'objectif de l'OAP est d'apporter une attention particulière à la gestion des franges du nouveau quartier. Dans ce sens une haie d'essence locale et variée sera réalisée, proche des limites séparatives ouest, afin de permettre une transition entre l'espace urbain et l'espace naturel. Afin de conserver une certaine distance avec le Mur du Château, un espace paysager sera à créer en frontière avec ce dernier. Les nouvelles voiries créées seront arborées de grandes essences forestières.

Cycle de l'eau
L'imperméabilisation des sols devra être maîtrisée au sein des lots afin de lutter contre les risques de ruissellement. Il s'agira de limiter au maximum l'imperméabilisation des terrains et de récupérer les eaux pluviales à l'échelle de chaque unité foncière.

Les dispositifs de rétention ou d'infiltration seront, sauf impossibilité technique justifiée, réalisés à ciel ouvert, et devront être traités de manière paysagère, avec des essences locales et s'inscrire dans la continuité de la trame paysagère du secteur aménagé. Un raccordement sera à prévoir entre le nouveau quartier et le bassin de gestion des eaux pluviales situé au nord du périmètre.

Energie et confort climatique
Globalement, il s'agira de privilégier une consommation d'énergie primaire des bâtiments la plus faible possible. Dans ce cadre, les bâtiments devront être conçus et orientés de façon à profiter au maximum des apports solaires passifs en hiver. Il sera nécessaire de tenir compte des effets d'ombrages liés aux bâtiments et la structure végétale en place pour le confort d'hiver.

ACCÈS ET DESSERTE
Les voies d'accès seront rattachées à la Route Départementale n°39. Un maillage de la zone devra être réalisé dans le sens nord-sud. Trois aires de stationnement devront être aménagées de manière qualitative et faire l'objet d'un traitement paysager afin de favoriser leur intégration. Complémentairement, des espaces de stationnement sont à prévoir au sein des lots et devront eux aussi faire l'objet d'aménagements paysagers de qualité en utilisant des matériaux perméables de qualité (aspect, pérennité de l'aménagement...). Sur le long terme, la voirie pourra être prolongée à l'Est, au niveau des aires de stationnement. Un maillage piéton devra accompagner la réalisation de l'opération (il sera désolidarisé de la trame viaire centrale).

BELLEGARDE | OAP 5 Route d'Auvilliers

Superficie totale OAP : 66 471 m²
Superficie à vocation habitat : 66 471 m²
Objectif programmatique théorique (*ratios SCoT) : 88 logements
Objectif programmatique objectif (contraintes spatiales) : 70 logements
* Pôles principaux : 750 m²/lots (surface brute) soit des parcelles de 600 m² (surface nette)



Périmètre et phasage
 - Périmètre de l'OAP
 - Les zones à aménager
 - Phase

Accès et desserte
 - Voie à créer et à aménager
 - Voie à créer et à aménager (avec traitement paysager)
 - Cheminement (doux et polyvalent) à prévoir
 - Intégration à intégrer (piéton, accessibilité, écartement)
 - Stationnement local
 - Stationnement local à créer

Mixité fonctionnelle et sociale
 - Secteur à vocation première d'habitat
 - Secteur à vocation publique
 - Secteur à vocation première commerciale
 - Espace de proximité commerciale
 - Cellule ou rez-de-chaussée commercial

Insertion architecturale et urbaine
 - Alignement d'édifices à créer
 - Alignement d'édifices, haies et parois ou à créer
 - Traitement des franges paysagères
 - Gestion de l'entretien et à réaliser
 - Murs à préserver

Qualité environnementale et prévention des risques
 - Préservation des espaces paysagers
 - Réopération gestion des eaux
 - Espace boisé ou naturel à préserver

PLU de la Communauté de Communes de Canaux et Forêts en Câtinais - 3. Orientation d'Aménagement et de Programmation

Après :



PÉRIMÈTRES ET PHASAGES

Cette OAP définit des orientations d'aménagement sur un secteur d'une surface totale de 66 471 m².

Aucun phasage n'est par ailleurs préconisé. Tout en garantissant la cohérence et la qualité du secteur, l'aménagement de chaque zone devra s'effectuer via une ou plusieurs opérations d'aménagement d'ensemble.

INSERTION ARCHITECTURALE ET URBAINE

L'aménagement de ce nouveau quartier aux abords du site du château de Bellegarde devra tenir compte des enjeux patrimoniaux et naturels induits. Afin de s'insérer dans le tissu avoisinant et valoriser le patrimoine existant, l'objectif sera de favoriser une implantation des constructions redessinant de nouveaux îlots qualitatifs d'un point vue paysager et architectural. L'orientation propose des logements de type individuel et intermédiaire ou collectif. Les futures constructions seront implantées à l'alignement au sein de leur îlots, délimités par les voies de desserte à créer.

MIXITÉ FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Le projet doit permettre la création de 70 logements. Le programme pourra intégrer des équipements publics (espaces de jeux, salle de quartier...).

QUALITÉ ENVIRONNEMENTALE ET PRÉVENTION DES RISQUES

L'objectif de l'OAP est d'apporter une attention particulière à la gestion des franges du nouveau quartier. Dans ce sens une haie d'essence locale et variée sera réalisée, proche des limites séparatives ouest, afin de permettre une transition entre l'espace urbain et l'espace naturel. Afin de conserver une certaine distance avec le Mur du Château, un espace paysager sera à créer en frontière avec ce dernier. Les nouvelles voiries créées seront arborées de grandes essences forestières.

Cycle de l'eau

L'imperméabilisation des sols devra être maîtrisée au sein des lots afin de lutter contre les risques de ruissellement. Il s'agira de limiter au maximum l'imperméabilisation des terrains et de récupérer les eaux pluviales à l'échelle de chaque unité foncière. Les dispositifs de rétention ou d'infiltration seront, sauf impossibilité technique justifiée, réalisés à ciel ouvert, et devront être traités de manière paysagère, avec des essences locales et s'inscrire dans la continuité de la trame paysagère du secteur aménagé.

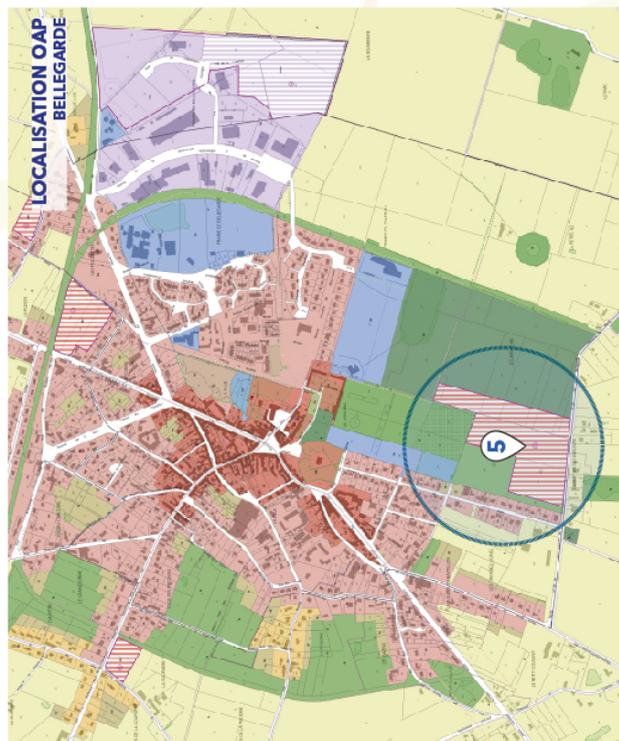
Un raccordement sera à prévoir entre le nouveau quartier et le bassin de gestion des eaux pluviales situé au nord du périmètre.

Energie et confort climatique

Globalement, il s'agira de privilégier une consommation d'énergie primaire des bâtiments la plus faible possible. Dans ce cadre, les bâtiments devront être conçus et orientés de façon à profiter au maximum des apports solaires passifs en hiver. Il sera nécessaire de tenir compte des effets d'ombrages liés aux bâtiments et la structure végétale en place pour le confort d'hiver.

ACCÈS ET DESERTE

Les voies d'accès seront rattachées à la Route Départementale n°39. Un maillage de la zone devra être réalisé dans le sens nord-sud. Trois aires de stationnement devront être aménagées de manière qualitative et faire l'objet d'un traitement paysager afin de favoriser leur intégration. Complémentairement, des espaces de stationnement sont à prévoir au sein des lots et devront eux aussi faire l'objet d'aménagements paysagers de qualité en utilisant des matériaux perméables de qualité (aspect, pérennité de l'aménagement...). Sur le long terme, la voirie pourra être prolongée à l'Est, au niveau des aires de stationnement. Un maillage piéton devra accompagner la réalisation de l'opération (il sera désolidarisé de la trame viaire centrale).



Superficie totale OAP : 66 471 m²
Superficie à vocation habitat : 66 471 m²
Objectif programmatique théorique (*ratios SCoT) : 88 logements
Objectif programmatique objectif (contraintes spatiales) : 70 logements
*** « Pôle principal » : 750 m²/logts (surface brute) soit des parcelles de 600 m² (surface nette)**



- Périmètre et paysage**
 - ① Type de voie et/ou dieminement
 - ▭ Périmètre de l'OAP
 - ▭ Emplacement réservé
 - ▭ Passage
- Accès et desserte**
 - ➡ Voie à créer et/ou aménager
 - ➡ Accès individuel depuis les voiries existantes ou à créer
 - ➡ Cheminement doux (pédonnyère) à prévoir
 - ➡ Infrastructure à intégrer (sécurité, accessibilité, insertion)
 - P Stationnement à créer
 - P Stationnement existant à compléter
- Mixité fonctionnelle et sociale**
 - Secteur à vocation première d'habitat
 - Secteur d'équipement public
 - Secteur à vocation première tertiaire/commerciale
 - Espace public paysager
 - Espace de convivialité ou de détente
 - Cellule de médiation commerciale
- Insertion architecturale et urbaine**
 - ⋯ Alignement d'arbres, haies existants
 - ⋯ Alignement d'arbres, haies à préserver ou créer
 - ⋯ Traitement des franges paysagères
 - ⋯ Corniche de biodynamie à végétaliser
 - ⋯ Vues à préserver/tracer
 - ⋯ Règle visuelle ou élément patrimonial à préserver
 - ⋯ Marge de recul des constructions
 - ⋯ Maintien du front bâti existant
 - ⋯ Principe d'implantation des constructions
 - A Habitat individuel
 - B Habitat intermédiaire ou collectif
 - ⋯ Fonds de jardin à préserver
- Qualité environnementale et prévention des risques**
 - ⊗ Prise en compte du réseau hydrographique
 - ⊗ Récupération/gestion des eaux
 - Espace boisé ou naturel à préserver



→ SECTEUR DE TAILLE ET DE CAPACITÉ D'ACCUEIL LIMITÉES

ORALE_16 - Mr COHEN/ANIMAL ACTEUR ACADEMY

Requête :

Réitère la demande de prise en compte du projet éco-touristique sur les parcelles AI 23 et 24 en relation avec le centre « Rendez-vous en Terre Animale » par la création d'un STECAL approprié.

Réponse CCCFG : La création du secteur de taille et de capacité d'accueil limitées est refusée en raison des nuisances pouvant être apportées au voisinage.



CHAILLY-EN-GATINAIS

→ LES LOTISSEMENTS BOISÉS

REGISTRE_8 – M AUBRY Aurélien

Requête :

Parcelle en zone Uhp à Chailly en Gâtinais. Ne comprend pas pourquoi il ne peut pas construire (plan joint).

Réponse de la 3CFG :

Dans un souci de compatibilité avec le Schéma de cohérence territoriale du Montargois, le PLUi ne permet pas la densification des lotissements boisés, à l'exception du lotissement de l'Etang de Bois à Vieilles-Maisons-sur-Joudry présentant une situation particulière. Les injonctions en matière de limitation de la consommation d'espace et d'artificialisation des sols entraînent une doctrine stricte sur le sujet. Les lotissements boisés, réelle spécificité du territoire, ont été autorisés à une certaine époque mais ne répondent plus aux objectifs environnementaux actuels.

→ LES LOTISSEMENTS BOISÉS

NUMERIQUE_32 – M AUBRY Aurélien

Requête :

N° 42 : demande à ce que la parcelle 177 (24 chemin de Bossefaux) reste constructible

Réponse de la 3CFG :

Dans un souci de compatibilité avec le Schéma de cohérence territoriale du Montargois, le PLUi ne permet pas la densification des lotissements boisés, à l'exception du lotissement de l'Etang de Bois à Vieilles-Maisons-sur-Joudry présentant une situation particulière. Les injonctions en matière de limitation de la consommation d'espace et d'artificialisation des sols entraînent une doctrine stricte sur le sujet. Les lotissements boisés, réelle spécificité du territoire, ont été autorisés à une certaine époque mais ne répondent plus aux objectifs environnementaux actuels.

→ PATRIMOINE

NUMERIQUE_35 – M BOURILLON Baptiste

Requête :

N°9 : il constate que la mare située sur les parcelles AB 120 et 122 est référencée comme élément naturel à conserver au titre de l'écologie. Demande à ce que l'agrandissement prévu par PC en 2019 dans le cadre de la défense incendie, soit pris en compte car non encore réalisé

Réponse de la 3CFG :

Le classement en EPAC n'interdit pas son agrandissement

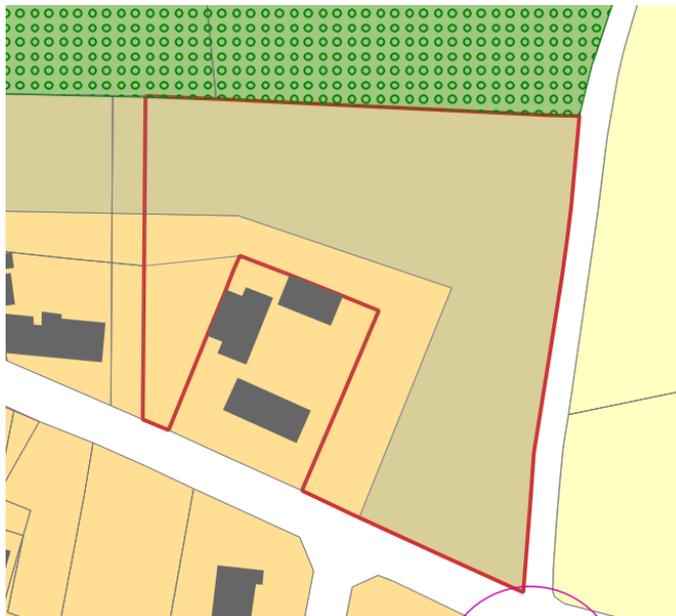
→ CHANGEMENT DE ZONE

COURRIER_1 – Mme Lucile PAIGNAY- LEMAITRE

Requête :

Souhaite le passage de la parcelle AD 90 en terrain constructible dans le prolongement de la parcelle AD 91. Trouve que le document est incohérent car il empêche la population de s'installer dans les villages

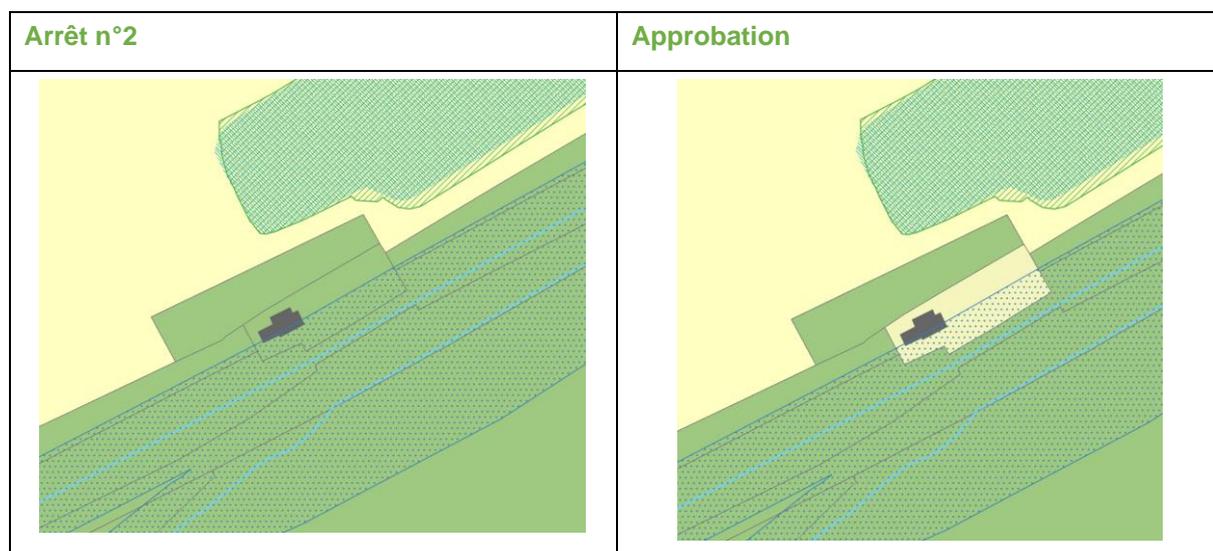
Réponse de la 3CFG : Un avis défavorable est donné à cette requête. La commune a déjà dépassé ses objectifs programmatiques. De plus, il est souhaité mettre fin à l'urbanisation en double rideaux sur le territoire communal.



→ SECTEUR DE TAILLE ET DE CAPACITÉ D'ACCUEIL LIMITÉES

Remarque de la DDT : Le territoire de la CCCFG compte 9 maisons éclusières appartenant au domaine du canal d'Orléans. Dans le projet de PLUI, ces maisons sont classées en zone N, A ou Uc. Ces zones interdisent les activités de restauration (Uc), voire toutes activités de commerces ou de services (A et N). Le Département sollicite une adaptation de celui-ci afin de ne pas fermer la possibilité d'une exploitation touristique des maisons éclusières situées sur le périmètre de la CC.

Réponse CCCFG Les maisons éclusières ont fait l'objet de STECAL présentés à la CDPENAF afin de permettre l'exploitation touristique. Elles seront réétudiées afin d'omettre aucun projet.



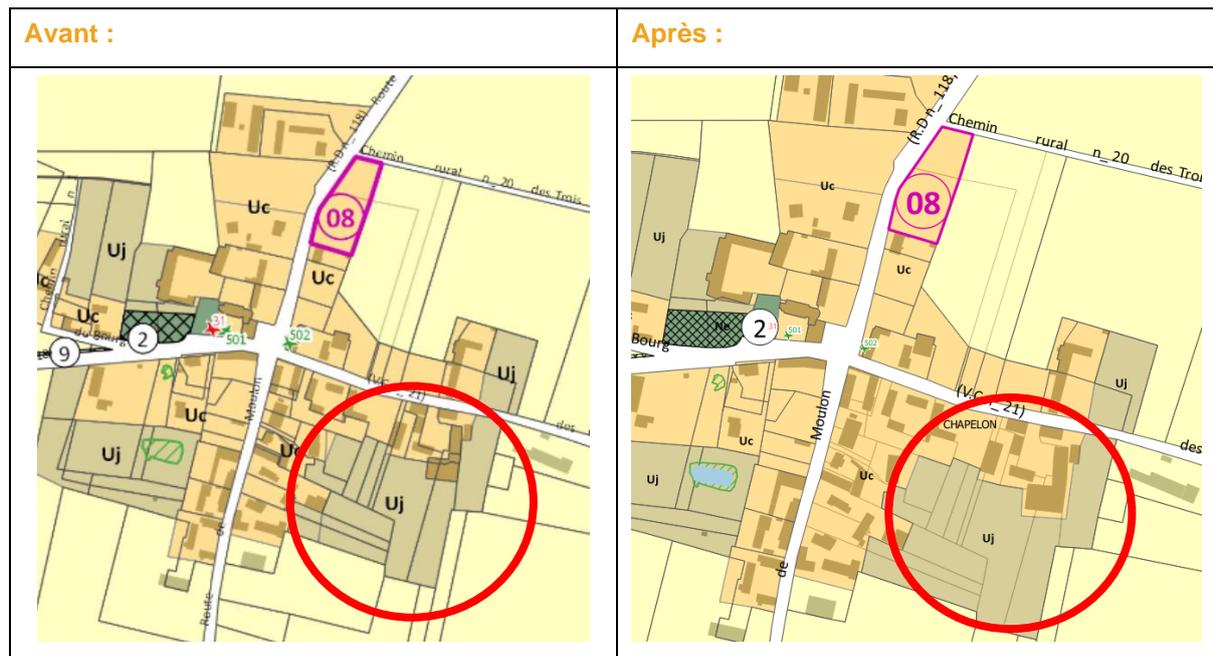
CHAPELON

→ ZONAGE

Remarque de la DDT : Sur le chemin des Ormes, le garage agricole est en Uj. Le zonage est en outre large.

MODIFICATION APPORTÉES AVANT APPROBATION :

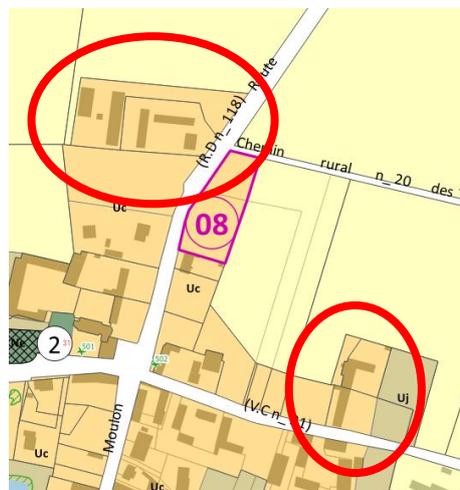
Modification de la zone UC pour intégrer l'entreprise agricole.



→ ZONAGE

Remarque de la Chambre d'Agriculture : La majorité des bâtiments agricoles sont bien zonés en A dans l'ensemble des communes. Quelques bâtiments agricoles d'exploitation semblent encore en activité ont été zonés en U dans différentes communes, nous demandons qu'ils soient retirés et zonés en A

Réponse CCCFG : Il ne s'agit pas d'activités agricoles.



→ ZONAGE

Remarque de la Chambre d'Agriculture : La majorité des bâtiments agricoles sont bien zonés en A dans l'ensemble des communes. Quelques bâtiments agricoles d'exploitation semblant encore en activité ont été zonés en U dans différentes communes, nous demandons qu'ils soient retirés et zonés en A

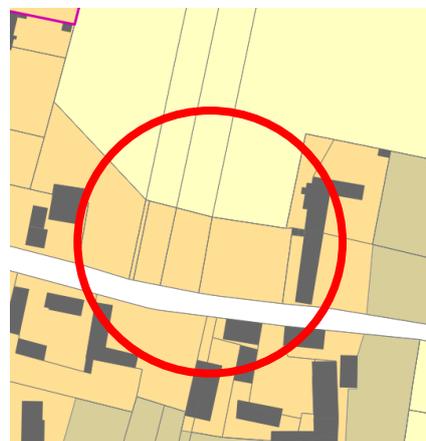


Réponse CCCFG : Il ne s'agit pas d'activités agricoles.

→ ZONAGE

Remarque de la Chambre d'Agriculture :

Certaines parties de parcelles cultivées non bâties ont été zonées en U alors qu'elles peuvent difficilement être considérées comme des dents creuses compte tenu de l'écart entre les constructions. En l'absence de permis en cours d'exécution, elles doivent être maintenues en A ou N.



Réponse CCCFG : La commune souhaite maintenir ces parcelles en zones constructibles.

→ OAP

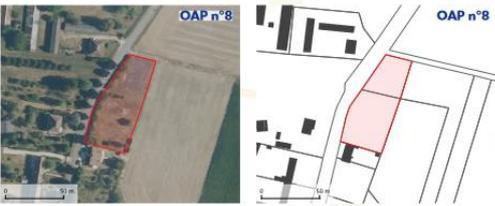
Remarque de l'EPAGE :

Un axe d'écoulement traverse cette OAP. Veillez à l'aménagement de cette OAP en conséquence soit ne pas construire dans cet axe, laisser l'axe d'écoulement naturel.



Avant :

CHAPELON | OAP 8 Route de Mignerette



PÉRIMÈTRES ET PHASAGES
Cette OAP définit des orientations d'aménagement sur un secteur d'une surface totale de 2 851 m².
Aucun phasage n'est par ailleurs préconisé.

INSERTION ARCHITECTURALE ET URBAINE
L'orientation propose des logements de type individuel afin d'insérer le projet dans le tissu existant et de répondre aux caractéristiques bâties de l'entrée de bourg.
Les logements devront être implantés sur le devant des parcelles afin de préserver les fonds de jardin assurant la transition avec les espaces agro-naturels présents.

MIXITÉ FONCTIONNELLE ET SOCIALE
Le projet doit permettre la création de 3 logements individuels.

QUALITÉ ENVIRONNEMENTALE ET PRÉVENTION DES RISQUES
Structure végétale et paysagère
L'objectif de l'OAP est d'apporter une attention particulière à la gestion des franges de la zone urbaine. Dans ce sens une haie d'essence locale et variée sera réalisée, proche des limites séparatives est et nord, afin de permettre une transition entre l'espace urbain et l'espace agricole. De plus, afin d'accroître l'emprise de cet espace de transition, les jardins devront se situer à l'arrière des parcelles.
Par sa localisation, le secteur contribuera à mettre en valeur l'entrée du bourg. Un traitement paysager des franges permettra de valoriser l'entrée dans le village.

Cycle de l'eau
L'imperméabilisation des sols devra être maîtrisée au sein des lots afin de lutter contre les risques de ruissellement. Il s'agira de limiter au maximum l'imperméabilisation des terrains et de récupérer les eaux pluviales à l'échelle de chaque unité foncière.
Les dispositifs de rétention ou d'infiltration seront, sauf impossibilité technique justifiée, réalisés à ciel ouvert, et devront être traités de manière paysagère, avec des essences locales et s'inscrire dans la continuité de la trame paysagère du secteur aménagé.

Energie et confort climatique
Globalement, il s'agira de privilégier une consommation d'énergie primaire des bâtiments la plus faible possible. Dans ce cadre, les bâtiments devront être conçus et orientés de façon à profiter au maximum des apports solaires passifs en hiver. Il sera nécessaire de tenir compte des effets d'ombrages liés aux bâtiments et la structure végétale en place pour le confort d'hiver.

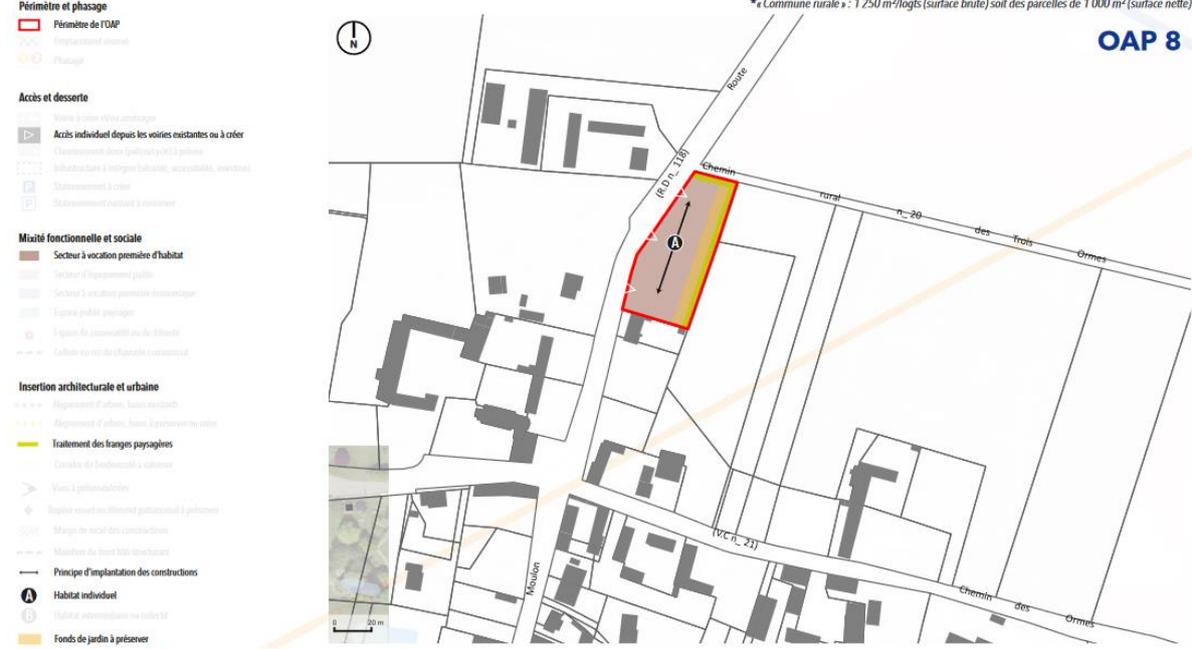
ACCÈS ET DESSERTE
L'accès aux différents lots se fera directement depuis la Route de Mignerette.
Des espaces de stationnement sont à prévoir au sein de chaque lot, afin de répondre aux besoins des nouvelles constructions. Ils devront faire l'objet d'aménagements paysagers de qualité en utilisant des matériaux perméables de qualité (aspect, pérennité de l'aménagement...).

LOCALISATION OAP CHAPELON

CHAPELON | OAP 8 Route de Mignerette

Superficie totale OAP : 2 851 m²
Superficie à vocation habitat : 2 851 m²
Objectif programmatique théorique (*ratios SCoT) : 2 logements
Objectif programmatique objectif (contraintes spatiales) : 3 logements
* « Commune rurale » : 1 250 m²/logts (surface brute) soit des parcelles de 1 000 m² (surface nette)

OAP 8



Périmètre et phasage
Périmètre de l'OAP
Empiètement autorisé
Phasage

Accès et desserte
Voies à créer ou à améliorer
Accès individuel depuis les voies existantes ou à créer
Cheminement dans l'ouvrage (piéton) et à pédoncule
Infrastructure à intégrer (éclairage, accessibilité, aménagement)
Stationnement à créer
Stationnement existant à améliorer

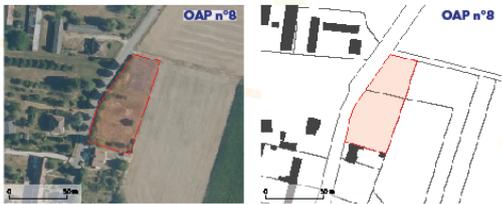
Mixité fonctionnelle et sociale
Secteur à vocation première d'habitat
Secteur à équipement public
Secteur à vocation première d'activités
Espace public paysager
Espace de convivialité ou de détente
Collège ou site de cheminement commercial

Insertion architecturale et urbaine
Alignement d'arbres, haies existantes
Alignement d'arbres, haies à planter ou créer
Traitement des franges paysagères
Cordon de bordure à créer
Voies à périalimétrer
Bassin versant ou élément patrimonial à préserver
Marge de recul des constructions
Mauvais de 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

Après :

CHAPELON | OAP n°8 Route de Mignerette



PÉRIMÈTRES ET PHASAGES

Cette OAP définit des orientations d'aménagement sur un secteur d'une surface totale de 2 851 m².

Aucun phasage n'est par ailleurs préconisé.

INSERTION ARCHITECTURALE ET URBAINE

L'orientation propose des logements de type individuel afin d'insérer le projet dans le tissu existant et de répondre aux caractéristiques bâties de l'entrée de bourg.

Les logements devront être implantés sur le devant des parcelles afin de préserver les fonds de jardin assurant la transition avec les espaces agro-naturels présents.

MIXITÉ FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Le projet doit permettre la création de 3 logements individuels.

QUALITÉ ENVIRONNEMENTALE ET PRÉVENTION DES RISQUES

Structure végétale et paysagère

L'un des objectifs de l'OAP est d'apporter une attention particulière à la gestion des franges de la zone urbaine. Dans ce sens une haie d'essence locale et variée sera réalisée, proche des limites séparatives est et nord, afin de permettre une transition entre l'espace urbain et l'espace agricole. De plus, afin d'accentuer l'emprise de cet espace de transition, les jardins devront se situer à l'arrière des parcelles.

Par sa localisation, le secteur contribuera à mettre en valeur l'entrée du bourg. Un traitement paysager des franges permettra de valoriser l'entrée dans le village.

Cycle de l'eau

L'imperméabilisation des sols devra être maîtrisée au sein des lots afin de prévenir les risques de ruissellement. L'axe de ruissellement traversant le secteur devra être préservé dans son état naturel. Ainsi les constructions devront s'implanter de manière à ne pas obstruer l'écoulement de cet axe. Il s'agira de limiter au maximum l'imperméabilisation des espaces libres et de récupérer les eaux pluviales à l'échelle de chaque unité foncière, en mettant, par exemple, en place des outils de gestion des eaux de pluie à plus près de leur point de chute.

Les dispositifs de rétention ou d'infiltration seront, sauf impossibilité technique justifiée, réalisés à ciel ouvert, et devront être traités de manière paysagère, avec des essences locales et s'inscrire dans la continuité de la trame paysagère du secteur aménagé.

Energie et confort climatique

Globalement, il s'agira de privilégier une consommation d'énergie primaire des bâtiments la plus faible possible. Dans ce cadre, les bâtiments devront être conçus et orientés de façon à profiter au maximum des apports solaires passifs en hiver. Il sera nécessaire de tenir compte des effets d'ombrages liés aux bâtiments et la structure végétale en place pour le confort d'hiver.

ACCÈS ET DESSERTE

L'accès aux différents lots se fera directement depuis la Route de Mignerette.

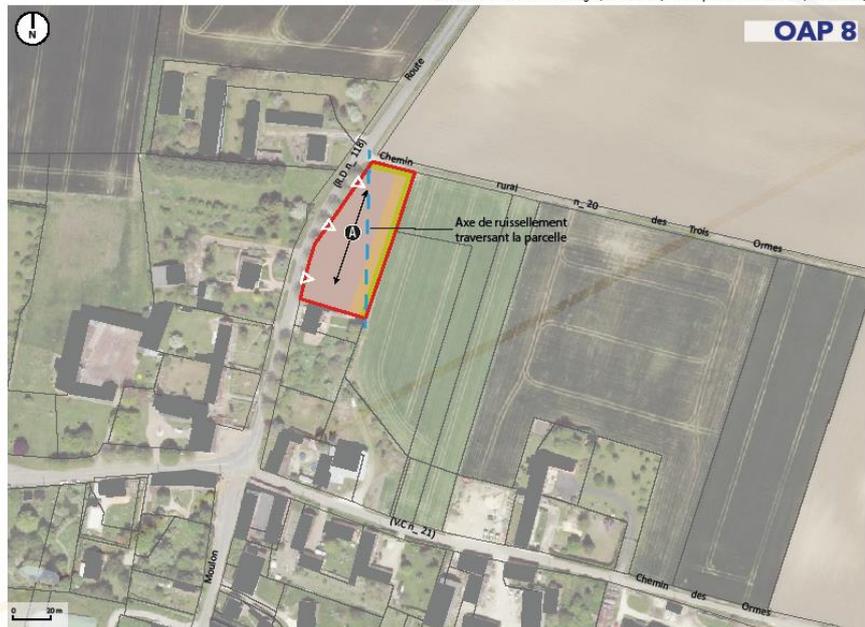
Des espaces de stationnement sont à prévoir au sein de chaque lot, afin de répondre aux besoins des nouvelles constructions. Ils devront faire l'objet d'aménagements paysagers de qualité en utilisant des matériaux perméables de qualité (aspect, pérennité de l'aménagement...).



CHAPELON | OAP n°8 Route de Mignerette

Superficie totale OAP : 2 851 m²
Superficie à vocation habitat : 2 851 m²
Objectif programmatique théorique (*ratio SCoT) : 2 logements
Objectif programmatique objectif (contraintes spatiales) : 3 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
 - Représentation phasage
 - Phasage
- Accès et desserte**
 - Voies à créer en fonction des aménagements
 - Actes individuels depuis les voisines existantes ou à créer
 - Chemins de service ou de desserte
 - Infrastructures à intégrer (accès, accessibilité, aménagements)
 - Stationnement à créer
 - Stationnement existant à conserver
- Mixité fonctionnelle et sociale**
 - Secteur à vocation prioritaire d'habitat
 - Secteur d'équipement public
 - Secteur à vocation prioritaire fonctionnelle
 - Prévoir public paysagère
 - Espaces de convivialité ou de cohésion
 - Cellules ou supports de médiation communautaire
- Insertion architecturale et urbaine**
 - Alignement d'axes, murs séparatifs
 - Alignement d'objets, toitures, ouvertures ou clôtures
 - Tracés et zones des franges paysagères
 - Construire des fondations de végétation
 - Voies à conserver/à créer
 - Déclassement ou réaffectation d'espaces à conserver
 - Maintenance ou reconstruction
 - Maintenance ou reconstruction
 - Point de plantation des constructions
 - Implants individuels
 - Implants collectifs ou collectifs
 - Fonds de jardins à préserver
- Qualité environnementale et prévention des risques**
 - Prise en compte du risque hydrographique
 - Suppression de sources de pollution
 - Espaces basés sur des usages paysagers



→ ZONAGE

Remarque de la Chambre d'Agriculture : Certaines parties de parcelles cultivées non bâties ont été zonées en U alors qu'elles peuvent difficilement être considérées comme des dents creuses compte tenu de l'écart entre les constructions. En l'absence de permis en cours d'exécution, elles doivent être maintenues en A ou N

Réponse CCCFG : Avis défavorable de la commune : maintien en zone U.



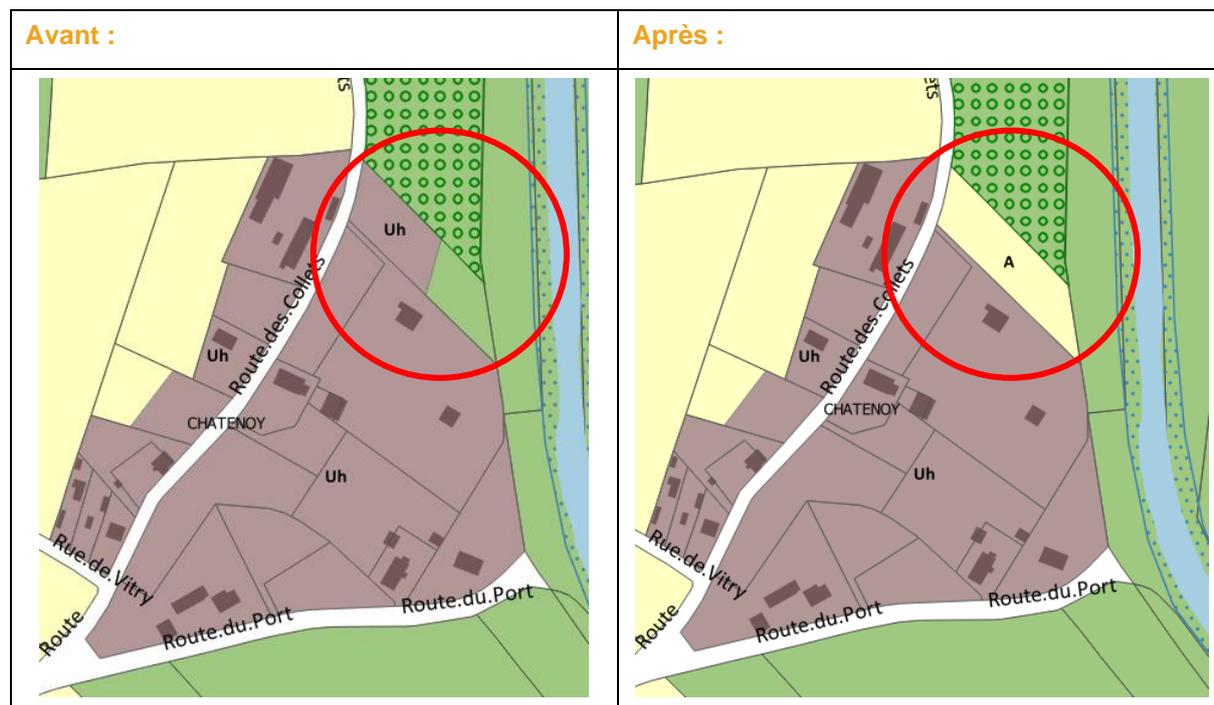
CHATENOY

→ ZONAGE

Remarque de la DDT : L'analyse foncière sur la commune de Châtenoy indique la parcelle ci-dessus en dent creuse. Le SCoT identifie comme dent creuse un espace bâti sur au moins trois de ses côtés (DO SCoT Montargois page 39), cet espace ne permet pas cette classification. De plus la parcelle 77 est déclarée à la politique agricole commune (PAC). La parcelle en limite de hameau peut être remis en zone A.

Remarque de la Chambre d'Agriculture : On peut s'interroger sur le classement en UH et non UHP de cette zone, de même que rue de Vitry où cela favorisera l'urbanisation linéaire.

Réponse CCCFG : La parcelle sera reclassée en zone A.



Vue aérienne des parcelles :

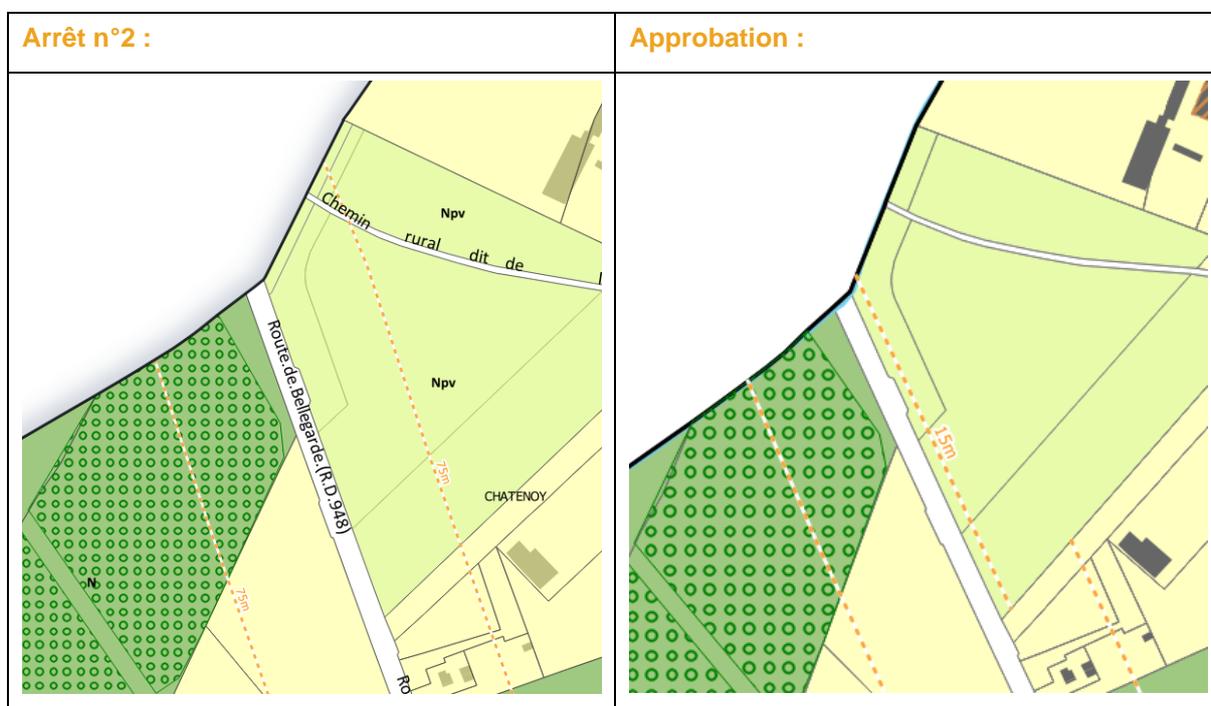


→ ZONAGE

Remarque de la DDT : La zone Npv est située le long de la route départementale 948, classée route à grande circulation. Une marge de recul de 75 m s'applique. Elle est bien indiquée sur le plan de zonage. Selon le Code de l'urbanisme L.111-6, les constructions sont interdites dans la marge de recul de 75 m.

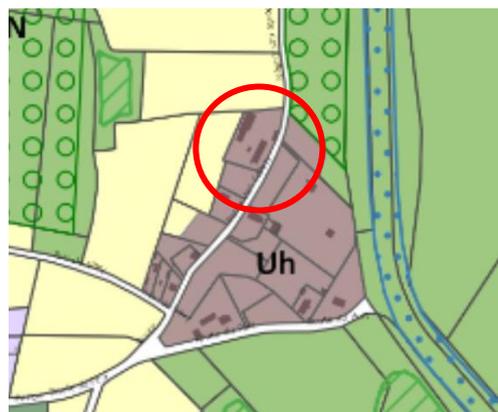
Il est envisagé actuellement par la commune d'intégrer une étude paysagère à la carte communale en vigueur après avis de la Commission Départementale Nature Paysages et Sites afin de modifier cette marge de recul. Il conviendra que l'étude paysagère soit également versée au PLUi-H afin que cette marge de recul modifiée puisse être prise en compte et matérialisée sur le plan de zonage du PLUi-H.

Réponse CCCFG : Une étude paysagère à la carte communale en vigueur a été réalisée après avis de la Commission Départementale Nature Paysages et Sites afin de modifier cette marge de recul. Cette étude sera également versée au PLUiH-H afin que cette marge de recul modifiée puisse être prise en compte et matérialisée sur le plan de zonage du PLUiH-H. La bande de recul est dorénavant de 15 mètres sur ce secteur.



→ ZONAGE

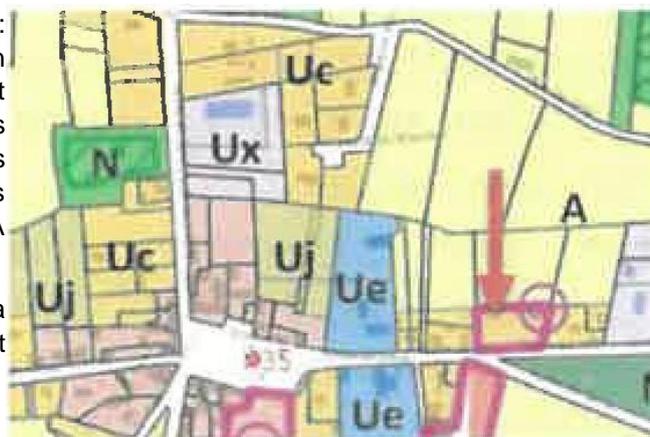
Remarque de la Chambre d'Agriculture : La majorité des bâtiments agricoles sont bien zonés en A dans l'ensemble des communes. Quelques bâtiments agricoles d'exploitation semblant encore en activité ont été zonés en U dans différentes communes, nous demandons qu'ils soient retirés et zonés en A



Réponse CCCFG : Avis défavorable de la commune : maintenir en zone U, le bâtiment identifié n'est pas une ferme en activité.

