

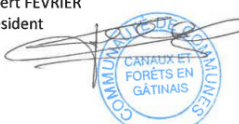


# 6-10 SUIVI DES MODIFICATIONS ENTRE L'ARRÊT ET L'APPROBATION

## TABLEAU DES RÉPONSES APPORTÉES AUX AVIS PPA

### COMMUNAUTÉ DE COMMUNES DE CANAUX ET FORÊTS EN GÂTINAIS

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

PPA	N°	Nature (réserve/remarque/ recommandation)	Résumé de l'observation émise	Réponse de la CC CFG et modifications apportées au dossier d'arrêt
<b>Avis émis par les Personnes Publiques Associées - PLUi-H arrêté le 14 juin 2022</b>				
CC Berry Loire Puisaye		FAVORALE	Avis favorable	
CMA	CMA_1	REMARQUES	En zone UC et Uhp, vous indiquez que les activités de restauration sont interdites, comme l'artisanat en zone Uhp. Il semble nécessaire de préciser que ces activités sont interdites uniquement si elles génèrent le passage de clients ou fournisseurs. En effet, un nombre croissant de professionnels exercent à leur domicile, qu'il s'agisse d'artisans du bâtiment ou de restaurateurs qui vendent ensuite sur des marchés. En l'état, leur immatriculation à domicile ne serait pas possible. Or la plupart des créateurs ne sont pas en mesure de payer la location d'un local professionnel. Sans l'ajout de la mention "si ces activités génèrent le passage de clients ou de fournisseurs", vous risquez de brider le développement de l'artisanat et de l'économie locale.	Le règlement des zones UC est modifié pour autoriser l'activité de restauration et d'artisanat sous condition de ne pas générer le passage de clients ou de fournisseurs (voir règlement écrit). Ajout dans les destinations autorisées sous condition des zones UC et Uhp : " <i>Sous réserve de ne générer ni nuisances*, ni passage de client ou de fournisseur et que leur emprise ne dépasse pas 300 m²</i> ". Le règlement de la zone Uhp autorisera ces changements de destination à condition de ne pas générer de passage de client ou de fournisseur.
CRPF	CRPF_1	REMARQUES	Rappeler le contenu de l'article R.113-1 du code de l'urbanisme concernant les EBC p170 : Interdire toute forme de "cabanisation" à cause du risque incendie dans les parcelles forestières p184 : Concernant la voirie, veiller à l'accessibilité des massifs boisés En annexe du règlement, le CRPF rappelle que seules les zones humides "avérées" peuvent être réglementées.	Dans le point [Les Espaces Boisés Classés (EBC)] de l'article 4, il est ajouté le paragraphe : " <i>L'article R. 113-1 du Code de l'urbanisme dispose "Le maire ou le président de l'établissement public de coopération intercommunale informe le Centre national de la propriété forestière des décisions prescrivant l'établissement du plan local d'urbanisme ou du document d'urbanisme en tenant lieu, ainsi que de classements d'espaces boisés intervenus en application de l'article L. 113-1. ""</i> A l'article N1.3 est interdit les constructions légères en bois ou autres matériels facilement inflammables. Il est ajouté un paragraphe au point [3.1.2 Voirie] de l'article N3.1 : " <i>L'accessibilité aux massifs boisés devra être maintenue.</i> "
CRPF	CRPF_2	REMARQUES	Classer en N les parcelles boisées faisant ou non l'objet d'un PSG. Ne pas mettre d'EBC sur les parcelles en PSG. Les massifs de moins de 4 ha méritent d'être préservés (EBC) notamment dans le Gâtinais afin d'assurer leur pérennité surtout lorsqu'ils sont isolés	Les boiselements soumis à des plans simples de gestion ne seront pas préservés au titre des EBC du PLUi-H. Un travail sur les boiselements de moins de 4 ha sera effectué afin de les identifier et protéger au travers une prescription EBC (notamment ceux situés au sein d'espaces agricoles ouverts).
SNCF IMMOBILIER	SNCF_1	REMARQUES	Adapter le règlement des zones traversées par les 2 voies SNCF Recommandations d'ordre général concernant la maîtrise de la végétation, la préservation de la biodiversité, la sécurité & risque, l'entretien et la maintenance aux abords des voies SNCF	Dans le règlement des zones A, N Ne, Ub, Uc, Uhp, Uj et Ux : dans le point [2.3.2 Obligations en matière d'espaces libres, de plantations, d'aires de jeux et de loisirs], il est ajouté un paragraphe relatif à : " <i>La maîtrise de la végétation aux abords de la voie ferrée : Sur les zones de voies de chemin de fer, il s'agit de garantir une absence de végétation pour assurer la sécurité des circulations. Sur les bandes de proximité, il doit être maintenu une végétation de type herbacé afin de préserver la stabilité des talus, assurer un dégagement du gabarit ferroviaire et assurer une bonne visibilité (risque de collision avec la faune sauvage ou avec les agents présents sur les voies). Sur les abords, il peut être retrouvé une végétation mixte, prairiale et arbustive, en évitant la présence d'arbres susceptibles de poser des problèmes de sécurité ou d'entretien sur les abords (risque de chute d'arbre, de branche ou feu de broussailles).</i> "
DDT	DDT_1	FAVORABLE AVEC RESERVES	Reconsidérer la disposition du règlement de la zone N encadrant l'implantation des éoliennes par rapport aux limites séparatives ainsi que les secteurs destinés au développement du photovoltaïque qui n'apparaissent pas justifiés ;	La règle d'implantation des éoliennes depuis les limites séparatives est supprimée. Les secteurs classés en Npv ont vocation à accueillir des projets connus, soumis par ailleurs à la CDPENAF. Cf. Réponse DDT_36

PPA	N°	Nature (réserve/remarque/ recommandation)	Résumé de l'observation émise	Réponse de la CC CFG et modifications apportées au dossier d'arrêt
DDT	DDT_2	FAVORABLE AVEC RESERVES	Réexaminer la justification des besoins en logements ainsi que l'extension de la zone d'activité de Ladon ; définir un taux densité plus important dans les zones à urbaniser des pôles relais tout en favorisant la mixité sociale	<p>L'objectif de développement démographique est issu du travail de scénarisation (en phase de diagnostic) réalisé en 2019 par ENEIS - KPMG (bureau d'études en charge du volet habitat). Les élus du territoire ont choisi, entre 3 scénarios proposés (atelier global du 26 février 2019), le scénario de développement pour la CCCFG. Ce scénario retenu prend considération des préconisations du SCoT du Montargois et du PLUi-H du Bellegardois. Le scénario retenu affiche pour objectif 0,41% de croissance démographique annuelle en moyenne (un rythme supérieur à ce qui est observé entre 2009 et 2013 (0,3%/an), soit 2032 habitants supplémentaires en 2032. Pour accompagner cet objectif, 1 275 logements supplémentaires sont nécessaires.</p> <p>Concernant le zonage de la ZAE de Ladon : le secteur a été retravaillé afin de prendre en considération l'ensemble des remarques formulées par les différentes PPA (cf. fiche communale de Ladon).</p> <p>Afin d'augmenter la densité de logements et de diversifier les typologies d'habitat proposées sur le territoire (et notamment dans les pôles) : • l'OAP 45 de Nogent-sur-Vernisson passe de 14 logements à 17 et intègre dans sa programmation sectorielle des formes intermédiaires ou collectives (cf. fiche communale de Nogent-sur-Vernisson) • l'OAP 25 à Lorris passe de 44 logements à 54 et intègre dans sa programmation sectorielle des formes intermédiaires ou collectives (cf. fiche communale de Lorris).</p> <p>A Bellegarde, Châtillon-Coligny et Ladon, les OAP intègrent déjà des densités plus fortes et des formes d'habitat diversifiées, aucune modification n'est apportée dans ce sens dans ces communes.</p>
DDT	DDT_3	FAVORABLE AVEC RESERVES	Encadrer plus strictement les droits à bâtir des STECAL de grande superficie ;	La taille des STECAL est retravaillée afin de correspondre au plus près au projet d'implantation. Réduction des périmètres ou définition d'une règle d'emprise au sol plus contraignante sur les secteurs de projets : ces différentes évolutions ont été présentées lors du passage en CDPENAF le 20 mars 2023.