→ ZONAGE

Remarque de la Chambre d'Agriculture : Certaines parties de parcelles cultivées non bâties ont été zonées en U alors qu'elles peuvent difficilement être considérées comme des dents creuses compte tenu de l'écart entre les constructions. En l'absence de permis en cours d'exécution, elles doivent être maintenues en A ou N



Réponse CCCFG : Avis défavorable de la commune : maintien en zone U, une OAP est instituée sur le secteur en question.

→ SECTEUR DE TAILLE ET DE CAPACITÉ D'ACCUEIL LIMITÉS

REGISTRE_31 Mr et Mme FOUCHER Pascal,

Requête :

Demandent la création d'un STECAL pour la parcelle AO N°/58 sur la commune de CHATENOY, permettant l'installation d'une habitation légère à vocation touristique.

Ils remarquent qu'un gîte existe sur la parcelle AO 262, classée N jouxtant cette parcelle (1 courrier annexé au registre)



Réponse 3CFG :

La création du secteur de taille et de capacité d'accueil limitées est refusée car elle visait l'implantation d'un mobile home. Cela ne correspond à un projet touristique mais à une utilisation privative et personnelle du mobile home.

→ CHANGEMENT DE ZONE

ORALE_6 Mr le Maire de Chatenoy

Requête :

1/ Conteste le classement en zone Nx. Souhaite le classement en zone NI (zone de loisir ou touristique) plus adapté.

2/ La parcelle AL43 est classée en 2 zones ; Mr le Maire souhaite la totalité de cette parcelle en zone N.

Réponse 3CFG :

1/ Le secteur a été redélimiter afin de correspondre au projet présent sur ce secteur. Le changement de zonage a également été fait.



2/ Le classement de toute la parcelle 43 en NI est refusé car il s'agirait d'un STECAL qui doit avoir une taille limité dans l'espace.

→ CHANGEMENT DE ZONE

ORALE_21 Mr JACQUET Jean-Claude

Requête :

Demande que la parcelle AN 153 soit classée en zone constructible car tous les réseaux sont présents ainsi qu'une bouche à incendie.

Réponse 3CFG :

Le classement de la parcelle est refusé car cela viendrait étendre le linéaire et il s'agit d'un écart bâti.



→ ORIENTATION D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

ORALE_30 Mr LAFAYE

Requête :

OAP n°10. Est d'accord pour céder les 6 lots prévus.

Réponse 3CFG : Pas de réponse attendu.

CHATILLON-COLIGNY

→ ÉLÉMENTS DU PATRIMOINE

Remarque de la DDT :

Le document 4.3 liste des éléments sur patrimoine à préserver au titre des articles L151-19 et L151-23 doit être complété avec des photos.

Réponse CCCFG :

Des photos ont été ajoutées. Après constat sur place et prise de contact avec les propriétaires, retrait de la ferme des CACODEAUX et de la ferme des PERRAULTS qui ne constituent pas des patrimoines remarquables de la Commune.

→ OAP

Remarque de la Chambre d'Agriculture

La commune est inscrite comme pôle principal au niveau de l'armature territoriale. Bien que s'appuyant et respectant l'objectif théorique de programmation du SCoT, il aurait pu être attendu une densité de logement plus importante en particulier pour les OAP 15 et 17 plus proches du centre bourg. Des densités de 18 logements /ha sont habituellement préconisées.

Réponse CCCFG

La commune souhaite maintenir la programmation de logements dans ces deux secteurs d'OAP, aucune modification apportée aux OAP 15 et 17.

→ OAP-zone AU

Remarque de la DDT : Depuis la loi Climat et Résilience du 22 août 2021, il est nécessaire d'avoir une OAP définissant un échéancier global dès lors que des zones AU sont délimitées.

Réponse CCCFG : Des précisions seront apportées au sein des OAP communales encadrant les zones AU.

CHÂTILLON-COLIGNY | ÉCHÉANCIER POUR L'OUVERTURE DES OAP

Loi Climat-Résilience

La LOI n° 2021-1104 du 22 août 2021 portant lutte contre le dérèglement climatique et renforcement de la résilience face à ses effets rend obligatoire (et non plus optionnel) l'établissement par les OAP d'un échéancier prévisionnel d'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser (AU) et de réalisation des équipements correspondant à chacune d'elles, le cas échéant.

Définition des échéanciers dans le PLUi-H de la Communauté de communes de Canaux et Forêts en Gâtinais

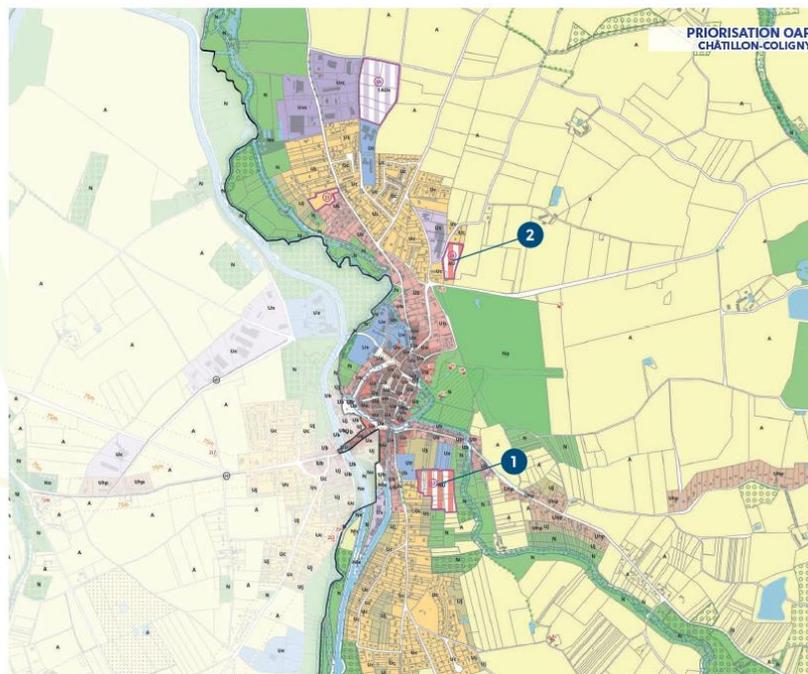
Un échéancier prévisionnel a été défini dans l'ensemble des communes présentant plusieurs zones AU. Ce dernier priorise l'ouverture des OAP encadrant ces zones au regard des critères suivants :

- la localisation (en priorité les secteurs d'OAP situés au sein des enveloppes urbaines déjà constituées, en second ceux situés en extension)
- le contexte urbain (proximité des aménités urbaines, accessibilité du secteur, présence des réseaux...)
- la maturité du projet (porteur de projet déjà identifié, réflexion sur l'aménagement du secteur en cours...)

Les échéanciers définissent un ordre de priorité :



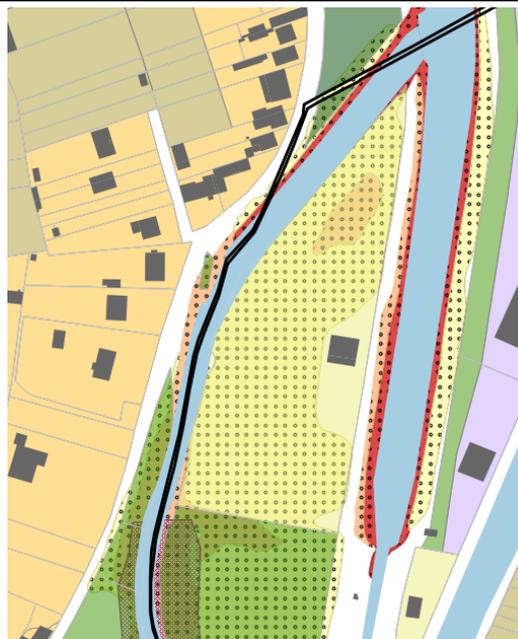
Les communes pourront déroger à la priorisation définie en justifiant l'évolution d'un ou plusieurs critères(s) (critères énoncés ci-dessus).



→ ZONAGE

Remarque de la DDT : Les activités existantes doivent prendre en compte le risque inondation (Châtillon) mais également le volet "Milieu humide" dans la cadre de leur aménagement.

Carte localisant le risque inondation
Moyen, fort et très fort



Réponse CCCFG : Le volet informatif de la zone N est complété : "Le territoire de Canaux et Forêts en Gâtinais présente un caractère humide qu'il faudra considérer lors de chaque aménagement, notamment dans les sous-secteurs N1c (campings) de Montbouy et Châtillon-Coligny."

→ ZONAGE

Remarque de la DDT : Compatibilité SCOT : Il est à noter que sur le DAAC du SCoT, la partie à l'ouest de la haie de la zone Ux de la commune de Lorris, n'est pas identifiée comme une zone pouvant recevoir des commerces.

Réponse CCCFG : Un sous-secteur UXc est créé afin d'y accueillir toutes les zones accueillant du commerce.

Avant :



Après :



■ Ux / Zone urbaine à vocation principale économique
■ Uxc / Zone économique à vocation principale de commerce

→ PATRIMOINE

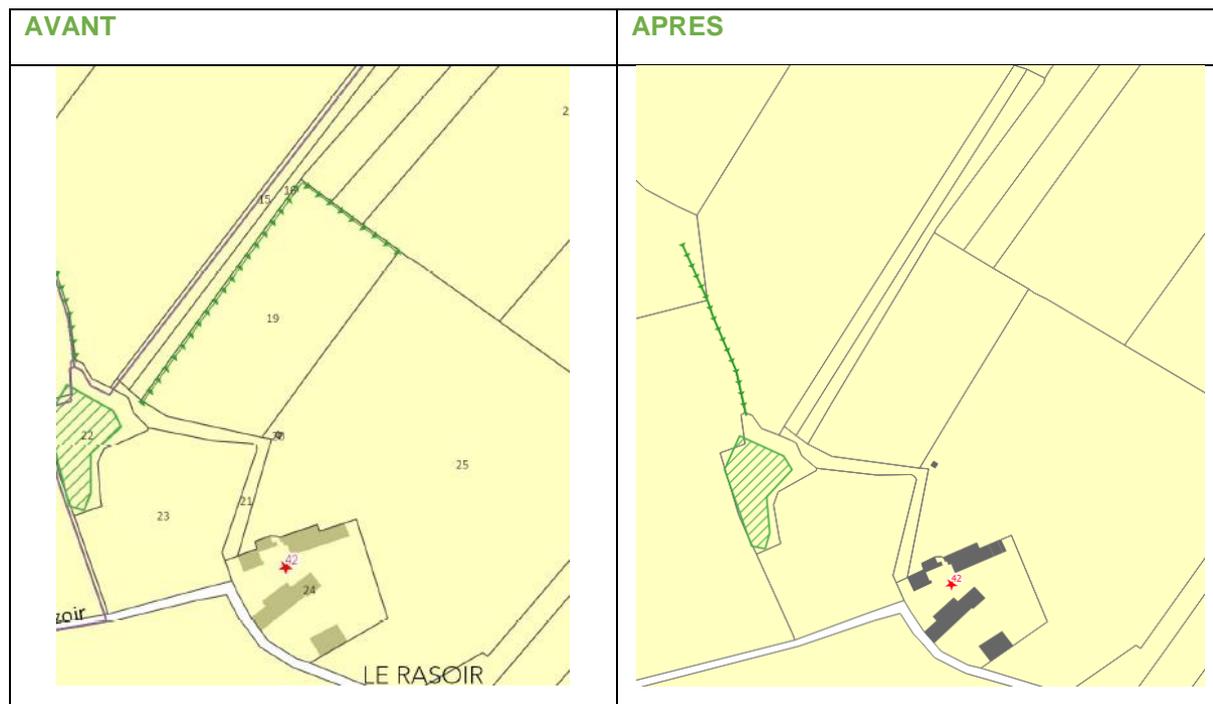
REGISTRE_16 - Mr DUDIOT

Requête :

Joint un plan à sa demande. Il constate qu'un alignement d'arbres à conserver est situé sur ses parcelles alors qu'il s'agit d'une ancienne clôture barbelé embroussaillée et qu'il n'y a jamais eu d'alignement. Cette clôture doit être enlevée prochainement pour réunir deux parcelles. Par ailleurs, qu'advient-il de la haie de pommiers ayant souffert de la sécheresse lorsqu'ils seront morts ?

Réponse de 3CFG :

L'identification d'une haie inexistante qui encadre la parcelle 19 est supprimée.



→ PATRIMOINE

REGISTRE_16 - Mr DUDIOT

Requête :

2nd document déposé le 04/01/23 : concerne les parcelles D293 et AE167 zone A. Certificats d'urbanisme demandés par le notaire chargé de la succession de ces parcelles en vue de les rendre constructibles. Mr DUDIOT souhaite qu'elles restent en zone A.

Est favorable au projet de PLUi. Est d'accord avec le zonage prévu sur la zone de Prenant (obs. écrite + un courrier joint)

Réponse de 3CFG :

Le maintien des parcelles en zone A est accordé.



Zonage à l'approbation

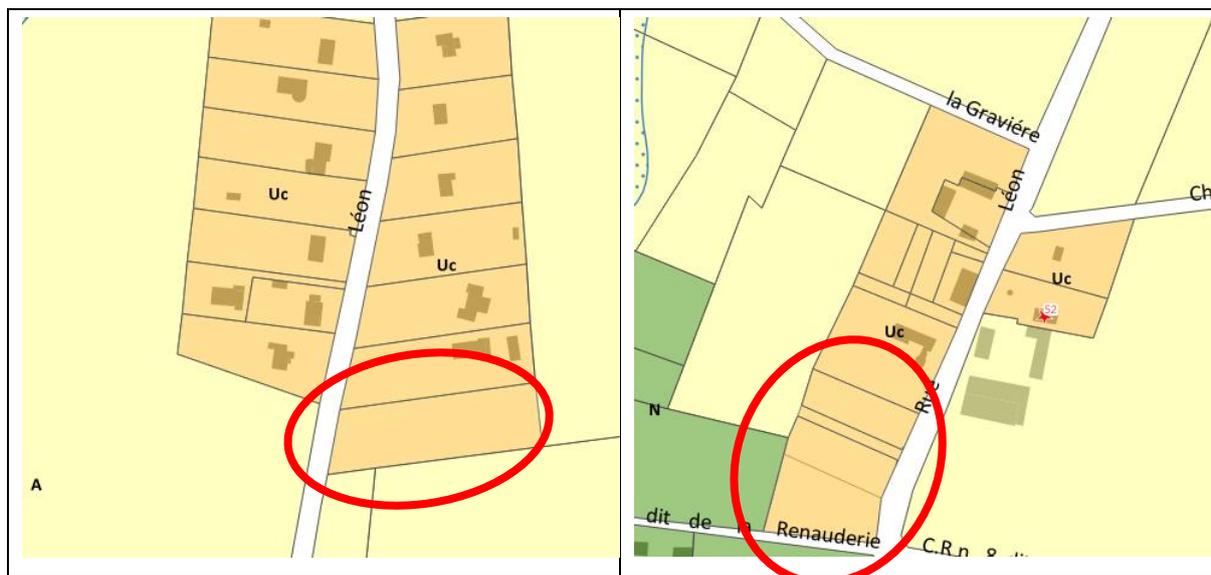
CORTRAT

→ ZONAGE

Remarque de la Chambre d'Agriculture : Certaines parties de parcelles cultivées non bâties ont été zonées en U alors qu'elles peuvent difficilement être considérées comme des dents creuses compte tenu de l'écart entre les constructions. En l'absence de permis en cours d'exécution, elles doivent être maintenues en A ou N

Réponse CCCFG :

Sur ces secteurs, la commune maintient la parcelle ci-dessous U.



→ DEMANDE DE CONSTRUCTIBILITÉ

REGISTRE_20 - Mr GRANDPIERRE Alain

Requête :

Parcelle OA 451 de 1472 m² au hameau de Mocquepoix achetée en 1981 comme constructible, en zone A dans le projet de PLUi, demande qu'elle soit reclassée en Uc (joint un courrier).

Réponse de la 3CFG :

Tout le hameau est maintenu en zone naturelle.

→ ZONE NATURELLE D'INTERET ECOLOGIQUE, FAUNISTIQUE ET FLORISTIQUE

REGISTRE_29 - Mr CHAGOT Bernard

Requête :

Demande la réintégration de la pelouse de la glandée (ZNIEFF continentale type 1), identification nationale 240030484, qui par erreur du cabinet qui a proposé la mise en place de ce PLUI, n'a pas été prise en compte dans le dit PLUI.

Réponse de la 3CFG :

Le secteur de la ZNIEFF n°240030484 est classé en zone Np.



COUDROY

→ LE CHANGEMENT DE DESTINATION

REGISTRE_3 Mr Jérôme THOMAS

Requête :

Demande possibilité changer de destination 3 bâtiments agricoles pour en faire des habitations (joint courrier et photos)

Réponse de la 3CFG :

Les trois bâtiments identifiés en zone A ont été identifiés pour changer de destination.



→ ORIENTATION D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

ORALE_26 Mr PIVOTEAU

Requête :

Possède la parcelle objet de l'OAP n° 18. Ne souhaite plus l'exploiter, est d'accord pour vendre en quatre lots.

Réponse de la 3CFG : Pas de réponse attendue

→ CHANGEMENT DE ZONE

COURRIER_2 Mme JACQUELIN Jacqueline

Requête :

Parcelles AP 42 & 110 à Coudroy, demande que ces deux parcelles soient constructibles (joint une lettre et un plan).

Réponse de la 3CFG :

Cette requête est refusée car cela constitue une extension du linéaire, de plus, une ligne THT traverse la parcelle.

→ CHANGEMENT DE ZONE

REGISTRE_36 MME Michèle LIONNET

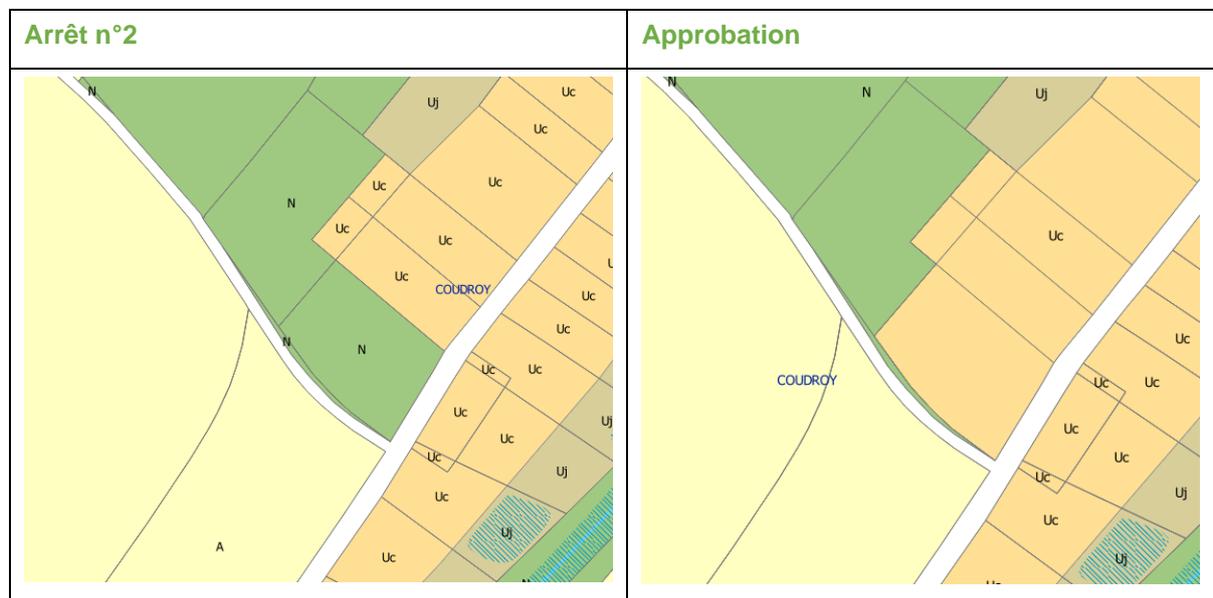
Requête :

Regrette que le projet n'ait pas été étudié sur la base de plans cadastraux.

Elle demande que les 2 terrains situés au bout du village de QUIERS SUR BEZONDE, route de Cloiseau (1700M² - 1800M²) soient en zone constructible

Réponse de la 3CFG :

La requête est acceptée.



→ SECTEUR DE TAILLE ET DE CAPACITÉ D'ACCUEIL LIMITÉES

Remarque de la DDT : Le territoire de la CCCFG compte 9 maisons éclusières appartenant au domaine du canal d'Orléans. Dans le projet de PLUI, ces maisons sont classées en zone N, A ou Uc. Ces zones interdisent les activités de restauration (Uc), voire toutes activités de commerces ou de services (A et N). Le Département sollicite une adaptation de celui-ci afin de ne pas fermer la possibilité d'une exploitation touristique des maisons éclusières situées sur le périmètre de la CC.

Réponse CCCFG Les maisons éclusières ont fait l'objet de STECAL présentés à la CDPENAF afin de permettre l'exploitation touristique. Elles seront réétudiées afin d'omettre aucun projet.

Projet de maison insolite :

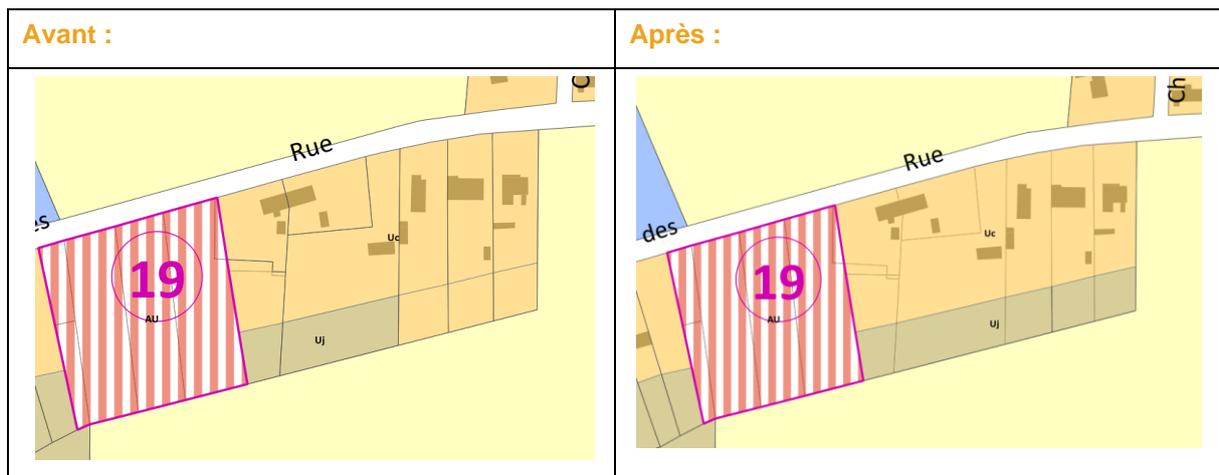
Arrêt n°2	Approbation

DAMMARIE-SUR-LOING

→ ZONAGE

Remarque de la DDT : Les trois fonds de terrains situés Rue des Crapottes, indiqués sur ce plan, sont classés en Uc : il serait cohérent que le zonage Uj s'étire sur ces trois dernières parcelles.

Réponse CCCFG : Le zonage sera mis en cohérence : les fonds de parcelles seront reclassés en zone Uj.



FREVILLE-DU-GATINAIS

→ DEMANDE DE CONSTRUCTIBILITÉ

REGISTRE_5 Mr & Mme Claude PICARD

Requête :

Parcelle ZR78, 1628 m² à « La Dumée » Fréville en Gâtinais, classée en zone A dans le projet de PLUi, demande retour de sa parcelle en zone constructible (courrier joint).

Réponse 3CFG :

La requête est refusée car cette parcelle est en "double-rideau" et la commune a atteint ses objectifs programmatiques en matière de nombre de logements.

→ ÉOLIENNE

REGISTRE_13 Mr et Mme DORNIC

Requête :

Ils s'opposent à l'édification de 5 éoliennes en limite de la commune de St Loup des Vignes situées à 500m de leur habitation pour les raisons suivantes : nuisances sonores, ombres portées du matin et du soir, nuisances lumineuses, dévalorisation de leur habitation, système non écologique et non productif en l'absence de vent, électricité plus chère, coût du démantèlement, menace pour la faune et les animaux d'élevage.

Réponse 3CFG :

A l'heure actuelle, la décision d'implantation des éoliennes revient au Préfet. Le rôle des collectivités se cantonne essentiellement au niveau de la consultation – sauf à créer leur propre structure de développement.

→ CHANGEMENT DE DESTINATION

NUMERIQUE_23 Mme ASSELIN Isabelle

Requête :

N°28 : Demande le maintien de changement de destination d'une grange sur la parcelle ZO 57 afin de pouvoir la restaurer.

Réponse 3CFG :

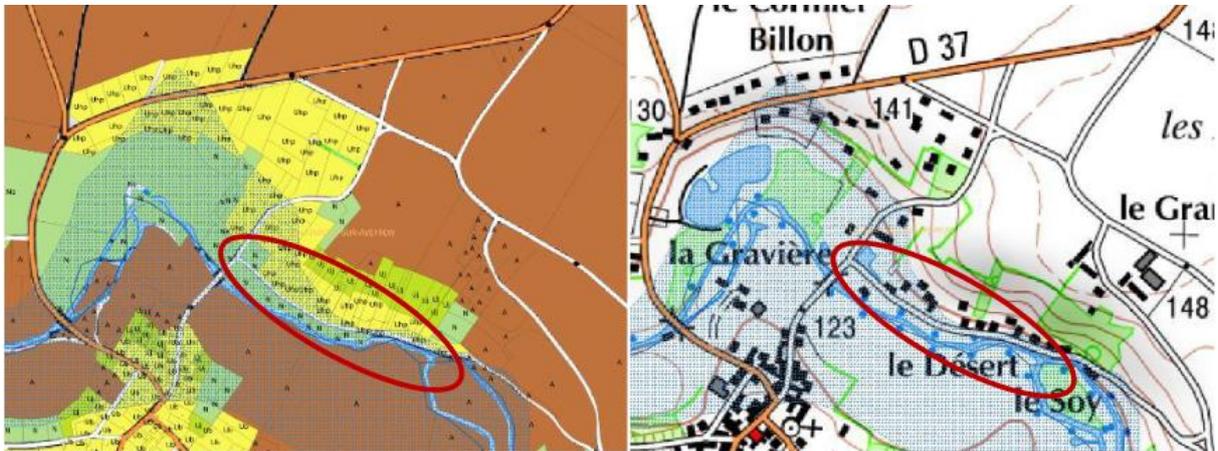
Ce bâtiment identifié en zone A peut changer de destination.



LA-CHAPELLE-SUR-AVEYRON

→ ZONAGE

Remarque de l'EPAGE : Rue du Désert : Les zones classées en Uhp au niveau de la rue du désert sont soumises au risque inondation. Limiter au maximum les extensions dans ces zones.



Réponse CCCFG : Les zones classées en Uhp au niveau de la rue du désert seront reclassées en zone N pour tenir compte du risque inondation présent sur le secteur.

Avant :



Après :



LA-COUR-MARIGNY

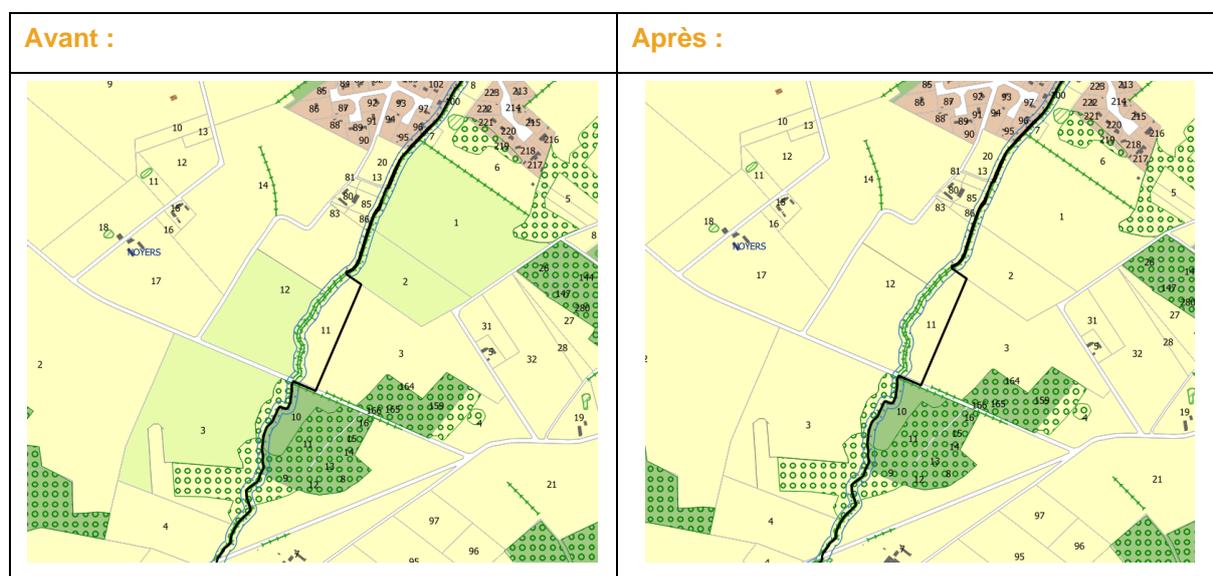
→ ZONAGE

Remarque de la DDT : Zone Npv de Noyers/La Cour Marigny ayant fait l'objet d'un avis défavorable de la CDPENAF compte tenu de la note pédologique moyenne pondérée estimée autour de 5). Ces secteurs sont à reconsidérer.

Remarque de l'EPAGE: Secteur Npv : ce secteur est soumis au risque inondation et présente des zones humides. Le projet doit démontrer la prise en compte du risque et la non atteinte des zones humides.

MODIFICATION APPORTÉES AVANT APPROBATION :

La zone Npv située sur les communes de Noyers et La Cour Marigny a été reclassée en zone A.



→ LE REGLEMENT ÉCRIT

REGISTRE_39 - Monsieur Pierre MARTIGNON

Requête :

Dépôt d'un courrier contestant le PLUI, le considérant comme une démarche imposée par des instances déconnectées des réalités rurales.

Il considère que le PLUi ne correspond ni aux besoins, ni aux souhaits des concitoyens.

Il considère également que le projet est en déphasage avec les événements de ces 3 dernières années. Il demande que l'étude soit reprise sur tous les points majeurs, en mettant l'humain et l'économie au centre du projet.

Réponse de 3CFG :

Le PLUi-H est un document évolutif qui sera amené à être amendé à travers des procédures de modifications ou de révisions (en fonction des évolutions souhaitées). Ces procédures, aux temporalités variables, seront engagées par la Communauté de communes en fonction des projets.

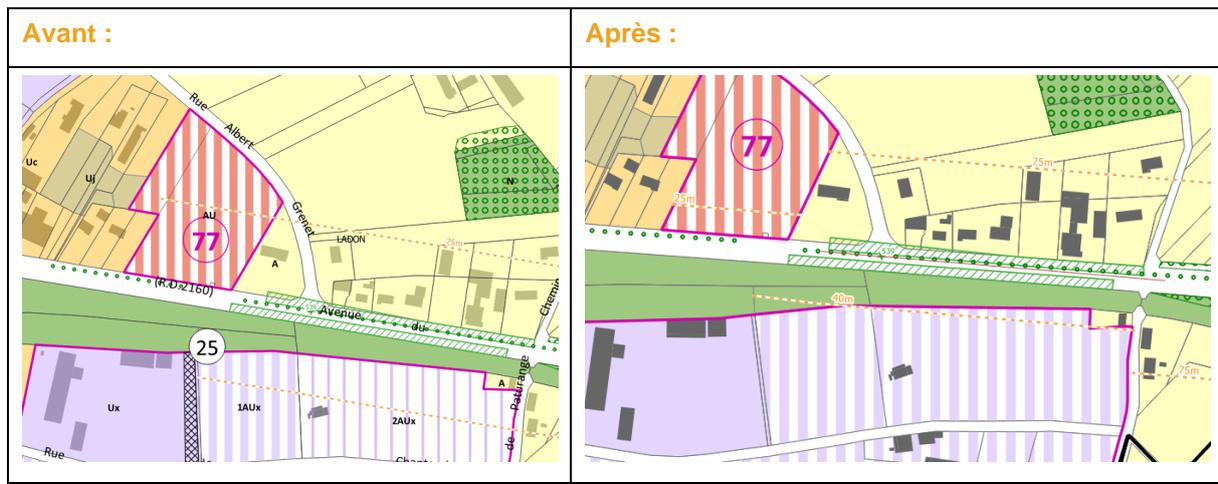
LADON

→ PERIMETRE LOI BARNIER

Remarque de la DDT : Le long d'une route à grande circulation, la marge de recul est de 75 mètres. Une demande de dérogation est jointe au dossier. Si cette dérogation est délivrée, il conviendra de modifier le plan de zonage et le règlement.

MODIFICATION APPORTÉES AVANT APPROBATION :

La marge de recul passe de 75m à 40m.



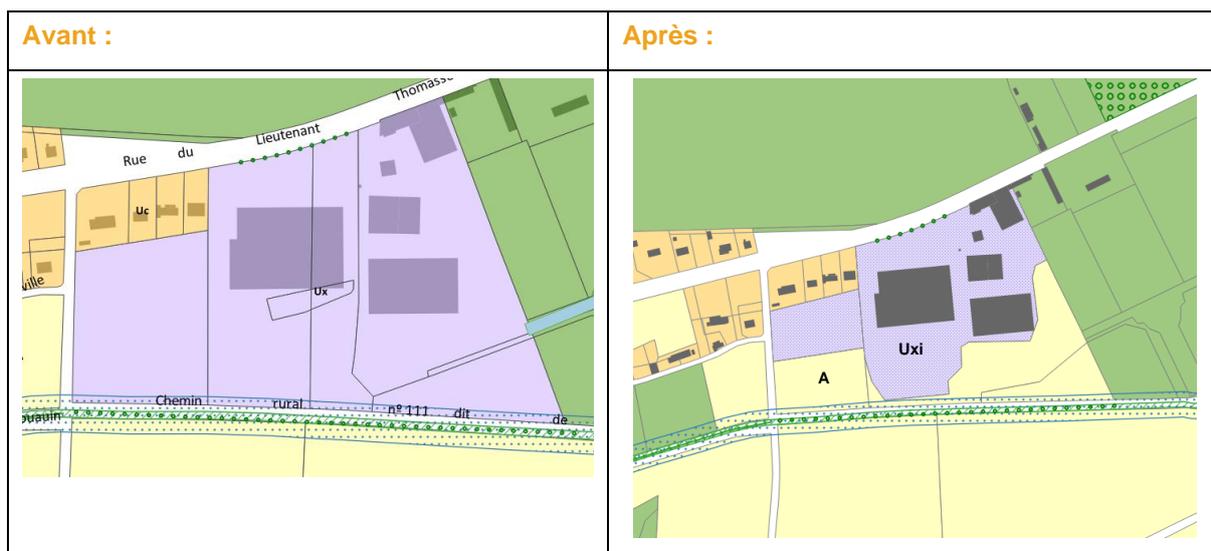
→ ZONAGE

Réserve de l'EPAGE : Préserver la vallée du Loing de l'urbanisation, dans l'attente du futur PPRI et porter une attention particulière au droit des secteurs qui ont été inondés lors de l'épisode pluvieux de début juin 2016, au niveau de la Bezonde sur le canton de Bellegarde. En 2016 tout le territoire a été impacté, il est important de porter cette attention sur tout le territoire. Malgré l'inscription de cet enjeu, d'après les OAP et le zonage, cet enjeu ne semble pas avoir été réellement pris en compte sur certains secteurs en particulier celui du canton de Bellegarde au niveau des zones d'activité à proximité de Bellegarde et sur la commune de Ladon malgré les recommandations émises par l'EPAGE du Loing en novembre 2021.

Remarque de la Chambre d'Agriculture : Certaines parcelles agricoles ou partie de parcelles en extension ont été classées en UX, sans projet et PC en cours. Il s'agit d'extension et les parcelles doivent être zonées en 1AUX. Ces surfaces sont à inclure alors dans la consommation foncière pour l'économie.

MODIFICATION APPORTÉES AVANT APPROBATION :

Reclassement en zone A des parties de parcelles concernées par un risque inondation (plus de 0,50 m) et définition d'une zone Uxi (zone urbaine à vocation principale économique soumis au risque inondable faible) sur les secteurs concernés par des hauteurs d'eau comprises entre 0 et 50 cm d'eau).



→ ZONAGE / OAP / ER

Réserve de la DDT : Réexaminer [...] l'extension de la zone d'activité de Ladon.

Réserve de l'EPAGE du bassin du Loing : Cette OAP est soumise au risque inondation, et à la présence potentielle de zones humides [...]. Sur ce secteur, le risque inondation est important, il s'agit notamment de l'ancien lit de la rivière. Il est impératif d'éviter toute nouvelles construction ou extension sur ce secteur, dans l'emprise de l'EAIP ».

Remarque de la CDPENAF :

AVIS DE LA CDPENAF SUR LA DEMANDE DE DEROGATION A L'OUVERTURE A L'URBANISATION LIMITEE (L.142-4 et L.142-5 du Code de l'urbanisme) portant sur l'ouverture à l'urbanisation de secteurs identifiés de la communauté de communes du Bellegardois non couverte par un ScoT.

Le projet présente le bilan des secteurs avec leurs zones d'appartenance et le bilan des surfaces qui représentent 34,7 ha dans le cadre de cette demande de dérogation.

La commission émet un avis favorable.

MODIFICATION APPORTÉES AVANT APPROBATION :

- Les secteurs soumis à des hauteurs d'eau supérieures à 50 cm sont reclassés en zone agricole ;
- Un sous-secteur 1AUxi (Zone ouverte à l'urbanisation à court terme et à vocation à accueillir de l'activité économique soumis au risque inondable faible) est défini sur les secteurs concernés par des hauteurs d'eau comprises entre 0 et 50 cm d'eau. Le règlement de ce sous-secteur intègre des dispositions prenant en considération le risque inondation en s'inspirant du règlement défini dans le PPRi du Loing ;
- L'ER n°99 sur Ladon est supprimé ;
- L'ensemble des parcelles non soumises au risque inondation sont reclassées en zone 1AUx (suppression de la zone 2AUx)
- La bande de recul lié à la de 75 mètres est réduite à 40 mètres

Avant :



Après :



PERIMETRES ET PHASAGES

Cette OAP définit des orientations d'aménagement sur un secteur d'une surface totale de 133 149 m². Le secteur comprend déjà au sein de son périmètre des constructions d'activités économiques à maintenir. Il accueillera également de nouvelles activités.

INSERTION ARCHITECTURALE ET URBAINE

Le site est situé en entrée de ville, et permettra de développer la zone économique existante au nord de la commune de Ladon.

Il est important d'assurer une bonne intégration paysagère de la nouvelle zone d'activité par des aménagements végétaux et des typologies bâti cohérents avec l'existant.

Les constructions devront témoigner d'une qualité architecturale leur permettant de s'insérer de façon optimale dans le contexte environnemental et paysager du secteur situé en entrée de ville.

MIXITÉ FONCTIONNELLE ET SOCIALE

La présente OAP prévoit une programmation exclusivement dédiées aux activités économiques.

QUALITÉ ENVIRONNEMENTALE ET PRÉVENTION DES RISQUES

Structure végétale et paysagère

Afin d'assurer une bonne intégration paysagère des constructions dans leur environnement, le projet devra prévoir un traitement paysager et urbain qualitatif sur la frange Est. En complément, un alignement d'arbres ou une haie devra être planté le long de la Rue de Paturange et dans son prolongement.

Cycle de l'eau

Comme annoncé précédemment, la rivière de la Bezonde située au sud du secteur devra être préservée afin de ne pas impacter la dynamique hydrographique du cours d'eau. De manière générale, l'imperméabilisation des sols devra être maîtrisée. Il s'agira de limiter au maximum l'imperméabilisation des terrains et de récupérer les eaux pluviales à l'échelle de chaque unité foncière. Les dispositifs de rétention ou d'infiltration seront, sauf impossibilité technique justifiée, réalisés à ciel ouvert, et devront être traités de manière paysagère, avec des essences locales et s'inscrire dans la continuité de la trame paysagère du secteur aménagé. Le sous-secteur 1AUXi comprend un risque inondation. Dans ce cadre, les aménagements futurs de la zone devront pleinement considérer ce risque et tenir compte de la réglementation spécifiquement définie dans ce sous-secteur.

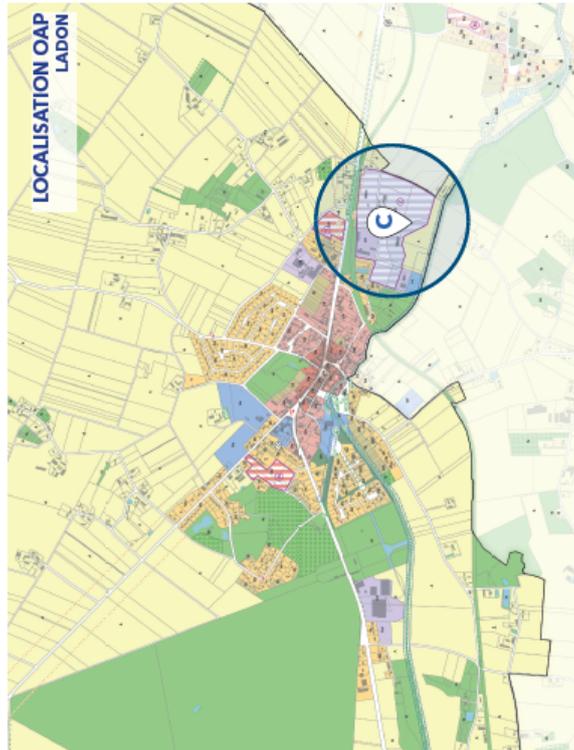
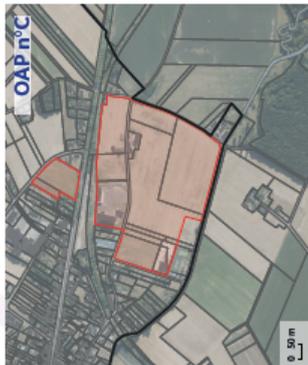
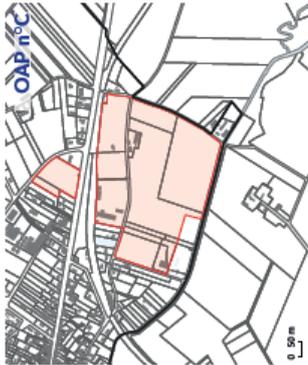
Energie et confort climatique

Les bâtiments devront être conçus et orientés de façon à profiter au maximum des apports solaires passifs en hiver et privilégier dans ce cadre une consommation d'énergie primaire des bâtiments la plus faible possible.

ACCÈS ET DESSERT

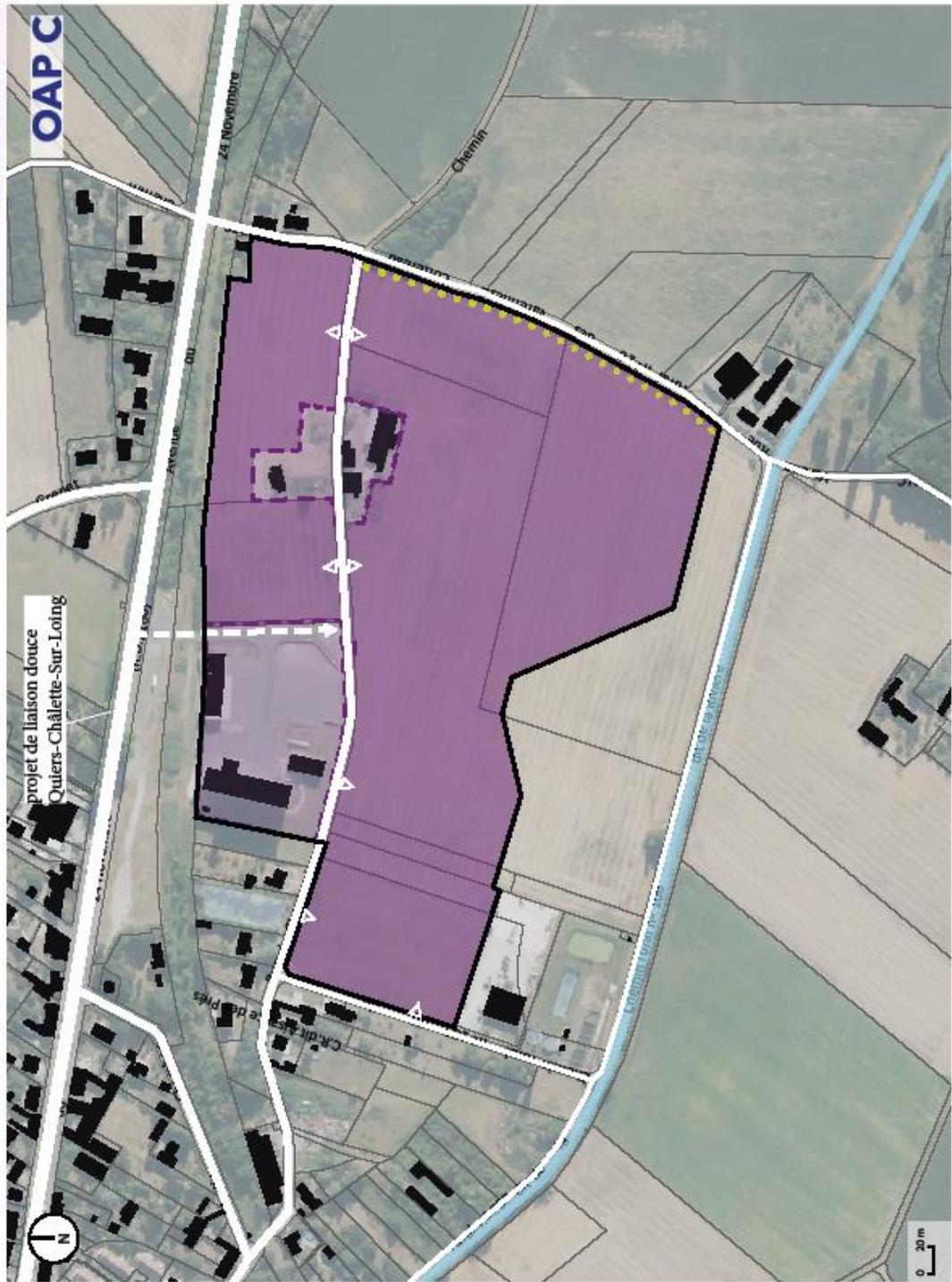
Des accès directs depuis la rue de Chantereine, ainsi que du chemin du Cabaret pourront être créés pour desservir les différents lots du secteur. Une voie d'accès sera à créer pour desservir le cœur du secteur. L'accès se fera depuis la rue de Chantereine.