DDT	DDT_4	FAVORABLE AVEC RESERVES	Repréciser les critères de choix des bâtiments pouvant changer de destination en zone A et N ainsi que les règles applicables à ces changements ;	Dans liste des bâtiments susceptibles de changer de destination : 84 sont issus du diagnostic agricole réalisé par la Chambre d'Agriculture, les autres ont été ajoutés par les élus communaux. Les bâtiments identifiés l'ont été en raison d'un potentiel projet pouvant s'implanter au sein de ces constructions, détournées de l'agriculture, et dans un objectif d'éviter la dégradation de ce patrimoine architectural. Concernant les destinations admises pour un changement de destination, cela est précisé dans le point [Les bâtiments susceptibles de changer de destination] de l'article 4. Ces constructions devront se conformer aux règles des constructions existantes au sein de leur zone, aucune disposition particulière aux changements de destination n'est accordée.

PPA	N°	Nature (réserve/remarque/recommandation)	Résumé de l'observation émise	Réponse de la CC CFG et modifications apportées au dossier d'arrêt
DDT	DDT_5	FAVORABLE AVEC RESERVES	Mettre en compatibilité le projet de PLUi-H avec le SCoT sur la création de surface de plancher à destination commerciale ;	Le règlement du PLUi-H est modifié afin d'être en compatibilité avec les préconisations du DOO (SCoT), et ce, en tenant compte des spécificités communales (hiérarchie de l'armature urbaine). Au sein de la zone UH, pour les constructions à vocation d'artisanat et commerce de détail, une emprise au sol maximale de 300m <sup>2</sup> sera ajoutée parmi les conditions d'autorisation. Pour les zones Ux et AUx, il sera précisé (conformément au DOO du SCOT) que la surface de plancher à destination commerce de nouveaux bâtiments ne pourra excéder 1.000 m <sup>2</sup> . Les nouvelles implantations de plus de 300 m <sup>2</sup> de surface de plancher devront intégrer, sur l'unité foncière du projet, la gestion complète du stationnement (personnel et clients) et des aires de livraison nécessaires au fonctionnement commercial. Dans les zones d'activités économiques l'implantation ou l'extension de bâtiments à destination commerciale ne pourra se faire que dans la mesure où les surfaces créées ont un lien direct avec une activité industrielle ou de production (au sens de la nomenclature des Chambres de Métiers et de l'Artisanat), et dans la limite d'une surface maximum de 300 m <sup>2</sup> de surface de plancher à destination commerciale.
DDT	DDT_6	REMARQUES	Choix ambitieux des 0,41%/an alors que la tendance 2009-2019 affiche un taux de croissance de -0,11%/an. Compléter le volet justification du RDP.	<i>Cf. Réponse DDT_2</i>
DDT	DDT_7	REMARQUES	Actualisation du POA à faire	Actualisation faite (déjà en sept 2022) : suppression de la mention OPAH-RR et remplacement par OPAH (interco + RU). L'ensemble des tableaux d'objectifs sont actualisés sur la base du mail de la CCCFG du 30 08 2022 (faisant suite aux remarques de la DDT de juillet 2022)
DDT	DDT_8	REMARQUES	Concernant les surfaces des extensions pour l'économie, il est prévu une consommation foncière de 36,7 ha. Il aurait été intéressant que les extensions envisagées de zones d'activités en 1AU soient appuyées sur des projets concrets dans la mesure où le taux de remplissage globale des ZA reste faible (notamment la ZA de Chantereine à Ladon).	La ZA de la Chantereigne à Ladon a été retravaillée. ( <i>cf. Réponse DDT_2</i> )
DDT	DDT_9	REMARQUES	Le règlement ne prend pas en compte les préconisations du SCOT en matière de surface de plancher. Modifier le règlement des zones UX et AUX	<i>Cf. Réponse DDT_5</i>
DDT	DDT_10	REMARQUES	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. > Cette perspective de consommation demeure compatible avec celle fixée par le SCoT.	La programmation habitat au sein des OAP définies sur les zones AU des pôles principaux est revue afin de proposer une plus large typologie de logements et encourager ainsi la production de logements aidés, logements intermédiaires...  <i>Cf. Réponse DDT_2</i>
DDT	DDT_11	REMARQUES	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.	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 communes pourront déroger à la priorisation définie en justifiant l'évolution d'un ou plusieurs critère(s) (critères énoncés ci-dessus).
DDT	DDT_12	REMARQUES	STECAL économique et touristique : Trop grand et possibilités de construction trop conséquentes	<i>Cf. Réponse DDT_3</i>

PPA	N°	Nature (réserve/remarque/ recommandation)	Résumé de l'observation émise	Réponse de la CC CFG et modifications apportées au dossier d'arrêt
DDT	DDT_13	REMARQUES	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.	Les règles d'emprise au sol du secteur Nlo1 ont été modifiées. L'emprise au sol* maximale autorisée des constructions* est limitée à 3 000 m², contre 3% de la superficie du secteur dans sa version arrêté, ce qui représentait 7 818 m². De plus, 90% des espaces boisés doivent dorénavant être conservés.
DDT	DDT_14	REMARQUES	« à condition d'être à vocation d'habitation, d'artisanat, de restauration, d'activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle ou d'hôtel ». Cette règle trop large permettant la création de nouvelles activités hors des zones dédiées est de nature à compromettre l'activité agricole et nuire à la préservation des espaces naturels.	<i>Cf. Réponse DDT_59</i>
DDT	DDT_15	REMARQUES	Justifier chaque changement de destination autorisé sur la base de critères explicités, avec notamment une photo du bâtiment en plus de la vue aérienne.	<i>Cf. Réponse DDT_59</i>
DDT	DDT_16	REMARQUES	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.	La zone Npv située sur les communes de Noyers et La Cour Marigny a été reclassée en zone A.
DDT	DDT_17	REMARQUES	Les éoliennes font l'objet, à la page 171 du règlement de la zone N, de dispositions d'implantation par rapport aux limites séparatives soit une distance au moins égale à la hauteur de l'éolienne rabattue au sol. Cette règle pourrait très fortement contraindre les projets	<i>Cf. Réponse DDT_1</i>
DDT	DDT_18	RECOMMANDATIONS	En accord avec le projet de territoire, la programmation résidentielle et l'ambition démographique sont établies pour douze ans, correspondant à deux fois la durée d'un PLH, ce qui est pertinent. A l'horizon 2032, l'ambition démographique pour la 3CFG est de 30 157 habitants, soit un TCAM de 0,41 %.	<i>Cf. Réponse DDT_2</i>
DDT	DDT_19	RECOMMANDATIONS	La 3CFG compte 27 401 habitants en 2019 (population légale 2019 qui entre en vigueur au 1er janvier 2022). Sur la période de 2006 à 2019, le taux de croissance annuel moyen (TCAM) est de 0,15 % pour la communauté de communes, inférieur au taux de croissance annuel moyen du département du Loiret qui est de 0,41 %. En accord avec le projet de territoire, la programmation résidentielle et l'ambition démographique sont établies pour douze ans, correspondant à deux fois la durée d'un PLH, ce qui est pertinent. A l'horizon 2032, l'ambition démographique pour la 3CFG est de 30 157 habitants, soit un TCAM de 0,41 %.	<i>Cf. Réponse DDT_2</i>
DDT	DDT_20	RECOMMANDATIONS	Le document présenté ne correspond plus à la situation actuelle et doit être mis à jour.	<i>Cf. Réponse DDT_2</i>

PPA	N°	Nature (réserve/remarque/ recommandation)	Résumé de l'observation émise	Réponse de la CC CFG et modifications apportées au dossier d'arrêt