Le projet devra répondre aux besoins en stationnement et toute aire de stationnement devra être aménagée de manière qualitative et faire l'objet d'un traitement paysager afin de favoriser son intégration. L'espace de stationnement devra être aménagé en utilisant des matériaux perméables de qualité (aspect, pérennité de l'aménagement...).



Superficie totale OAP : 133 149 m²

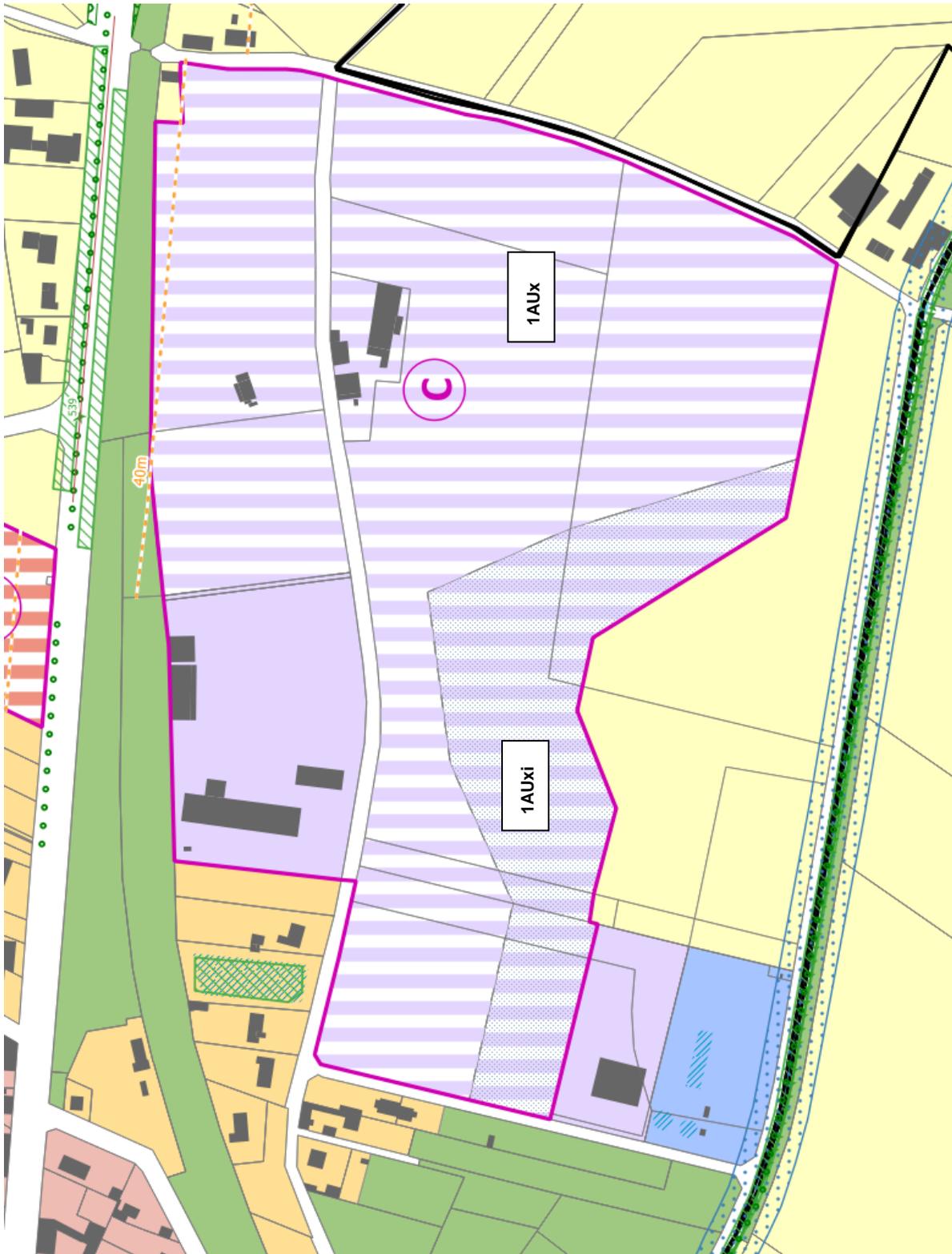
- Périmètre et phasage
 - ▭ Périmètre de l'OAP
 - ▨ Emplacement réservé
- Accès et desserte
 - ➔ Voie principale à aménager
 - Accès depuis les voiries existantes ou à créer
 - ⋯ Infrastructure à intégrer (sécurité, accessibilité, etc.)
- Mixité fonctionnelle et sociale
 - Secteur à vocation première économique
 - ▨ Secteur d'activité économique à maintenir / à créer
- Insertion architecturale et urbaine
 - Alignement d'arbres, haies à préserver ou créer
- Qualité environnementale et prévention des risques
 - Prise en compte d'un réseau hydrographique



OAP C

projet de liaison douce
Oulers-Châlette-Sur-Loing
le des Prés





→ OAP-zone AU

Remarque de la DDT : Depuis la loi Climat et Résilience du 22 août 2021, il est nécessaire d'avoir une OAP définissant un échéancier global dès lors que des zones AU sont délimitées.

Réponse CCCFG : Des précisions seront apportées au sein des OAP communales encadrant les zones AU.

Ci-dessous une proposition de priorisation faite à la commune. La commune est invitée à changer l'ordre de priorité si elle le souhaite, et ce, au regard des critères indiqués dans le texte joint au schéma.

LADON | ÉCHÉANCIER POUR L'OUVERTURE DES OAP

Loi Climat-Résilience

La LOI n° 2021-1104 du 22 août 2021 portant lutte contre le dérèglement climatique et renforcement de la résilience face à ses effets rend obligatoire (et non plus optionnel) l'établissement par les OAP d'un échéancier prévisionnel d'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser (AU) et de réalisation des équipements correspondant à chacune d'elles, le cas échéant.

Définition des échéanciers dans le PLU-H de la Communauté de communes de Canaux et Forêts en Gâtinais

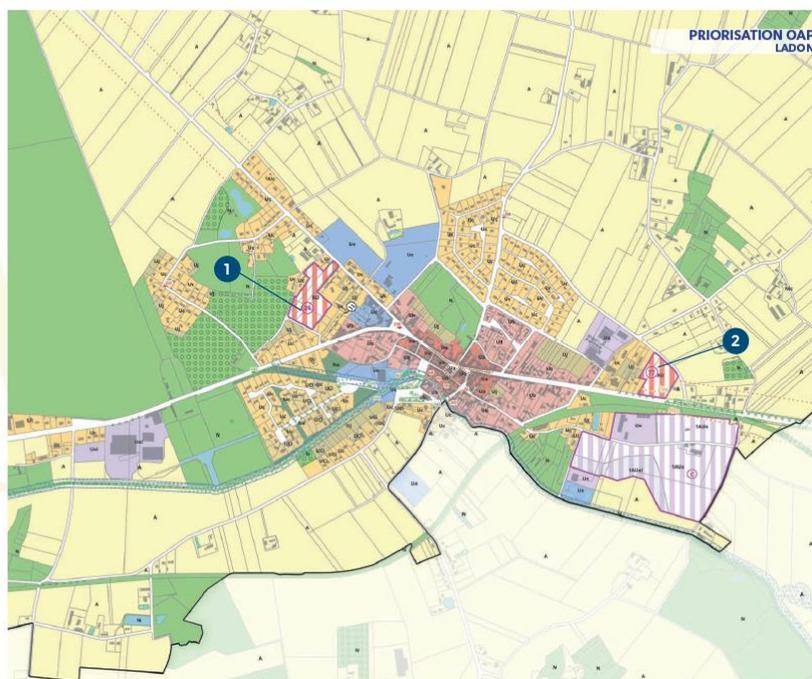
Un échéancier prévisionnel a été défini dans l'ensemble des communes présentant plusieurs zones AU. Ce dernier priorise l'ouverture des OAP encadrant ces zones au regard des critères suivants :

- la localisation (en priorité les secteurs d'OAP situés au sein des enveloppes urbaines déjà constituées, en second ceux situés en extension)
- le contexte urbain (proximité des aménités urbaines, accessibilité du secteur, présence des réseaux...)
- la maturité du projet (porteur de projet déjà identifié, réflexion sur l'aménagement du secteur en cours...)

Les échéanciers définissent un ordre de priorité :



Les communes pourront déroger à la priorisation définie en justifiant l'évolution d'un ou plusieurs critère(s) (critères énoncés ci-dessus).



→ CHANGEMENT DE ZONE

REGISTRE_47 - Mr PINCHAUX Christophe

Requête :

Réitère son projet déposé auprès du Maire de LADON le 2 octobre 2021. Il demande que ses parcelles ZM 127 et ZM 129 associées à la parcelle ZM 126 sur laquelle est construite son pavillon, soient classées en zone constructible, afin de pouvoir y réaliser son projet d'installer 5 modules en structure légères (ossature bois) dans un but locatif.

Réponse de la 3CFG :

Ces parcelles seront classées en Nli.



→ CHANGEMENT DE ZONE

REGISTRE_50 - Mme MOLLEREAU Patricia

Requête :

Souhaite la confirmation de la constructibilité de la parcelle qui jouxte la propriété de ses parents Monsieur et Madame BOUCHET Roger au 246 rue du 8 mai à LADON.

Réponse de la 3CFG :

La constructibilité est confirmée.



→ CHANGEMENT DE ZONE

REGISTRE_52 - Mr FEVRIER Albert

Requête :

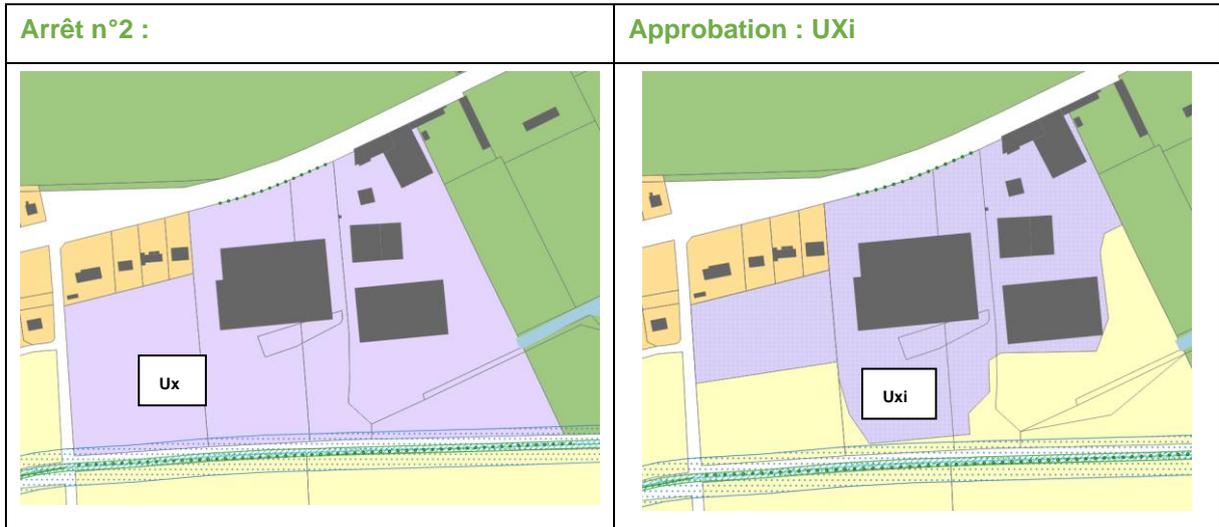
Demande au nom de son conseil municipal :

- 1/ Que la Z.A. soit classée en zone stratégique sur sa totalité dans les zonages 1 AUX et 2 AUX afin de laisser une partie en zone N.C. inondable.
- 2/ De lever certaines restrictions sur le terrain concernant l'agrandissement des Ets TOUTANKAMION.
- 3/ Le reclassement en zone constructible de la parcelle ZH 295 considérée comme une dent creuse.
- 4/ Le reclassement de la parcelle ZI 151 B en zone constructible dans sa totalité.
- 5/ Le reclassement des parcelles ZH126 et 129 en zone constructible.
- 6/ Le reclassement des parcelles ZN53 et ZN 54 en zone constructible.
- 7/ Que le règlement sur les nouvelles constructions, l'eau de ruissellement, soit traitée ainsi que la récupération de l'eau dans les parties perméabilisées.

Réponse de la 3CFG :

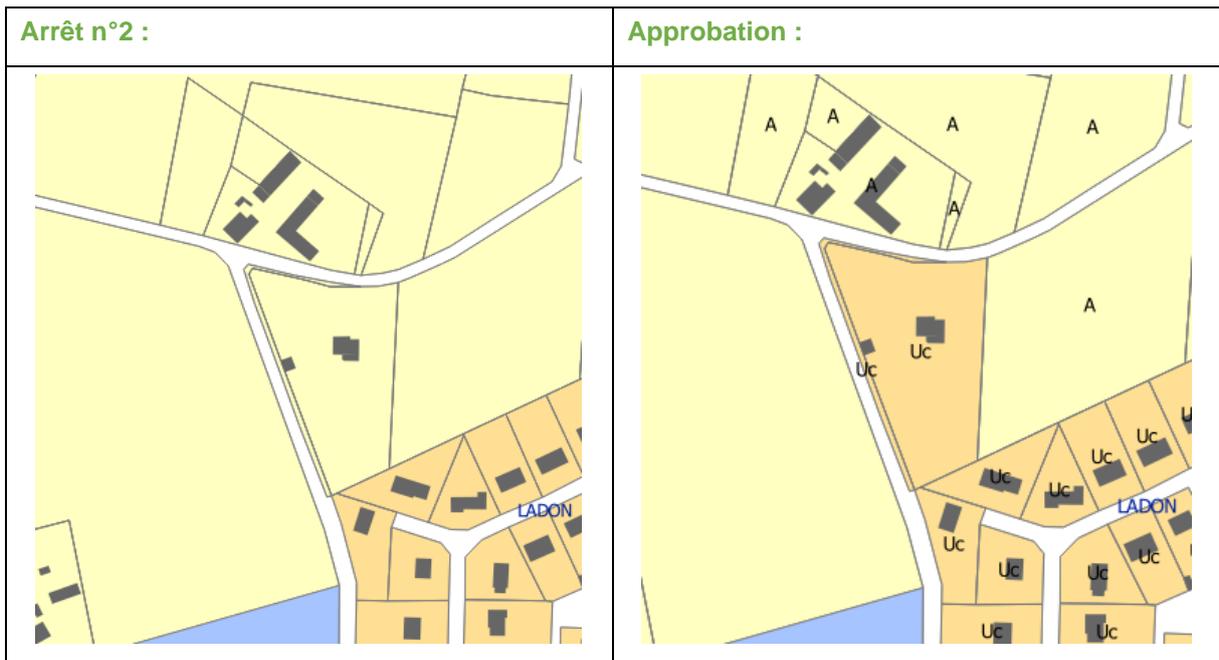
1/ La hiérarchisation des ZAE a été revue en prenant considération le projet de révision du SCoT Gâtinais Montargois. Les modifications apportées au PADD du PLUi-H sont les suivantes : dans l'orientation 1.3, la tableau est mis à jour ainsi que la carte de l'axe 1. La CCCFG comprend à présent 1 ZA stratégique (ZI de Bellegarde/Ouzouer-sous-Bellegarde) + 6 ZA d'équilibre (ZA Chanteraine à Ladon, ZA des Ecorces à Chatillon-Coligny, ZA Près de la Forêt à Nogent-sur-Vernisson, ZA du Limetin à Lorris, ZA de la Bonne Dame à Sainte-Geneviève-des-Bois, ZA du Bussoy à Varennes-Changy) + 4 ZA de proximité (ZA des Dentelles à Lorris, ZA les Haies de Chatillon à Montcresson, ZA de Quiers à Quiers-sur-Bezonde, ZA Les Deletangs à Aillant-sur-Milleron).

2/ Un zonage spécifique sera créé en lien avec l'EPAGE pour les secteurs situés entre 0 et 50cm d'eau de hauteur



3/ La parcelle ZH 295 ne peut être rendue constructible car hameau est en zone Agricole comme tous les hameaux de la commune.

4/ La requête demandant à rendre constructible la parcelle ZI 151 est acceptée.



5/ Les parcelles ZH 126 et ZH 249 sont déjà en constructibles.



6/ Cette requête est refusée car la parcelle n'est pas incluse dans un secteur de développement du bourg et est soumise pour partie au risque d'inondabilité

7/ Concernant les risques liés au ruissellement : Suite à une remarque de l'EPAGE, il a été ajouté aux dispositions relatives à la gestion des eaux pluviales : « **d** – Les aménagements réalisés ne doivent pas augmenter le ruissellement des eaux pluviales au-delà de l'unité foncière. »

Il a également été ajouté aux règles encadrant les clôtures : « **h** – Lorsque la clôture se situe dans le périmètre d'un axe de ruissellement des eaux pluviales, elle ne devra pas faire obstacle à l'écoulement naturel de ses eaux pouvant ainsi causer un barrage. »

Concernant la récupération des eaux de pluie dans les parties perméabilisées, la règle a été reformulée :

AVANT

a – Les eaux pluviales en provenance des parcelles* privatives doivent être traitées prioritairement sur l'unité foncière*, par un dispositif adapté à l'opération et à l'unité foncière*. Il sera privilégié la mise en place d'une gestion alternative des eaux pluviales. On favorisera l'infiltration de ces eaux (noues, bassin ciel ouvert, jardins de pluies...) ainsi que leur récupération dans un objectif d'utilisation pour l'arrosage ou nettoyage des espaces extérieurs.

APRÈS

a – A l'échelle de chaque unité foncière, on s'attachera à travailler selon le principe du « zéro rejet ». Il sera privilégié la mise en place d'une gestion alternative des eaux pluviales. On favorisera l'infiltration de ces eaux (noues paysagères, bassin ciel ouvert, jardins de pluies...) ainsi que leur récupération dans un objectif d'utilisation pour l'arrosage ou nettoyage des espaces extérieurs. Ainsi les pluies seront gérées à la source, au plus proche d'où elles sont tombées.

- Infiltration à la parcelle de la pluie 10mm/24h dans des dispositifs à ciel ouvert (noues, bassins, jardins de pluie, etc...).
- Gestion de la pluie 30 ans par le biais de divers dispositifs de rétention et en privilégiant l'infiltration via des dispositifs à ciel ouvert. En cas d'impossibilité technique, un débit de rejet est autorisé de 1l/s/ha au-delà de la pluie d'occurrence 10 ans.

Un volume de rétention doit être mis en place, dimensionné pour retenir les surplus des débits non infiltrés pour une pluie de 50 mm d'occurrence 20 ans (qui correspond à un volume de 500 m3 précipité sur un hectare en l'espace de 4 heures).

Ce volume de rétention peut être à usages multiples (espaces de loisirs, parkings, etc.) et est équipé d'un ouvrage de régulation de sortie, limitant le débit à une valeur maximale de 1,2 litre/s/ha.

→ CHANGEMENT DE ZONE

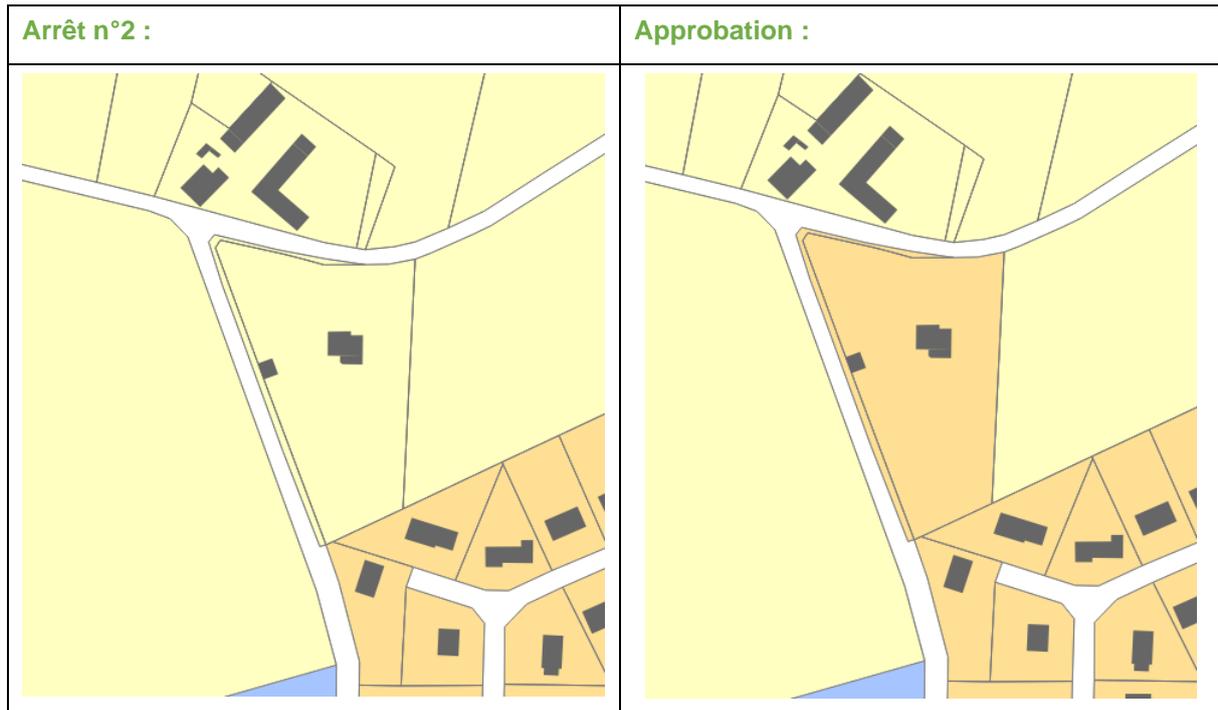
REGISTRE_53 - M & Mme LEPLAT

Requête :

Conteste qu'une partie de leur parcelle ZI 151 ne soit plus constructible. Ils se basent pour cette réclamation sur un redressement fiscal qu'ils ont subi à l'époque.

Réponse de la 3CFG :

La requête est acceptée.



LE CHARME

→ CHANGEMENT DE ZONAGE

REGISTRE_26 – M & Mme DESHAYES-GRIMALDI

Requête :

Parcelles 363, 366, 368 120 à la Croix Blanche, en zone A dans le projet de PLUi, demande reclassement en zone constructible (joint 1 courrier, 3 plans et 1 courrier du maire de Le Charme).

Réponse de 3CFG :

La requête est incompatible avec le PADD. De plus, tous les hameaux sont inconstructibles sur le territoire communal, et il s'agit d'une extension du linéaire.

→ QUESTION SUR LE ZONAGE

ORALE_17 - Mr FLAMANT Denis

Requête :

Parcelles C 303 et 304. Se demande pourquoi ces parcelles ne sont pas constructibles. Constate qu'il peut toujours développer sa propriété malgré la zone A.

Réponse de 3CFG : Pas de modification nécessaire

→ QUESTION SUR LA CONSTRUCTIBILITÉ

NUMERIQUE_18 - Mr CARROUET Benoît

Requête :

N°22 : propriétaire de la parcelle B 430, il est inquiet pour les terrains bordant sa parcelle qui deviendrait non cultivable du fait de la ZNT et d'un écoulement difficile des eaux.

Réponse de 3CFG :

Est présenté ci-joint le périmètre de 20 mètres, qui correspond au périmètre le plus stricte des zones de non-traitement (ZNT). La parcelle B 430 est ainsi très faiblement impactée par le classement en zone UC des constructions existantes.



LORRIS

→ ZONAGE

Remarque de la DDT : Bonne maîtrise de la consommation d'espaces mais le densité affichée dans les OAP des pôles relais restent faible et mixité social peu développée car seules les OAP de Bellegarde et Châtillon affichant de l'habitat intermédiaire ou collectif. Ce type d'habitat aurait pu également être mentionné dans les OAP de Lorris et Nogent-sur-Vernisson. Un pourcentage de logements aidés aurait pu, de plus, être préconisé.

Réponse CCCFG : La programmation habitat au sein des OAP sera revu afin de proposer une plus large typologie de logements et ainsi proposer plus de logements aidés, logements intermédiaires...

Après :

Impérialisation des terrains et de récupérer les eaux pluviales à l'échelle de chaque unité foncière.
 Les dispositifs de rétention ou d'infiltration seront, sauf impossibilité technique justifiée, réalisés à ciel ouvert, et devront être traités de manière paysagère, avec des essences locales et s'inscrire dans la continuité de la trame paysagère du secteur aménagé.

Energie et confort climatique
 Globalement, il s'agira de privilégier une consommation d'énergie primaire des bâtiments la plus faible possible. Dans ce cadre, les bâtiments devront être conçus et orientés de façon à profiter au maximum des apports solaires passifs en hiver. Il sera nécessaire de tenir compte des effets d'ombrières liés aux bâtiments et la structure végétale en place pour le confort d'hiver.

Déchets
 Afin d'éviter les nuisances liées à la collecte des déchets, elle sera réalisée sur des points de regroupements en limite des voiries principales. En conséquence, l'aménagement du site devra prévoir l'aménagement d'aires, de locaux pour les conteneurs. Ces locaux à conteneurs devront s'intégrer au bâti voisin (couleur, taille, forme). Ils seront indifféremment ouverts ou fermés selon les besoins de l'intégration. Leur intégration paysagère devra être travaillée.

ACCÈS ET DÉSERTÉ
 De manière générale l'objectif est d'organiser un véritable maillage de la zone, et favoriser ainsi son « accroche » sécurisée à l'enveloppe urbaine existante, depuis les rues existantes. L'accès aux lots se fait par de nouvelles voiries à créer, d'autres directement depuis les voiries existantes (cf. schéma de composition). Le développement de liaisons douces sera prévu sur le secteur afin de se raccrocher aux itinéraires existants. Elles seront sécurisées, qualitatives et ouvertes au public.

Plusieurs espaces de stationnement mutualisés devront répondre aux besoins des habitants. Toute aire de stationnement devra être aménagée de manière qualitative et faire l'objet d'un traitement paysager afin de favoriser son intégration.



PÉRIMÈTRES ET PHASAGES
 Cette OAP définit des orientations d'aménagement sur un secteur d'une surface totale d'environ 58 747 m². Tout en garantissant la cohérence et la qualité du secteur, l'aménagement de chaque zone devra s'effectuer via une ou plusieurs opérations d'aménagement d'ensemble.
 L'opération se réalisera en trois phases : phase 1, phase 2 et phase 3. Le foncier de la phase 1 est déjà maîtrisé par la commune.

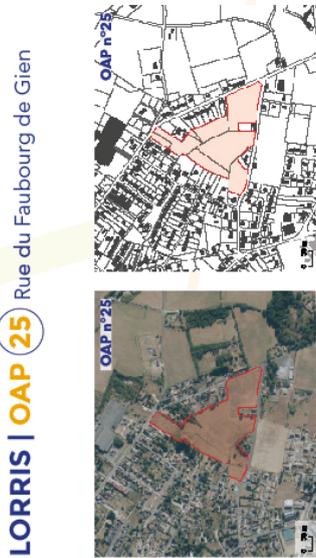
INSERTION ARCHITECTURALE ET URBAINE
 De manière générale, l'objectif de l'OAP est d'insérer le projet urbain dans un secteur déjà construit, en assurant une cohérence bâti entre les constructions limitrophes déjà existantes et futures, et en conservant une multitude d'espaces de respiration. L'orientation propose des logements de type individuel et intermédiaire ou collectif (logements collectifs de 1 étage et avec un maximum de 10/12 logements sur le secteur de l'OAP). Ces espaces de respiration se matérialiseront par la présence d'espaces publics paysagers mais également de fonds de jardin à préserver.

MIXITÉ FONCTIONNELLE ET SOCIALE
 Le projet doit permettre la création de 54 logements individuels.

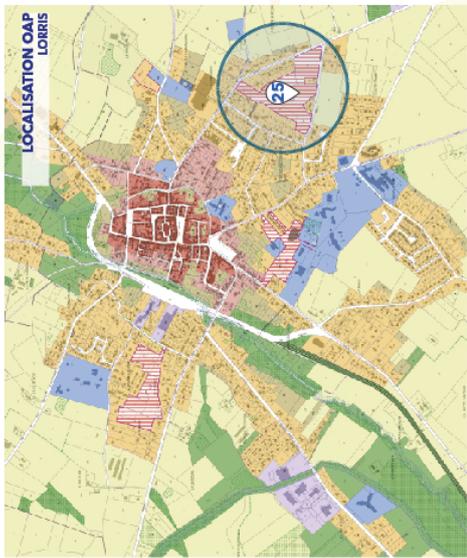
QUALITÉ ENVIRONNEMENTALE ET PRÉVENTION DES RISQUES

Structure végétale et paysagère
 Les espaces de respiration entre les bâtiments devront être préservés afin de créer des perméabilités entre les différents morphologies du quartier, qui seront également supports de chemins piétons ou d'espaces récréatifs. Des alignements d'arbres et de haies devront également être créés. Une végétalisation multistrates sera assurée afin de renforcer leur intérêt pour la biodiversité.
 Afin de préserver les franges de l'opération, un traitement paysager devra être réalisé à l'aide, par exemple, de haies d'essences locales et variées.

Cycle de l'eau
 L'imperméabilisation des sols devra être maîtrisée au sein des lots afin de lutter contre les risques de ruissellement. Il s'agira de limiter au maximum



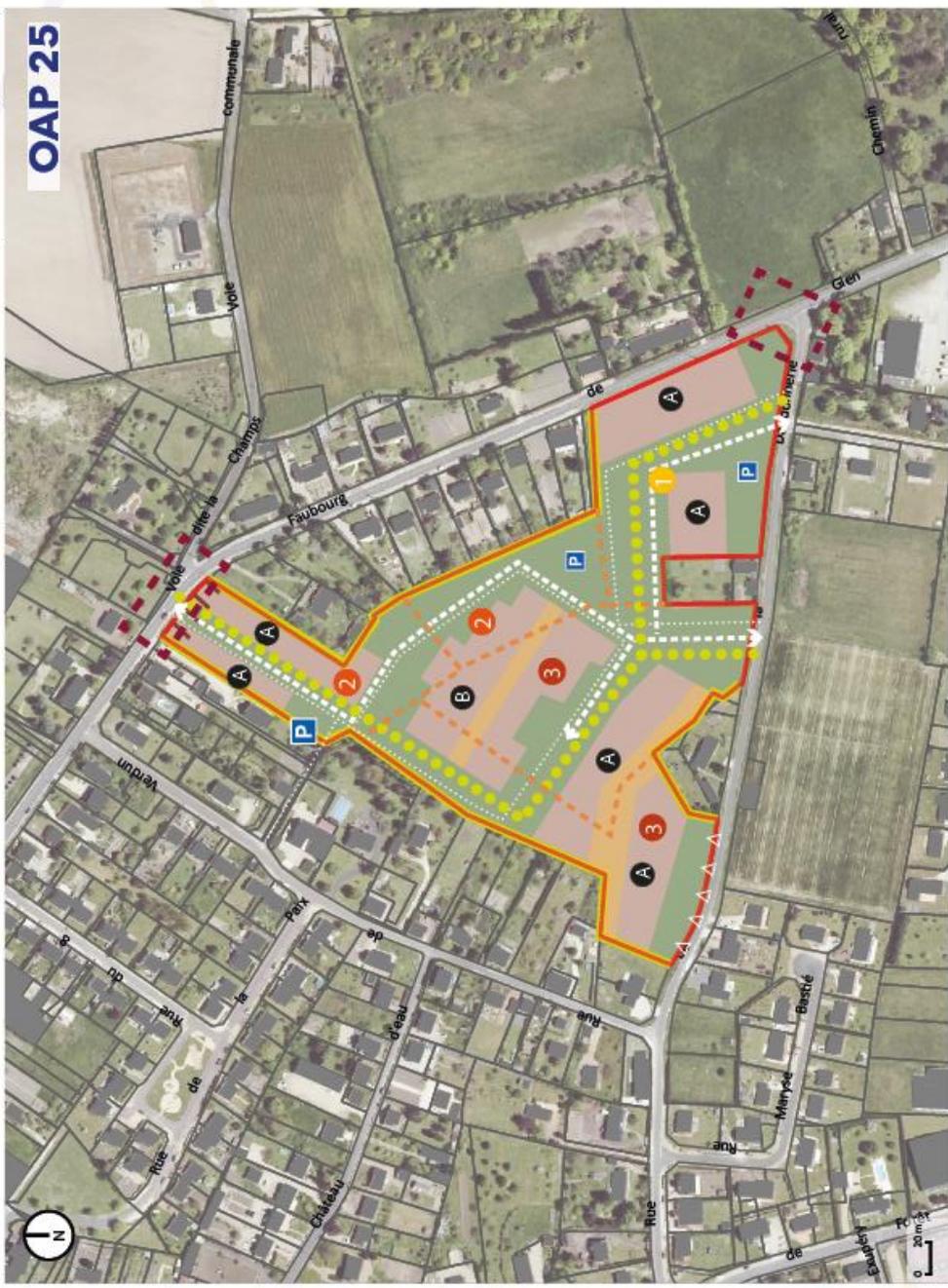
LORRIS | OAP 25 Rue du Faubourg de Gien



PLUI de la Communauté de Communes de Canaux et Forêts en Câtinais - 3. Orientation d'Aménagement et de Programmation

Superficie totale OAP : 58 747 m²
Superficie à vocation habitat : 58 747 m²
Objectif programmatique théorique (*ratios SCoT) : 78 logements
Objectif programmatique objectif (contraintes spatiales) : 54 logements
*** « Pôle principal » : 750 m²/logts (surface brute) soit des parcelles de 600 m² (surface nette)**

- Périmètre et phasage**
 - Périmètre de l'OAP
 - Emplacement des axes
 - Phasage
- Accès et desserte**
 - Voie à créer et/ou aménager
 - Accès individuel depuis les voies existantes ou à créer
 - Cheminement doux (pédonicycle) à prévoir
 - Infrastructure à intégrer (sécurité, accessibilité, insertion)
 - 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
 - Cadastre ou voirie d'usage commercial
- Insertion architecturale et urbaine**
 - Alignement d'arbres, haies existants
 - Alignement d'arbres, haies à préserver ou créer
 - Traitement des franges paysagères
 - Corridor de biodiversité à valoriser
 - Murs à préserver/tenir
 - Repère visuel ou élément patrimonial à préserver
 - Marge de recul des constructions
 - Maintien 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**



→ OAP-zone AU

Remarque de la DDT : Depuis la loi Climat et Résilience du 22 août 2021, il est nécessaire d'avoir une OAP définissant un échéancier global dès lors que des zones AU sont délimitées.

Réponse CCCFG : Des précisions seront apportées au sein des OAP communales encadrant les zones AU.

LORRIS | ÉCHÉANCIER POUR L'OUVERTURE DES OAP

Loi Climat-Résilience

La LOI n° 2021-1104 du 22 août 2021 portant lutte contre le dérèglement climatique et renforcement de la résilience face à ses effets rend obligatoire (et non plus optionnel) l'établissement par les OAP d'un échéancier prévisionnel d'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser (AU) et de réalisation des équipements correspondant à chacune d'elles, le cas échéant.

Définition des échéanciers dans le PLU-H de la Communauté de communes de Canaux et Forêts en Gâtinais

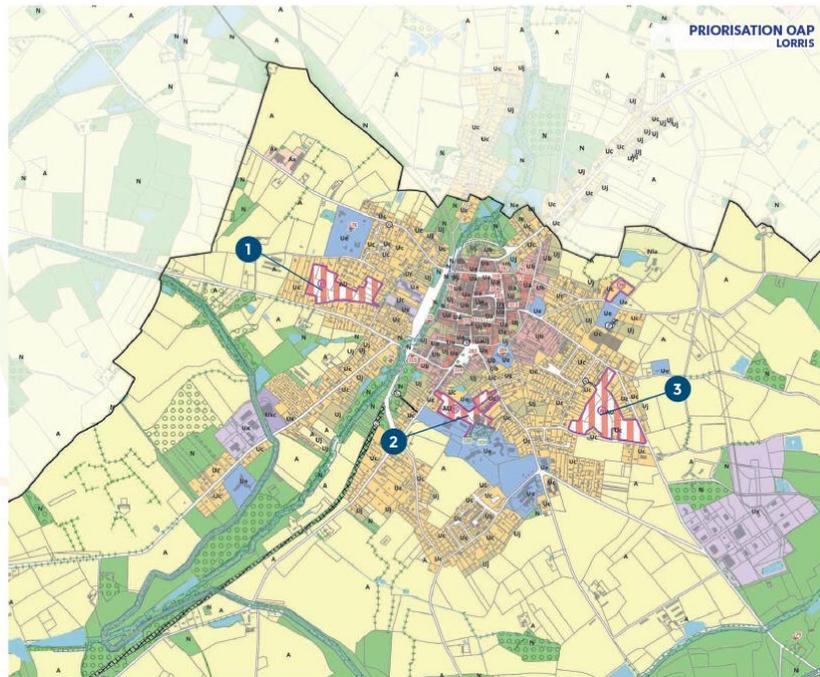
Un échéancier prévisionnel a été défini dans l'ensemble des communes présentant plusieurs zones AU. Ce dernier priorise l'ouverture des OAP encadrant ces zones au regard des critères suivants :

- la localisation (en priorité les secteurs d'OAP situés au sein des enveloppes urbaines déjà constituées, en second ceux situés en extension)
- le contexte urbain (proximité des aménités urbaines, accessibilité du secteur, présence des réseaux...)
- la maturité du projet (porteur de projet déjà identifié, réflexion sur l'aménagement du secteur en cours...)

Les échéanciers définissent un ordre de priorité :



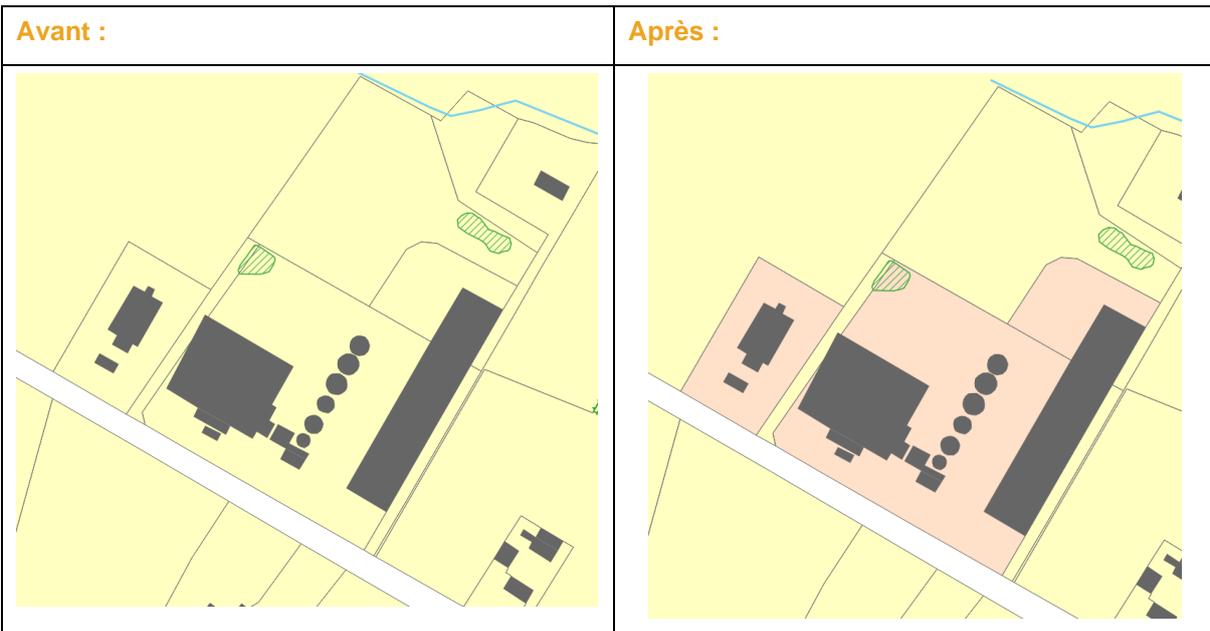
Les communes pourront déroger à la priorisation définie en justifiant l'évolution d'un ou plusieurs critère(s) (critères énoncés ci-dessus).



→ ZONAGE

Remarque de la Chambre d'Agriculture : Classer les silos agricoles et coopératives agricoles en A en STECAL

Réponse CCCFG : AXERAL - Silo Faubourg de Bellegarde



→ ZONAGE

Remarque de la DDT : Compatibilité SCOT : Il est à noter que sur le DAAC du SCoT, la partie à l'ouest de la haie de la zone Ux de la commune de Lorris, n'est pas identifiée comme une zone pouvant recevoir des commerces.

Réponse CCCFG : La partie Ouest de la haie n'est effectivement pas identifiée dans le DAAC du SCoT mais s'inscrit dans la continuité d'activités existantes.

Un sous-secteur UXc est créé afin d'y accueillir toutes les zones accueillant du commerce.

Avant :



Après :



■ Ux / Zone urbaine à vocation principale économique
■ UXc / Zone économique à vocation principale de commerce

→ REMARQUES DIVERSES

REGISTRE_6 Association « Bien vivre en commun dans le canton de Lorris »

Requête :

Plusieurs observations sur le projet : diversification et projets innovants concernant le logement, transports et mobilité, énergies renouvelables, ressources en eau, emplois, agriculture biologique (courrier joint).

Réponse de la 3CFG :

Concernant les remarques apportées à l'**orientation 3-1 du PADD** : le règlement écrit du PLUi précise que : « *Tout projet privilégiera le recours à des matériaux naturels, renouvelables, recyclables ou biosourcés.* » De plus, l'OAP n°25, Rue du Faubourg de Gien, permet la construction de logements collectifs laissant réalisable de l'habitat partagé. Cette forme d'habitat est également autorisée au sein du tissu urbain déjà constitué.

Les plantations d'arbres font également l'objet de dispositions réglementaires visant à les préserver et à les développer.

Concernant les remarques apportées à l'**orientation 3-5 du PADD** : sur le territoire de Lorris de nombreux secteurs appartiennent à la zone UE dédiée aux équipements publics ou d'intérêt collectif. Le PLUi ne permet pas forcer la construction d'une nouvelle école de musique ou d'employer des médecins sur le territoire communal. L'ensemble de ces destinations sont cependant permis dans la zone UE.

Concernant les remarques apportées à l'**orientation 3-6 du PADD** : Le PLUi permet à travers la localisation d'emplacements réservés (ER) d'améliorer les voiries et cheminements. Cependant cette identification revient aux propriétaires des voiries en question. Plusieurs ER sont repérés au zonage ou dans le document dédié aux emplacements réservés.

Concernant les remarques apportées à l'**orientation 2-1 du PADD** : les marres légales, selon le service de la Police de l'eau de la DDT, ainsi que des haies et fossés ont été identifiées au zonage afin de les préserver. Le PLUi n'a pas vocation en encadrer les produits et intrants pouvant être utilisés sur son unité foncière. Un travail a également été poursuivi avec l'EPAGE afin de classer des zones urbaines en zone naturelle ou en zone inondable afin de limiter les constructions sur ces secteurs à enjeux.

Concernant les remarques apportées à l'**orientation 1-2 du PADD** : Les zones urbaines de centre bourg permettent l'implantation d'artisanat et de commerce de détail sans que cela ne génère de nuisance, ou de passage de client ou de fournisseur et que leur emprise au sol ne dépasse pas 300 m². De plus, l'ensemble des communes du territoire dispose de zone UE dédiée à l'accueil d'équipements publics ou d'intérêts collectifs.

Concernant les remarques apportées à l'**orientation 1-4 du PADD** : les pièces réglementaires du PLUi n'ont pas la compétence de préciser le type d'agriculture pouvant être pratiquée sur leur territoire.

Concernant les remarques apportées à l'**orientation 1-3 et 1-4 du PADD** : La création d'un guichet unique ne relève pas de la compétence du PLUi. Le règlement écrit permet, dans l'ensemble des centre-ville/village, l'implantation de locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilé. De même, le développement de la pratique des circuits courts et des activités culturelles sont permises mais ne peut être imposé par l'application du PLUi.

La portée d'un PLUi se regarde à travers ses pièces réglementaires car il s'agit des règles opposables aux particuliers. L'ensemble de ces pièces ne peuvent aller à l'encontre des orientations présentées au sein du PADD.

→ ORIENTATION D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

REGISTRE_7 Mr GERVAIS

Requête : Parcelle de 1827 m2 dans l'OAP n°27. Souhaite vendre son terrain et demande la suite donnée à cette OAP (plan joint).

Réponse de la 3CFG : Ce requête est rejetée car cette parcelle est incluse dans une OAP. Son objectif est de favoriser un aménagement cohérent de fonds de jardins et de stopper l'urbanisation en "double-rideau" et la multiplication des sorties sur cette rue étroite

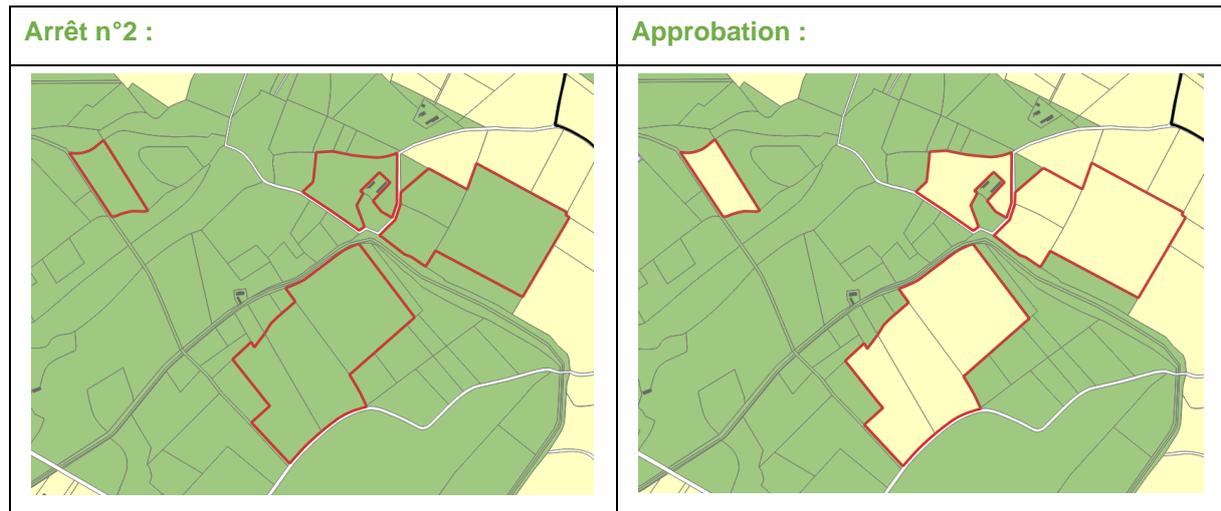
→ CHANGEMENT DE ZONE

ORALE_3 Mr HENRI

Requête : Possède les parcelles AN 54 & 71, AO 3, 4, 6, 30, 33, 34 qu'il cultive en laissant une bande naturelle et entretenue de chaque côté. Il demande que ces parcelles soient classées en zone A, et non en zone N, pour avoir l'assurance de pouvoir continuer à les cultiver.

Signale une erreur de tracé du Limetin sur les plans de zonage.

Réponse de la 3CFG : Avis favorable pour le changement de zone. Concernant le tracé du Limetin, cela relève du cadastre et non de la CCCFG.



→ CHANGEMENT DE ZONE

ORALE_5 Mr RENARD

Requête : A acheté en 2019 un terrain en zone Uc avec un certificat d'urbanisme positif et un permis de construire 3 maisons qui n'a pas abouti. Cette parcelle est en zone N dans le projet de PLUi ; Mr RENARD demande le reclassement en zone Uc

Réponse de la 3CFG : La requête est acceptée pour la partie nord de la parcelle 45187 000 AC 73.



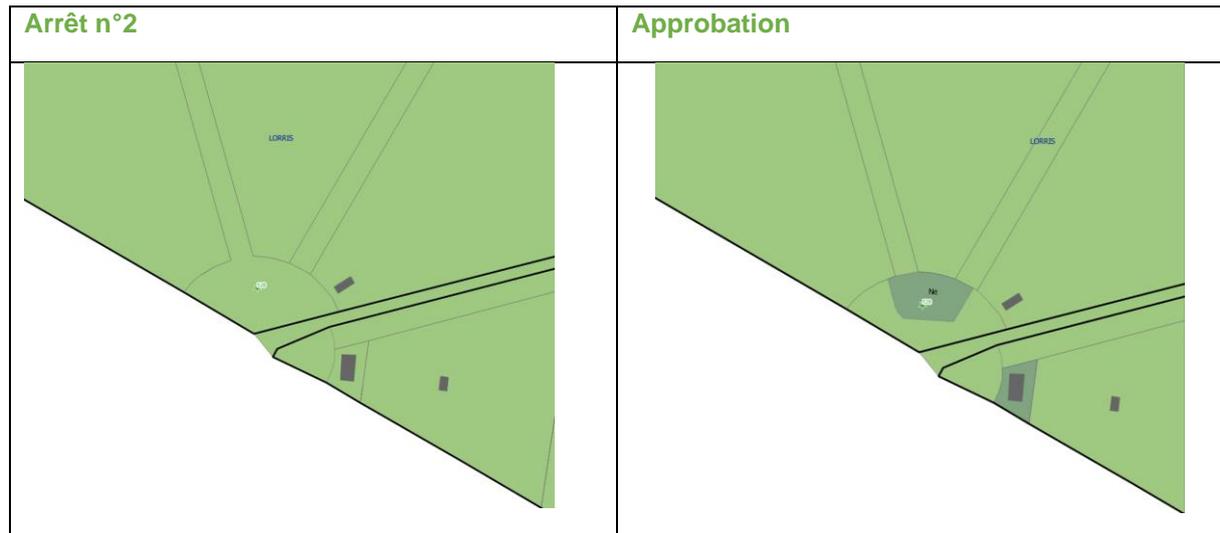
→ CHANGEMENT DE ZONE

NUMERIQUE 15 GODEAU Denis

Requête : N°12 (et 13 doublon): Demande à ce que l'emprise du carrefour de la résistance soit classé en Ue afin de permettre la sauvegarde du site, de son entretien et de l'accueil du public.

Association AFAAM de Lorris

Réponse de la 3CFG : Le secteur est classé en zone Ne (Zone d'équipements située dans un site naturel).

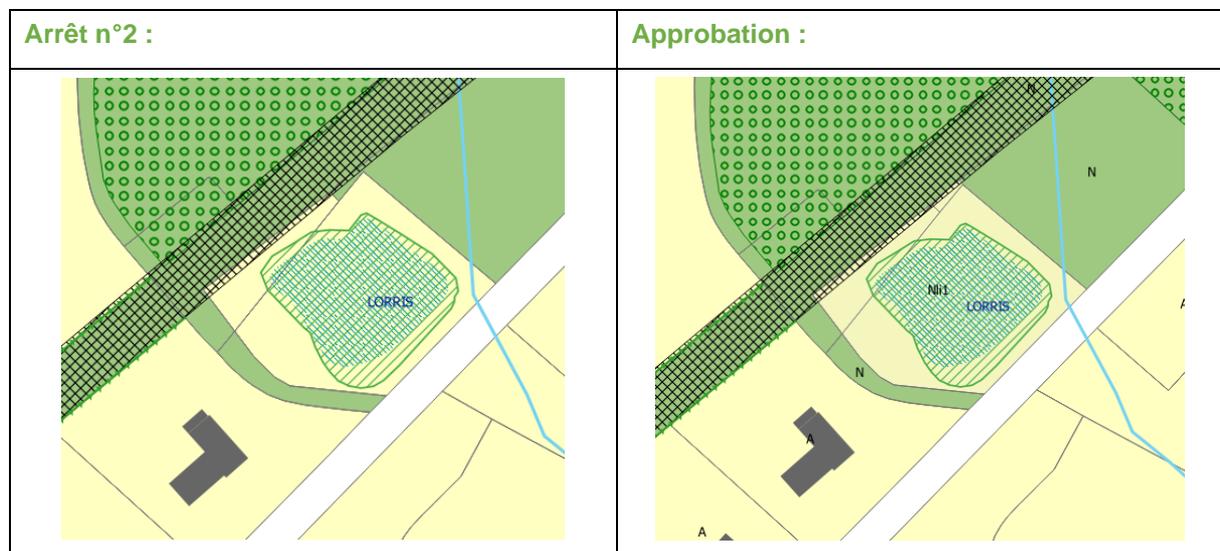


→ SECTEUR DE TAILLE ET DE CAPACITÉ D'ACCUEIL LIMITÉS

NUMERIQUE_16 Mr et Mme MARTIN Jérôme

Requête : N°15 : Demandent que les parcelles AZ 115, 116, 117 soient passées en Ax afin de réaliser leur projet écotouristique en confirmant sa demande orale par un courrier joint détaillant leur projet.

Réponse de la 3CFG : Ce secteur a été classé en zone Nii1 correspondant à un secteur accueillant de projet d'habitat insolite.



MEZIERES-EN-GATINAIS

→ CHANGEMENT DE DESTINATION

REGISTRE_46 Mr MOLLEREAU Vincent & Mme BAZIN Marie

Requête :

Souhaitent s'assurer que le permis de construire délivré pour un changement de destination d'un bâtiment situé sur la parcelle D 182 reste en vigueur, et demande que l'ensemble des bâtiments situés sur cette parcelle fassent l'objet d'un changement de destination à usage d'habitat.

Réponse de la 3CFG :

Le bâtiment faisant l'objet d'un PC pour changer de destination reste identifié dans ce sens. Cependant, les bâtiments supplémentaires ne peuvent faire l'objet d'un changement de destination car certains sont des hangars agricoles.

→ CONTESTATION DU PROJET DE PLUI

REGISTRE_48 Mr THILLOU Alain

Requête :

Souhaite plus de terrains constructibles pour sa commune.

Souhaite plus de souplesse dans le changement d'affectation des terrains agricoles.

Réponse de la 3CFG :

Les injonctions en matière de limitation de la consommation d'espace et d'artificialisation des sols entraînent une doctrine stricte sur le sujet. Il s'agit de règles imposées par le Code de l'urbanisme et endurcies par les dernières lois entrées en vigueur, dont la loi Climat et Résilience.

MONTBOUY

→ ÉLÉMENTS DU PATRIMOINE

Remarque de la DDT :

Le document 4.3 liste des éléments sur patrimoine à préserver au titre des articles L151-19 et L151-23 doit être complété avec des photos.

Réponse de la 3CFG :

- Retirer l'élément 19 à la fin de la commune en doublon avec le N° 97
- Mise à jour des photos de plusieurs éléments du patrimoine : N° 82 – ANCIENNE ECLUSE ; N° 87 – CHENEVIÈRES – Amphithéâtre ; 91 – Croix Saint-François ; N° 93 – CHATEAU GIRAULT ; N° 96 – ANCIENNE MAISON ROUTE DE BENNES ; N° 99 – GRANGE ; N° 101 – PETIT BATIMENT ANCIEN ; N° 30 – ANCIEN LAVOIR ; N° 104 – LA COMMANDERIE.

→ DEMANDE DE CONSTRUCTIBILITÉ

REGISTRE_17 Mr DEMARS Jean-Paul et Jean-Pascal

Requête :

1/ Demandent à ce que les parcelles ZO n°10 et 11 (pour partie) soient constructibles comme elles l'étaient auparavant (projet de 6 lots) de par leur proximité du bourg, à côté du cimetière. Ces terres sont en jachère et difficilement exploitables car enclavées et peu riches.

2/ Demande que les parcelles 484, 488, 838, 840 en zone A au hameau de la Cornerie soient maintenues en zone Uc.

Réponse de la 3CFG :

1/ La requête est rejetée car la commune a déjà atteint son objectif programmatique en retenant la zone de développement à l'Est du Loing

2/ La requête est rejetée car tous les hameaux de Montcresson sont inconstructibles et leur développement est proscrit dans tous les cas au regard des orientations du PADD

→ CHANGEMENT DE DESTINATION

REGISTRE_28 Mr DAMIEN Bruno

Requête :

Mandaté par MR POISSON Patrick demande que sur le domaine de SALLENEUVE, commune de MONT BOUY, la parcelle N°/000f8, soit classée constructible, afin que les bâtiments agricoles puissent être transformés en habitation pour leurs salariés.

Réponse de la 3CFG :

Suite à cette demande, aucun bâtiment, ni précision sur le projet avec photo n'ont été transmis à la Communauté de Communes malgré une demande faite.



→ ZONAGE

Remarque de la Chambre d'Agriculture : Certaines parcelles agricoles ou partie de parcelles en extension ont été classées en UX, sans projet et PC en cours. Il s'agit d'extension et les parcelles doivent être zonées en 1AUX. Ces surfaces sont à inclure alors dans la consommation foncière pour l'économie.

REGISTRE_22 SAS GAUVIN Industrie

Requête :

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.

Réponse CCCFG : 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.



→ OAP

Remarque de la Chambre d'Agriculture : Le secteur 1 AU a été relocalisé pour éviter l'enclavement d'une zone agricole ce qui est positif. Il peut être regretté l'importance de la surface en espaces publics qui ne permet pas d'optimiser des surfaces prélevées au détriment de foncier agricole productif.

Réponse CCCFG : L'ouverture des deux secteurs d'OAP 31 et 32 doit permettre de répondre aux objectifs de production de logements de la commune, soit 20 logements en extension de la tâche urbaine.

MODIFICATION APPORTÉES AVANT APPROBATION :

L'OAP 32 voit sa programmation de logements augmenter, passant de 13 logements à 15.

Avant :



Après :



→ OAP-zone AU

Remarque de la DDT : Depuis la loi Climat et Résilience du 22 août 2021, il est nécessaire d'avoir une OAP définissant un échéancier global dès lors que des zones AU sont délimitées.

Réponse CCCFG : Des précisions seront apportées au sein des OAP communales encadrant les zones AU.

MONTBOUY | ÉCHÉANCIER POUR L'OUVERTURE DES OAP

Loi Climat-Résilience

La LOI n° 2021-1104 du 22 août 2021 portant lutte contre le dérèglement climatique et renforcement de la résilience face à ses effets rend obligatoire (et non plus optionnel) l'établissement par les OAP d'un échéancier prévisionnel d'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser (AU) et de réalisation des équipements correspondant à chacune d'elles, le cas échéant.

Définition des échéanciers dans le PLUi-H de la Communauté de communes de Canaux et Forêts en Gâtinais

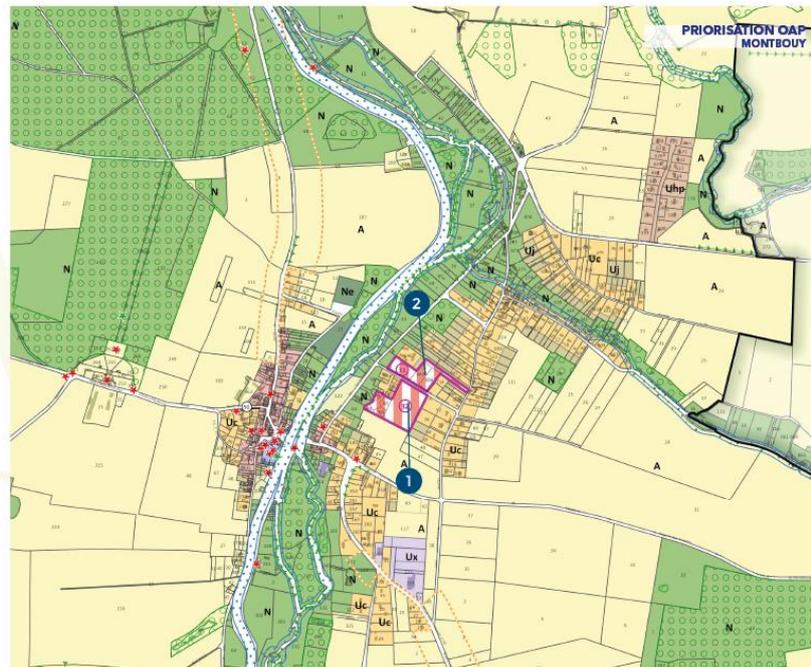
Un échéancier prévisionnel a été défini dans l'ensemble des communes présentant plusieurs zones AU. Ce dernier priorise l'ouverture des OAP encadrant ces zones au regard des critères suivants :

- la localisation (en priorité les secteurs d'OAP situés au sein des enveloppes urbaines déjà constituées, en second ceux situés en extension)
- le contexte urbain (proximité des aménités urbaines, accessibilité du secteur, présence des réseaux...)
- la maturité du projet (porteur de projet déjà identifié, réflexion sur l'aménagement du secteur en cours...)

Les échéanciers définissent un ordre de priorité :



Les communes pourront déroger à la priorisation définie en justifiant l'évolution d'un ou plusieurs critère(s) (critères énoncés ci-dessus).

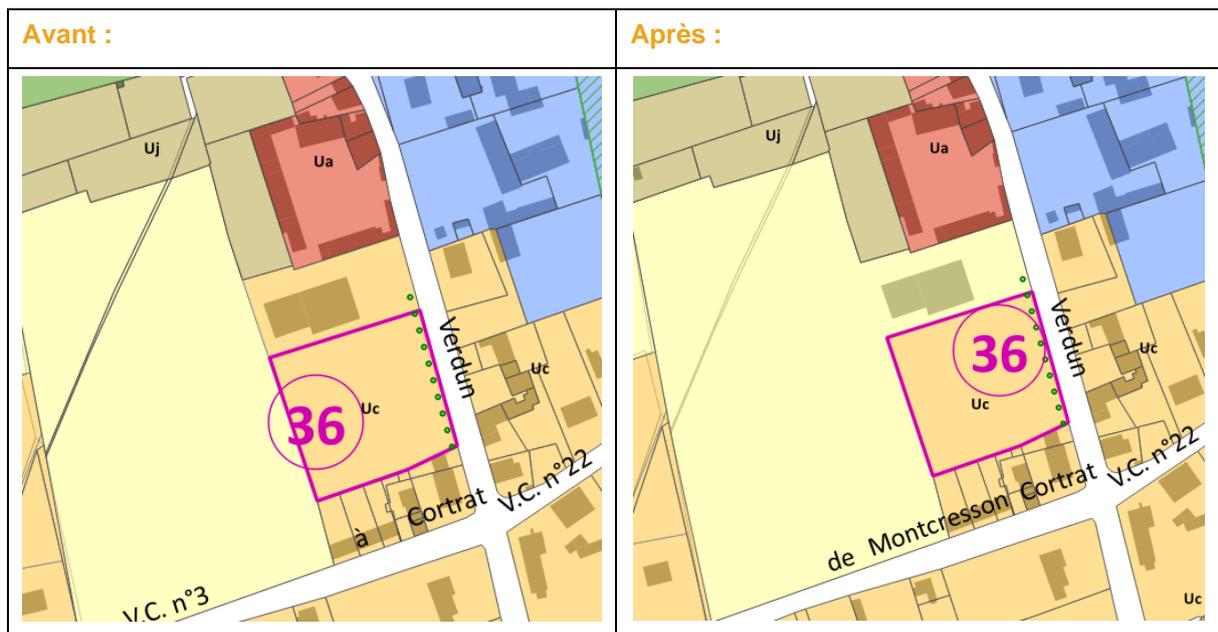


MONTCRESSON

→ ZONAGE

Remarque de la Chambre d'Agriculture : Sauf erreur, il s'agit d'une exploitation agricole dont les bâtiments seraient à zoner en A. La zone d'urbanisation couverte par l'OAP 36 peut avoir pour conséquence des conflits de voisinage en raison de l'activité agricole du site.

Réponse CCCFG : Le hangar sera remis en zone agricole.



→ OAP-zone AU

Remarque de la DDT : Depuis la loi Climat et Résilience du 22 août 2021, il est nécessaire d'avoir une OAP définissant un échéancier global dès lors que des zones AU sont délimitées.

Réponse CCCFG : Des précisions seront apportées au sein des OAP communales encadrant les zones AU.

MONTCRESSON | ÉCHÉANCIER POUR L'OUVERTURE DES OAP

Loi Climat-Résilience

La LOI n° 2021-1104 du 22 août 2021 portant lutte contre le dérèglement climatique et renforcement de la résilience face à ses effets rend obligatoire (et non plus optionnel) l'établissement par les OAP d'un échéancier prévisionnel d'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser (AU) et de réalisation des équipements correspondant à chacune d'elles, le cas échéant.

Définition des échéanciers dans le PLUI-H de la Communauté de communes de Canaux et Forêts en Gâtinais

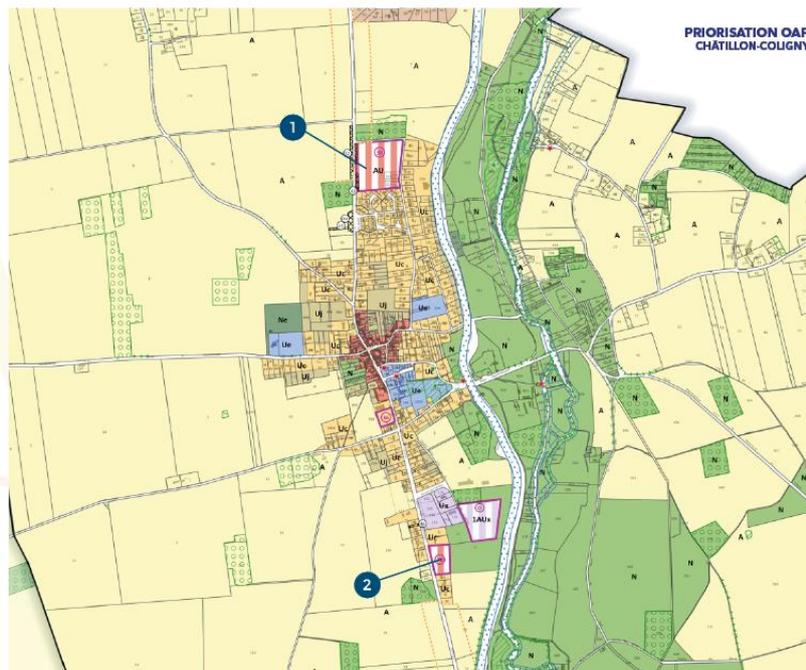
Un échéancier prévisionnel a été défini dans l'ensemble des communes présentant plusieurs zones AU. Ce dernier priorise l'ouverture des OAP encadrant ces zones au regard des critères suivants :

- la localisation (en priorité les secteurs d'OAP situés au sein des enveloppes urbaines déjà constituées, en second ceux situés en extension)
- le contexte urbain (proximité des aménités urbaines, accessibilité du secteur, présence des réseaux...)
- la maturité du projet (porteur de projet déjà identifié, réflexion sur l'aménagement du secteur en cours...)

Les échéanciers définissent un ordre de priorité :



Les communes pourront déroger à la priorisation définie en justifiant l'évolution d'un ou plusieurs critères(s) (critères énoncés ci-dessus).



→ SECTEUR DE TAILLE ET DE CAPACITÉ D'ACCUEIL LIMITÉES

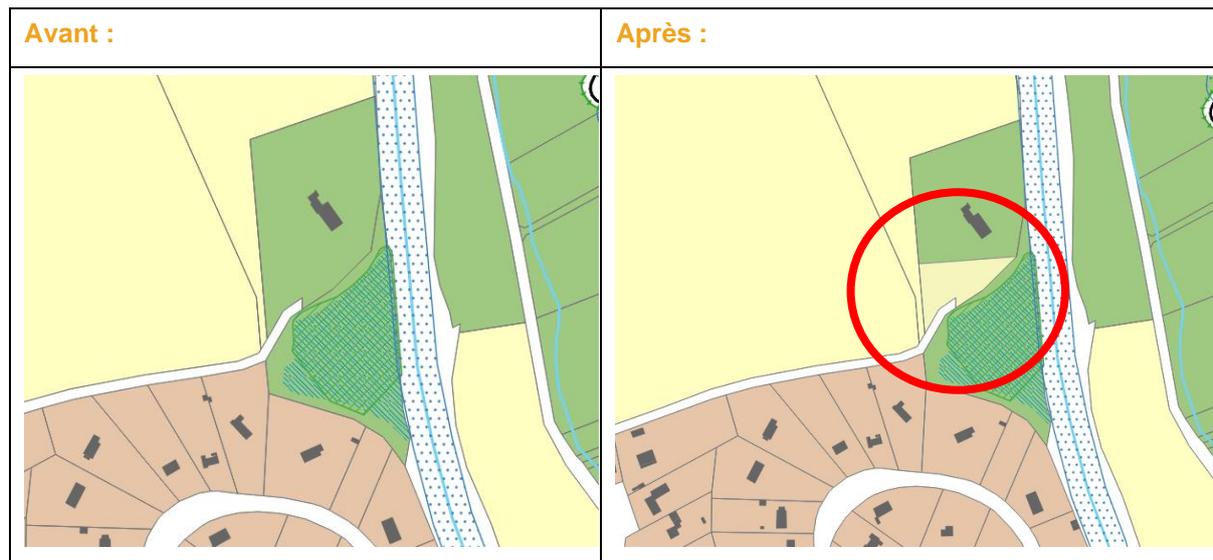
NUMERIQUE_9 - Mme COTTENCIN Stéphanie

Requête :

N°5 : demande que son projet d'hébergements touristiques et écologiques soit pris en compte dans le PLUI. Elle joint un dossier afférent à cette demande.

Réponse de la 3CFG :

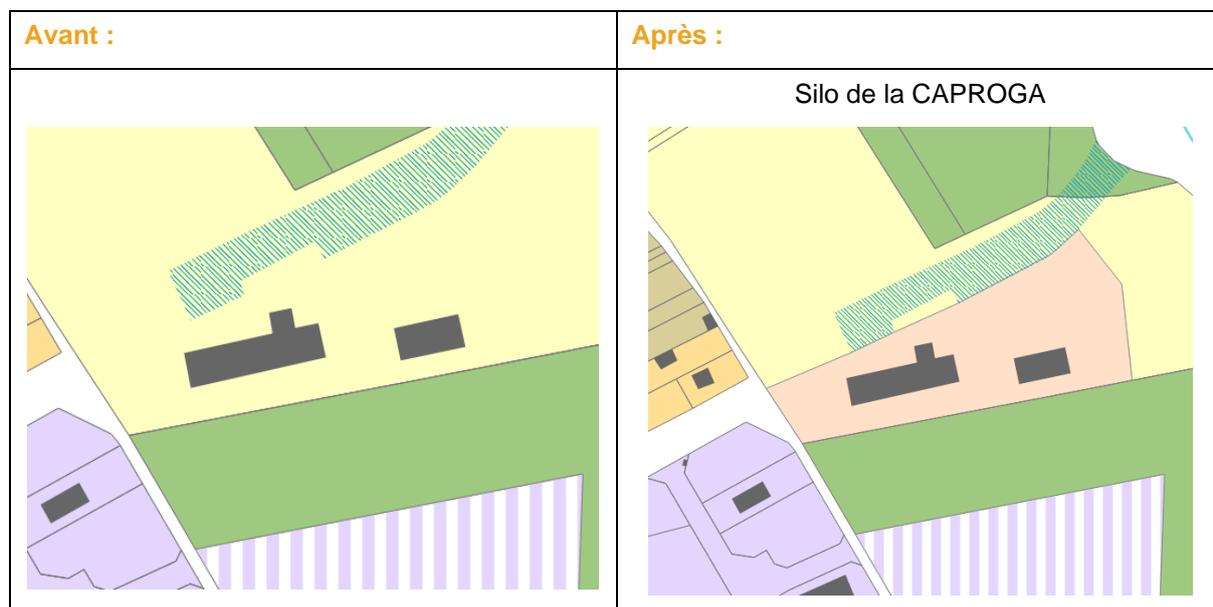
Le requête est acceptée et le secteur est classé en Nli1 correspondant aux secteurs de loisir ou touristique situé dans un site naturel.



→ ZONAGE

Remarque de la Chambre d'Agriculture : Classer les silos agricoles et coopératives agricoles en A en STECAL

Réponse CCCFG :



→ **DEMANDE DE CONSTRUCTIBILITÉ**

REGISTRE_17 - Mr DEMARS Jean-Paul et Jean-Pascal

Requête :

1/ MAINTIEN EN ZONE AU ZO 10 et 11

2/ Rendre constructible le Hameau de La Cornerie

3/ Pour le compte de Valérie DEMARS, sa fille, souhaite construire un hangar agricole au lieu-dit Breuzy.
(3 courriers joints)

Réponse de la 3CFG :

1/ La requête est rejetée car la commune a déjà atteint son objectif programmatique en retenant la zone de développement à l'Est du Loing

2/ La requête est rejetée car tous les hameaux de Montcresson sont inconstructibles et leur développement est proscrit dans tous les cas au regard des orientations du PADD

3/ Le PLUi autorise les constructions agricoles en zone A.

→ **CHANGEMENT DE ZONE**

REGISTRE_30 - MR et MME MARIE Enrique

Requête :

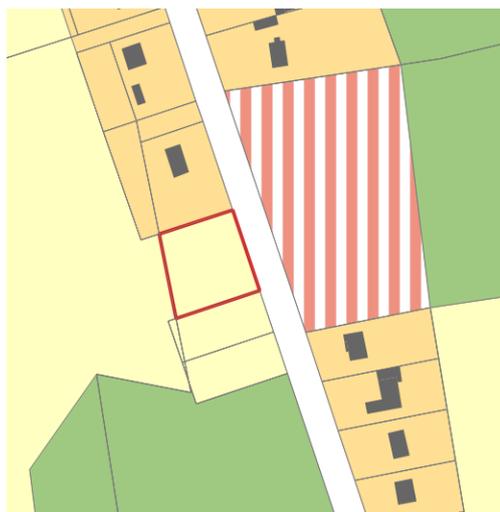
1/ Demandent la réintégration de leur parcelle ZK 0145 représentant à leurs yeux une dent creuse, dans le PLUI de MONTCRESSON en zone constructible.

2/ Demandent à ce que dans la parcelle N°618 sur la commune de MONTCRESSON, la bande qui longe la voie communale N°3, soit classée en zone constructible.

Réponse de la 3CFG :

1/ La requête est rejetée car le classement de cette parcelle a pour conséquence d'ouvrir un nouveau secteur à l'urbanisation.

2/ Pour l'autre parcelle, cette dernière est mal renseignée. Dans tous les cas, la commune ayant dépassé ses objectifs programmatiques en matière de logements, le classement de nouveaux terrains en constructibles n'est pas possible sauf à supprimer d'autres secteurs pour un rééquilibrage.

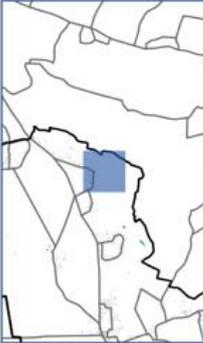


→ PATRIMOINE

Remarque de la DDT :

Le document 4.3 liste des éléments sur patrimoine à préserver au titre des articles L151-19 et L151-23 doit être complété avec des photos.

Montcresson

N°	Type de patrimoine	Élément de patrimonial architectural	Photo
316	Petit patrimoine	Dolmen	
<div style="display: flex; justify-content: space-between; align-items: flex-start;"> <div style="text-align: left;">   </div> <div style="text-align: right;"> <p>Élément du patrimoine n° : 316</p> <p>Sur le territoire de la commune de : MONTCRESSON</p> </div> </div> <div style="margin-top: 10px;">  </div>			

MONTEREAU

→ DEMANDE DE CONSTRUCTIBILITÉ

REGISTRE_4 Mr Arnaud PLESSIS

Requête :

Parcelle ZK 0111 au Cas Rouge. Non constructible dans le projet de PLUi, demande retour de sa parcelle en zone constructible (courrier joint).

Réponse de la 3CFG :

La requête est rejetée car la commune a déjà dépassé atteint son objectif programmatique et d'autres secteurs de la communes ont été privilégiée. Le classement de cette parcelle pourra être envisagé dans une prochaine révision du PLUIH.

→ LOTISSEMENTS BOISÉS

REGISTRE_11 Mme TURPIN

Requête :

Possède la parcelle 157 au lotissement de la Recette en zone Uhp. A acheté ce terrain comme constructible, souhaite le vendre. Indique que la plupart des lots de cette zone sont déjà construits (joint 2 plans)

Réponse de la 3CFG :

Dans un souci de compatibilité avec le Schéma de cohérence territoriale du Montargois, le PLUi ne permet pas la densification des lotissements boisés Les injonctions en matière de limitation de la consommation d'espace et d'artificialisation des sols entraînent une doctrine stricte sur le sujet. Les lotissements boisés, réelle spécificité du territoire, ont été autorisés à une certaine époque mais ne répondent plus aux objectifs environnementaux actuels.

→ SECTEUR DE TAILLE ET DE CAPACITÉ D'ACCUEIL LIMITÉS

REGISTRE_37 Mme PAYET Gaëlle

Requête :

Souhaite que la parcelle N°/ 459 sur la commune de MONTEREAU devienne constructible, car elle souhaite acquérir cette parcelle pour y réaliser un projet d'hébergement insolite, qui respectera l'environnement actuel de la parcelle. Elle souhaite également reboiser une partie de la parcelle afin de la garder en zone paysagère.

Réponse de la 3CFG :

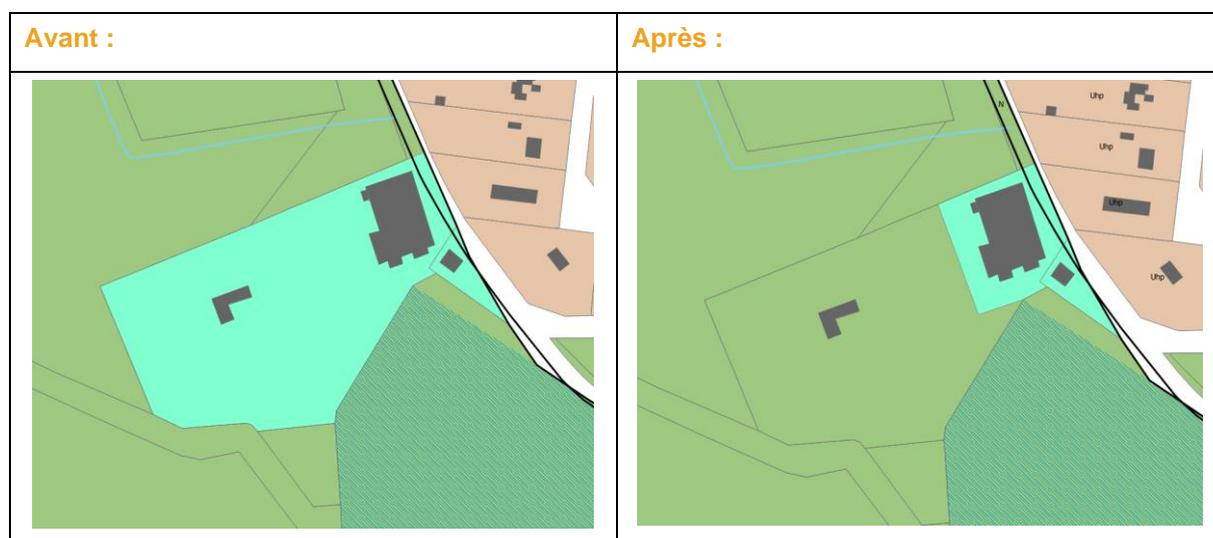
Le requête est acceptée et le secteur est classé en Nli1 correspondant aux secteurs de loisir ou touristique situé dans un site naturel.



→ SECTEUR DE TAILLE ET DE CAPACITÉ D'ACCUEIL LIMITÉES

Remarque de la DDT : Encadrer plus strictement les droits à bâtir des STECAL de grande superficie ;

Réponse CCCFG : La superficie de la CAT est réduite.



→ SECTEUR DE TAILLE ET DE CAPACITÉ D'ACCUEIL LIMITÉES

Remarque de la DDT : Le territoire de la CCCFG compte 9 maisons éclusières appartenant au domaine du canal d'Orléans. Dans le projet de PLUI, ces maisons sont classées en zone N, A ou Uc. Ces zones interdisent les activités de restauration (Uc), voire toutes activités de commerces ou de services (A et N). Le Département sollicite une adaptation de celui-ci afin de ne pas fermer la possibilité d'une exploitation touristique des maisons éclusières situées sur le périmètre de la CC.

Réponse CCCFG Les maisons éclusières ont fait l'objet de STECAL présentés à la CDPENAF afin de permettre l'exploitation touristique. Elles seront réétudiées afin d'omettre aucun projet.



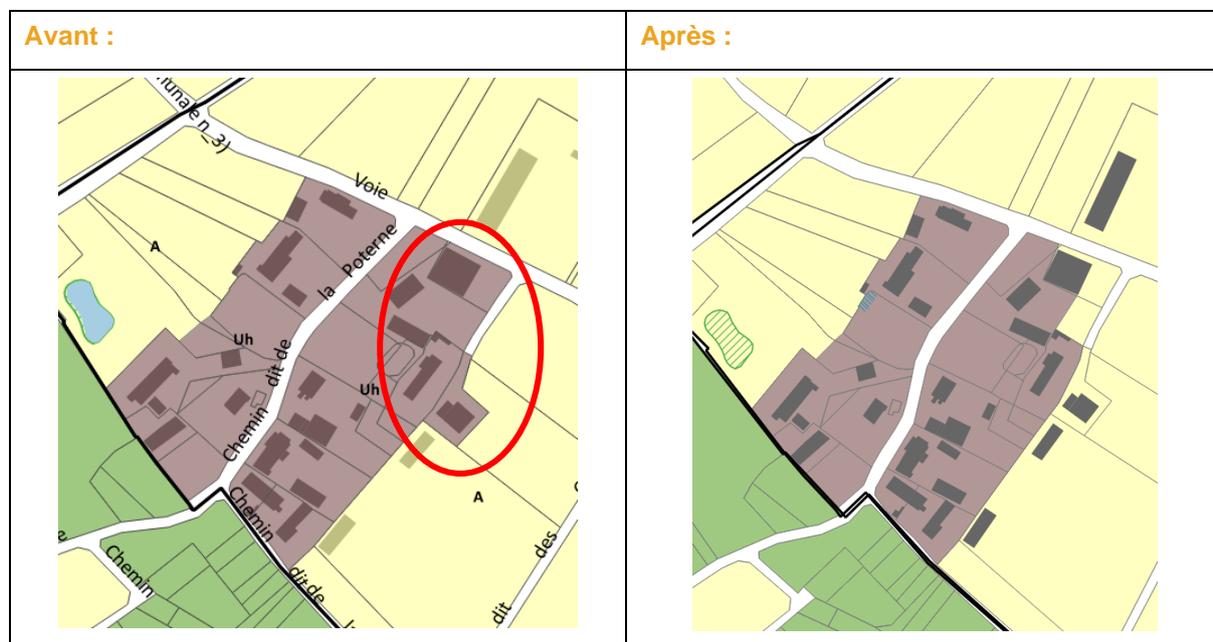
MOULON

→ ZONAGE

Remarque de la Chambre d'Agriculture : La majorité des bâtiments agricoles sont bien zonés en A dans l'ensemble des communes. Quelques bâtiments agricoles d'exploitation semblant encore en activité ont été zonés en U dans différentes communes, nous demandons qu'ils soient retirés et zonés en A.

Remarque de la Chambre d'Agriculture : Nous sommes peu favorables au classement en UH du hameau de la Poterne, hameau éloigné des services et où la présence de bâtiments d'élevage (à vérifier) peut induire des tensions avec l'arrivée de nouvelle population. Un classement UHp nous semblent plus adapté.

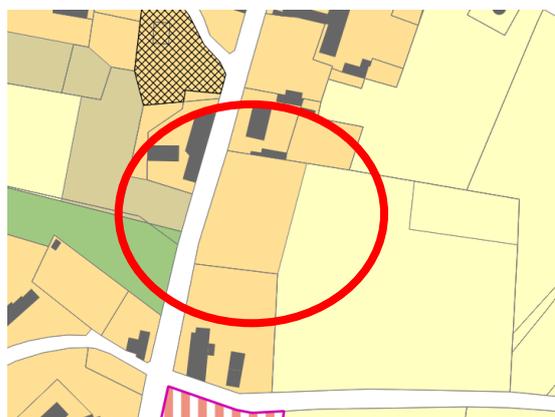
Réponse CCCFG : Les rectifications des bâtiments en activités sera réalisée.



→ ZONAGE

Remarque de la Chambre d'Agriculture : Certaines parties de parcelles cultivées non bâties ont été zonées en U alors qu'elles peuvent difficilement être considérées comme des dents creuses compte tenu de l'écart entre les constructions. En l'absence de permis en cours d'exécution, elles doivent être maintenues en A ou N

Réponse CCCFG : Avis défavorable de la commune : maintien des parcelles en zone U.



NESPLOY

→ ÉLÉMENTS DU PATRIMOINE

Remarque de la DDT :

Le document 4.3 liste des éléments sur patrimoine à préserver au titre des articles L151-19 et L151-23 doit être complété avec des photos.

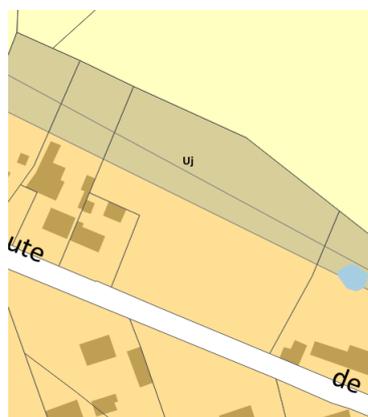
Réponse CCCFG : Ajout de la photo n°296

→ ZONAGE

Remarque de la Chambre d'Agriculture : Certaines parties de parcelles cultivées non bâties ont été zonées en U alors qu'elles peuvent difficilement être considérées comme des dents creuses compte tenu de l'écart entre les constructions. En l'absence de permis en cours d'exécution, elles doivent être maintenues en A ou N

Réponse CCCFG :

Avis défavorable de la commune : Ces terrains ont été divisés en 3 lots et vendus. Il y a déjà 1 maison de construite donc maintenir en l'état.



→ CHANGEMENT DE ZONE

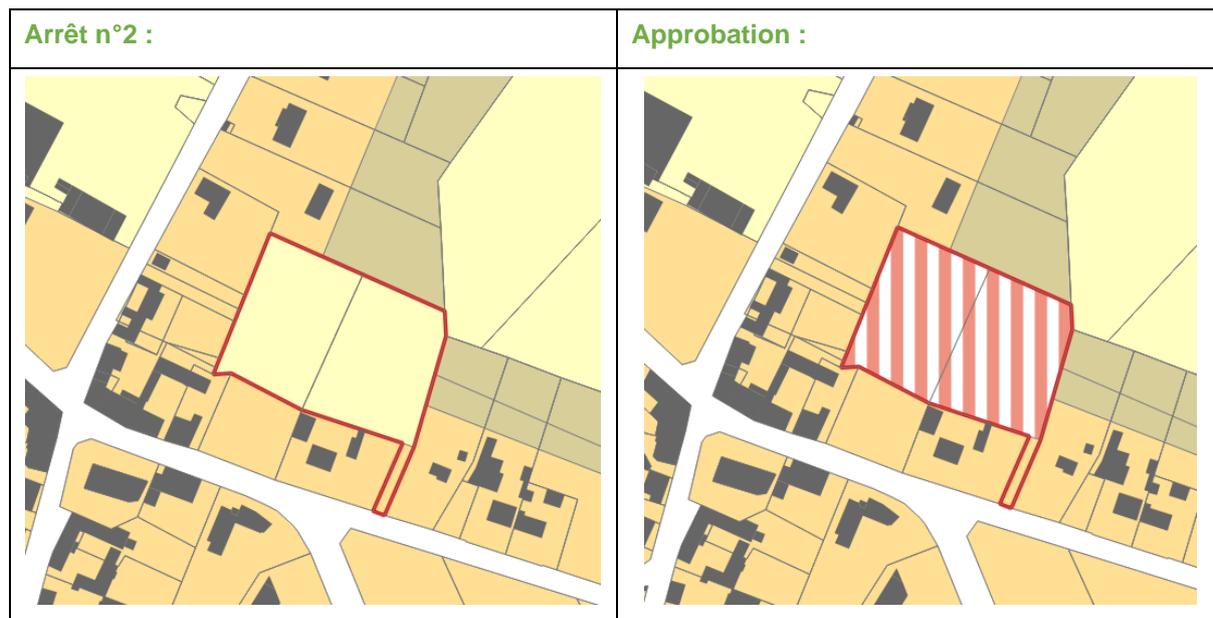
ORALE_14 Mr LECLERC

Requête :

Vérification de zonage concernant son habitation. Demande à ce que les deux parcelles 35 et 36 disposant d'un accès rue de la mairie soient classées en zone AU.

Réponse de la 3CFG :

La requête est acceptée compte tenu de la localisation de ses parcelles : proximité du bourg. La surface sortant de la tâche urbaine est comptabilisée dans l'analyse foncière.



NESPLOY | OAP 81 Route de Bellegarde



PÉRIMÈTRES ET PHASAGES

Cette OAP définit des orientations d'aménagement sur un secteur d'une surface totale de 5 450 m².

Aucun phasage n'est par ailleurs préconisé.

INSERTION ARCHITECTURALE ET URBAINE

L'orientation propose des logements de type individuel afin d'insérer le projet dans le tissu existant.

MIXITÉ FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Le projet doit permettre la création de 4 logements individuels.

QUALITÉ ENVIRONNEMENTALE ET PRÉVENTION DES RISQUES

Cycle de l'eau

L'imperméabilisation des sols devra être maîtrisée au sein des lots afin de lutter contre les risques de ruissellement. Il s'agira de limiter au maximum l'imperméabilisation des terrains et de récupérer les eaux pluviales à l'échelle de chaque unité foncière.

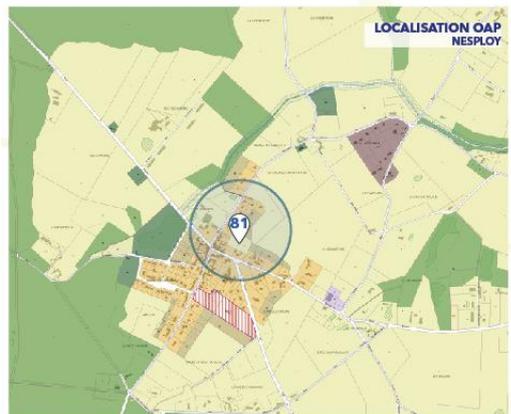
Les dispositifs de rétention ou d'infiltration seront, sauf impossibilité technique justifiée, réalisés à ciel ouvert, et devront être traités de manière paysagère, avec des essences locales et s'inscrire dans la continuité de la trame paysagère du secteur aménagé.