DDT	DDT_21	RECOMMANDATIONS	La partie « habitat » doit faire l'objet d'un suivi régulier et de bilans faisant état de la réalisation des actions prévues et permettant de vérifier leur efficacité. Dans ce cadre, l'EPCI va mettre en place un observatoire de l'habitat et de la vacance ainsi qu'un dispositif d'observation du foncier. Ces dispositifs devront permettre la réorientation de certaines actions du POA au cas où elles s'avèreraient nécessaires lors du bilan à mi-parcours.	Observatoire et suivi-évaluation du POA La mise en œuvre du POA s'appuiera sur la mise en œuvre d'un observatoire de l'habitat et du foncier, dont les conditions d'installation sont décrites à travers la fiche action 2. Ce dispositif est piloté par la CCFFG. A ce titre, et au regard de l'ambition portée par la collectivité, une attention particulière sera portée sur l'évolution de la vacance à l'échelle du territoire. Il s'agira, notamment, de mesurer l'impact de la création de logements sur ce phénomène afin de limiter tout effet de concurrence entre les logements neufs et l'habitat existant, dont le réinvestissement constitue une priorité pour le territoire. Le suivi de la mise en œuvre du POA pourra s'appuyer sur : - <del>E</del> renseignement des indicateurs de suivi évaluation mentionnés dans les 15 fiches actions ; - <del>E</del> a réalisation d'un bilan triennal - <del>E</del> a réalisation d'un bilan final au terme de la période de 6 ans Ces travaux devront permettre d'alimenter la décision d'un renouvellement partiel ou total des actions du POA. Le bilan à mi-parcours (à trois ans) constitue l'étape privilégiée pour procéder aux modifications apparaissant pertinentes au regard : - <del>D</del> es tendances observées à l'échelle locale sur le marché de l'habitat et du foncier, en matière démographique, ... ; - <del>D</del> u cadre législatif et réglementaire défini à l'échelle nationale ; - <del>D</del> e l'environnement opérationnel : niveau d'atteinte des objectifs définis dans les Opérations programmées d'amélioration de l'habitat (intercommunale et RU), émergence de nouveaux dispositifs portés par les partenaires de la Communauté de communes, ...
DDT	DDT_22	RECOMMANDATIONS	Concernant le parc social, la volonté affichée de promouvoir de petites typologies pour les jeunes et les personnes âgées du territoire pourrait être davantage retranscrite dans le document notamment les OAP. Il en va de même en ce qui concerne les logements pour les jeunes en formation et les alternants.	Cf. Réponse DDT_10
DDT	DDT_23	RECOMMANDATIONS	Des emplacements pour des terrains familiaux locatifs seront à prévoir dès l'approbation du nouveau SDAHGDV.	Le nouveau schéma départemental (approuvé en 2023) n'impose aucune obligation pour la CCCFG. Aucun emplacement réservé n'a été défini dans le PLUi-H.
DDT	DDT_24	RECOMMANDATIONS	Le document 1.2 présente le bilan de la consommation foncière et les capacités de densification. Le bilan de la consommation foncière en extension a été réalisé sur la période 2007-2017. La réactualisation des chiffres aurait été pertinente.	Le calcul de la consommation foncière des 10 dernières années a été réalisé lors de la phase de diagnostic afin de permettre de fixer les objectifs de limitation de la consommation foncière dans le PADD mais surtout de définir l'enveloppe allouée au PLUi-H en amont de la traduction réglementaire (nécessaire à la méthodologie d'analyse foncière). Les données du portail de l'artificialisation plus récent n'étaient pas disponibles lors du diagnostic.