Energie et confort climatique

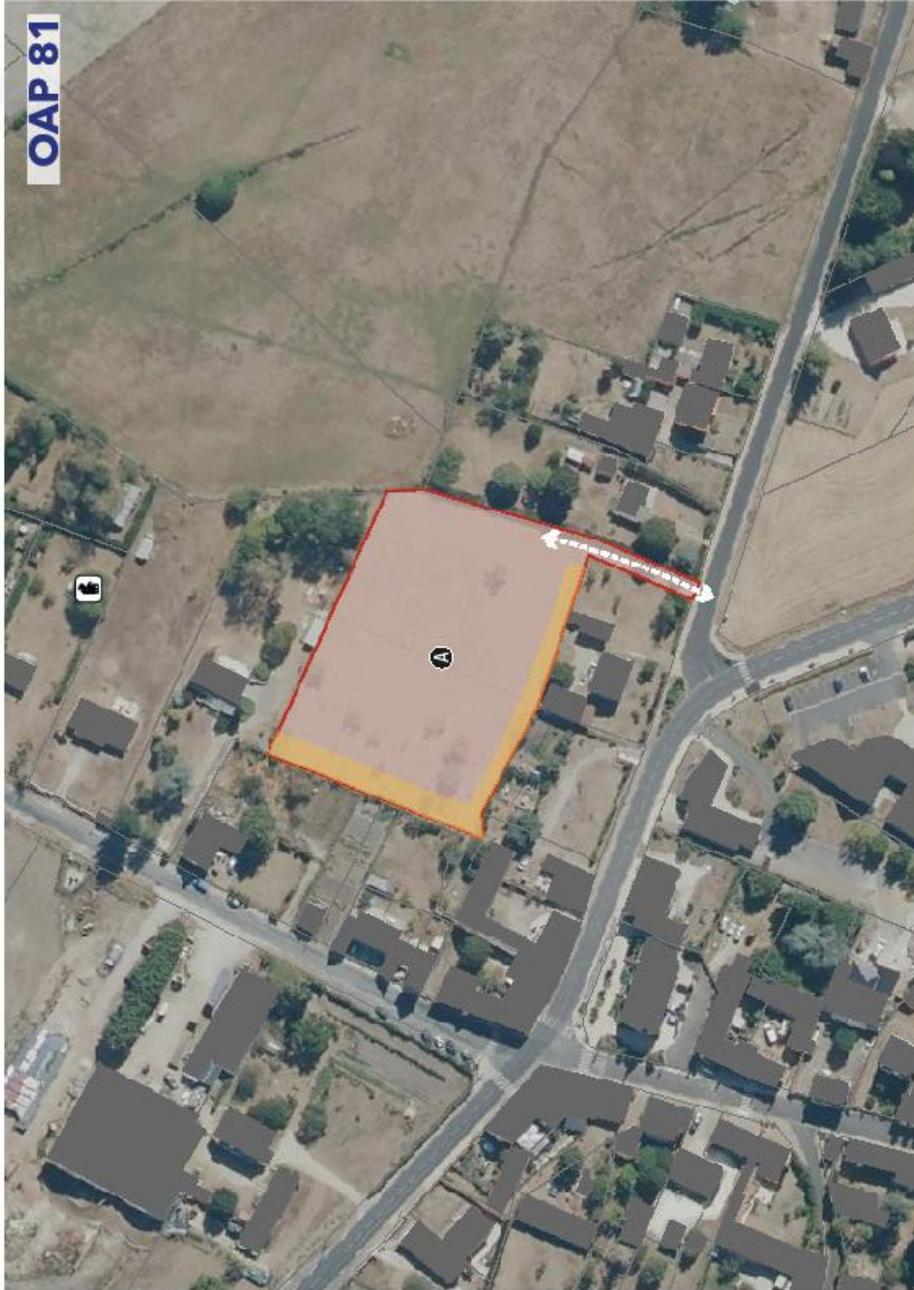
Globalement, il s'agira de privilégier une consommation d'énergie primaire des bâtiments la plus faible possible. Dans ce cadre, les bâtiments devront être conçus et orientés de façon à profiter au maximum des apports solaires passifs en hiver. Il sera nécessaire de tenir compte des effets d'ombrages liés aux bâtiments et la structure végétale en place pour le confort d'hiver.

ACCÈS ET DESSERTÉ

Une nouvelle voirie sera créée depuis la Route de Bellegarde. Cette nouvelle voirie permettra de desservir l'intérieur de la zone.



Superficie totale OAP : 5 450 m²
 Superficie à vocation habitat : 5 450 m²
 Objectif programmatique théorique (*ratios SCoT) : 4 logements
 Objectif programmatique objectif (contraintes spatiales) : 4 logements
 *r Commune rurale : 1 250 m²/logts (surface brute) soit des parcelles de 1 000 m² (surface nette)



Périmètre et phasage

■ Périmètre de l'OAP

● Phasage

Accès et desserte

- Voie à créer/à aménager
- Accès individuel depuis les zones existantes ou à créer
- Cheminement doux (pédestre/cyclable)
- Instructions à intégrer (débits, accessibilité, insertion)
- 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 rez-de-chaussée commercial

Insertion architecturale et urbaine

- Alignement d'aires, lignes existantes
- Traitement des franges paysagères
- Centres de habitement à conserver
- Vues à préserver/ôser
- Règles visuelles (éléments patrimoniaux à préserver)
- Marge de recul des constructions
- Maintien du front bâti existant
- Principes d'implantation des constructions

Habitat individuel

- Habitat intermédiaire ou collectif

Fonds de jardin à préserver

- Qualité environnementale et prévention des risques
- Plan en coupe du réseau hydrographique
- Intégration/ajustement des axes

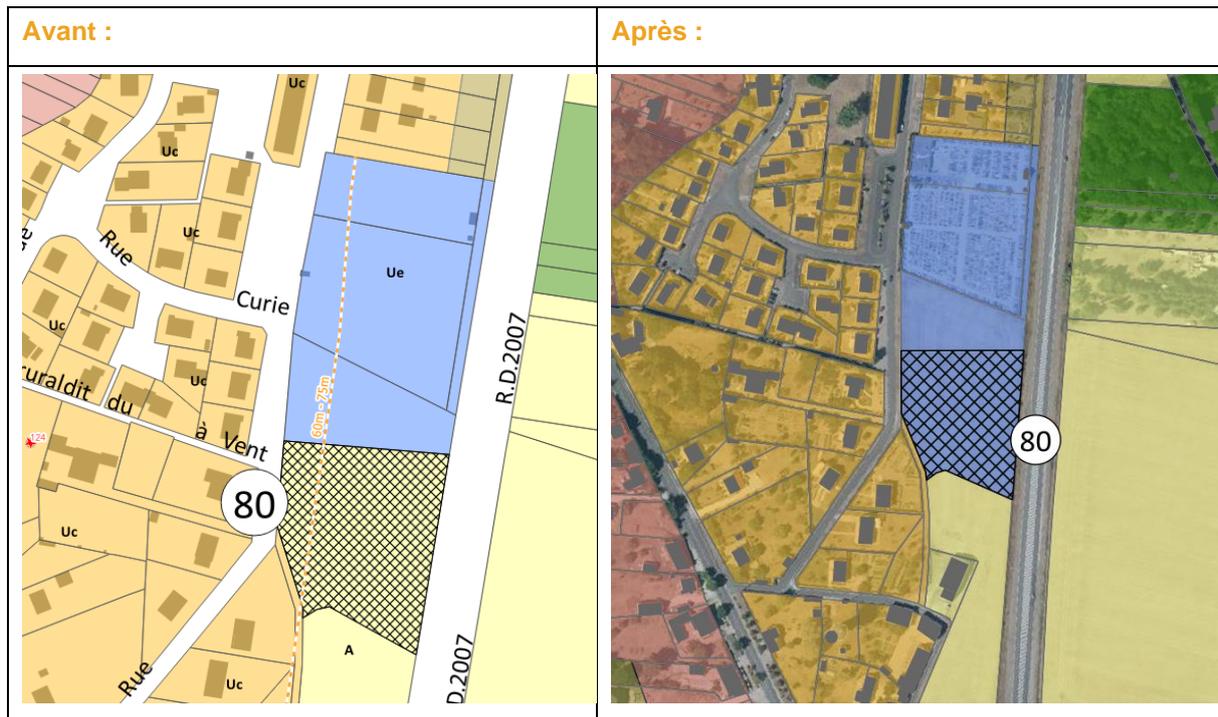


NOGENT-SUR-VERNISSON

→ ZONAGE

Remarque de la Chambre d'Agriculture : La zone UE va au-delà des limites actuelles du cimetière et empiète sur une parcelle agricole cultivée. Sur cette même parcelle, l'emplacement réservé 80 correspond à un projet d'extension de ce cimetière. Le découpage et le zonage demandent à être explicités.

Réponse CCCFG : Reclasser en zone UE l'emplacement réservé



→ ZONAGE

Remarque de la DDT : Bonne maîtrise de la consommation d'espaces mais le densité affichée dans les OAP des pôles relais restent faible et mixité social peu développée car seules les OAP de Bellegarde et Châtillon affichant de l'habitat intermédiaire ou collectif. Ce type d'habitat aurait pu également être mentionné dans les OAP de Lorris et Nogent-sur-Vernisson. Un pourcentage de logements aidés aurait pu, de plus, être préconisé.

Réponse CCCFG : La programmation habitat au sein des OAP sera revu afin de proposer une plus large typologie de logements et ainsi proposer plus de logements aidés, logements intermédiaires...

Avant :	Après :
<p>INSERTION ARCHITECTURALE ET URBAINE De manière générale, l'objectif de l'OAP est d'insérer le projet urbain dans un secteur déjà construit, en assurant une cohérence bâti entre les constructions limitrophes déjà existantes et futures.</p>	<p>INSERTION ARCHITECTURALE ET URBAINE De manière générale, l'objectif de l'OAP est d'insérer le projet urbain dans un secteur déjà construit, en assurant une cohérence bâti entre les constructions limitrophes déjà existantes et futures, et en conservant une multitude d'espaces de respiration. L'orientation propose des logements de type individuel et intermédiaire ou collectif. Ces espaces de respiration se matérialiseront par la présence d'espaces publics paysagers mais également de fonds de jardin à préserver.</p>

Après :

NOGENT-SUR-VERNISSON | OAP 45 Rue Jean-Marie Gosset

Superficie totale OAP : 14 711 m²
 Superficie à vocation habitat : 14 711 m²
 Objectif programmatique théorique (*ratios SCoT) : 19 logements
 Objectif programmatique objectif (contraintes spatiales) : 19 logements
 * « Pôle principal » : 750 m²/logts (surface brute) soit des parcelles de 600 m² (surface nette)

- Périmètre et phasage**
 - Périmètre de l'OAP
 - Phasage
- Accès et desserte**
 - Voie à créer et/ou aménager
 - Accès individuel depuis les zones existantes ou à créer
 - Cheminement doux (pédon/cycle) à prévoir
 - Infrastructures à intégrer (éclairage, sécurité, mobilier)
 - 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 commerce commercial
- Insertion architecturale et urbaine**
 - Alignement d'arbres, haies existants
 - Alignement d'arbres, haies à planter ou créer
 - Traitement des franges paysagères
 - Corridor de biodiversité à intégrer
 - Vues à préserver/valoriser
 - Règles visuel ou élément patrimonial à préserver
 - Marge de recul des constructions
 - Murs ou clôtures à respecter
 - Principe d'implantation des constructions
 - A Habitat individuel
 - B Habitat intermédiaire ou collectif
 - Fonds de jardin à préserver
- Qualité environnementale et prévention des risques



→ OAP-zone AU

Remarque de la DDT : Depuis la loi Climat et Résilience du 22 août 2021, il est nécessaire d'avoir une OAP définissant un échéancier global dès lors que des zones AU sont délimitées.

MODIFICATION APPORTÉES AVANT APPROBATION :

- Définition d'un échéancier prévisionnel d'ouverture des zones AU

NOGENT-SUR-VERNISSON | ÉCHÉANCIER POUR L'OUVERTURE DES OAP

Loi Climat-Résilience

La LOI n° 2021-1104 du 22 août 2021 portant lutte contre le dérèglement climatique et renforcement de la résilience face à ses effets rend obligatoire (et non plus optionnel) l'établissement par les OAP d'un échéancier prévisionnel d'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser (AU) et de réalisation des équipements correspondant à chacune d'elles, le cas échéant.

Définition des échéanciers dans le PLUi-H de la Communauté de communes de Canaux et Forêts en Gâtinais

Un échéancier prévisionnel a été défini dans l'ensemble des communes présentant plusieurs zones AU. Ce dernier priorise l'ouverture des OAP encadrant ces zones au regard des critères suivants :

- la localisation (en priorité les secteurs d'OAP situés au sein des enveloppes urbaines déjà constituées, en second ceux situés en extension)
- le contexte urbain (proximité des aménités urbaines, accessibilité du secteur, présence des réseaux...)
- la maturité du projet (porteur de projet déjà identifié, réflexion sur l'aménagement du secteur en cours...)

Les échéanciers définissent un ordre de priorité :



Les communes pourront déroger à la priorisation définie en justifiant l'évolution d'un ou plusieurs critère(s) (critères énoncés ci-dessus).



→ OAP

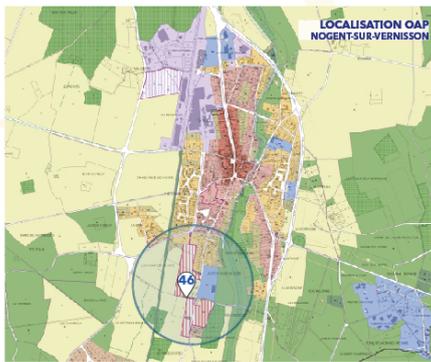
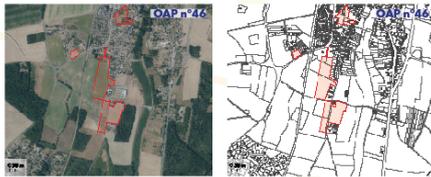
Remarque de la DDT : Au vu de la surface évoquée sur l'OAP n°46 de 85 130 m², un phasage permettrait d'urbaniser dans un premier temps en continuité de la tâche urbaine.

La zone AU du sud du bourg correspond à la zone Au et Ub non bâti du PLU de Nogent-sur-Vernisson actuel. Ces deux secteurs auraient mérité d'être redimensionnés en fonction des besoins réels de la commune.

MODIFICATION APPORTÉES AVANT APPROBATION :

- Définition d'un phasage au sein de l'OAP 46

NOGENT-SUR-VERNISSON | OAP 46 Rue de Bellevue



PÉRIMÈTRES ET PHASAGES

Cette OAP définit des orientations d'aménagement sur un secteur d'une surface totale de 85 130 m².

Du fait de la taille conséquente du secteur et du scénario de développement prévu, l'OAP vient phaser le projet en trois temps (phase 1 puis phase 2 puis phase 3).

INSERTION ARCHITECTURALE ET URBAINE

De manière générale, l'objectif de l'OAP est d'insérer le projet urbain dans un secteur déjà construit, en assurant une cohérence bâti entre les constructions limitrophes déjà existantes et futures, et en assurant un espace de transition avec la zone agricole.

MIXITÉ FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Le projet doit permettre la création de 100 logements individuels.

QUALITÉ ENVIRONNEMENTALE ET PRÉVENTION DES RISQUES

Structure végétale et paysagère

Les espaces de respiration entre les bâtiments doivent être préservés afin de créer des perméabilités entre les différentes morphologies du quartier, qui seront également supports de chemins piétons ou d'espaces récréatifs. Une végétalisation multistrates sera assurée afin de renforcer leur intérêt pour la biodiversité. Dans ce sens, les éléments végétaux d'intérêt existants devront être maintenus autant que possible. A cela viendront s'ajouter de nouveaux aménagements paysagers de qualité intégrant des critères écologiques (choix des essences, densité végétale...) au sein de l'opération.

Cycle de l'eau

L'imperméabilisation des sols devra être maîtrisée au sein des lots afin de lutter contre les risques de ruissellement. Il s'agira de limiter au maximum

l'imperméabilisation des terrains et de récupérer les eaux pluviales à l'échelle de chaque unité foncière. Les dispositifs de rétention ou d'infiltration seront, sauf impossibilité technique justifiée, réalisés à ciel ouvert, et devront être traités de manière paysagère, avec des essences locales et s'inscrire dans la continuité de la trame paysagère du secteur aménagé.

Energie et confort climatique

Globalement, il s'agira de privilégier une consommation d'énergie primaire des bâtiments la plus faible possible. Dans ce cadre, les bâtiments devront être conçus et orientés de façon à profiter au maximum des apports solaires passifs en hiver. Il sera nécessaire de tenir compte des effets d'ombrages liés aux bâtiments et la structure végétale en place pour le confort d'hiver.

Déchets

Afin d'éviter les nuisances liées à la collecte des déchets, elle sera réalisée sur des points de regroupements en limite des voiries principales. En conséquence, l'aménagement du site devra prévoir l'aménagement d'aires, de locaux pour les conteneurs. Ces locaux à conteneurs devront s'intégrer au bâti voisin (couleur, taille, forme). Ils seront indifféremment ouverts ou fermés selon les besoins de l'intégration. Leur intégration paysagère devra être travaillée.

ACCÈS ET DESSERTE

De manière générale l'objectif est d'organiser un véritable maillage de la zone, et favoriser ainsi son « accroche » sécurisée à l'enveloppe urbaine existante. De nouvelles voiries seront à créer dans les secteurs 1 et 3. Des accès depuis la Rue de Bellegarde seront à prévoir sur le secteur 2. De même, un maillage doux devra accompagner la réalisation de l'opération.

Des espaces de stationnements mutualisés devront répondre aux besoins en stationnement. Toute aire de stationnement devra être aménagée de manière qualitative et faire l'objet d'un traitement paysager afin de favoriser son intégration.

NOGENT-SUR-VERNISSON | OAP 46 Rue de Bellevue

Superficie totale OAP : 85 130 m²

Superficie à vocation habitat : 85 130 m²

Objectif programmatique théorique (*ratios SCOT) : 113 logements

Objectif programmatique objectif (contraintes spatiales) : 100 logements

* * Pôle principal : 750 m²/logts (surface brute) soit des parcelles de 600 m² (surface nette)

- Périmètre et phasage**
 - Périmètre de l'OAP
 - Emploiement alternatif
 - Phasage
- Accès et desserte**
 - Voie à créer/à aménager
 - Accès individuel ou collectif aux unités existantes ou à créer
 - Cheminement doux (piéton/cycle) à prévoir
 - Infrastructures à intégrer (pavés, accessibilité, orientation)
 - 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 zone de commerce commercial
- Insertion architecturale et urbaine**
 - Alignement d'aires, bases existantes
 - Alignement d'aires, bases à préserver ou créer
 - Traitement des franges paysagères
 - Concours de biodiversité à intégrer
 - Murs à préserver/réviser
 - Règles visuel ou élément patrimonial à préserver
 - Marge de recul des constructions
 - Maintien du front bâti structurant
 - Principe d'implantation des constructions
 - Habitat individuel
 - Habitat intermédiaire ou collectif
 - Fonds de jardin à préserver
- Qualité environnementale et prévention des risques



→ OAP-ZAE

Remarque de la DDT : - Dans cette OAP la présence d'un fossé souterrain n'est pas prise en compte. Ce point doit être pris en compte dans l'aménagement de la zone afin d'éviter tout risque.

- Le volet zones humides doit être revu, au vu de la méthode inadaptée qui a été utilisée.
- Cette OAP doit être retravaillée, en l'état ce n'est pas suffisant.

MODIFICATION APPORTÉES AVANT APPROBATION :

L'OAP de la zone Près la Forêt fut retravaillée pour tenir compte du fossé souterrain traversant le secteur. Le schéma de composition de l'OAP identifie l'axe de ruissellement et le texte indique "L'axe de ruissellement (fossé souterrain) traversant le secteur devra être préservé dans son état naturel. Ainsi les constructions devront s'implanter de manière à ne pas obstruer l'écoulement de cet axe."

NOGENT-SUR-VERNISSON | OAP (E)



→ DEMANDE DE CONSTRUCTIBILITÉ

REGISTRE_12 Mme BEZINE

Requête :

Possède 5 permis de construire pour des terrains, AD241 à AD 243 auparavant en zone Ub, mais en zone Au (OAP n°46) dans le PLUi. Ce nouveau zonage limite ses droits à construire. Elle demande le classement en zone Uc. De même pour la parcelle AD244 (appartenant à son père, Mr GANGLOFF).

Demande également reclassement en Uc de la partie de la parcelle AE80 incluse dans la même OAP, au sud de l'ER 83 (joint 2 plans)

Réponse de la 3CFG :

Concernant les parcelles AD 241 à 243, l'OAP permet d'assurer un aménagement cohérent de ce secteur et de programmer une densité en cohérence avec le SCOT. La zone AU sera maintenue d'autant plus que les PC délivrés sont conformes à l'OAP.

Concernant la parcelle AE 80, la 3CFG souhaite la maintenir en OAP pour respecter une cohérence au sien du projet

Concernant la parcelle AD 244, la 3CFG souhaite la maintenir tel que proposé dans le projet de PLUiH.

→ ESPACES BOISÉS CLASSÉS

ORALE_4 Mme DES DORIDES

Requête :

Possède une parcelle en zone N classée EBC, une parcelle plus au sud en zone N boisée comme la précédente mais non EBC. Les 2 sont boisées pareillement et font l'objet d'un plan de gestion de l'ONF.

S'interroge sur l'incohérence et la différence de traitement entre les 2 parcelles N & N EBC.

Réponse de la 3CFG :

Le CRPF a transmis les plans simples de gestion à la CCCFG. Si ces parcelles font effectivement l'objet d'un plan de gestion, le classement EBC sera retiré.

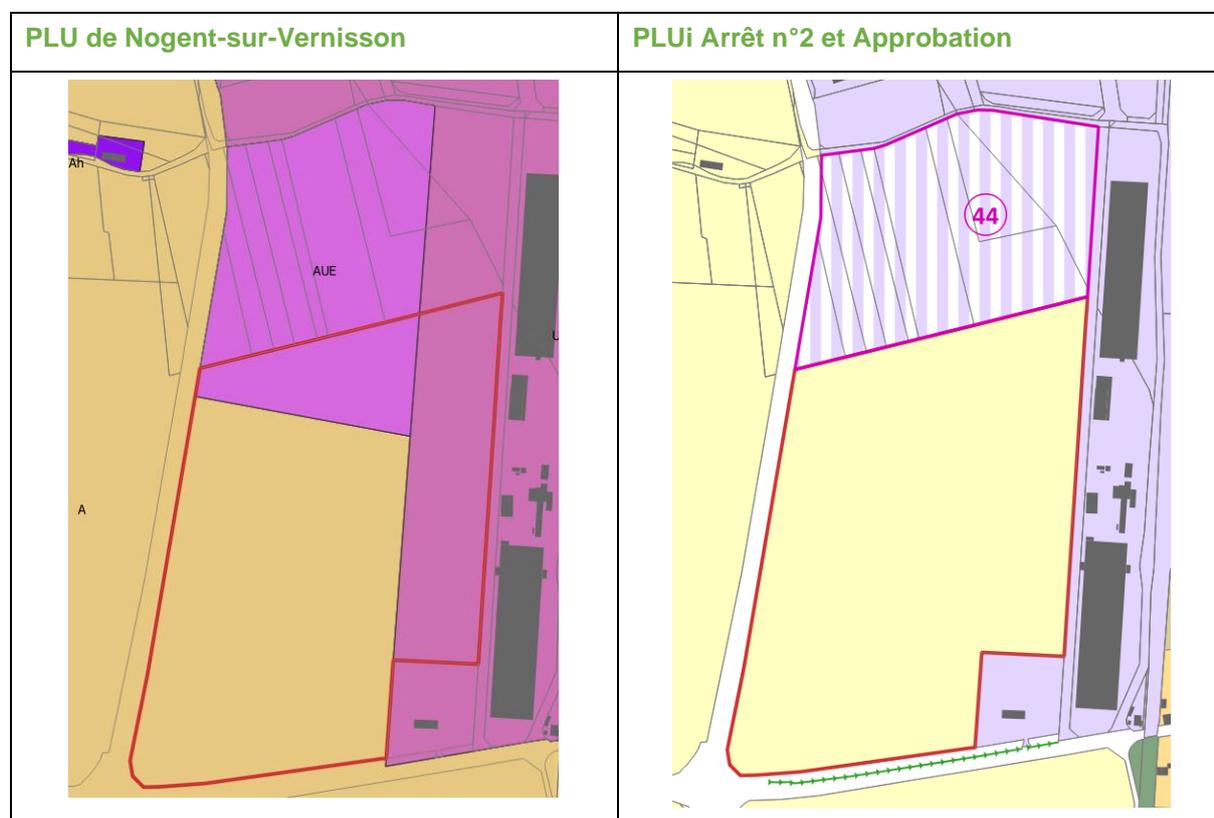
→ ORIENTATION D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

ORALE_28 Mme DES DORIDES

Requête :

Parcelle A531 de 15 ha dont 10 en zone A et 5 en zone Aux (OAP n°44), s'étonne que la partie Aux soit passée de 9 ha à 5 ha et demande pourquoi.

Réponse de la 3CFG : Ce choix résulte d'une meilleure cohérence foncière, adaptée au besoin et de la volonté de préserver la parcelle agricole.



→ **CHANGEMENT DE ZONE**

ORALE_29 Mr BERTRAND

Requête :

Possède la parcelle AD169 (OAP n°46), demande le reclassement de cette parcelle en zone Uc.

Réponse de la 3CFG : L'OAP telle qu'elle est présentée ne contraint en rien cette personne à vendre ses terrains sauf à respecter la densité imposée. La requête est rejetée et la parcelle maintenue en zone AU.

→ **CHAMP PHOTOVOLTAÏQUE**

ORALE_32 Mr BAZIN

Requête :

Possède les parcelles B 19, 20, 21, 22, 262 en zone A. Peu rentable sur le plan agricole, souhaite faire installer un champ photovoltaïque sur environ 40 ha et construire un bâtiment à caractère industriel en relation avec cette activité. Demande la possibilité de classer ces parcelles en zone Npv.

Réponse de la 3CFG :

La requête est rejetée car le classement de 40 ha en Npv nécessite des études complexes du porteur de projet et l'aval de la CDPENAF et Chambre d'Agriculture.

Si la commune est d'accord sur le futur projet et l'intérêt général démontré, une mise en compatibilité du PLUiH sera réalisée par la 3CFG après saisine de la commune.

Concernant le bâtiment industriel, des zones d'activités sont dédiées pour cela.

→ **PATRIMOINE**

ORALE_33 Mme DES DORIDES

Requête :

Patrimoine à préserver n°148, 13 rue Pasteur. L'appellation « clocheton » ne lui convient pas ; il s'agit d'un « campanile ».

Réponse de la 3CFG :

La terminologie sera modifiée.

→ **LOTISSEMENTS BOISÉS**

NUMERIQUE_34 Mr BOUGET Christophe

Requête :

N°14 : constate que la gestion du lotissement du Baugé est incohérente puisque depuis quelques années des lots ont été découpés et des permis obtenus malgré les contraintes. Il a acheté deux parcelles en 2008 dont l'une non construite à ce jour devient inconstructible dans le futur PLUI. Le respect de la non-division des parcelles lui porte un grave préjudice.

Réponse de la 3CFG :

Dans un souci de compatibilité avec le Schéma de cohérence territoriale du Montargois, le PLUI ne permet pas la densification des lotissements boisés. Les jonctions en matière de limitation de la

SUIVI DES MODIFICATIONS ENTRE L'ARRÊT N°2 ET L'APPROBATION
NOGENT-SUR-VERNISSON

Envoyé en préfecture le 14/04/2023
Reçu en préfecture le 14/04/2023
Publié le 
ID : 045-200067676-20230411-2023_022C-DE

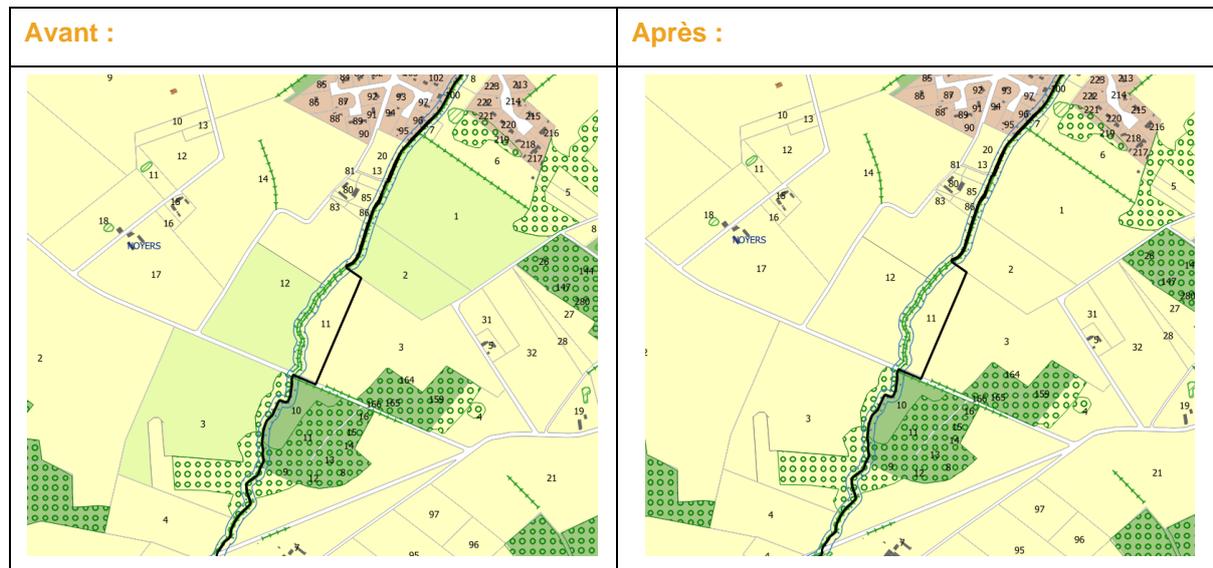
consommation d'espace et d'artificialisation des sols entraînent une doctrine stricte sur le sujet. Les lotissements boisés, réelle spécificité du territoire, ont été autorisés à une certaine époque mais ne répondent plus aux objectifs environnementaux actuels.

NOYERS

→ ZONAGE

Remarque de l'EPAGE: Secteur Npv : ce secteur est soumis au risque inondation et présente des zones humides. Le projet doit démontrer la prise en compte du risque et la non atteinte des zones humides.

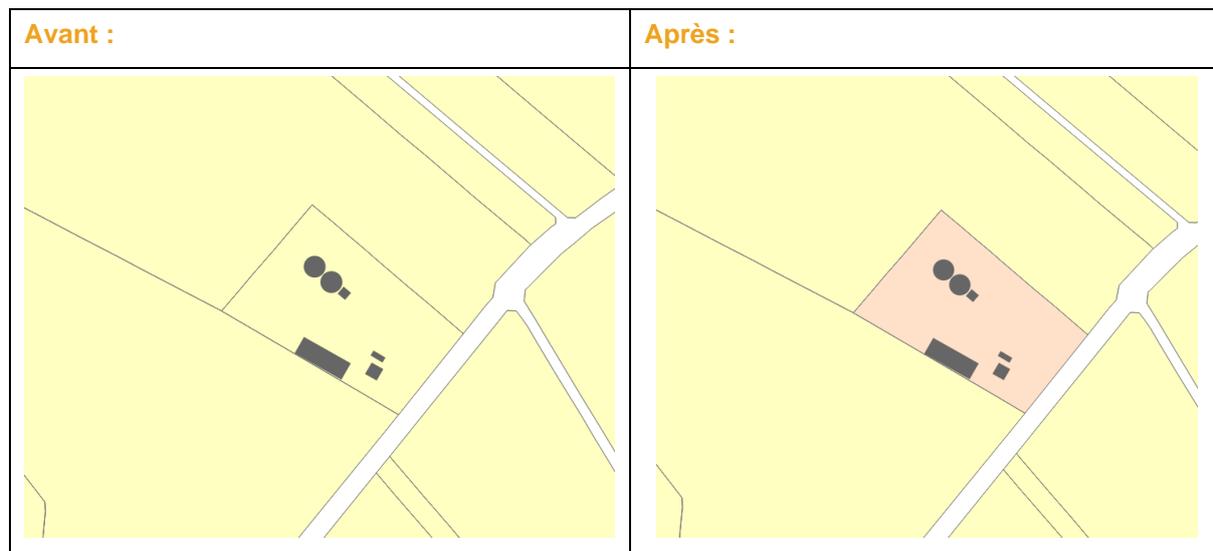
Réponse CCCFG : Le secteur sera supprimé suite à l'avis défavorable de la CDPENAF.



→ ZONAGE

Remarque de la Chambre d'Agriculture : Classifier les silos agricoles et coopératives agricoles en Ax en STECAL

Réponse CCCFG : CAPROGA – Coopérative agricole



→ LOTISSEMENTS BOISÉS

REGISTRE_9 Mr David BELLE

Requête :

Parcelle AL 154 de 2914 m2 en zone Uhp à Noyers ; demande que cette parcelle soit constructible (courrier joint).

Réponse de la 3CFG :

Dans un souci de compatibilité avec le Schéma de cohérence territoriale du Montargois, le PLUi ne permet pas la densification des lotissements boisés, Les injonctions en matière de limitation de la consommation d'espace et d'artificialisation des sols entraînent une doctrine stricte sur le sujet. Les lotissements boisés, réelle spécificité du territoire, ont été autorisés à une certaine époque mais ne répondent plus aux objectifs environnementaux actuels.

→ MOBILITÉ

NUMERIQUE_5 Mr AUBERT Jacques

Requête :

N°17 : Il constate que le PLUi ne prévoit rien pour les transports en commun ni pour permettre la circulation des cyclistes en toute sécurité. Il pense que dans le contexte actuel, le PLUIH, pour être recevable devrait avoir des engagements précis dans ce domaine.

Réponse de la 3CFG :

Le PLUi-H n'est pas un outil permettant d'agir directement sur la mobilité, cette question relève plutôt du Plan de Déplacement Urbain.

Cependant, le règlement du PLUi impose l'installation de stationnements dédiés aux vélos dans toute nouvelle construction. Des emplacements réservés sont également mis en place pour aménager de nouvelles infrastructures dédiées aux mobilités douces.

→ ESPACES BOISÉS CLASSÉS

NUMERIQUE_8 Mr GERVAIS Yannick

Requête :

N°4 et 16 : constate que tous les bois sont classés dans ce PLUI, alors qu'il souhaite regrouper 2 parcelles boisées. Demande que les autorisations de défrichement soient conservées au cas par cas.

Souhaite déplacer à surface égale le bois de la parcelle AK 13 vers la parcelle ZE 22 et donc de changer la destination de la parcelle AK 13 afin de pouvoir défricher. Joint un plan.

Réponse de la 3CFG :

La requête est rejetée. Tous les bois ne sont pas classés, les plus beaux massifs d'un seul tenant sont préservés pour leur assurer leur pérennité

La parcelle ZE 22 n'est pas une parcelle boisée. La parcelle AK13 est voisine d'une bois faisant l'objet d'un plan simple de gestion mais n'est pas concernée par celui-ci. L'EBC permet de contrôler le boisement présent sur la parcelle.

OUSSOY-EN-GATINAIS

→ ÉLÉMENTS DU PATRIMOINE

Remarque de la DDT :

Le document 4.3 liste des éléments sur patrimoine à préserver au titre des articles L151-19 et L151-23 doit être complété avec des photos.

Réponse CCCFG :

- L'élément du patrimoine référencé 311 est le Château de Courtigis et non de Courtigny comme indiqué sur le document. Il doit rester préservé.
- L'élément référencé 178 n'est pas du patrimoine bâti mais un lieu-dit.

→ PATRIMOINE

ORALE_34 Mr ROUX Mathieu

Requête :

Demande à ce que l'élément remarquable 311 ne figure plus au PLUi car non classé. Par ailleurs, il a un projet écotouristique qui doit être pris en compte. Déposera un courrier en ce sens.

NUMERIQUE_19 Mr ROUX Mathieu

Requête :

N°23 : joint un document de 41 pages pour l'implantation d'un projet touristique sur le domaine de Courtigis non pris en considération au projet de PLUi.

NUMERIQUE_28 Mme ROBERT-VEDIE Isabelle

Requête :

N°37 : voir observation n°23. Cabinet Acinet SIMON et associés, pour le compte de Mr ROUX Mathieu. Contesté le classement du château de Courtigis comme élément du patrimoine à protéger. Demande à ce qu'il ne soit pas considéré comme tel dans un mémoire de 12 pages.

Réponse de la 3CFG :

Le projet touristique est classé en zone Nlo2.

La demande de suppression de l'identification de l'élément du patrimoine est rejetée car la suppression de l'EPAC entraîne la possibilité de détruire le bâtiment sans autorisation préalable. Le maintien de l'EPAC n'empêchera pas les travaux, cependant la commune aura un droit de regard sur les éventuelles demandes de permis de démolir.

Arrêt n°2



Approbation



OUZOUER-DES-CHAMPS

→ ZONAGE

Réserve de la Chambre d'Agriculture : Supprimer la zone "les villas de la clairière" du STECAL Nlo.

Remarque de la Chambre d'Agriculture : Concernant le projet du domaine des Ormes NLO, il est difficile de considérer qu'un peu plus de 26 hectares où il est question d'hébergement soit un secteur de taille et de capacité limité. Nous demandons que le STECAL n'inclue pas la partie promotion immobilière et la zone « les villas de la clairière ». Il ne semble pas cohérent d'accepter la création de ce lotissement alors qu'il est demandé par ailleurs de limiter l'urbanisation des hameaux boisés.

Remarque de la DDT : Les Ormes : Ce développement est incompatible avec la notion de préservation des espaces naturels. Le maintien des boisements est un enjeu essentiel à la conservation du caractère forestier de cet espace. Par ailleurs, pour conforter l'aspect touristique du site, ce secteur aurait mérité d'être soumis à des dispositions spécifiques relatives à la typologie et l'aspect extérieur des constructions, notamment en termes de matériaux utilisés.

Remarque de la CDPENAF (passage n°1) : Le secteur Nlo devrait faire l'objet d'une attention particulière et la destination des constructions autorisées mieux encadrée

Réponse CCCFG :

Au moment de l'arrêt n°2, dans ce secteur, l'emprise au sol des constructions était limitée à 3% de la superficie du secteur, soit un équivalent de 7 818 m².

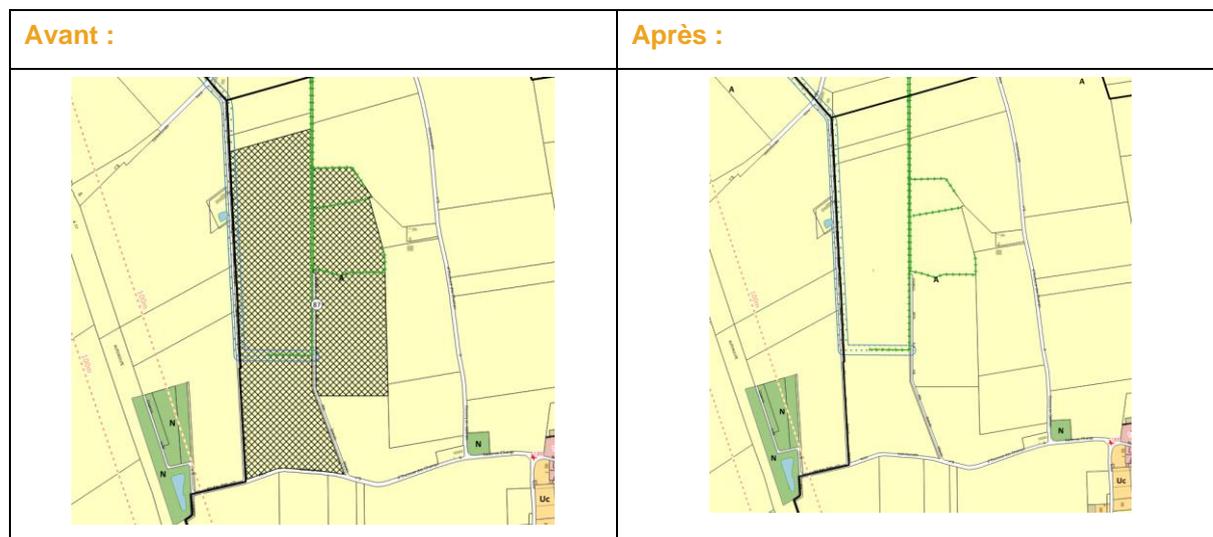
A l'approbation, dans ce secteur, l'emprise au sol des constructions était limitée à 3 000 m².

De plus, dans ce secteur, au moins 90% des espaces boisés devront être conservés.

→ EMPLACEMENT RÉSERVÉ

Remarque de la Chambre d'Agriculture : Justifier l'ER de 31 ha d'Ouzouer des Champs

Réponse CCCFG : L'ER sera supprimé, les terres appartiennent déjà à la commune.



→ LOTISSEMENTS BOISÉS

ORALE_1 Mr GRODZISKI

Requête :

Parcelles 138 & 139 en zone Uhp. A acheté un terrain constructible, possède un certificat d'urbanisme. S'interroge sur le fait de ne plus pouvoir construire alors que la plupart des lots de cette zone sont déjà construits

Réponse de la 3CFG :

Le secteur accueillant ce projet est classée en zone UH.



→ LOTISSEMENTS BOISÉS

NUMERIQUE_26 Mr et Mme ANGIBAUT Jean-Pierre et Marie-Josèphe

Requête :

N° 34 et 35 : Demande que les parcelles D 202 et ZI ? soient classées en Uc car peu adaptées à un usage agricole.

Demande identique pour la parcelle ZC 4.

Réponse de la 3CFG :

La requête est rejetée car la parcelle est située en pleine zone agricole.

OUZOUER-SOUS-BELLEGARDE

→ ÉLÉMENTS DU PATRIMOINE

Remarque de la DDT :

Le document 4.3 liste des éléments sur patrimoine à préserver au titre des articles L151-19 et L151-23 doit être complété avec des photos.

Réponse CCCFG :

- Le puits obus situé à La Noireau est à retirer des éléments du Patrimoine.

→ OAP

Remarque de l'EPAGE : « La zone est traversée par un fossé qui devra être pris en compte dans l'aménagement afin de pallier aux risques d'inondation-ruissellement liés. »

Très bien mais encore une fois qui va vérifier la bonne prise en compte de ce fossé ?

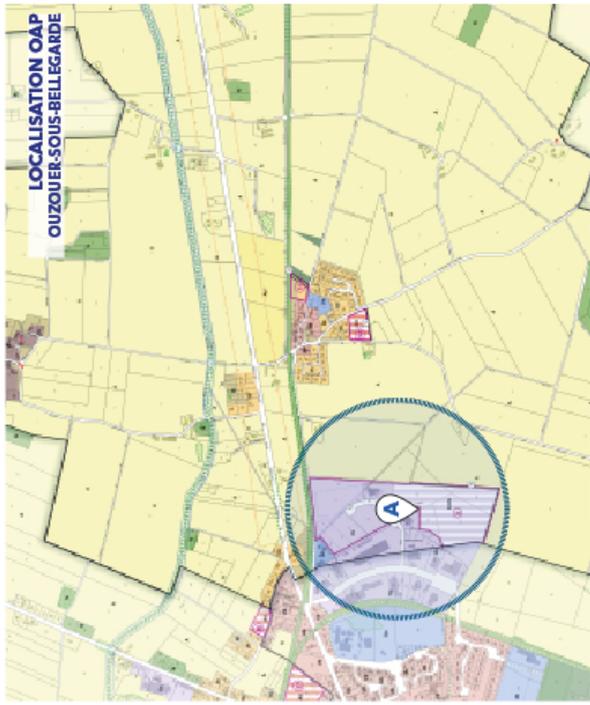
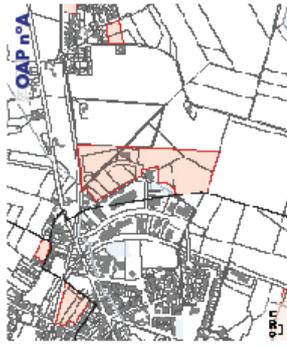
→ La carte présentant le principe d'aménagement de cette OAP (carte présentée dans le tableau ci-dessus à gauche), laisse la possibilité de construire dans l'axe d'écoulement du fossé. Le secteur de Bellegarde étant problématique d'un point de vue ruissellement aux vues de la nature des sols, il est impératif d'éviter toute construction dans l'axe de ruissellement en prenant en compte les réseaux hydrographiques.

Réponse CCCFG : L'OAP ZAE (A) intégrera la présence de l'axe d'écoulement du fossé afin d'éviter toutes nouvelles constructions sur ce dernier.

Remarque de l'EPAGE : Le secteur indiqué par l'icône jaune sur la carte ci-contre est situé dans une cuvette qui présente des problématiques récurrentes d'inondation par ruissellement. Il faut impérativement éviter toutes activités sur cette zone. Au contraire, il serait souhaitable que des désimperméabilisations soient réalisées sur cette zone pour réduire le ruissellement et le risque inondation.

Réponse CCCFG : L'OAP zone d'activité sera modifiée pour intégrer le risque inondation indiqué.

Après :



PÉRIMÈTRES ET PHASAGES

Cette OAP définit des orientations d'aménagement sur un secteur d'une surface totale de 144 958 m². Aucun phasage n'est par ailleurs préconisé. Néanmoins, tout en garantissant la cohérence et la qualité du secteur, l'aménagement de chaque zone devra s'effectuer via une ou plusieurs opérations d'aménagement d'ensemble.

INSERTION ARCHITECTURALE ET URBAINE

Le site est situé en entrée de ville, en bordure de la zone urbanisée de la commune de Bellegarde. En effet, cette OAP est composée d'un secteur appartenant à la zone déjà urbanisée, et d'un second secteur visant à développer cette zone économique, située à cheval sur les territoires de Bellegarde et d'Ouzouer-sous-Bellegarde.

Il est important d'assurer une bonne intégration paysagère de la nouvelle zone d'activité par des aménagements végétaux et des typologies bâti cohérents avec l'existant.

Les constructions devront témoigner d'une qualité architecturale leur permettant de s'insérer de façon optimale dans le contexte environnemental et paysager du secteur situé en entrée de ville.

MIXITÉ FONCTIONNELLE ET SOCIALE

La présente OAP prévoit une programmation exclusivement dédiées aux activités économiques.

QUALITÉ ENVIRONNEMENTALE ET PRÉVENTION DES RISQUES

Structure végétale et paysagère

Outre le maintien des éléments végétaux existants afin d'assurer une bonne intégration paysagère des constructions dans leur environnement, le projet devra prévoir un traitement paysager et urbain qualitatif en bordure des zones agricoles. En complément l'alignement d'arbres et d'arbustes situés le long du Chemin de Bellegarde devra être préservé pour qualifier l'entrée de ville de Bellegarde.

De plus, un alignement d'arbres ou une haie devra être planté le long de la voirie à créer, au cœur de l'opération.

Cycle de l'eau

L'imperméabilisation des sols devra être maîtrisée. Il s'agira de limiter au maximum l'imperméabilisation des terrains et de récupérer les eaux pluviales à l'échelle de chaque unité foncière. Les dispositifs de rétention ou d'infiltration seront, sauf impossibilité technique justifiée, réalisés à ciel ouvert, et devront être traités de manière paysagère, avec des essences locales et s'inscrire dans la continuité de la trame paysagère du secteur aménagé. L'étang situé à proximité devra à minima être préservé afin de ne pas impacter la dynamique hydrographique du réseau hydrographique. L'axe de ruissellement traversant le secteur devra être préservé dans son état naturel. Ainsi les constructions devront s'implanter de manière à ne pas obstruer l'écoulement de cet axe. La zone est traversée par un fossé qui devra être pris en compte dans l'aménagement afin de pallier aux risques d'inondation-ruissellement liés.

Energie et confort climatique

Les bâtiments devront être conçus et orientés de façon à profiter au maximum des apports solaires passifs en hiver et privilégier dans ce cadre une consommation d'énergie primaire des bâtiments la plus faible possible.

ACCÈS ET DESSERTE

Une voie d'accès centrale sera à créer pour desservir les parties sud du secteur. L'accès se fera directement depuis le Rue de la création, et son accroche sera réalisée de manière sécurisée.

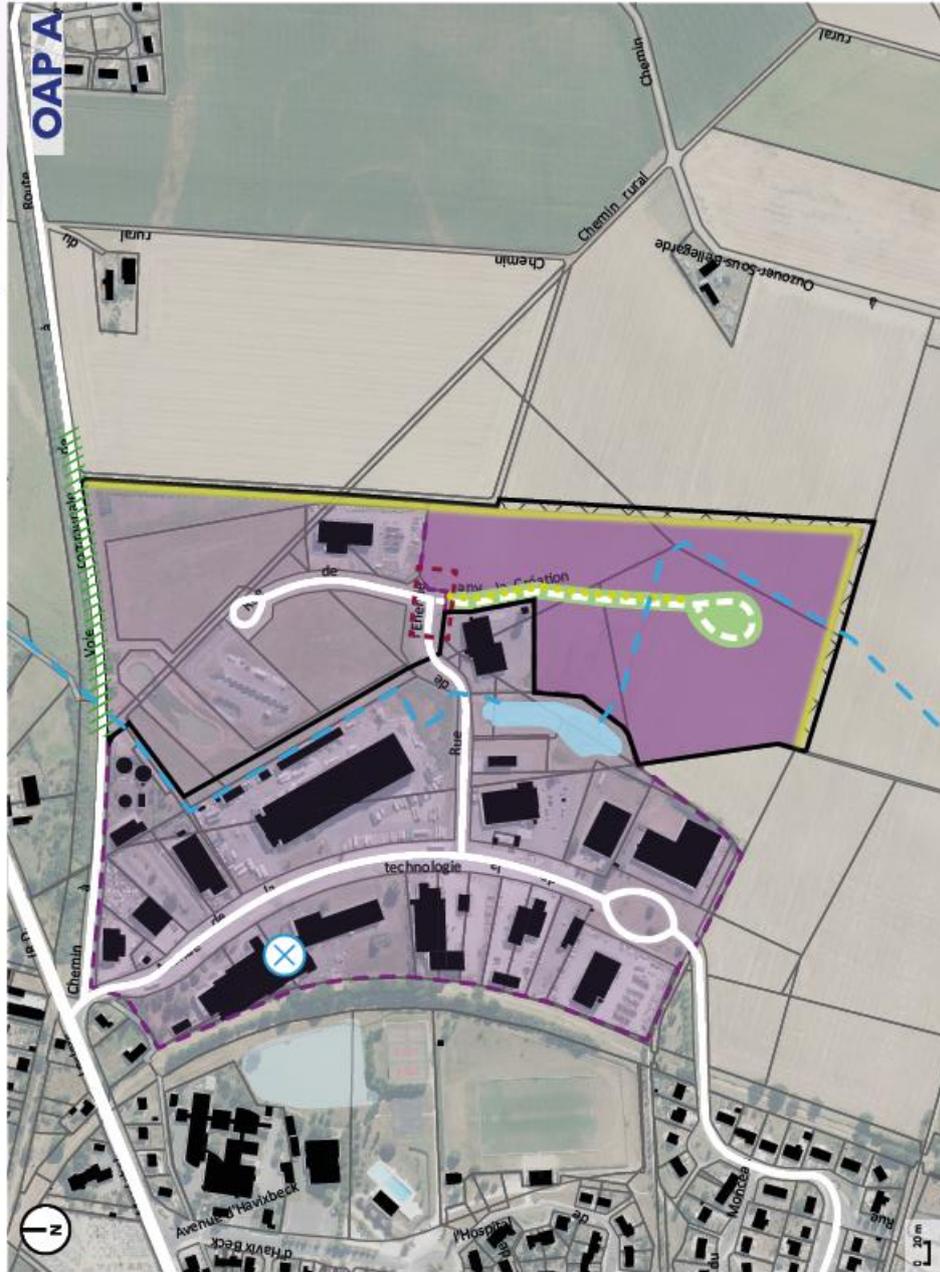
Le projet devra répondre aux besoins en stationnement et toute aire de stationnement devra être aménagée de manière qualitative et faire l'objet d'un traitement paysager afin de favoriser son intégration. L'espace de stationnement devra être aménagé en utilisant des matériaux perméables de qualité (aspect, pérennité de l'aménagement...).

Un chemin rural bordant les franges sud-est du projet est également envisagé à travers son classement en emplacement réservé.



OUZOUEUR-SOUS-BELLEGARDE | OAP A

Superficie totale OAP : 144 958 m²



- Périmètre et phasage**
- Périmètre de l'OAP
 - Voie principale à ménager
 - Accès depuis les voiries existantes ou à créer
- Mixité fonctionnelle et sociale**
- Secteur à vocation première économique
 - Secteur d'activité économique à maintenir / développer
- Insertion architecturale et urbaine**
- Alignement d'arbres, haies à préserver ou créer
- Qualité environnementale et prévention des risques**
- Prise en compte du réseau hydrographique
 - Récupération / gestion des eaux

PRESNOY

→ ÉLÉMENTS DU PATRIMOINE

Remarque de la DDT :

Le document 4.3 liste des éléments sur patrimoine à préserver au titre des articles L151-19 et L151-23 doit être complété avec des photos.

Presnoy

N°	Type de patrimoine	Élément de patrimonial architectural	Photo
195	Patrimoine bâti	Vestiges du château de <u>Chancy</u>	
<p>Élément du patrimoine n° : 195 Sur le territoire de la commune de : PRESNOY</p>			

→ ZONAGE

Remarque de la Chambre d'Agriculture :
Certaines parties de parcelles cultivées non bâties ont été zonées en U alors qu'elles peuvent difficilement être considérées comme des dents creuses compte tenu de l'écart entre les constructions. En l'absence de permis en cours d'exécution, elles doivent être maintenues en A ou N

Réponse CCCFG : Le requête est rejetée car les parcelles sont situées dans le bourg faisant déjà l'objet de permis de construire pour certaines



→ CHANGEMENT DE ZONE

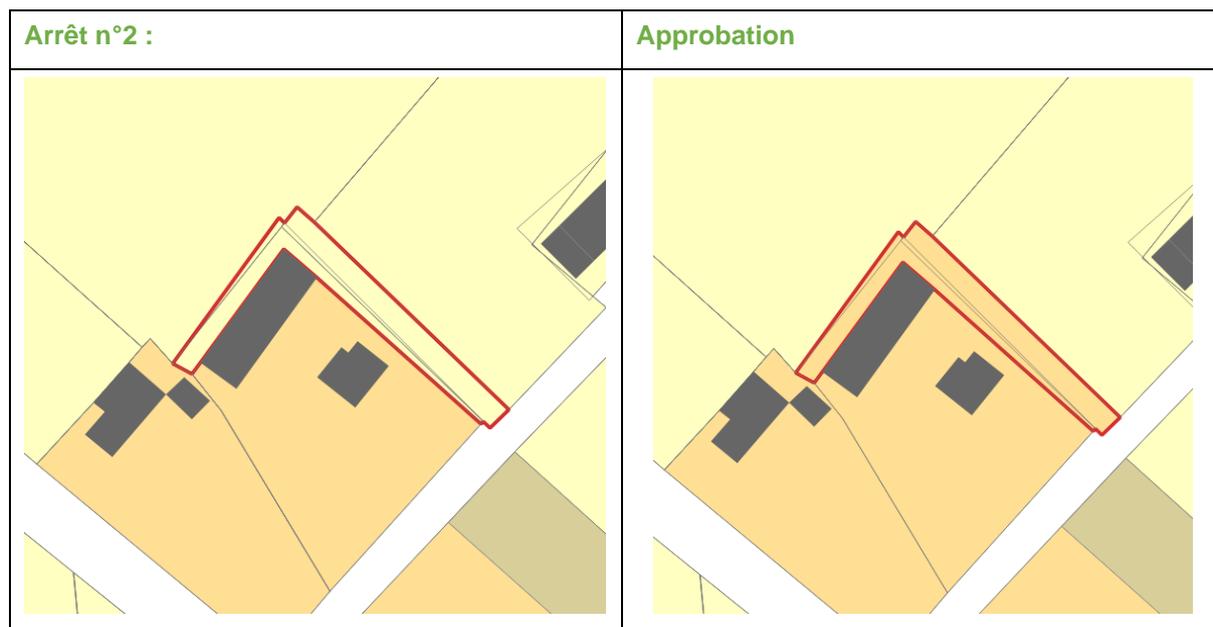
ORALE_20 Mr MAINGE Patrice

Requête :

Demande que les parcelles ZK 16 et B 763 (180 et 280 m²) soient classées en Uc comme sa maison.

Réponse de la 3CFG :

La requête est acceptée.



→ ORIENTATION D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

ORALE_27 Mr COUSIN

Requête :

Possède la parcelle objet de l'OAP n° 54. Ne souhaite plus l'exploiter, est d'accord pour vendre en trois lots.

Réponse de la 3CFG : Pas de réponse attendue.

→ ÉNERGIE RENOUVELABLE

NUMERIQUE_1 Mr GASNIER Hubert

Requête :

N°1 : Explique qu'au regard du développement des énergies renouvelables il aurait été important de fixer des zones d'implantation des éoliennes et champs de panneaux solaires. Constate que le développement de Presnoy est bloqué à tout jamais. Le développement des petits villages se fait au détriment des gros bourgs.

Réponse de la 3CFG :

A l'heure actuelle, la décision d'implantation des éoliennes revient au Préfet. Le rôle des collectivités se cantonne essentiellement au niveau de la consultation – sauf à créer leur propre structure de développement.

→ MOBILITÉ

NUMERIQUE_3 Mr GASNIER Hubert

Requête :

N°3 : regrette le peu de mise en avant de l'aspect mobilité, mais aussi des expériences du type « zéro chômeurs de longue durée ». Le PLUI manque d'ambitions sur l'aspect mobilité à vélo. Le regroupement d'habitations qui est recherché, il déplore néanmoins la baisse des services en milieu rural qui augmente les déplacements longs et désertifie les villages.

Réponse de la 3CFG :

Le PLUi-H n'est pas un outil permettant d'agir directement sur la mobilité, cette question relève plutôt du Plan de Déplacement Urbain.

Cependant, le règlement du PLUi impose l'installation de stationnements dédiés aux vélos dans toute nouvelle construction. Des emplacements réservés sont également mis en place pour aménager de nouvelles infrastructures dédiées aux mobilités douces.

→ SECTEUR DE TAILLE ET DE CAPACITÉ D'ACCUEIL LIMITÉES

Remarque de la DDT : Le territoire de la CCCFG compte 9 maisons éclusières appartenant au domaine du canal d'Orléans. Dans le projet de PLUI, ces maisons sont classées en zone N, A ou Uc. Ces zones interdisent les activités de restauration (Uc), voire toutes activités de commerces ou de services (A et N). Le Département sollicite une adaptation de celui-ci afin de ne pas fermer la possibilité d'une exploitation touristique des maisons éclusières situées sur le périmètre de la CC.

Réponse CCCFG Les maisons éclusières ont fait l'objet de STECAL présentés à la CDPENAF afin de permettre l'exploitation touristique. Elles seront réétudiées afin d'omettre aucun projet.



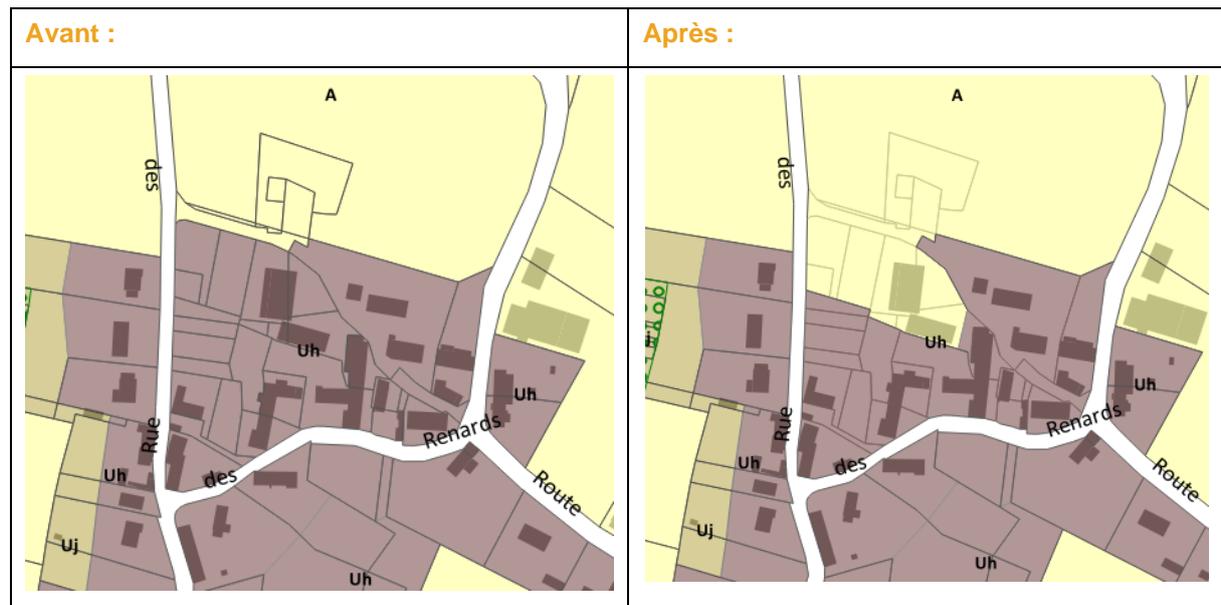
PRESSIGNY-LES-PINS

→ ZONAGE

Remarque de la Chambre d'Agriculture : La majorité des bâtiments agricoles sont bien zonés en A dans l'ensemble des communes. Quelques bâtiments agricoles d'exploitation semblant encore en activité ont été zonés en U dans différentes communes, nous demandons qu'ils soient retirés et zonés en A.

Remarque de la Chambre d'Agriculture : Nous ne sommes pas favorables au classement en Uh du hameau de Montblin compte tenu de la présence d'exploitations agricoles dans celui-ci.

Réponse CCCFG : Le hameau sera maintenu en zone UH mais les fermes agricoles seront exclues.



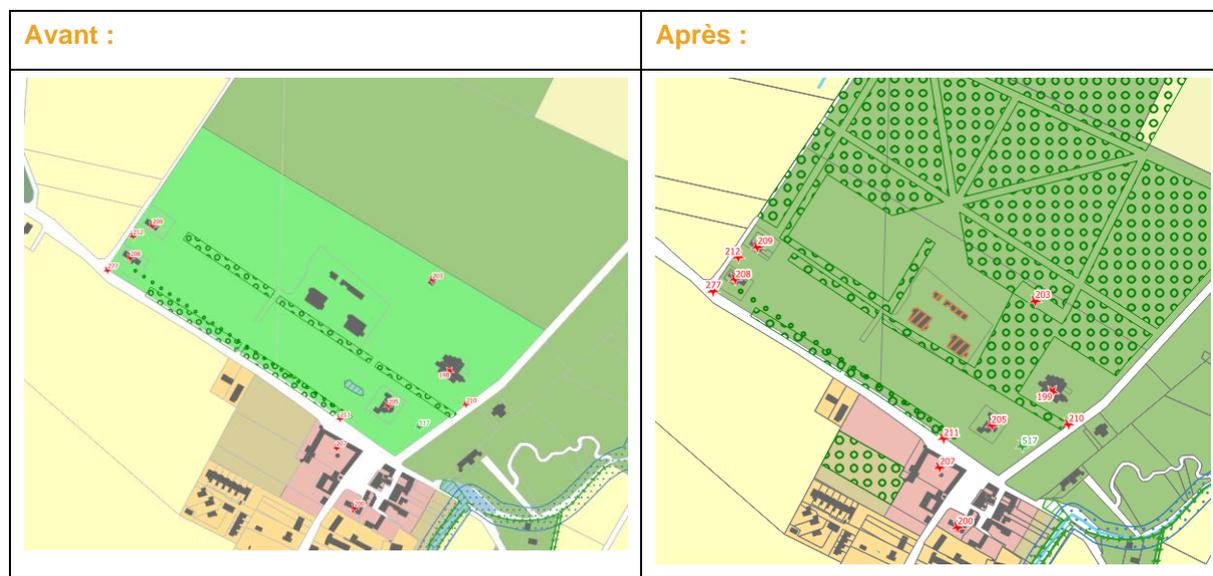
→ ZONAGE

Remarque du Département :

Un projet d'installation d'un transformateur électrique est en cours sur la commune. Selon le PLU existant, il est compris dans le zonage N dont les règles sont incompatibles avec l'installation d'un tel équipement. D'après le projet de PLUIh, le transformateur se trouverait désormais dans le zonage Np, toujours incompatible.

Le Département demande une modification de zonage portant sur les zones interdisant toutes constructions et installations afin que soit intégrée une dérogation à cette interdiction permettant l'installation de transformateurs électriques, indispensables à la continuité du service public de distribution l'électricité.

Réponse CCCFG : Le secteur Np de la valette est une coquille à corriger, car cela ne permet aucune modification des bâtiments existants. Les secteurs classés en Np seront retravaillés (reclassé en zone N ou création de STECAL pour ceux portant un projet). Les anciens dortoirs permettront également les changements de destination.



→ REQUÊTE MULTIPLE

REGISTRE_1 - Mr DEPRUN,

Requête :

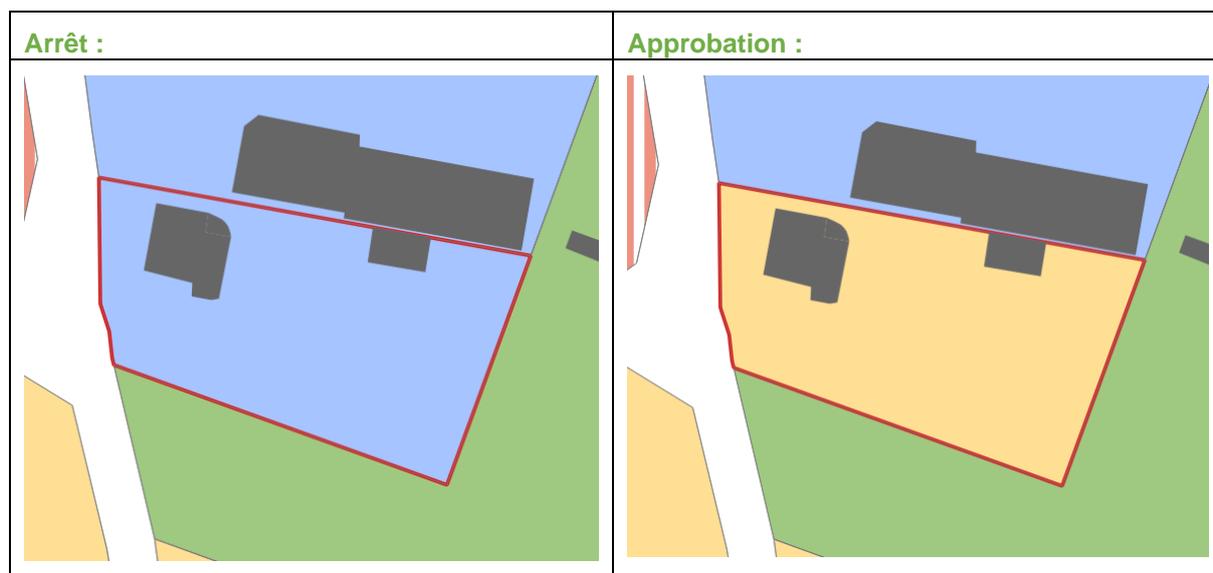
Des incongruités, des oublis et des incohérences dans le zonage ; Pb du zonage des EBC, pb de l'intérêt général et déclassement incompréhensible de certaines parcelles rendues inconstructibles (courrier joint).

Réponse de la 3CFG :

Concernant la parcelle ZE41, le reclassement en zone A est accepté.



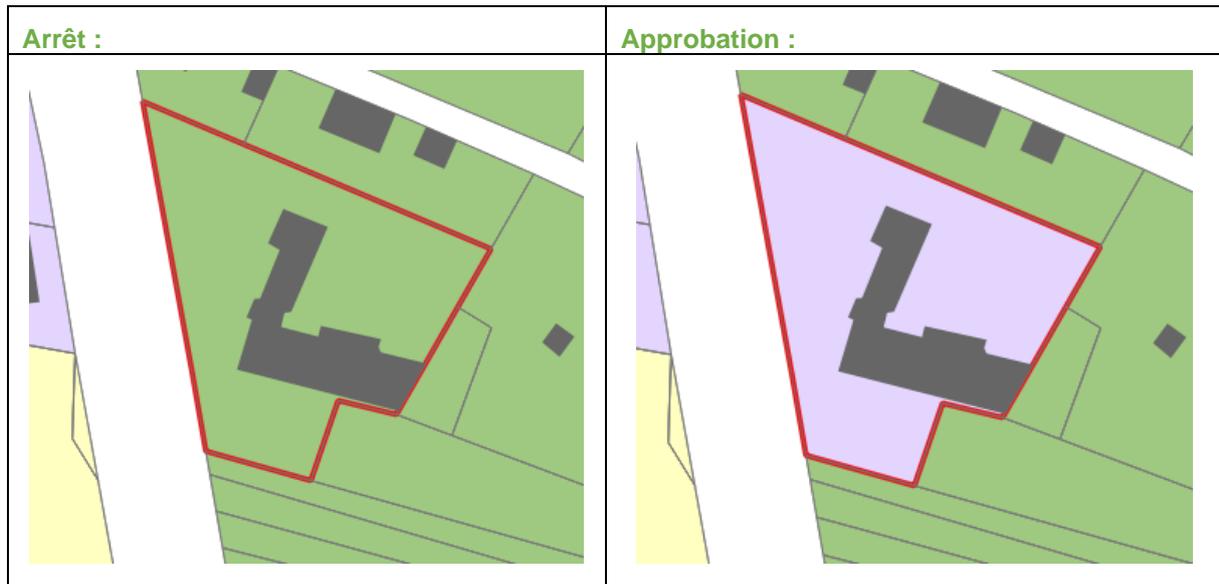
Concernant la parcelle ZH75, la maison sera reclassée en UC.



Concernant la parcelle ZE40, elle sera reclassée en UX.



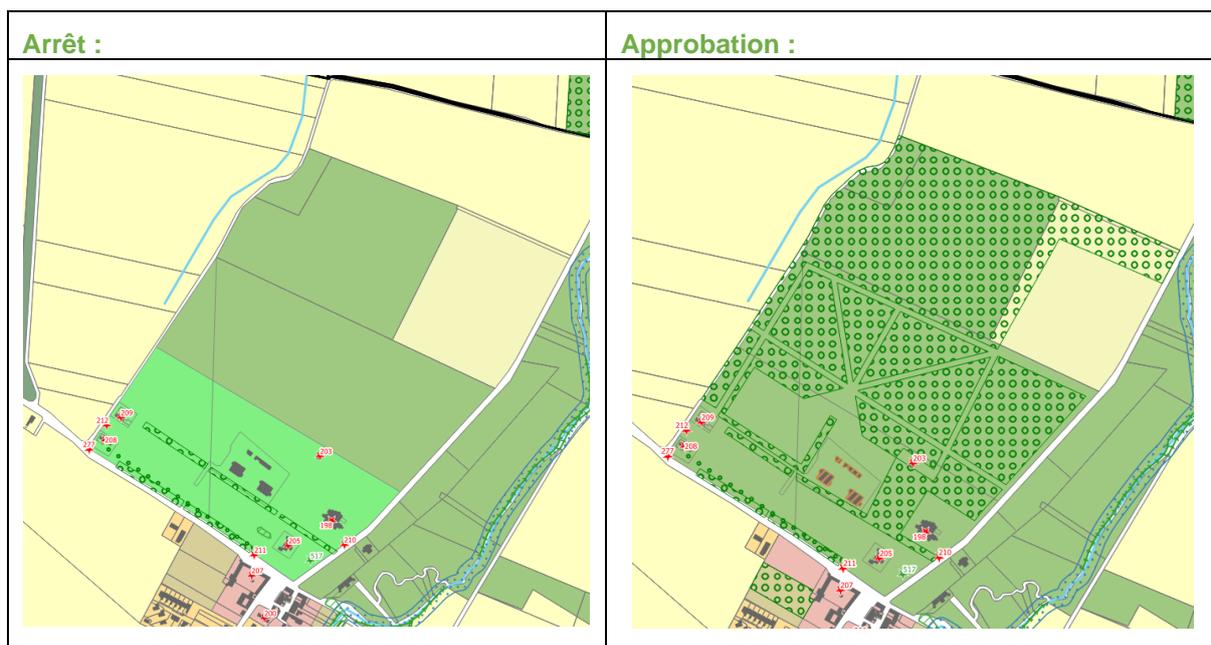
Concernant la parcelle ZD140, le reclassement en Ux est cohérent



La parcelle ZD 209 est déjà classée en zone UX.



Concernant les EBC, les délimitations du précédent PLU seront reprises.



Les équipements d'intérêt général sont autorisés dans toutes les zones.

→ CHANGEMENT DE ZONE

REGISTRE_33 MR Laurent PADOVANI

Requête :

Souhaite conserver le terrain situé chemin de la mi-voie à PRESSIGNY (cadastré ZD4) en zone constructible. Le non-classement dévaluerait de façon importante sa part successorale par rapport à ses cohéritiers.

Réponse de la 3CFG :

La requête est rejetée car il s'agit d'un écart bâti.

→ CHANGEMENT DE ZONE

ORALE_7 "Mr RAYGNEAU - accompagné par Mr DEPRUN, Maire"

Requête :

Parcelle ZI 2, une partie de sa parcelle en zone Ub est reclassée en zone A. Il demande que l'intégralité de cette parcelle soit en zone Ub

Réponse de la 3CFG :

La requête est rejetée car il s'agit d'un écart bâti.

→ CHANGEMENT DE ZONE

ORALE_8 "Mme KORPERSHOEK accompagnée par Mr DEPRUN, Maire"

Requête :

Parcelles C227, 228, 271, 273, 274, lieu-dit La Vallonnière classées en zone Np ; ne comprend pas ce classement et demande le classement en zone N ; se demande s'il n'y aurait pas un amalgame avec le château de la Vallette classé également en Np.

Réponse de la 3CFG :

Le Château La Vallonnière est classé en zone N.



→ CHANGEMENT DE ZONE

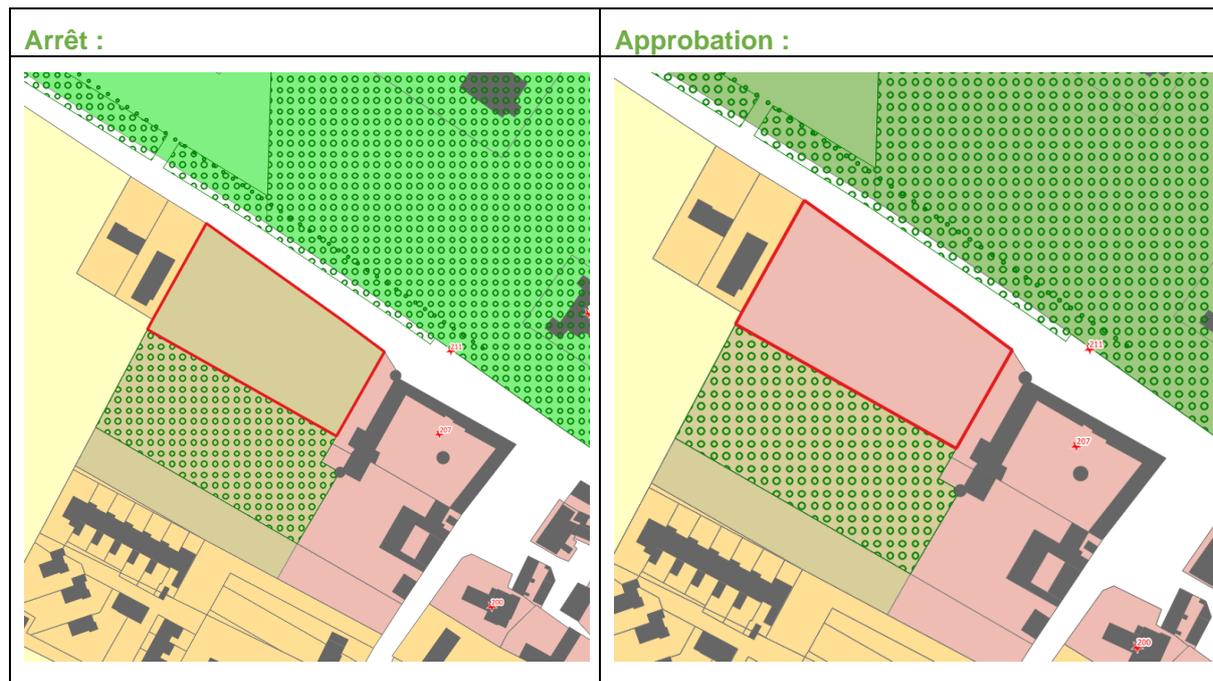
ORALE_9 "Mr MADAGASCAR accompagné par Mr DEPRUN, Maire"

Requête :

Possède la parcelle AB42, classée un zone Uj. Ne comprend pas ce classement pour une parcelle située en centre bourg, près de la mairie et demande le classement en zone Ub.

Réponse de la 3CFG :

La requête est acceptée.



→ CHANGEMENT DE ZONE

ORALE_10 Mr PESTY Joël

Requête :

Parcelle ZI 22 en zone A dans le projet de PLUi ; terrain viabilisé voisinant des parcelles constructibles, demande classement en zone Uh

Réponse de la 3CFG :

La requête est rejetée car le hameau de Montblin dispose déjà d'une partie constructible importante et que c'est le bourg qui doit se développer.

→ CHANGEMENT DE ZONE

ORALE_18 Mr DEPRUN, Maire

Requête :

1/ Il y a une incohérence dans le document. La parcelle ZH 75 sur laquelle se situe une habitation doit passer en Uc et non être en zone Ue.

2/ Au droit du château, le classement de la parcelle située le long de la voie empêche un projet EDF de renforcement de réseaux.

Réponse de la 3CFG :

1/ La parcelle ZH 75 accueillant la maison est reclassée en Ub.



2/ Le zonage Np sera revu et permettra, entre autres, la réalisation d'installation d'intérêt général.

→ CHANGEMENT DE ZONE

ORALE_19 Mr et Mme GATILLIER

Requête :

Accompagnés de Mr DEPRUN, maire. Demandent que la parcelle ZD 115 soit classée en Uc et non en A car elle la seule parcelle non construite sur la bande.

Réponse de la 3CFG :

Compte tenu que cette parcelle est en dent creuse, dans un secteur bâti, la 3CFG décide de reclasser une partie de ce secteur bâti en zone UC, et de classer les fonds de jardin en N.



→ CHANGEMENT DE ZONE

ORALE_25 Mr CHAPEIGNIER

Requête :

Parcelle C256, en zone N dans le projet de PLUi ; demande qu'elle soit reclassée en zone UC ou Uj.

Réponse de la 3CFG :

La requête est rejetée car il s'agit d'un écart bâti en zone naturelle.

→ CONTESTE LE PROJET

NUMERIQUE_6 Mr PESTY Jérôme

Requête :

1: N°18, 19, 20 : avis défavorable au projet. Demande la préservation des espaces boisés naturels, et notamment la suppression de la zone Nli le long de la route menant à Cortrat qui n'a jamais été construite.

2/ Il demande également que toute nouvelle construction soit éloignée de 20 mètres des zones agricoles afin de ne pas pénaliser les agriculteurs exploitant leur propre terrain, qui protège ces zones à leur charge alors que les riverains sont peu scrupuleux.

Il ne comprend comment des parcelles urbanisables deviennent inconstructibles et souhaite connaître les modalités d'indemnisation pour les propriétaires lésés car les terrains vont subir une perte d'environ 100 fois. Il précise que de nombreuses procédures risquent d'être engagées.

Réponse de la 3CFG :

1/ La requête est rejetée, la commune a demandé son maintien

2/ Le périmètre de réciprocité est un périmètre imposé au titre du Code de l'environnement et non au titre du Code de l'urbanisme. Si celui-ci vient à évoluer, les dispositions du PLUi ne peuvent aller à l'encontre de celles du Code de l'environnement. De plus, la seule zone ouverte à l'urbanisation sur le territoire de Pressigny-les-Pins se situe en centre-bourg, ainsi les contraintes n'ont pas été accentuées.

Les injonctions en matière de limitation de la consommation d'espace et d'artificialisation des sols entraînent une doctrine stricte sur le sujet. Il s'agit de règles imposées par le Code de l'urbanisme et endurcies par les dernières lois entrées en vigueur, dont la loi Climat et Résilience. Aucune indemnisation n'est mise en place dans cette situation.

→ CHANGEMENT DE ZONE

NUMERIQUE_20 Mr MAUDUIT Etienne

Requête :

N°24: pour la SCI Plaisance, propriétaire de la parcelle ZD 204 qui devient inconstructible. Ne comprend pas ce déclassement car ce terrain est voisin de plusieurs constructions et qu'une nouvelle construction serait dans la continuité urbaine et ne changerait pas la cohérence du quartier.

Réponse de la 3CFG :

La requête est rejetée car la parcelle est située dans un écart bâti en bord de la RD 2007.

→ CHANGEMENT DE ZONE

NUMERIQUE_33 Mr PORTEFAIX Alain

Requête :

N° 43 : demande que la parcelle ZH 67 reste en zone N pour la partie boisée et en zone U pour la partie non boisée dans la continuité des parcelles voisines.

Réponse de la 3CFG :

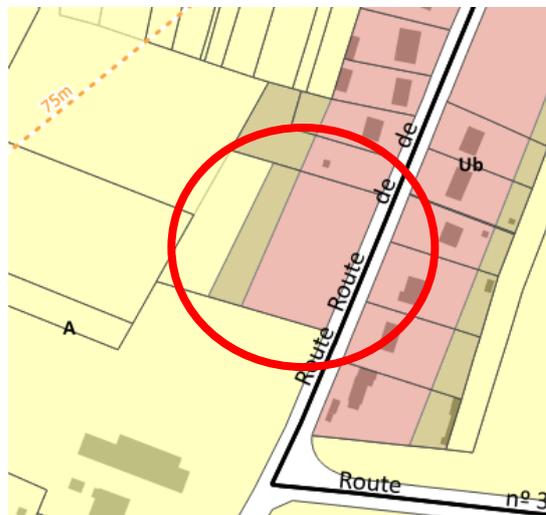
La requête est rejetée compte tenu de la localisation de la parcelle. L'arrière de la salle des Fêtes est maintenu en zone N qui laisse des possibilités d'extension et d'annexes.

QUIERS-SUR-BEZONDE

→ ZONAGE

Remarque de la Chambre d'Agriculture : Certaines parties de parcelles cultivées non bâties ont été zonées en U alors qu'elles peuvent difficilement être considérées comme des dents creuses compte tenu de l'écart entre les constructions. En l'absence de permis en cours d'exécution, elles doivent être maintenues en A ou N

Réponse CCCFG : Avis défavorable : Un certificat opérationnel réalisable est en cours de validité. DP valant division délivrée. Un PC est en cours d'instruction. 2 autres terrains sont vendus et font faire l'objet de PC très prochainement.



→ OAP-zone AU

Remarque de la DDT : Depuis la loi Climat et Résilience du 22 août 2021, il est nécessaire d'avoir une OAP définissant un échéancier global dès lors que des zones AU sont délimitées.

Réponse CCCFG : Des précisions seront apportées au sein des OAP communales encadrant les zones AU.

QUIERS-SUR-BEZONDE | ÉCHÉANCIER POUR L'OUVERTURE DES OAP

Loi Climat-Résilience

La LOI n° 2021-1104 du 22 août 2021 portant lutte contre le dérèglement climatique et renforcement de la résilience face à ses effets rend obligatoire (et non plus optionnel) l'établissement par les OAP d'un échéancier prévisionnel d'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser (AU) et de réalisation des équipements correspondant à chacune d'elles, le cas échéant.

Définition des échéanciers dans le PLU-H de la Communauté de communes de Canaux et Forêts en Gâtinais

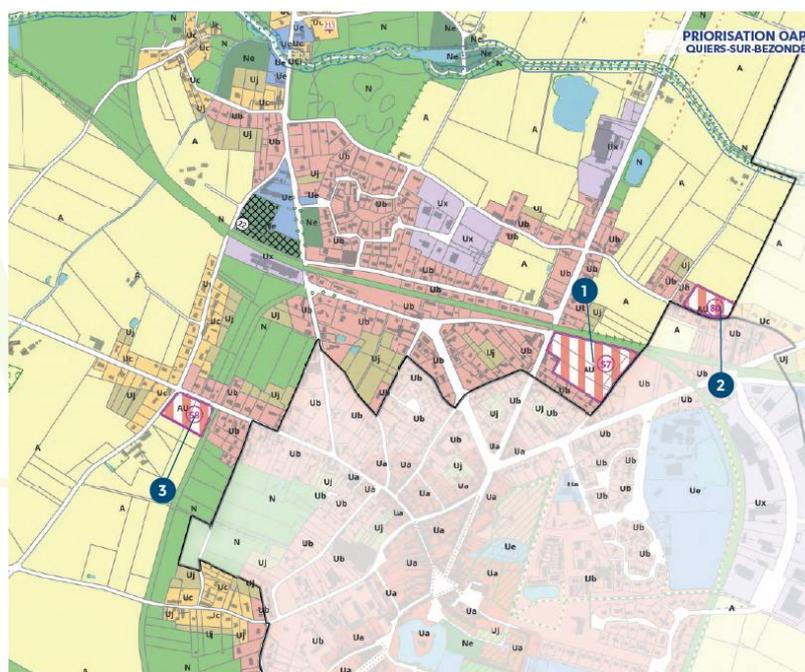
Un échéancier prévisionnel a été défini dans l'ensemble des communes présentant plusieurs zones AU. Ce dernier priorise l'ouverture des OAP encadrant ces zones au regard des critères suivants :

- la localisation (en priorité les secteurs d'OAP situés au sein des enveloppes urbaines déjà constituées, en second ceux situés en extension)
- le contexte urbain (proximité des aménités urbaines, accessibilité du secteur, présence des réseaux...)
- la maturité du projet (porteur de projet déjà identifié, réflexion sur l'aménagement du secteur en cours...)

Les échéanciers définissent un ordre de priorité :

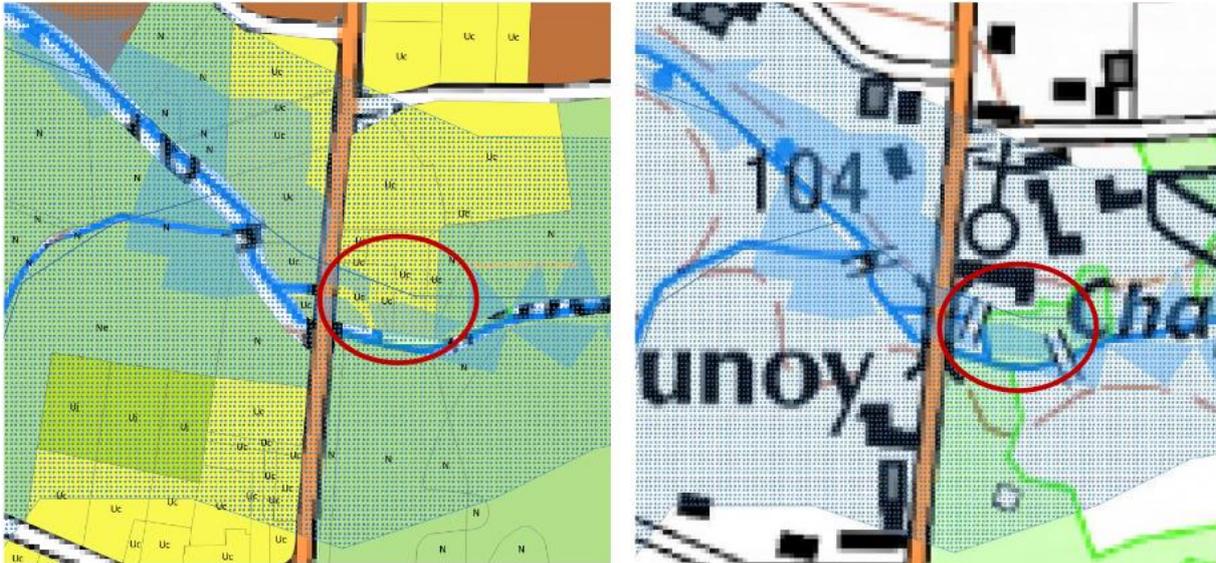


Les communes pourront déroger à la priorisation définie en justifiant l'évolution d'un ou plusieurs critères (cités énoncés ci-dessus).

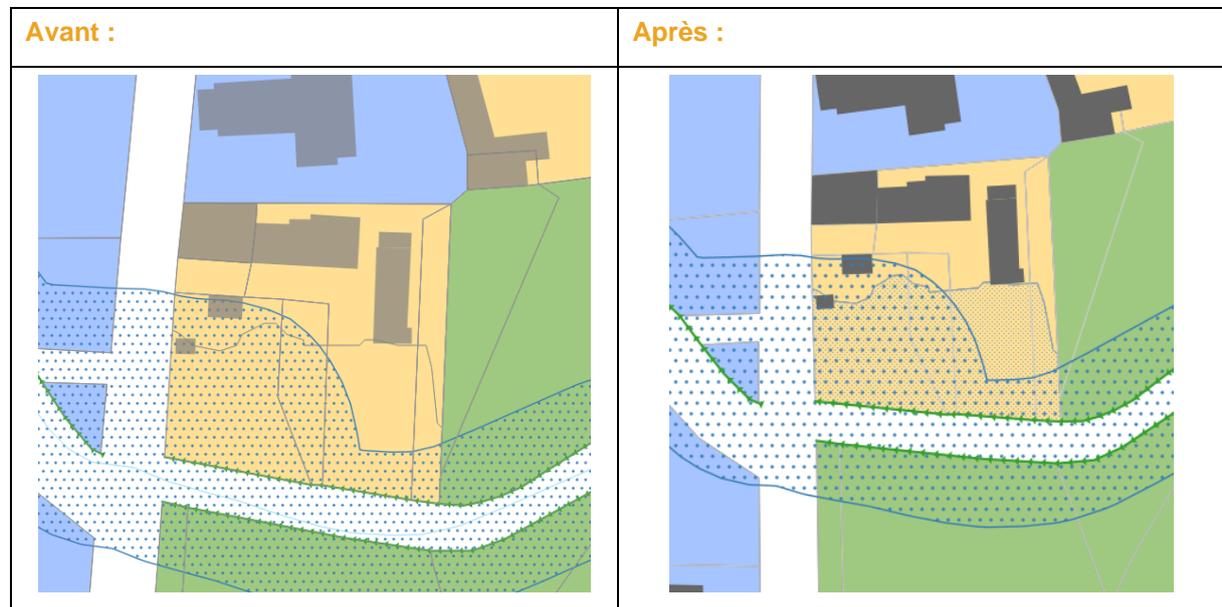


→ ZONAGE

Remarque de l'EPAGE : Aval du pont de la Bezonde : l'aval du Pont de la Bezonde est un secteur soumis au risque inondation comme l'a attesté la crue de 2016. Or, des secteurs en Uc ont été inscrits, cependant, toutes nouvelles constructions ou extensions sur cette zone sont à éviter.



Réponse CCCFG : Proposition de faire un secteur UCi dans lequel les nouvelles constructions sont interdites mais pas les extensions.



→ DEMANDE DE CONSTRUCTIBILITÉ

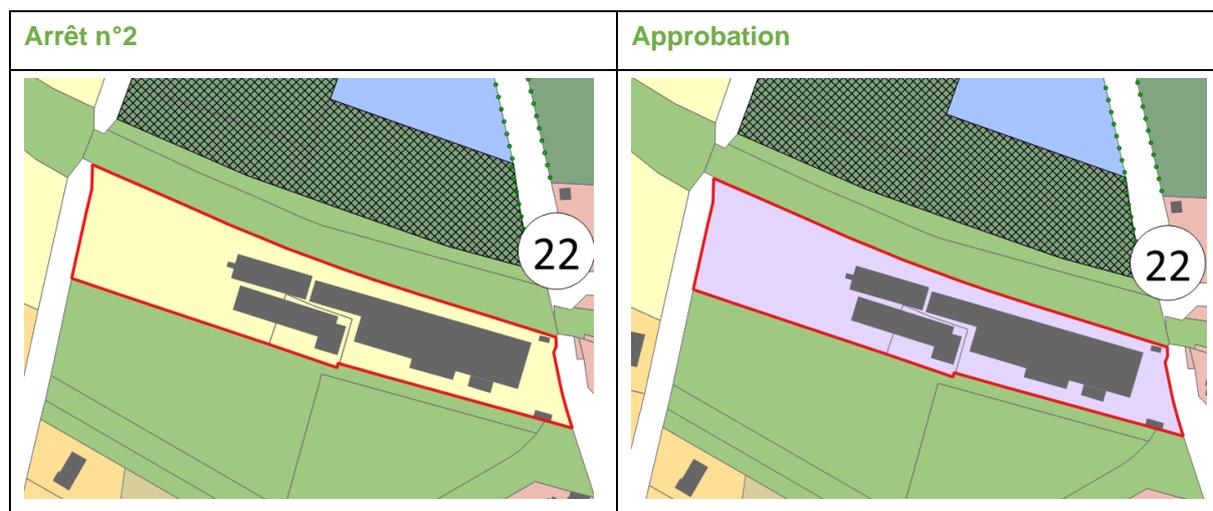
REGISTRE_14 Mr BRIAND/ SCI BJE

Requête :

Demande à ce que les parcelles ZK 29 et 30 restent à vocation économique comme aujourd'hui, ou en zone habitable. Dans le cas contraire, il fera intervenir son avocat.

Réponse de la 3CFG :

La requête est acceptée car cette demande est dans la continuité de la demande faite par la commune dans le cadre de la consultation des communes



→ DEMANDE DE CONSTRUCTIBILITÉ

REGISTRE_15 Mme JACQUELIN Jacqueline

Requête :

Demande que la parcelle ZD 71 soit constructible car il s'agit d'une dent creuse avec des constructions de part et d'autre en zone non inondable (a envoyé un courrier ; voir registre LORRIS).

Réponse de la 3CFG :

Cette requête est refusée car ce secteur est situé en zone inondable selon AZI.