DDT	DDT_25	RECOMMANDATIONS	Le PLUi-H projette une consommation totale d'espaces agricoles et naturels de 130,1 ha. L'objectif de réduction de la consommation d'espaces agricoles et naturel apparaît en compatibilité avec le SCoT. Pour certaines, les communes ont fait un important effort dans la réduction des zones constructibles par rapport à leur PLU.	x
DDT	DDT_26	RECOMMANDATIONS	Concernant les surfaces des extensions pour l'économie, il est prévu une consommation foncière de 36,7 ha. Il aurait été intéressant que les extensions envisagées de zones d'activités en 1AU soient appuyées sur des projets concrets dans la mesure où le taux de remplissage globale des ZA reste faible (notamment la ZA de Chantereigne à Ladon).	La ZA de la Chantereigne à Ladon a été retravaillée. (cf. Réponse DDT_2)

PPA	N°	Nature (réserve/remarque/ recommandation)	Résumé de l'observation émise	Réponse de la CC CFG et modifications apportées au dossier d'arrêt
DDT	DDT_27	RECOMMANDATIONS	la loi Climat et Résilience a introduit l'obligation de réaliser un rapport triennal sur l'artificialisation des sols (art L2231-1 du CGCT) par le Président de l'EPCI qui doit être présenté à l'assemblée délibérante et transmis au représentant de l'État dans la région et dans le département. Le 1er rapport est à fournir en août 2024 ; pour la première décennie il peut n'évoquer que la consommation d'espace et non l'artificialisation. Concernant le bilan du PLUi-H, il est à noter que ce délai a été ramené à 6 ans par la Loi Climat et Résilience.	x
DDT	DDT_28	RECOMMANDATIONS	Des liaisons douces sont prévues, néanmoins celles-ci pourraient être complétées entre certains hameaux et centres-bourg. Il n'a pas été fait référence à la loi d'orientation des mobilités du 26 décembre 2019, sur le stationnement des vélos qui est décliné dans les articles L 111-3-10 et 11 du Code de la construction et de l'habitation.	Aucunes nouvelles liaisons douces n'ont été redéfinies entre l'arrêt n°2 et l'approbation du document.
DDT	DDT_29	RECOMMANDATIONS	Compatibilité SCOT : Toutes les zones Ux / AUx, correspondant aux zones d'activités sur les trois pôles, ouvrent la possibilité de commerces dont la surface de plancher est comprise entre 300 et 3 500 m <sup>2</sup> . Ces zones ne sont donc pas compatibles avec le SCoT qui ne permet pas de surface de plancher commerces supérieure à 300 m <sup>2</sup> en dehors des zones préférentielles. Seules les deux zones Ux correspondant aux deux pôles décentrés de Lorris et de Châtillon-Coligny sont compatibles sous réserve de traduire la limite plafond de 10 000 m <sup>2</sup> de plancher à destination de commerce cumulé sur le site.	Le règlement des zones Ux / AUx a été retravaillé pour entrer en compatibilité avec les prescriptions du SCoT. Pour les zones Ux et AUx, il est précisé (conformément au DOO du SCOT) que la surface de plancher à destination commerce de nouveaux bâtiments ne pourra excéder 1.000 m <sup>2</sup> . Les nouvelles implantations de plus de 300 m <sup>2</sup> de surface de plancher devront intégrer, sur l'unité foncière du projet, la gestion complète du stationnement (personnel et clients) et des aires de livraison nécessaires au fonctionnement commercial. Dans les zones d'activités économiques l'implantation ou l'extension de bâtiments à destination commerciale ne pourra se faire que dans la mesure où les surfaces créées ont un lien direct avec une activité industrielle ou de production (au sens de la nomenclature des Chambres de Métiers et de l'Artisanat), et dans la limite d'une surface maximum de 300 m <sup>2</sup> de surface de plancher à destination commerciale.
DDT	DDT_30	RECOMMANDATIONS	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.	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.
DDT	DDT_31	RECOMMANDATIONS	Pour être compatible avec le SCoT, le règlement doit différencier les surfaces de plancher autorisées dans les zones Ux des communes rurales (même plafond de surface de plancher pour toutes les communes de 3 500 m <sup>2</sup> alors que les communes rurales devraient limiter le commerce à 500 m <sup>2</sup> de surface de plancher sauf pour Thimory et Presnoy où la limite monte à 1 000 m <sup>2</sup> de surface de plancher, page 31 du DOO du SCoT).	Cf. Réponse DDT_5
DDT	DDT_32	RECOMMANDATIONS	Les éoliennes font l'objet, à la page 171 du règlement de la zone N, de dispositions d'implantation par rapport aux limites séparatives soit une distance au moins égale à la hauteur de l'éolienne rabattue au sol. Cette règle pourrait très fortement contraindre les projets	Cf. Réponse DDT_1
DDT	DDT_33	RECOMMANDATIONS	Dans le Loiret, la CDPENAF porte une doctrine donnant des éléments permettant de caractériser la compatibilité avec l'activité agricole et une évolution est en cours pour préciser ce qui relève de l'agrivoltaïsme. La référence à ce document pourrait être rappelée dans les indications non opposables du règlement.	Des informations supplémentaires ont été demandées concernant cette doctrine, cependant aucune réponse n'a été transmise par les services de la CDPENAF.