→ CHANGEMENT DE ZONE

REGISTRE_49 Mme JACQUELIN-LIONNET Jacqueline

Requête :

Demande le reclassement de ses terrains AP42 et 110 en zone constructible.

Réponse de la 3CFG :

Cette requête est refusée.

→ CHANGEMENT DE ZONE

ORALE_11 "Mme SERGEANT - Mr SERGEANT Grégoire"

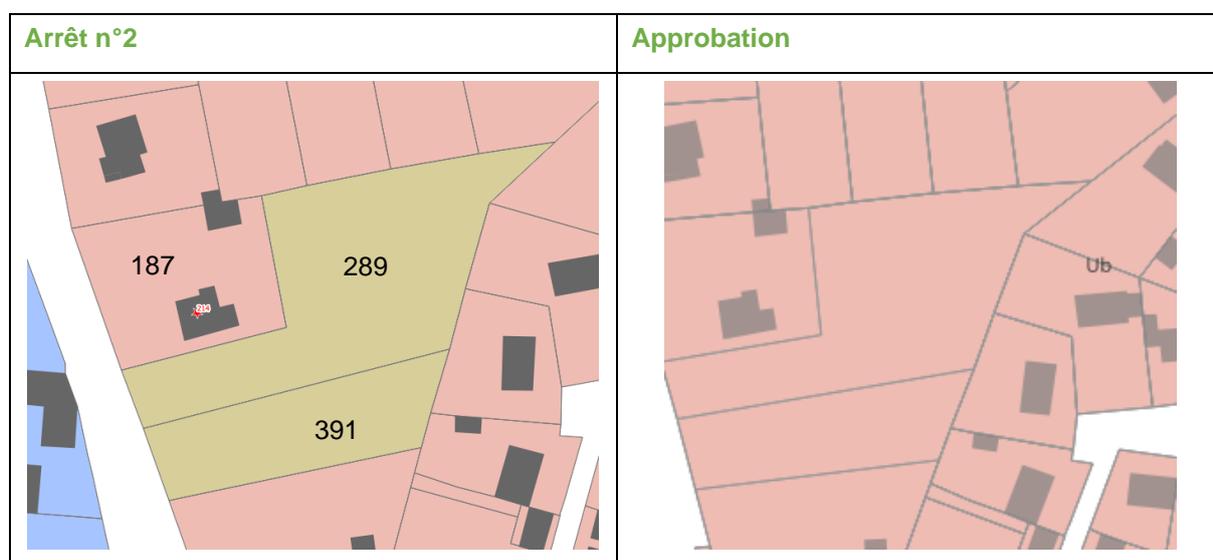
Requête :

Pour Mr SERGEANT, sa mère qui le représente demande que la parcelle 391 soit classée en Ub et non en Uj, elle pense que c'est une erreur manifeste.

Pour elle, elle n'a aucune possibilité de vendre sa maison avec le classement en Uj de la parcelle 289, qui comporte des arbres qui sont aujourd'hui malades. Elle demande le classement en Ub

Réponse de la 3CFG :

Les parcelles ZH 391 et 289 sont classées en Ub.



→ CHANGEMENT DE ZONE

ORALE_12 Mr BRIAND/SCI BJE

Requête :

Parcelles ZK 12, 29, 30 achetées il y a deux ans en Ux à vocation économique. Ces parcelles sont classées en A, ce qu'il accepte pour la ZK 12 mais pas pour les deux autres qui doivent être en activités économiques. Il a un locataire (garage) et deux à venir dans les bâtiments situés sur les parcelles ZK 29 et 30.

Réponse de la 3CFG :

Avis favorable 3CFG : Voir remarque REGISTRE_14

→ CHANGEMENT DE ZONE

ORALE_13 Mr MOREL

Requête :

Les parcelles cadastrées ZP 34 et ZP 32 ont été achetées fin 2004 sur lesquelles il attend un permis de construire depuis plus de 10 ans. Les terrains limitrophes sont tous passés en constructible et il demande que les siens le soit aussi.

Réponse de la 3CFG :

La requête est rejetée car les parcelles ne se situent pas dans le secteur de développement de Quiers sur Bezonde, et appartiennent à la zone de non aedificandi le long de la RD 2060.

→ ANNEXE

ORALE_15 Mr LEBRUN

Requête :

Sa parcelle ZP 108 passera de la zone Ub en zone A et il demande s'il pourra construire une annexe de 40 m² sur celle-ci. Pourra-t-il faire valoir l'unité foncière ZP 108 et 120 (maison) pour construire son annexe ?

Réponse de la 3CFG :

La réglementation liée à l'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété, en zone A, dispose que : Les annexes* et les piscines* des constructions* à usage d'habitation devront être implantées de telle sorte que le point le plus proche de la construction* à édifier ne soit pas situé à plus de 30 mètres de la construction* principale, que cette dernière soit dans la zone ou non.

L'emprise au sol maximale des annexes est désormais de 40 m² (suite aux remarques de la Chambre d'Agriculture).

→ CHANGEMENT DE ZONE

NUMERIQUE_27 Mr BESNARD Nicolas

Requête :

N°36 : Souhaite que la parcelle ZH 21 devienne constructible afin de construire une maison pour ses parents

Réponse de la 3CFG :

La requête est rejetée car l'objectif des zones Uj, entre autres, est de préserver les zones tampons entre l'habitat et les terres cultivé (cf.ZNT).

→ CHANGEMENT DE ZONE

NUMERIQUE_30 Mr JOBET Yohan

Requête :

- 1/ N° 39 : demande à remettre les bonnes couleurs pour les zones en UB.
- 2/ Remettre le terrain rue de la Mairie en constructible car dent creuse (parcelle 391).
- 3/ Remettre en constructible le fond de la parcelle ZH21 rue de l'Ordinaire car cette parcelle donne sur l'impasse du vieux moulin.
- 4/ Remettre la parcelle 30 qui en A en UX car c'est un ancien silo qui a été racheté par une entreprise.

Réponse de la 3CFG :

- 1/ Coquille qui sera corrigée par VO
- 2/ Voir remarque ORALE_1
- 3/ Avis défavorable de la 3CFG (cf. Rmq M. Besnard)
- 4/ Voir remarque REGISTRE_14

→ CHANGEMENT DE ZONE

COURRIER_2 Mme JACQUELIN Jacqueline

Requête :

Parcelle ZD 71 à Quiers sur Bezonde ; demande que cette parcelle soit constructible (joint lettres et plans – 2 courriers séparés).

Réponse de la 3CFG :

Avis défavorable 3CFG : Voir remarque REGISTRE_15

→ CHANGEMENT DE ZONE

COURRIER_4 Mr Grégoire SERGENT-PERTHUIS

Requête :

Parcelles 289 & 391 classée en zone UJ dans le projet de PLUi ; demande reclassement en zone Ub.
Demande la suppression du classement de la maison, 119 rue de la mairie, comme « élément de patrimoine bâti à protéger (joint lettres + plans et pouvoir- 2 courriers séparés).

Réponse de la 3CFG :

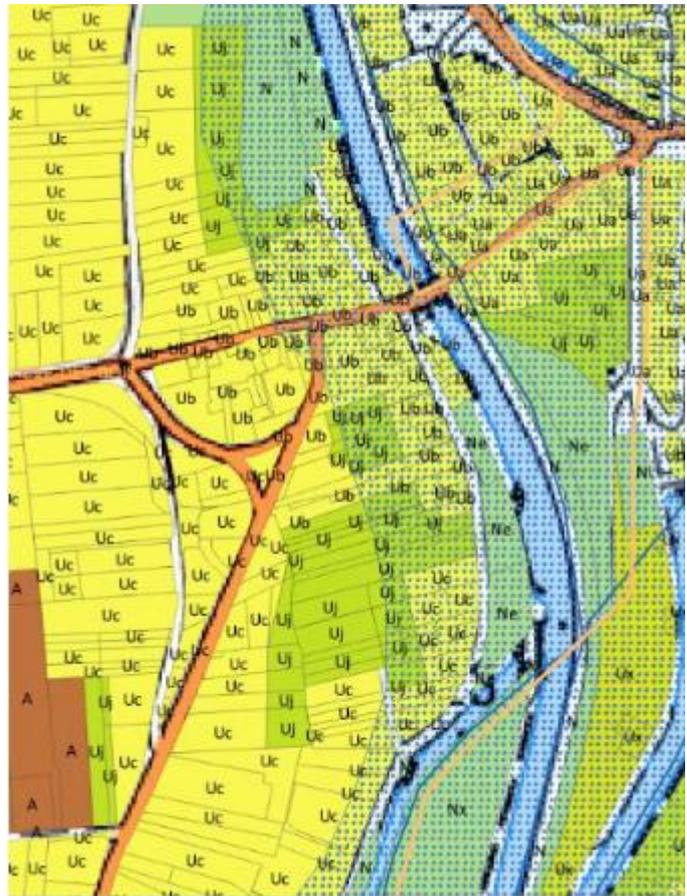
Cf. Réponse Remarque Mme SERGENT ORALE_11

L'EPAC n°214 est supprimé.

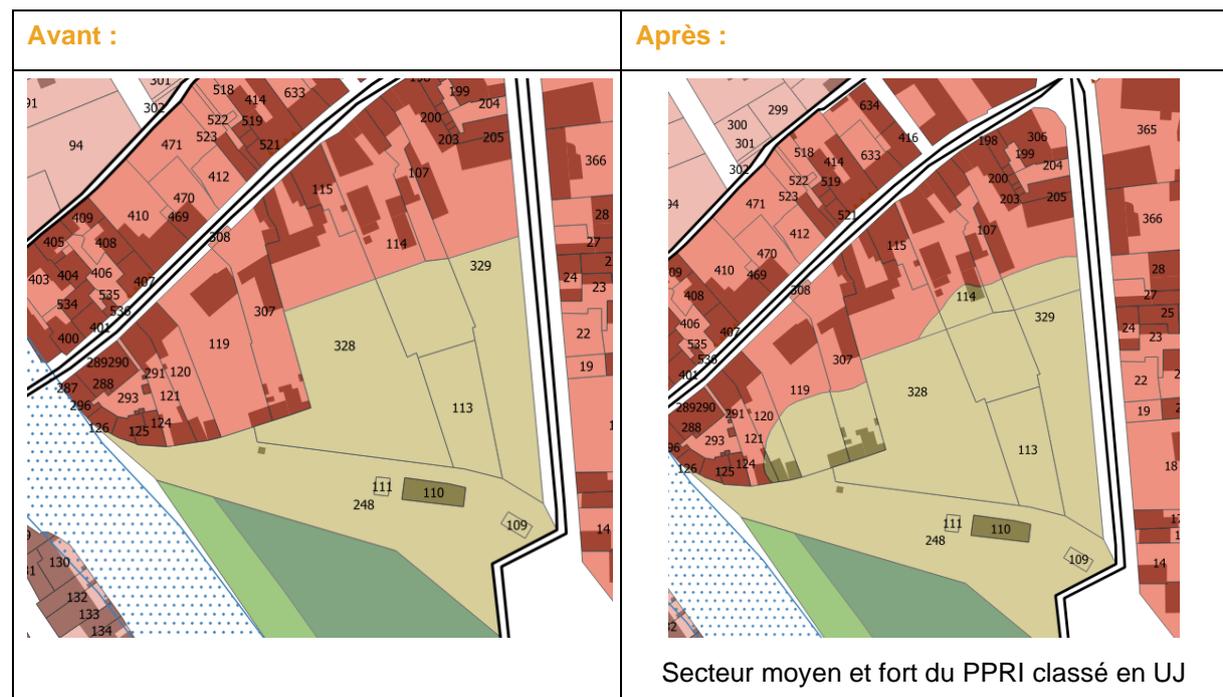
SAINTE-GENEVIÈVE-DES-BOIS

→ ZONAGE

Remarque de l'EPAGE : Limite de chatillon :
Revoir avec le PPRI en bord du Loing/canal
les zones en Ub afin d'éviter toute nouvelles
constructions dans des zones inondables.



Réponse CCCFG : La zone UC sera réduite en conséquence.

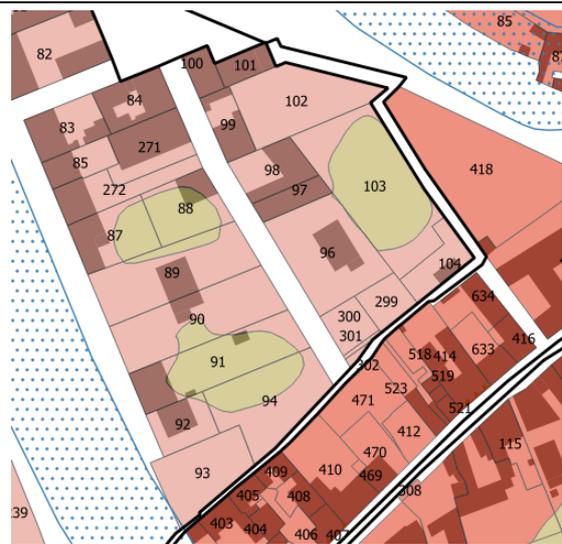


SUIVI DES MODIFICATIONS ENTRE L'ARRÊT N°2 ET L'APP
SAINTE-GENEVIÈVE-DES-BOIS

Avant :



Après :



Secteur moyen du PPRI classé en UJ



Secteur moyen et fort du PPRI classé en UJ

→ ZONAGE

Remarque de l'EPAGE : Une zone en bordure du Talot a été classée en Uc. Il est impératif d'éviter toute construction en bord de rivière. Il en est de même à proximité du Ru où des zones ont été classées en Ub.

Réponse CCCFG : Reclassement en zone Naturelle des parcelles concernées par la couche EAIP (potentiels inondation)



→ DEMANDE DE CONSTRUCTIBILITÉ

REGISTRE_21 Mr SAPIN Pascal

Requête :

Parcelle C342 de 3654 m2, en partie en zone A, en partie en zone Uc dans le projet de PLUi ; demande que la totalité de sa parcelle soit en zone Uc (joint un plan et un certificat d'urbanisme),

Réponse de la 3CFG :

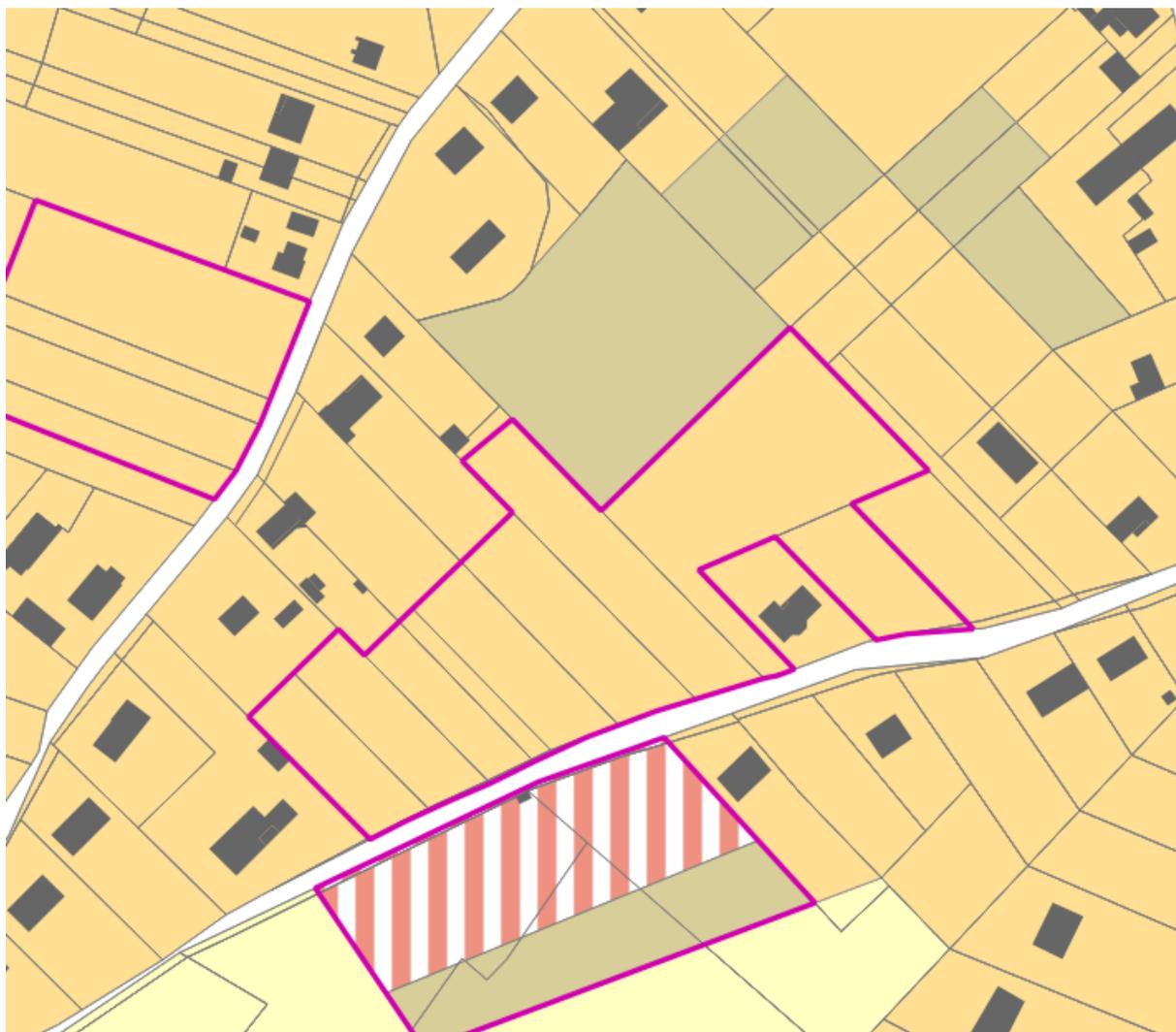
La requête est refusée car le projet de PLUiH classe cette parcelle en Agricole et éloigné de la zone d'extension fléchée sur cette rue par la commune.

→ ORIENTATION D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

REGISTRE_25 Mr HERVE et Mme ROBERT

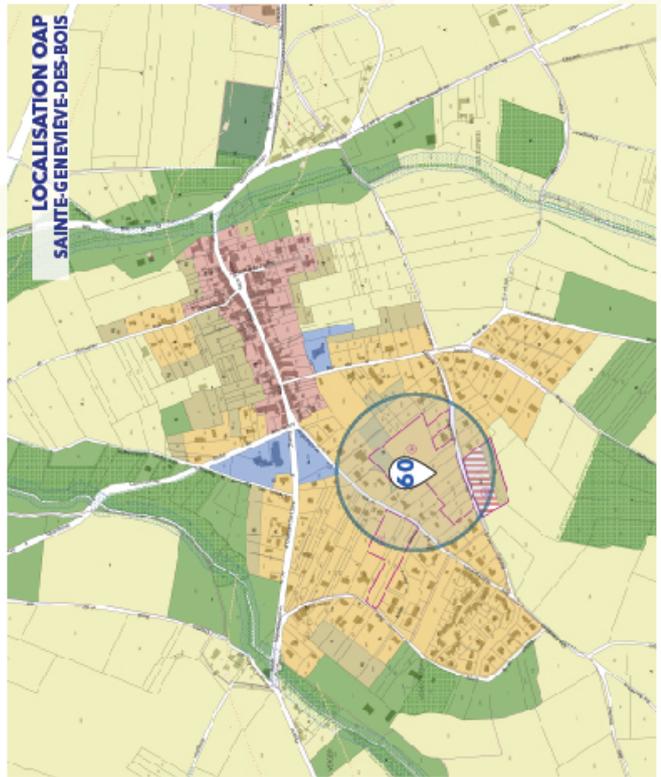
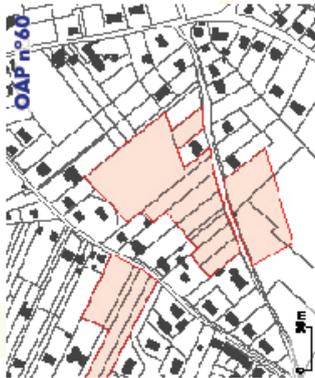
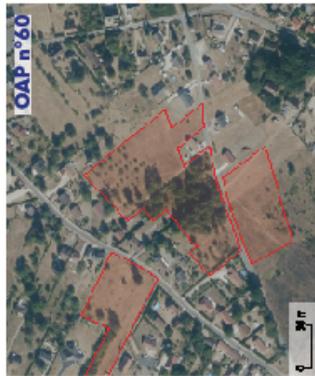
Requête :

OAP n°60. Demandent quel est le mode opératoire de la réalisation. Veulent des explications sur les conditions de réalisation sachant qu'il y a un verger sur le terrain à l'endroit où sont prévus des logements ce qui leur paraît dommage. (joint 1 courrier avec plan et photo)



SAINTE-GENEVIÈVE-DES-BOIS | OAP 60

Chemin de la Croix Montet



PÉRIMÈTRES ET PHASAGES

Cette OAP définit des orientations d'aménagement sur un secteur d'une surface totale d'environ 11 373 m².

Tout en garantissant la cohérence et la qualité du secteur, l'aménagement de chaque zone devra s'effectuer via plusieurs opérations d'aménagement d'ensemble.

Aucun phasage n'est par ailleurs préconisé.

INSERTION ARCHITECTURALE ET URBAINE

L'orientation propose des logements de type individuel afin d'insérer le projet dans le tissu existant.

De manière générale, l'objectif de l'OAP est d'insérer le projet urbain dans un secteur déjà construit, en assurant une cohérence bâtie entre les constructions limitrophes déjà existantes et futures, et en assurant un espace de transition avec la zone naturelle.

MIXITÉ FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Le projet doit permettre la création de 9 logements individuels.

QUALITÉ ENVIRONNEMENTALE ET PRÉVENTION DES RISQUES

Structure végétale et paysagère
La majorité des limites séparatives bordant l'opération devront faire l'objet d'un traitement paysager. Dans ce sens, une haie d'essence locale et variée sera réalisée afin de permettre une transition entre l'espace urbain existant et l'opération.

Egalement, le fond de parcelle de l'opération devra être maintenu en espace de jardin.

Les espaces de respiration entre les bâtiments devront être préservés afin de créer des perméabilités entre les différentes constructions, qui seront également supportés de chemins piétons ou d'espaces récréatifs. Une végétalisation multistrates sera assurée afin de renforcer leur intérêt pour la biodiversité.

Cycle de l'eau

L'imperméabilisation des sols devra être maîtrisée. Il s'agira de limiter au maximum l'imperméabilisation des terrains et de récupérer les eaux pluviales à l'échelle de chaque unité foncière.

Les dispositifs de rétention ou d'infiltration seront, sauf impossibilité technique justifiée, réalisés à ciel ouvert, et devront être traités de manière paysagère, avec des essences locales et s'inscrire dans la continuité de la trame paysagère du secteur aménagé.

Énergie et confort climatique

Globalement, il s'agira de privilégier une consommation d'énergie primaire des bâtiments la plus faible possible. Dans ce cadre, les bâtiments devront être conçus et orientés de façon à profiter au maximum des apports solaires passifs en hiver. Il sera nécessaire de tenir compte des effets d'ombrages liés aux bâtiments et la structure végétale en place pour le confort d'hiver.

ACCÈS ET DESSERTE

Un accès direct depuis le Chemin du cimetière pourra être réalisé pour accéder à la dent creuse située sur la partie droite de l'opération.

De plus, une voie principale sera aménagée depuis ce même Chemin afin d'accéder à l'espace de stationnement central. De même, un maillage piéton devra couvrir l'ensemble de l'opération.



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 (*ratios SCoT) : 9 logements
Objectif programmatique objectif (contraintes spatiales) : 9 logements
 *r Commune rurale s : 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**
 - Voie à créer et/ou aménager
 - Accès individuel depuis les zones existantes ou à créer
 - Cheminement doux (piéton/bicyclette) à prévoir
 - Infrastructures à intégrer (éclairage, accessibilité, usages)
 - 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 consommation ou de détente
 - Cellule ou tronc-boucle commerciale
- Insertion architecturale et urbaine**
 - Alignement d'arbres, bases existantes
 - Alignement d'arbres, haies à préserver ou créer
 - Traitement des franges paysagères
 - Corridor de biodiversité à valoriser
 - Vues à préserver/créer
 - Regain visuel ou élément patrimonial à préserver
 - Marge de recul des constructions
 - Maintien du front bâti existant
 - Priorité d'implantation des constructions
 - Habitat individuel
 - Habitat intermédiaire ou collectif
 - Fonds de jardin à préserver
 - Qualité environnementale et prévention des risques
 - Prise en compte de niveau hydrographique

Envoyé en préfecture le 14/04/2023

Reçu en préfecture le 14/04/2023

Publié le



ID : 045-200067676-20230411-2023_022C-DE

→ CHANGEMENT DE ZONE

ORALE_22 Mr PILLE

Requête :

Parcelle AC20 à l'Echellier ; en zone A dans le projet de PLUi ; demande si ses parcelles deviendront constructibles

Réponse de la 3CFG :

Le requête est refusée compte tenu de leur situation en zone naturelle, dans le lit de la rivière. Ces terrains ne pourront devenir constructibles.

→ SECTEUR DE TAILLE ET DE CAPACITÉ D'ACCUEIL LIMITÉES

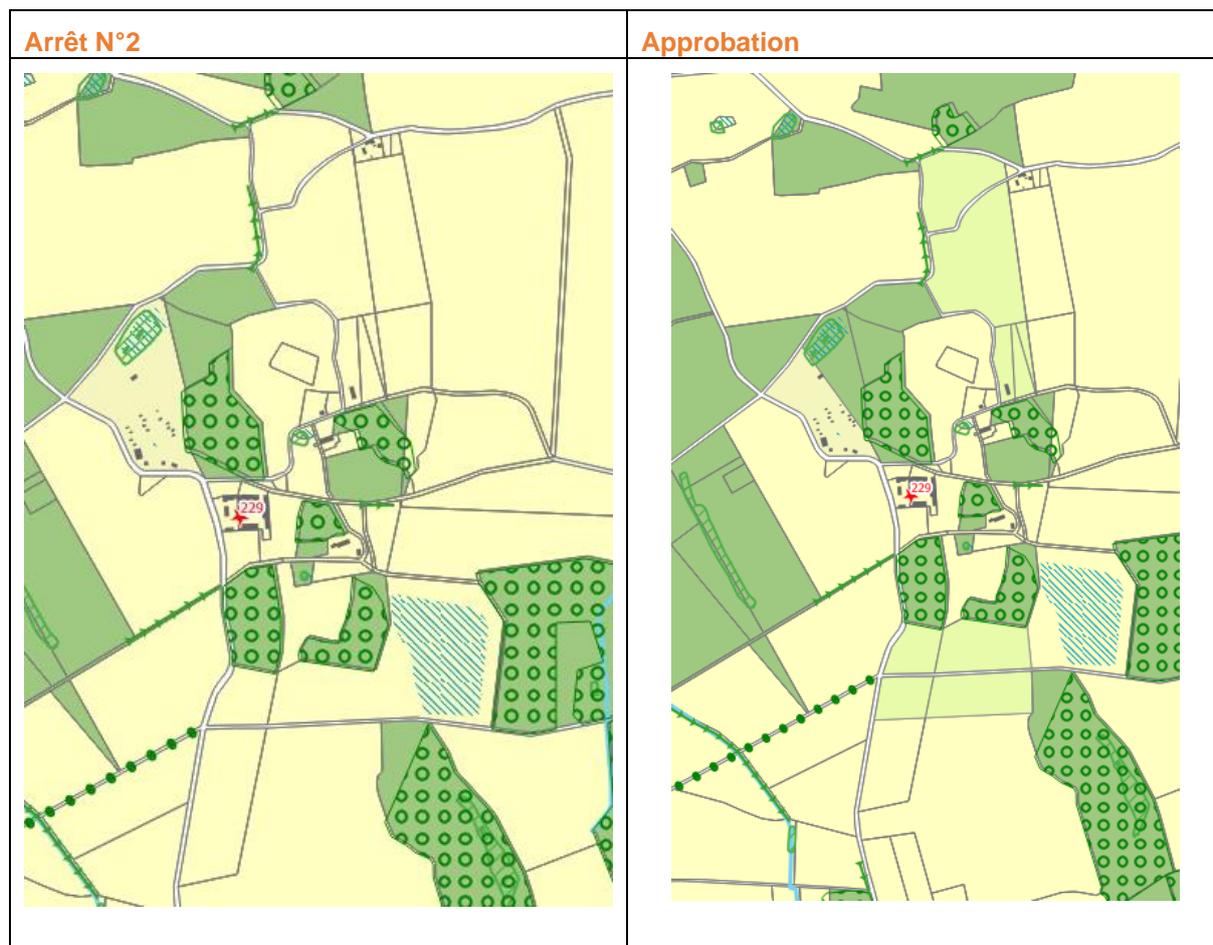
NUMERIQUE_22 Mme DEBAR Amandine

Requête :

N°27 : Emeraude Solaire. Demande une modification de zonage conformément au dossier de 27 pages joint.

Réponse de la 3CFG :

La CCFG émet un avis favorable, l'étude de sol (jointe dans la dossier de la CDPENAF) est en accord avec la doctrine. La note de potentiel agronomique est de 1,78.



SAINT-HILAIRE-SUR-PUISEAUX

→ QUESTION SUR LE ZONAGE

NUMERIQUE_17 Mr GEZU Claude

Requête :

N°21 : il possède les parcelles E 21, 22 et 23 et demande si elles seront impactées par la démolition du silo et la construction de 5 logements.

Réponse de la 3CFG :

Les parcelles 22 et 23p sont en zone UC et la parcelle 21 appartient également en partie à cette zone. Elles ne sont directement impactées par le projet de démolition du silo.

SAINT-MAURICE-SUR-AVEYRON

→ ZONAGE

Remarque de l'EPAGE : Hameau les hautes justices : Des zones Uc ont été implantées dans un fond de vallée qui est un axe d'écoulement préférentiel soumis au risque inondation. Limiter au maximum l'urbanisation dans cette zone.



Réponse CCCFG : La zone UC du hameau justice sera classée en zone N pour tenir compte du risque inondation.



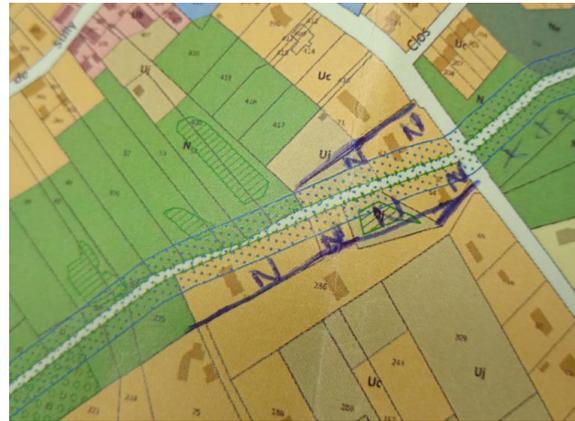
THIMORY

→ ÉLÉMENTS DU PATRIMOINE

Remarque de l'EPAGE :

Les secteurs en bord de Limetin en amont de la D39 sont soumis au risque inondation comme l'a attesté la crue de 2016. Toutes nouvelles constructions et extensions dans l'emprise de la zone inondable et à éviter

Réponse CCFG : La zone UC devra être redéfinie selon le plan transmis par la commune.



Avant :



Après :



→ **DEMANDE DE CONSTRUCTIBILITÉ**

REGISTRE_10 Famille BRINON

Requête :

Parcelles OC 52, 53, 54 de 7326 m2 classées en partie en zones Ub, Uc, N dans le projet de PLUi. Demande la diminution de la zone N pour pouvoir construire (courrier joint).

Réponse de la 3CFG :

Pour une meilleure cohérence, suite à la remarque de Mme Brinon, la zone Ub est retravaillée.



Arrêt n°2 :



Approbation :



→ SECTEUR DE TAILLE ET DE CAPACITÉ D'ACCUEIL LIMITÉES

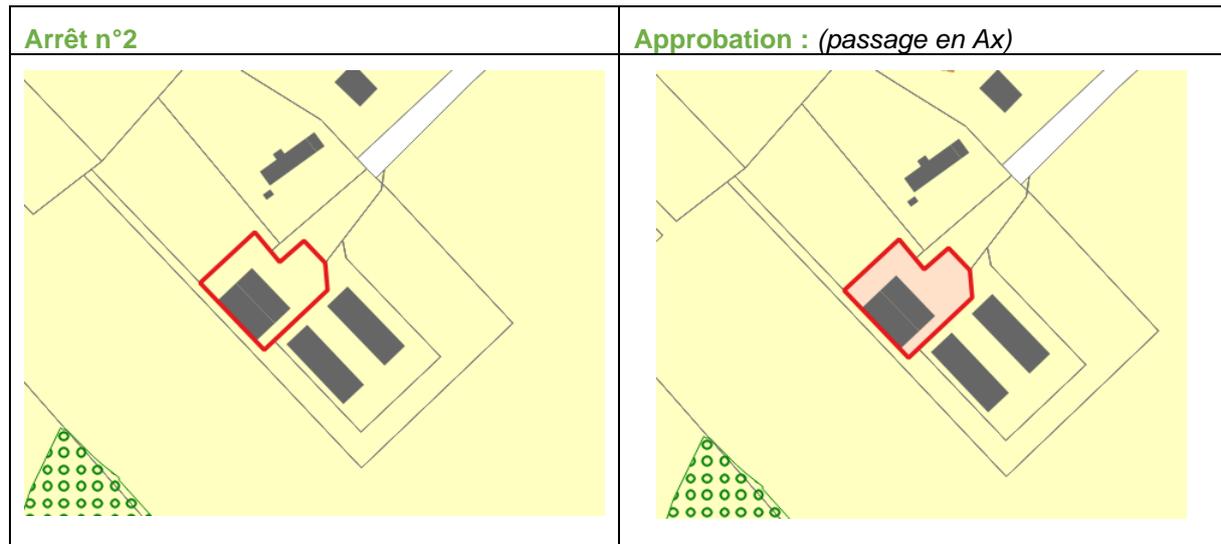
NUMERIQUE_10 Mr BRECHE Romain

Requête :

N°6 : demande que la parcelle ZH 58 où se situe son bâtiment professionnel actuellement en zone agricole soit classé en zone artisanale afin de pérenniser son projet d'extension qu'il joint.

Réponse de la 3CFG :

La requête est acceptée.



→ CHANGEMENT DE ZONE

NUMERIQUE_11 Mme CARBONNIER Nadège

Requête :

N°7: demande, afin de réaliser son projet d'extension joint, le classement des parcelles C 57, 398, 399, 400 en zone Ub ou UC et non en Uj.

Réponse de la 3CFG :

La requête est refusée pour l'ensemble des fonds de jardins de ce secteur car l'objectif est d'éviter de développer la construction de nouvelles maisons en double-rideaux. Toutefois, la limite UC / Uj sera réétudier pour une meilleure cohérence avec les parcelles voisines.



→ CHANGEMENT DE ZONE

NUMERIQUE_21 Mr SOCHAS Yves

Requête :

N°25: propriétaire des parcelles ZE 76, 77, 78. Demande que la parcelle 76 reste constructible pour des bâtiments d'exploitation et un logement attenant ou non dans le cadre d'une activité agricole.

Réponse de la 3CFG :

La requête est refusée car la zone A autorise l'édification de bâtiments agricoles pour les agriculteurs
Le classement en constructible n'est pas possible au regard du PADD et du parti d'aménagement pour le développement de Thimory qui vise à stopper le développement linéaire du village.

VARENNES-CHANGY

→ CHANGEMENT DE ZONE

REGISTRE_24 - Mr VIEUGUE

Requête :

Parcelles ZI 117, 118, 119,120 en zone A dans le projet de PLUi, demande que ces parcelles sans intérêt agricole soit reclassée en zone constructible (joint un courrier).

Réponse de la 3CFG :

La requête est refusée car elle est contraire au PADD concernant l'extension des hameaux.

→ CHANGEMENT DE ZONE

REGISTRE_32 - MR MAQUART SCI GEMAC"

Requête :

Souhaite que ses parcelles n°/38,87,229 soient classées zone constructible en vue d'une extension et du développement de sa SCI (construction d'une serre et d'une bergerie).

Réponse de la 3CFG :

Afin de pouvoir réaliser une bergerie le classement en zone A des parcelles 87 et 229 sera réalisé. Pour la parcelle bâtie et boisée, la CCCFG maintien la zone N. Cependant, malgré ce zonage, les règles de réciprocité continuent à s'appliquer au regard du code de l'environnement.



→ CHANGEMENT DE ZONE

REGISTRE_34 - MR JOLY Michael

Requête :

Demande le reclassement de la parcelle 419, située au 596 de la rue des fougères à VARENNES CHANZY en zone constructible, en vue d'une extension de construction, mais aussi à cause d'une dévaluation successorale.

Réponse de la 3CFG :

La requête est refusée, la rue est classée dans sa globalité en zone naturelle.

→ CHANGEMENT DE ZONE

REGISTRE_35 - "Mr JACQUELIN Geremy - Mme REIGNER Jocelyne - Mr REIGNER Patrick"

Requête :

Ces 3 membres de la même famille, propriétaires des parcelles AH 393, AH261 ,AH313, AH125,et AH26, situés rue de la golotte à VARENNES CHANZY, demandent que ces parcelles restent constructibles en vue d'une division future pour la construction de résidences principales de leurs futures générations

Réponse de la 3CFG :

La requête est refusée car :

- La constructibilité des parcelles 313 et 125 est contraire au PADD (extension linéaire – habitat dispersé)
- La constructibilité des parcelles 26, 393 et 261 correspond à de la consommation agricole, en dehors de la tâche urbaine

→ CHANGEMENT DE ZONE

REGISTRE_38 - Mr POUET Christophe

Requête :

Demande la reclassification de la parcelle ZD 16 du statut A vers le statut Ñ. L'objectif étant de conserver les capacités permettant de la rendre constructible.

Réponse de la 3CFG :

La requête est refusée car les zones N et A autorisent l'extension des constructions existantes à usage d'habitation et les annexes. Le classement de cet écart bâti en constructible n'est pas envisageable

→ CHANGEMENT DE ZONE

REGISTRE_40 - Mr & Mme BRICAULT Frédéric

Requête :

Demandent le reclassement de leurs parcelles N° AT 385 et AT 211 situées sur la commune de VARENNES CHANGY et leur maintien en zone constructible.

Réponse de la 3CFG :

La requête est refusée car la zone N, dans son règlement, autorise l'évolution des constructions existantes à usage d'habitation et la réalisation d'annexes

→ CONTESTE LE PROJET DE PLUI

REGISTRE_41 - Mme COUTEAU Evelyne, Maire

Requête :

Déplore dans ce PLUI la perte de valeur marchande de nombreux terrains reclassés.

Déplore environ 2/3 de perte en nombre de terrains constructibles.

Redoute les conflits de voisinage avec les constructions en drapeau.

Souhaite revenir à l'identification du SCOT « village en étoile »

Regrette que de nombreux travaux effectués par la commune soient perdus avec le nouveau zonage, avec une crainte de voir régresser le commerce et l'artisanat.

Réponse de la 3CFG :

Les injonctions en matière de limitation de la consommation d'espace et d'artificialisation des sols entraînent une doctrine stricte sur le sujet. Il s'agit de règles imposées par le Code de l'urbanisme et endurcies par les dernières lois entrées en vigueur, dont la loi Climat et Résilience.

→ **CHANGEMENT DE ZONAGE**

REGISTRE_41 - Mme COUTEAU Evelyne, Maire

Requête :

Elle émet 3 demandes spécifiques :

1/ Parcelle 332 AM 34 parcelle achetée par la commune devient voirie.

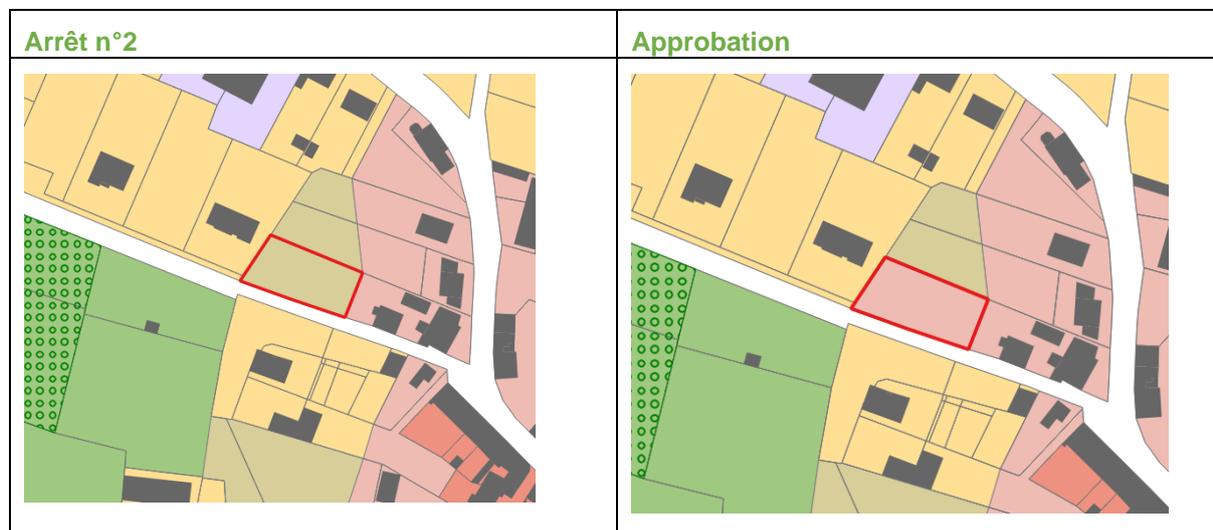
2/ Parcelle 332 AL 106 à remettre en UB

3/ Parcelle 332 A 44 et A 45 et 324 à passer en N.

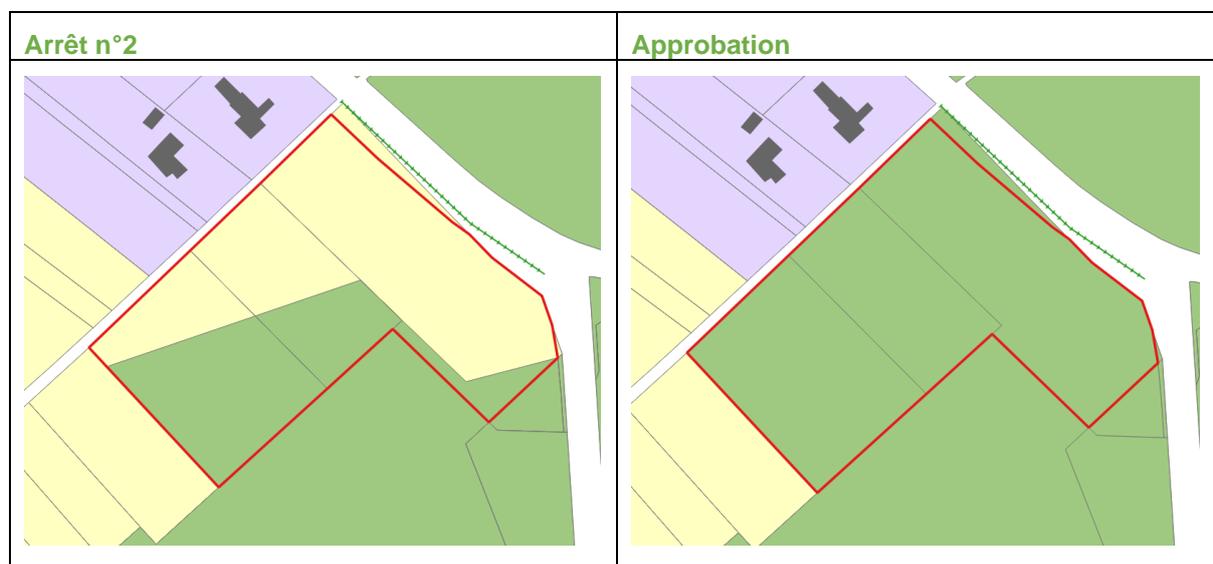
Réponse de la 3CFG :

1/ AM34 : pas de modification à faire – classement en UB actuellement

2/ AL 106 : remettre en UB – Avis favorable 3CFG car bordure de route



3/ A44 A45 et A324 : avis favorable 3CFG



→ **CONTESTE LE PROJET DE PLUI**

REGISTRE_42 - Mme CABRERA Laurence, adjointe au maire

Requête :

Donne son avis sur ce PLUI qui, à ses yeux, ne correspond ni au territoire, ni au mode de vie de la commune de VARENNES. Elle regrette une politique de quotas.

Réponse de la 3CFG :

Les objectifs quantitatifs de production de logements fixés dans le Projet d'aménagement et de développement durables restent des objectifs. Ces derniers sont définis en considération des orientations inscrites dans les documents supra-communaux (notamment du Schéma de cohérence territoriale). En aucun cas ces objectifs doivent être strictement atteints.

→ **CONTESTE LE PROJET DE PLUI**

REGISTRE_43 - Mr DAVID Joël, adjoint au maire

Requête :

Regrette que le nouveau PLUI fasse perdre trop de terrains constructibles à la commune de VARENNES CHANGY, avec la crainte de perdre une partie importante du tissu commercial et artisanal actuel.

Déclare qu'il ne validera pas ce PLUI.

Réponse de la 3CFG :

Les injonctions en matière de limitation de la consommation d'espace et d'artificialisation des sols entraînent une doctrine stricte sur le sujet. Il s'agit de règles imposées par le Code de l'urbanisme et endurcies par les dernières lois entrées en vigueur, dont la loi Climat et Résilience.

→ **CHANGEMENT DE ZONE**

REGISTRE_44 - Mme VAYSSE Sandrine, conseillère municipale

Requête :

S'appuyant sur l'article 44 du code civil conteste le PLUI sous prétexte que l'article 544 est vidé de sa substance.

Prétend que le droit de propriété n'est pas respecté dans ce projet de PLUI.

Réponse de la 3CFG :

La détermination de l'usage qui peut être fait de l'espace est une prérogative de puissance publique. L'article L. 110 du Code de l'urbanisme dispose que « le territoire français est le patrimoine commun de la nation. Chaque collectivité publique en est le gestionnaire et le garant dans le cadre de ses compétences (...) ». Ce texte précise aussi que les collectivités publiques harmonisent, dans le respect réciproque de leur autonomie, leurs prévisions et leurs décisions d'utilisation de l'espace, notamment en vue d'aménager le cadre de vie, de gérer le sol de manière économe, et d'assurer le bien-être des populations et leur sécurité.