PPA	N°	Nature (réserve/remarque/ recommandation)	Résumé de l'observation émise	Réponse de la CC CFG et modifications apportées au dossier d'arrêt
DDT	DDT_34	RECOMMANDATIONS	À la page 12 du PADD, le développement des énergies renouvelables est encouragé. Il pourrait être précisé qu'il serait pertinent que soit privilégié le développement du photovoltaïque en toiture ainsi que sur terrains dégradés ou pollués en priorité. Le seuil réglementaire de 30% de photovoltaïque en toiture pour les nouveaux bâtiments pourrait être augmenté pour favoriser le développement du photovoltaïque en toiture là où cela est pertinent.	Maintien du seuil réglementaire à 30%. Imposer un seuil plus important pourrait entraîner des problématiques de coût des nouvelles opérations.  Ajout dans l'orientation 1.4 du PADD : "Les dispositifs de production d'EnR (type photovoltaïque) doivent être privilégiés sur les toitures et les sols dégradés ou pollués."
DDT	DDT_35	RECOMMANDATIONS	A la page 13 du PADD, la diversification des activités agricoles est mentionnée. Bien qu'il s'agisse d'un enjeu important il convient de rester vigilant quant au développement des EnR sur des terrains agricoles pour préserver ces surfaces.	La CDPENAF du Loiret rend un avis sur chaque projet de production d'EnR en milieu agricole et naturel. Le zonage du PLUi-H tient compte de ces avis et inscrit, lorsque cela est nécessaire, le secteur en zone Npv. Se référer à la doctrine départementale.
DDT	DDT_36	RECOMMANDATIONS	Coudroy : l'étude agronomique des sols doit être présentée dans le PLUi-H pour justifier le projet. Noyers/La Cour Marigny, un avis défavorable de la CDPENAF a été émis, il ne paraît pas justifié d'inscrire ce secteur Npv au PLU. L'emplacement réservé 87 à Ouzouer-des-Champs, destiné à un projet photovoltaïque de presque 31 ha est en zone agricole. La justification de ce projet n'apparaît pas établie (qualité agronomique des terres...) et cet emplacement réservé devrait également être reconsidéré.	La zone Npv située sur les communes de Noyers et La Cour Marigny est reclassée en zone A.  Coudroy : l'étude agronomique des sols a été présentée en CDPENAF, le secteur est classé en zone Npv.  L'emplacement réservé 87 à Ouzouer-des-Champs est supprimé.
DDT	DDT_37	RECOMMANDATIONS	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.	Le tracé de la zone Nlc à Vieilles-Maisons a été revu au regard de la zone Natura 2000 et classé en N.
DDT	DDT_38	RECOMMANDATIONS	Depuis la réalisation du diagnostic, de nouveaux documents ont été approuvés et nécessitent une mise à jour dans le rapport de présentation. Il s'agit des SDAGE, PGRI et SRCE.	Le rapport de présentation est mis à jour pour prise en compte des différents documents approuvés durant la procédure. Il est fait mention des documents suivants : SDAGE Loire-Bretagne 2022-2027, SDAGE Seine-Normandie 2022-2027, PGRI Loire-Bretagne 2022-2027, PGRI Seine-Normandie 2022-2027, intégration du SRCE (2015) au SRADDET (2020).