Les communes sont également contraintes d'appliquer une multitude de règles sectorielles impactant l'usage du sol. La préservation de l'environnement et à la lutte contre le changement climatique est un exemple de règles prescriptives issues de normes globales et impactant directement les propriétaires de biens fonciers. Cet objectif a généralement pour effet d'imposer la préservation d'espaces naturels et agricoles, de revégétaliser les espaces urbanisés, et de protéger les habitants contre les risques naturels (inondation, sécheresse...). En s'arrêtant sur ce domaine, il peut être noté que le Code de l'urbanisme n'est pas le seul texte à restreindre le droit de propriété car le Code de l'environnement vient également encadrer l'usage du sol en encadrant l'implantation des ICPE ainsi que des IOTA.

Cet essaim de règles sectorielles et spatiales se retrouve dans chaque objectif général qui compose le droit de l'urbanisme et définit à l'article L.101-2 du Code de l'urbanisme. L'aménagement du sol n'est pas analysé sous le seul prisme du droit de propriété.

→ **CONTESTE LE PROJET DE PLUI**

ORALE_36 - Mr CHARENTON

Requête :

Est venu contester le PLUi et a « promis » d'envoyer une déposition écrite par mail ou par courrier.

Réponse de la 3CFG : *Pas de réponse attendu*

→ **CONTESTE LE PROJET DE PLUI**

ORALE_37 - Mr ANGIBAULT

Requête :

Est venu contester le PLUi et doit envoyer une déposition écrite par mail ou par courrier. Il constate que la première page du registre d'enquête était certes signée, mais pas remplie.

Réponse de la 3CFG : *Pas de réponse attendu*

→ **CONTESTE LE PROJET DE PLUI**

NUMERIQUE_2 - MR BOUWYN Marc

Requête :

N°2 : Trouve que l'organisation du territoire est catastrophique, car il va favoriser le déclin des zones rurales au profit des villes. Il trouve que c'est un projet technocratique qui restreint l'avenir des territoires ruraux et les dépossèdent de leur richesse en limitant les possibilités de constructions.

Réponse de la 3CFG :

Les injonctions en matière de limitation de la consommation d'espace et d'artificialisation des sols entraînent une doctrine stricte sur le sujet. Il s'agit de règles imposées par le Code de l'urbanisme et durcies par les dernières lois entrées en vigueur, dont la loi Climat et Résilience.

→ **CONTESTE LE PROJET DE PLUI**

NUMERIQUE_4 - Mr CHARENTON Jean-Marie

Requête :

N°8 : il considère que le PLUIh n'est pas un document d'urbanisme mais un faire-part de décès des zones rurales. Il considère que le prétexte futile de stopper l'artificialisation des sols car les zones naturelles rajoutées ou les zones agricoles pas toujours exploitées étaient constructibles auparavant. Ces zones perdent toute valeur foncière et il se demande où est la liberté et l'égalité dans ce plan. Ce PLUI est une atteinte aux libertés et empêche les communes de relever la démographie et l'économie. En ce qui concerne Varennes-Chaingy, il constate que la commune va régresser et devenir un dortoir voire un mouvoir puisqu'il n'y aura plus de terrains constructibles puisque même les dents creuses sont ramenées en zones naturelles. Pour ce qui est des logements vacants, ils le resteront puisque la majorité des propriétaires sont dans l'impossibilité financière de réaliser les travaux.

Réponse de la 3CFG :

Les injonctions en matière de limitation de la consommation d'espace et d'artificialisation des sols entraînent une doctrine stricte sur le sujet. Il s'agit de règles imposées par le Code de l'urbanisme et endurcies par les dernières lois entrées en vigueur, dont la loi Climat et Résilience.

→ **CHANGEMENT DE ZONE**

NUMERIQUE_12 - Mr CHARENTON Jean-Marie

Requête :

N°8: conteste, pour ses cousins, sa sœur et lui-même que les parcelles AT 325, 446, 447, 448, 449, 450 et 451 soient reléguées de constructibles à agricoles, et que les parcelles AT 158 et 159 soient passées de constructibles à naturelles.

Réponse de la 3CFG :

La requête est refusée car le PADD proscrie l'extension linéaire, assure la préservation des secteurs naturels et plébiscite le développement du bourg et non des hameaux.

→ **CHANGEMENT DE ZONE**

NUMERIQUE_13 Mr DONJON Michel

Requête :

N°10 : demande que la parcelle AS 88 devienne constructible, car elle jouxte l'étang pour lequel il a consenti une servitude de passage dans le cadre de la défense incendie. En effet, il existe une dépendance sur cette parcelle pour laquelle il paye une taxe, les compteurs d'eau et d'électricité sont présents, et l'environnement de cet étang est totalement construit.

Réponse de la 3CFG :

La requête est refusée car le hameau est non constructible et la parcelle accueille un étang.

→ SECTEUR DE TAILLE ET DE CAPACITÉ D'ACCUEIL LIMITÉES

NUMERIQUE_24 Mr MARQUEYROL Norbert

Requête :

N°29 : Nouveau propriétaire de l'ancien château de Changy. En vue d'assurer la pérennité du bâtiment, il serait utile d'autoriser explicitement, sinon dans toute la zone, du moins sur le site précis, des activités compatibles avec sa mise en valeur: activités de café/ hôtel/ restaurant, professions de soins/ santé.

Réponse de la 3CFG :

La requête est refusée.

→ CHANGEMENT DE ZONE

NUMERIQUE_25 - Mr et Mme ANGIBAULT Jean-Pierre et Marie-Josèphe

Requête :

1/ N°30, 31, 32, 33 : Demandent que les parcelles AL 280-283 et 285 soient maintenues en zone Ub car elles sont en centre bourg et desservies par tous les réseaux. Elles doivent être classées comme les parcelles voisines afin de permettre une densification en utilisant au mieux les réseaux existants.

2/ Demande identique pour les parcelles AH 101 et 345. De plus, ces parcelles ne sont pas configurées pour un usage agricole.

3/ Demande identique à la précédente pour la parcelle AN 107.

4/ Demande le maintien du classement actuel 1AU pour les parcelles AN 90, 249, 251, 252, 255

Réponse de la 3CFG :

1/ Concernant les parcelles AL 280-283-285, la requête est acceptée.



2/ Concernant les parcelles AH 101 et 345, la requête est refusée car il s'agit de parcelles agricoles en dehors de la tâche urbaine et cultivée.

3/ Concernant la parcelle AN 107, la requête est refusée car il s'agit de parcelle en extension Sud du bourg sur parcelle agricole.

4/ Concernant les parcelles AN 90-249-251-252-255, la requête est refusée car est contraire au parti d'aménagement de la commune, au regard des objectifs programmatiques pour la commune, c'est orienté vers un secteur au Nord du bourg

→ **CHANGEMENT DE ZONE**

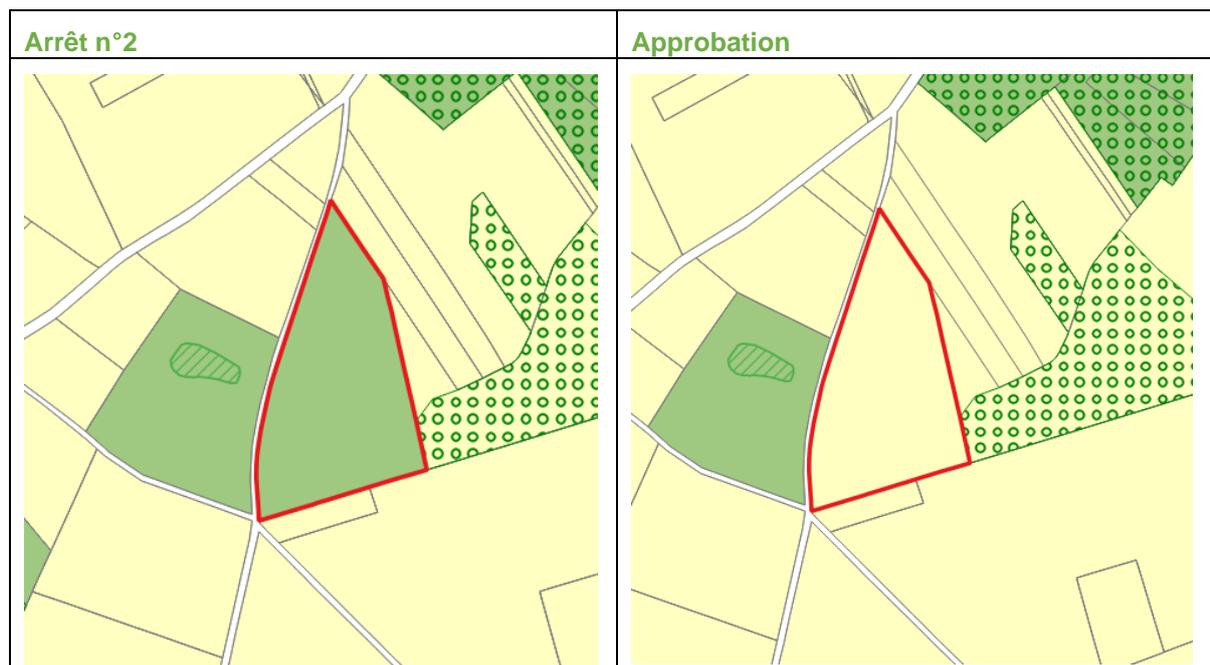
NUMERIQUE_31 - EARL DES CHAMPS

Requête :

N° 40 : demande que la parcelle AN 167 soit classée en A et non en N.

Réponse de la 3CFG :

La requête est acceptée, la parcelle AN 167 est classée en zone A.



→ **CHANGEMENT DE ZONE**

COURRIER_3 - Familles FRANCES, DULONG, BUREAU

Requête :

Parcelles AH15, AH19, AH20, AH134 d'une surface totale de 10569 m2. Classées en zone N. Demande qu'au moins 50% (5000 m2) soit reclassé en zone Uc (joint une lettre + plans).

Réponse de la 3CFG :

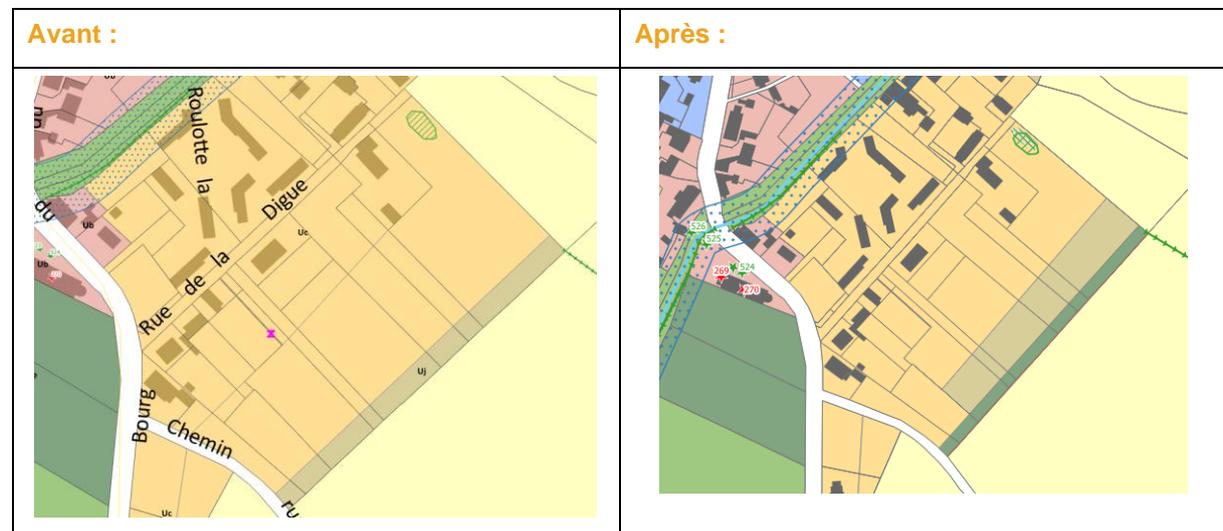
La requête est refusée car les parcelles AH 15-19-20-134 sont des espaces boisés considérés comme des réservoirs de biodiversité.

VIEILLES-MAISONS-SUR-JOUDRY

→ ZONAGE

Remarque de la DDT : Le zonage Uc délimité à l'unité foncière ouvre des droits à bâtir importants. Pour limiter les possibilités de divisions foncières, il est préconisé d'élargir la zone Uj au plus près des constructions annexes.

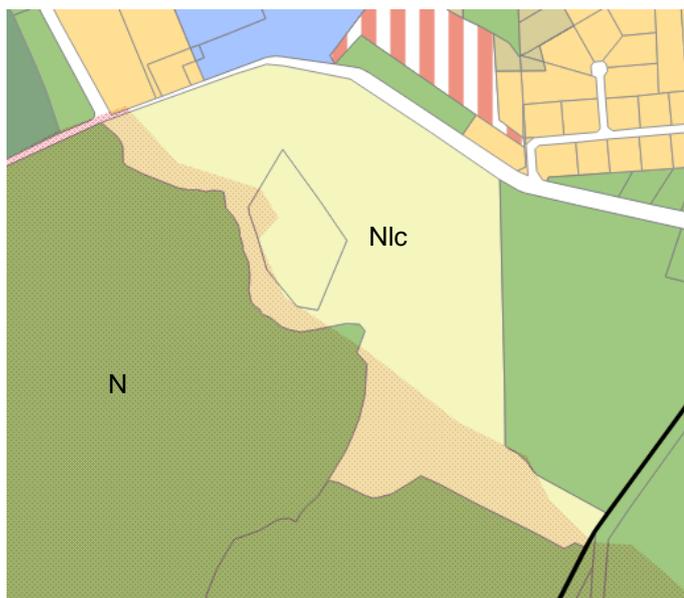
Réponse CCCFG : La commune est limitée en surface constructible au sein de son bourg, c'est pourquoi il avait été privilégié l'extension sur ce secteur. Cependant, le zonage sera retravaillé pour augmenter la zone Uj sur une partie des parcelles et en contre partie la commune souhaiterait définir une zone Ne (une petite bande d'une profondeur de 8 m) pour permettre à la commune d'avoir un accès dans le futur.



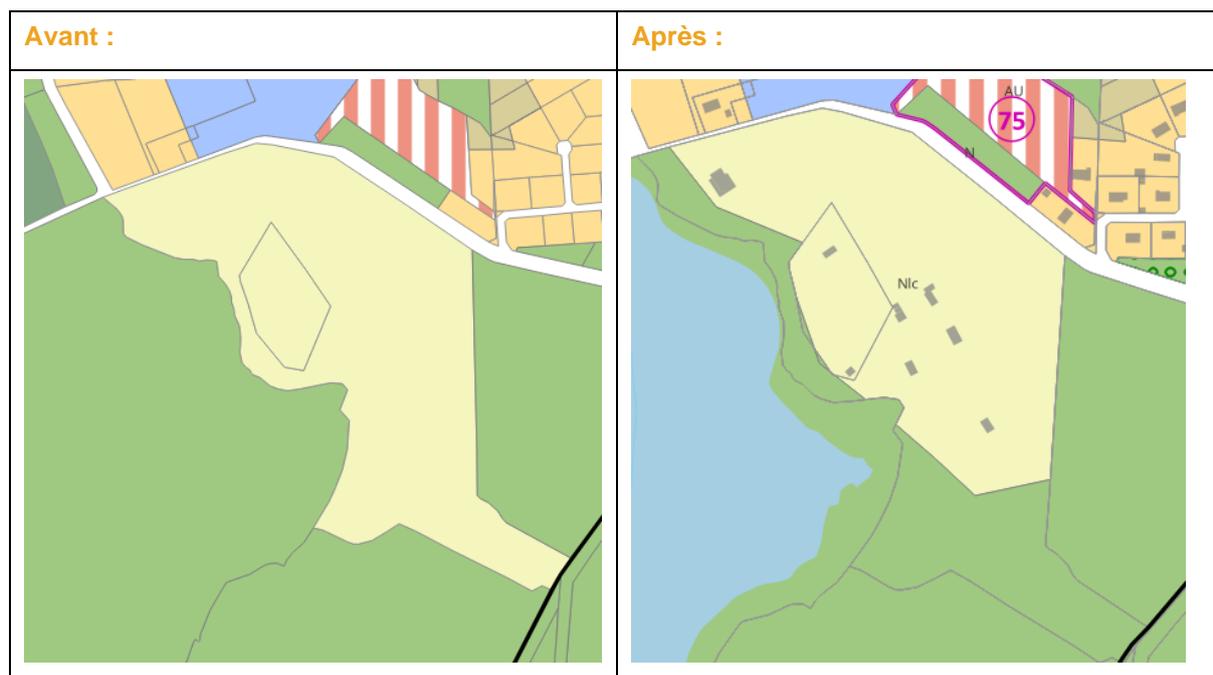
→ ZONAGE

Remarque de la DDT : Les zones se trouvant en ZNIEFF ou N 2000 auraient pu bénéficier d'un zonage de protection, en veillant à permettre le maintien des activités sur les sites, notamment agricoles. Certaines zones peuvent représenter un enjeu, elles ont été signalées. Il sera donc nécessaire d'adapter les projets selon ces enjeux. Un respect des enjeux identifiés sur les différentes OAP (biodiversité, zones humides) devra être maintenu avec la réalisation des études correspondantes.

Aplat rouge clair :
Zone Natura 2000
de la Forêt d'Orléans



Réponse CCCFG :



→ ZONAGE

Remarque de la Chambre d'Agriculture :

Préciser l'activité principale pour l'ensemble des entreprises des secteurs Nx et Ax

Réponse CCCFG



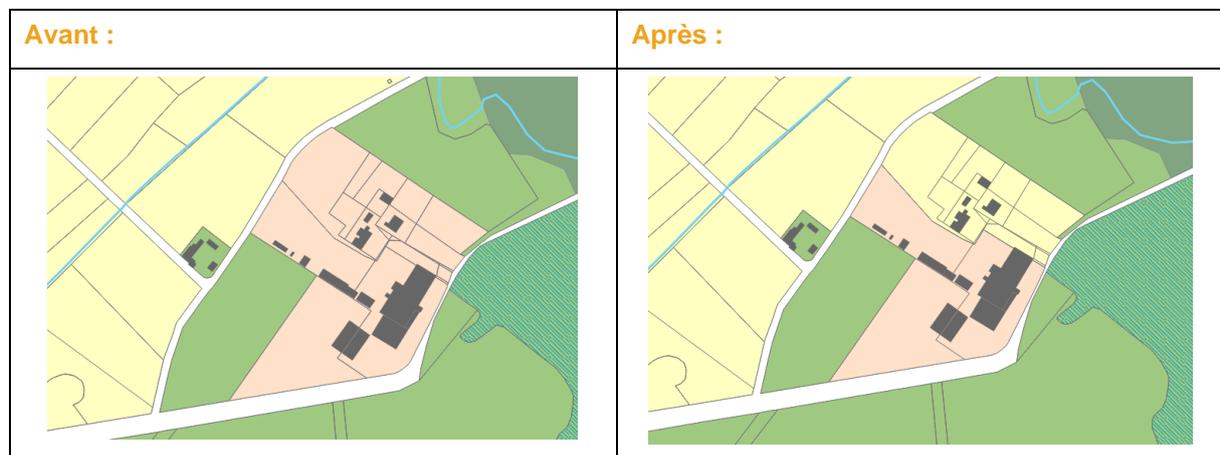
→ SECTEUR DE TAILLE ET DE CAPACITÉ D'ACCUEIL LIMITÉES

Remarque de la DDT :

Encadrer plus strictement les droits à bâtir des STECAL de grande superficie ;

Réponse CCCFG

La surface du STECAL dédiée à la scierie existante à été diminué.



→ CHANGEMENT DE ZONE

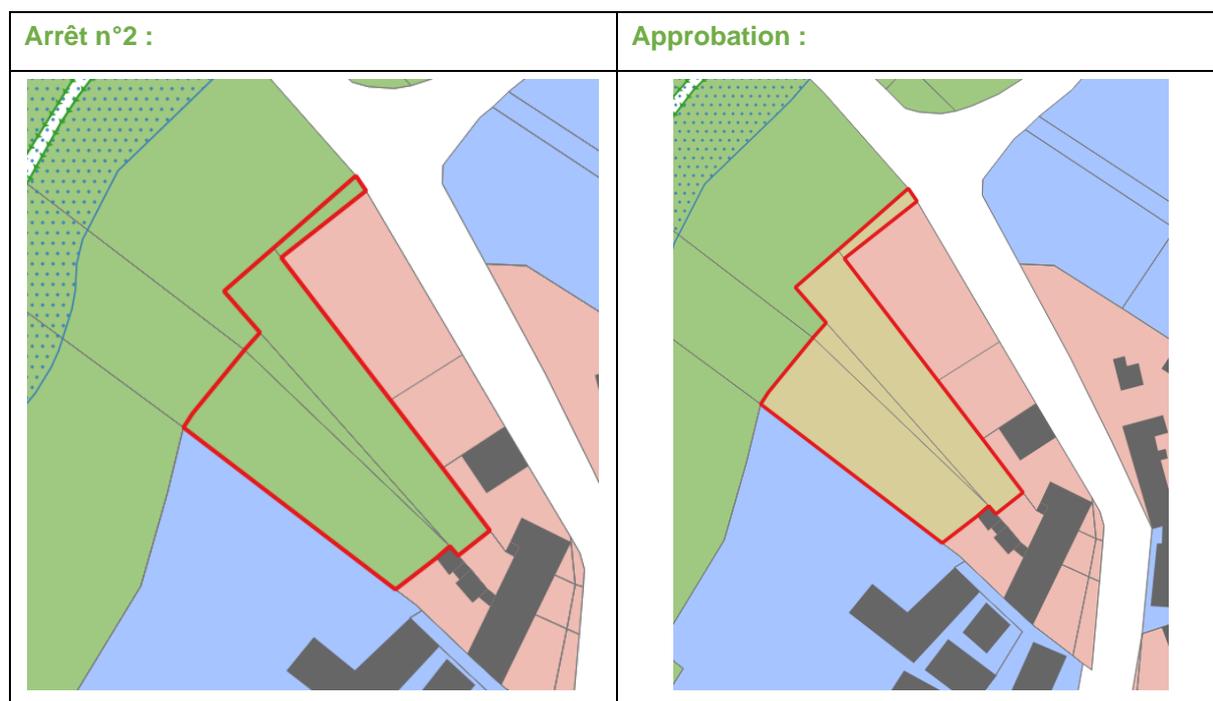
REGISTRE_2 Maître LEFORT, avocat conseil de Mr BERLAND

Requête :

Parcelles 167, 168, 35, 166, 169, 268, 269, 271. Demande le classement des parcelles 35, 166, 169, 268 en zone Uj (courrier joint)

Réponse de la 3CFG :

La requête est acceptée. Les parcelles 35, 166, 169 et 268 sont classées en Uj.



→ CHANGEMENT DE ZONE

ORALE_2 Mr LAMY

Requête :

Signale que dans le guide pédagogique sur le règlement, il n'y a rien sur la zone Ue, et peu de choses sur la zone Uj.

Réponse de la 3CFG :

Le guide sera mis à jour et complété.

→ CHANGEMENT DE ZONE

REGISTRE_27 Melle INGRAIN Emmanuelle

Requête :

Possède sa maison d'habitation 24 rue du petit étang à VIELLES MAISONS parcelle 344 ak 197.

Dans le nouveau PLUI la moitié de cette maison n'est plus en zone constructible.

Or, suite à un état de catastrophe naturelle reconnu, cette moitié de maison doit être rasée et reconstruite à l'identique avec des modifications en profondeur des fondations.

Elle demande que cette possibilité de reconstruction lui soit accordée malgré la modification des fondations.

Réponse de la 3CFG :

Le requête est refusée car le service Instructeur a proposé une reconstruction à l'identique après démolition (Possibilité ouverte par l'article L.111-15 du CU) en tenant compte de la zone humide. Compte tenu de la localisation de cette maison, isolée en zone naturelle, le classement en zone constructible n'est pas envisageable.

→ CHANGEMENT DE ZONE

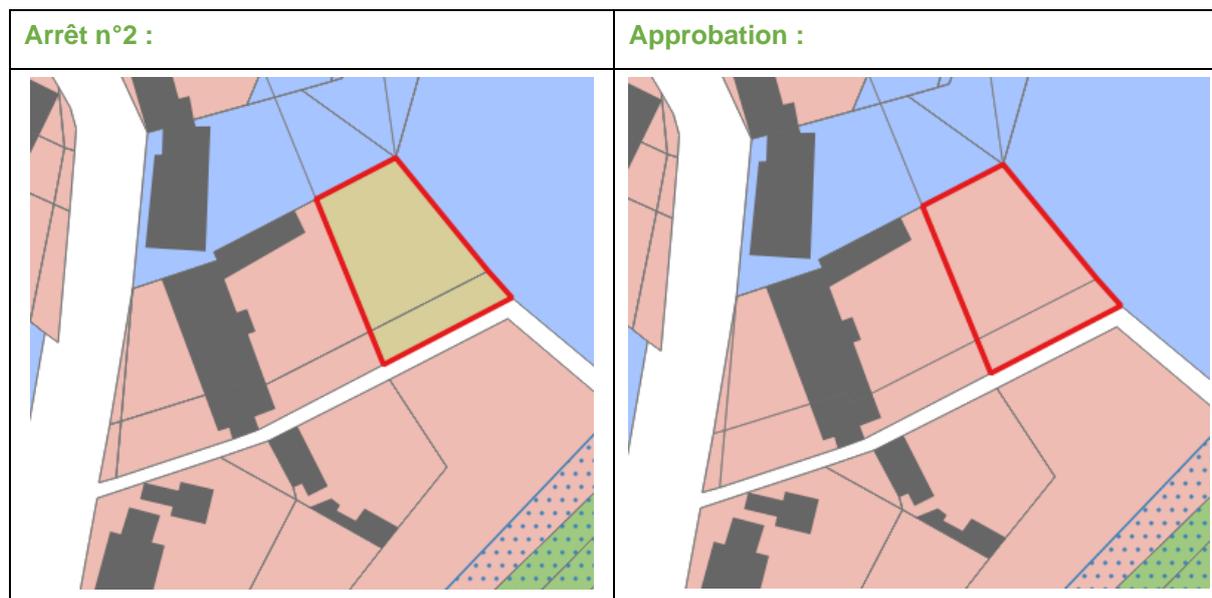
ORALE_2 Mr LAMY

Requête :

S'oppose au classement en zone Uj d'un terrain à cheval sur les parcelles 173 & 174 et enclavé entre des parcelles en zone Ue. Précise que la commune a un droit de préemption sur la parcelle 320 en zone Ue. Considère que c'est une anomalie par rapport aux autres classements.

Réponse de la 3CFG :

La requête est acceptée pour le reclassement de la parcelle en zone Ub.



→ CHANGEMENT DE ZONE

ORALE_23 Mr LEROY, maire et Mr MESNIL David

Requête :

Diverses remarques dont le passage de la parcelle AH 146 en Ue. Adressera un courrier en ce sens.

Réponse de la 3CFG :

La requête est refusée pour la parcelle AH 146, qui ne repose sur aucun projet public. En outre, la commune a largement ses objectifs en matière de création de logement d'atteint. Ce classement nécessiterait qu'elle réduise en parallèle son potentiel constructible en habitat.

→ CHANGEMENT DE ZONE

NUMERIQUE_14 Mr GODEAU Denis

Requête :

N°11 : La parcelle 147 pour l'aménagement touristique du port de Grignon est classée en Uc au lieu de Ue comme convenu lors de la réunion du 22 mars 2022. Il demande que ce soit régularisé. Association MLC

Réponse de la 3CFG :

La parcelle de « LA BELLE DE GRIGNON » est bien en UE- Il s'agit d'une coquille d'écriture.

→ CHANGEMENT DE ZONE

COURRIER_6 Mr Daniel LEROY, Maire

Requête :

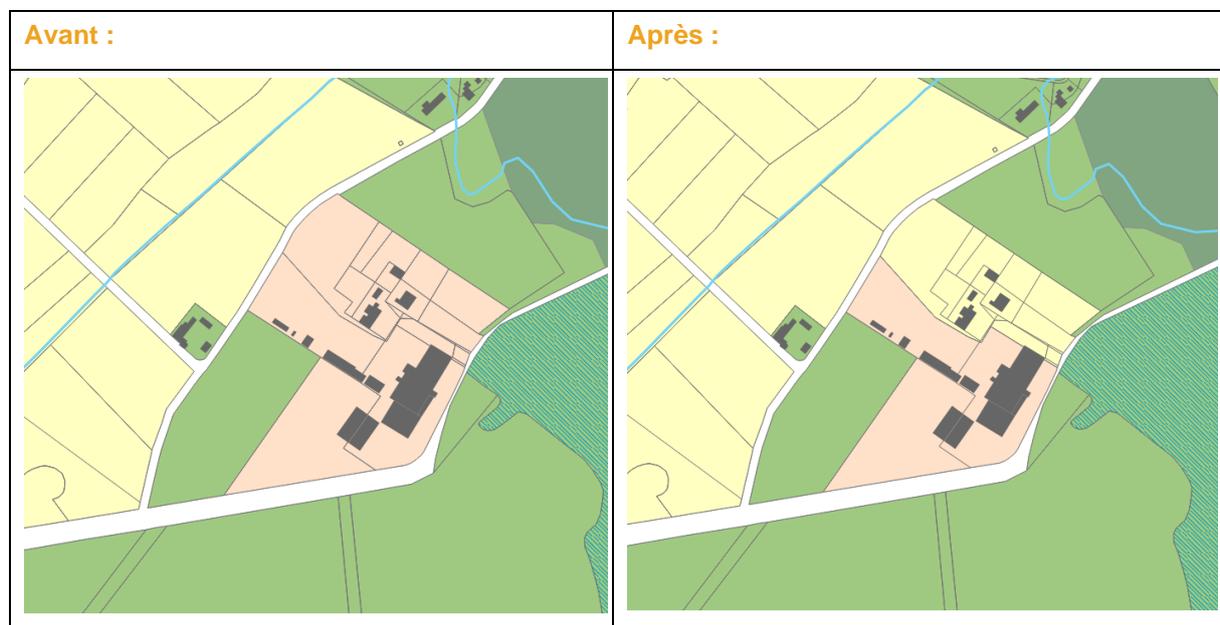
1/ Demande changement zonage parcelle AH0146 de la zone A vers Ue.

2/ Modification de la zone Ax par passage en zone N de 18 parcelles (un courrier).

Réponse de la 3CFG :

1/ La requête est refusée pour la zone UE car elle réduit de fait le potentiel constructible en matière d'habitat et qu'elle ne repose sur aucun projet précis.

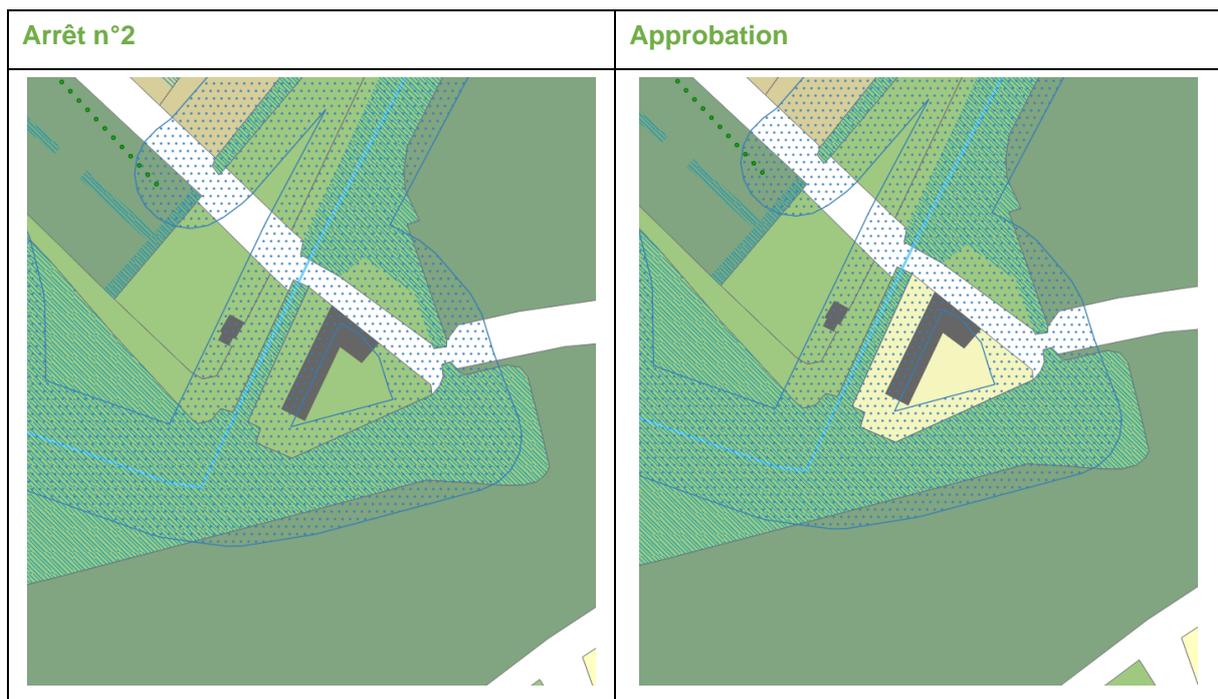
2/ La superficie du STECAL sera diminuée :



→ **SECTEUR DE TAILLE ET DE CAPACITÉ D'ACCUEIL LIMITÉES**

Remarque de la DDT : Le territoire de la CCCFG compte 9 maisons éclésières appartenant au domaine du canal d'Orléans. Dans le projet de PLUI, ces maisons sont classées en zone N, A ou Uc. Ces zones interdisent les activités de restauration (Uc), voire toutes activités de commerces ou de services (A et N). Le Département sollicite une adaptation de celui-ci afin de ne pas fermer la possibilité d'une exploitation touristique des maisons éclésières situées sur le périmètre de la CC.

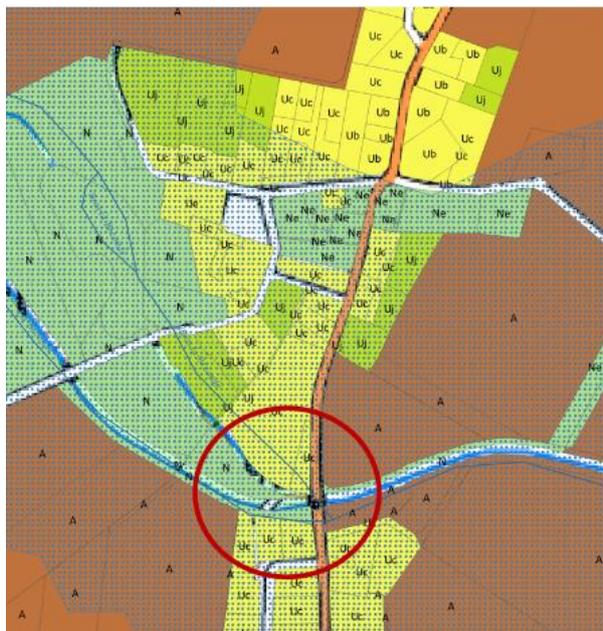
Réponse CCCFG Les maisons éclésières ont fait l'objet de STECAL présentés à la CDPENAF afin de permettre l'exploitation touristique. Elles seront réétudiées afin d'omettre aucun projet.



VILLEMOUTIERS

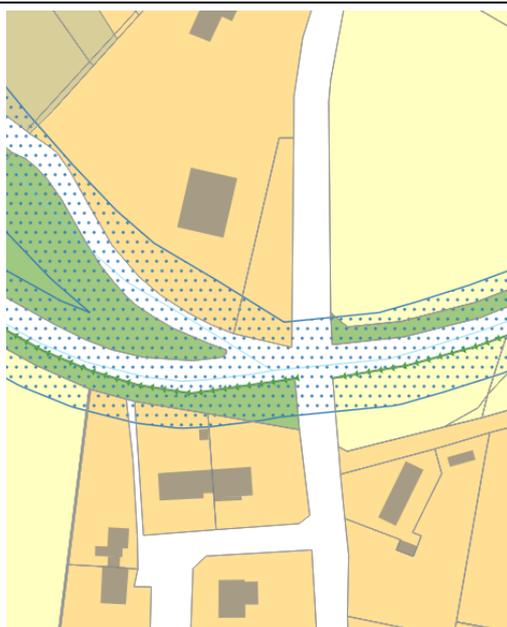
→ ZONAGE

Remarque de l'EPAGE : Rue du Moulin de Pierre : en bord de Bezonde des secteurs ont été classés en Uc. Dans ces secteurs éviter toute nouvelles constructions et instaurer des préconisations si des extensions sont autorisées.

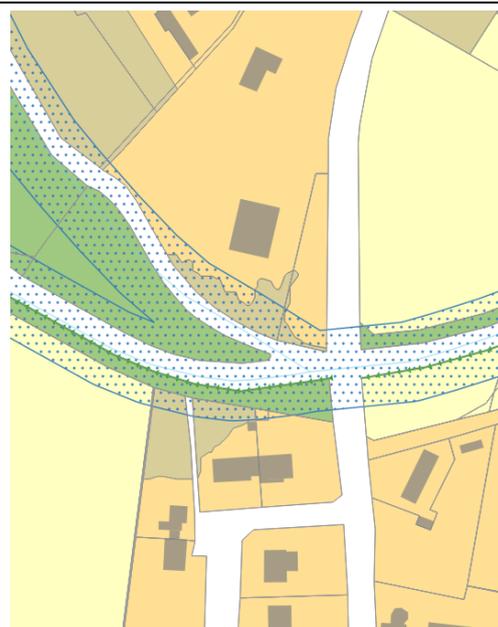


Réponse CCCFG : La zone UC sera réduite en conséquence.

Avant :



Après :



→ PATRIMOINE ET SECTEURS DE TAILLE ET DE CAPACITÉ D'ACCUEIL LIMITÉES

REGISTRE_45 Mr & Mme JEANNE

Requête :

Propriétaires du château de VILLEMOUTIERS, ont déposé un courrier très dense concernant leur propriété. Ils prétendent que la haie N° 1 de leur propriété n'existe pas. Ils contestent donc l'inscription en trame verte et bleue. Demande le déclassement de l'élément du paysage à préserver autour de leur étang pour mieux répondre au projet de l'EPAGE dans le cadre de la réhabilitation des méandres de la BEZONDE.

Réponse CCCFG :

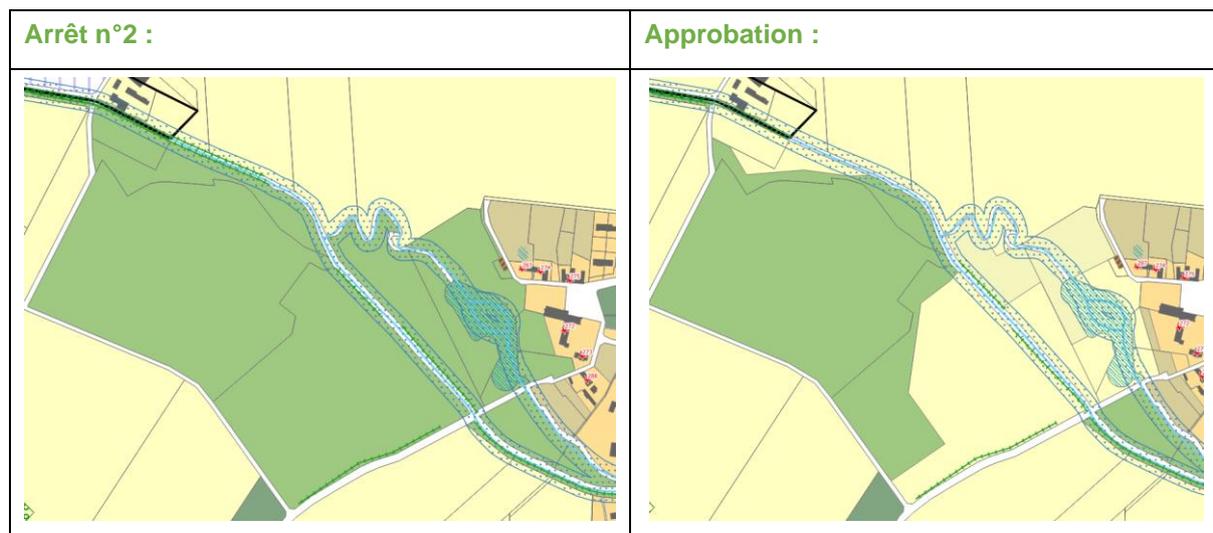
1/ Certaines haies étaient mal placées ou inexistantes. Ces erreurs ont été corrigées.

2/ Le zonage privilégie la préservation des espaces humide. Ce classement n'interdit pas d'y mettre des animaux mais interdira toute construction de nature agricole afin de préserver le caractère humide des lieux. Pour cela ce secteur est reclassé en zone A.

3/ La requête est refusée car il est souhaité préserver l'étang.

4/ La demande de création d'un STECAL pour 4 logements touristiques atypique est autorisée.

5/ Le projet nécessite une emprise au sol d'environ 200 m². La zone Nli2 permet des constructions sur 250 m².



→ CHANGEMENT DE ZONE

REGISTRE_45 Mr & Mme JEANNE

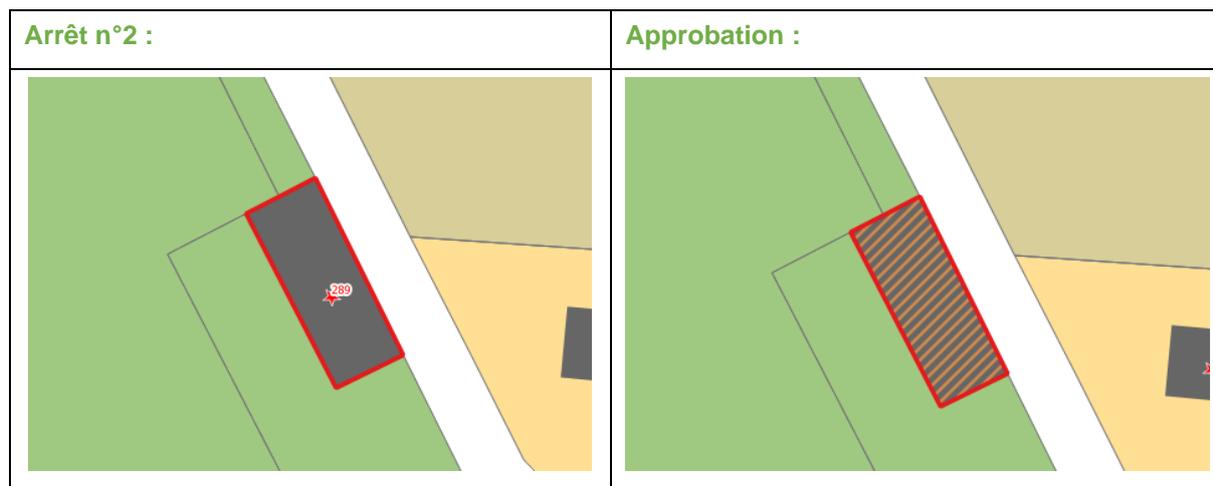
Requête :

Ils demandent que leur grange cadastrée section ZI120 et identifiée comme patrimoine remarquable soit classée en zone UC et qu'elle bénéficie d'une zone UJ.

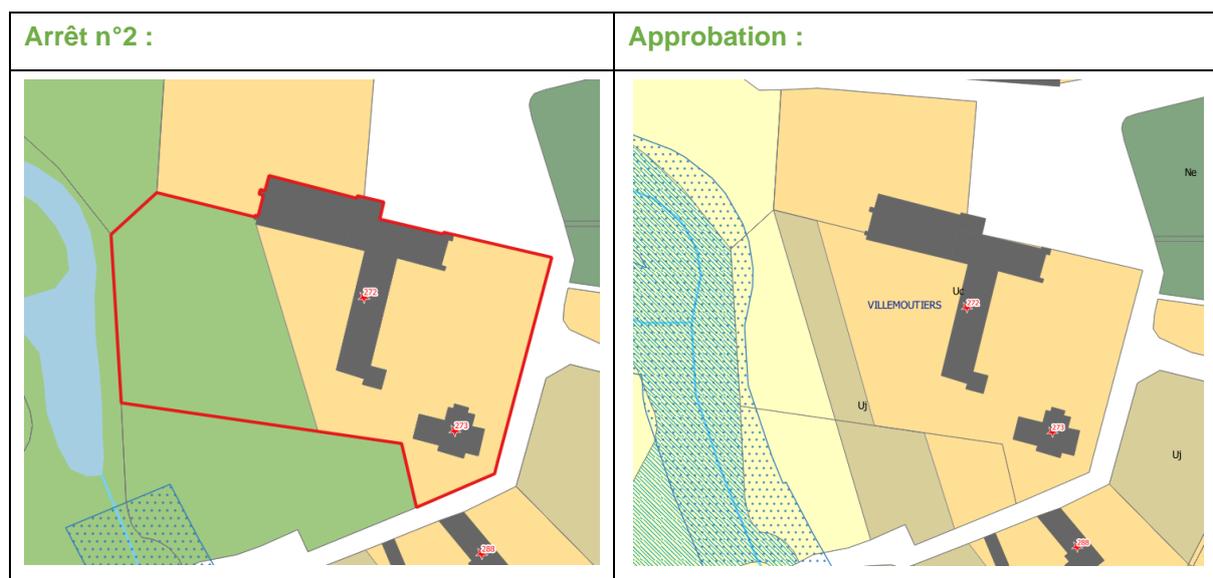


Réponse CCCFG :

1/ La grange ZI 120 est identifiée pour pouvoir changer de destination, et l'EPAC a été supprimé.



2/ La création d'une espace en Uj est acceptée.



→ **REGLEMENTATION DE LA HAUTEUR**

REGISTRE_45 Mr & Mme JEANNE

Requête :

Ils s'interrogent de ne pas avoir vu dans le règlement de la zone UC, de règle dérogatoire pour la hauteur des bâtiments à rénover.

Réponse CCCFG :

Est précisé dans le règlement de la zone UC :

« Lorsqu'une construction existante fait l'objet de **travaux de rénovation ou d'extension**, une dérogation aux hauteurs maximales est permise à condition :

- Que son aspect architectural respecte les règles de l'article relatif à l'*Aspect extérieur des constructions*. »
- De ne pas aggraver la non-conformité.

Envoyé en préfecture le 14/04/2023

Reçu en préfecture le 14/04/2023

Publié le

ID : 045-200067676-20230411-2023_022C-DE