DDT	DDT_39	RECOMMANDATIONS	Les OAP des pôles principaux affichent un taux de densité nette de 16,7 logements/ha environ. Ce taux reste inférieur aux préconisations de 23 à 25 logements/ha. Déterminer un taux de densité plus élevé aurait permis de diminuer la consommation foncière. Par exemple à Bellegarde, Nogent ou Lorris où la densité moyenne est de 10 logements/ha  Beaucoup d'OAP sont orientées vers l'habitat individuel ce qui interroge également sur l'adéquation avec le PADD qui met en avant la volonté de diversifier les types de logements pour répondre aux différentes trajectoires de vie.  Erreur d'enregistrement sur les intitulés des fichiers OAP sectorielles et d'activités.	Cf. Réponse DDT_10  L'erreur d'enregistrement sur les intitulés des fichiers d'OAP est corrigé.
DDT	DDT_40	RECOMMANDATIONS	L'ouverture de la zone 1AUx devrait être conditionnée au remplissage d'au moins 70% de la zone existante. De même, l'ouverture des 2 AUx doit être lié à un taux d'occupation de l'existant au moment de l'ouverture (exemple de l'OAP de Ladon).	Cf. Réponse DDT_8



PPA	N°	Nature (réserve/remarque/ recommandation)	Résumé de l'observation émise	Réponse de la CC CFG et modifications apportées au dossier d'arrêt
DDT	DDT_41	RECOMMANDATIONS	<p><b>BELLEGARDE</b></p> <p>La commune de Bellegarde est concernée par une zone d'extension AU dont la surface a été limitée à 6 ha (66 471 m<sup>2</sup>) 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 :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- l'absence de référence au Parc historique, vraisemblablement dessiné par Le Nôtre ;</li> <li>- le manque de précision des orientations qui restent plutôt générales au regard des enjeux de qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère ;</li> <li>- 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.</li> </ul>	L'OAP a été retravaillée pour intégrer les particularités du secteur ( <b>cf. fiche communale de Bellegarde</b> )
DDT	DDT_42	RECOMMANDATIONS	<p><b>CHATENOY</b></p> <p>La forme linéaire de l'OAP n°10 morcelant la zone agricole interpelle. Il est préférable de privilégier une forme qui l'intègre plus à la zone urbaine.</p>	<i>Cf. Réponse CA_47</i>
DDT	DDT_43	RECOMMANDATIONS	<p><b>LA CHAPELLE SUR AVEYRON</b></p> <p>Pour l'OAP n°22, il serait préférable de débiter par la zone de la phase 2 où les habitations sont proches pour éviter de créer un ensemble de parcelles non bâti.</p>	La commune souhaite maintenir l'OAP comme définie.
DDT	DDT_44	RECOMMANDATIONS	<p><b>LADON</b></p> <p>Le périmètre de la zone d'activité de l'OAP en entrée de bourg d'une superficie de 17 ha est la reprise à l'identique du PLUi-H du Bellegardois. La zone d'activité de Chantereine est hiérarchisée comme zone d'activités d'équilibre dans le PADD. Ce classement implique que cette zone d'activité est une « zone de taille moyenne à l'écart de la tâche urbaine. Les possibilités d'extensions sont possibles s'il est impossible d'implanter l'activité dans une zone ». Aussi une justification doit être apportée sur l'opportunité de créer une telle zone vis-à-vis du taux de remplissage des autres zones d'activités.</p>	<i>Cf. Réponse DDT_8</i>
DDT	DDT_45	RECOMMANDATIONS	<p><b>LORRIS</b></p> <p>Les OAP ne proposent que des logements individuels, ce qui pose la question de la réponse au besoin de mise en place d'un parcours résidentiel qui est évoqué dans le PADD</p>	<i>Cf. Réponse DDT_10</i>
DDT	DDT_46	RECOMMANDATIONS	<p><b>MONTCRESSON</b></p> <p>Le secteur d'extension d'environ 3,5 ha situé au nord en entrée de bourg, son urbanisation, au regard des politiques portées en matière d'aménagement de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain apparaît difficile à justifier. L'aménagement prévu par l'OAP numéro 38 crée de l'extension linéaire. Par ailleurs ce secteur se trouve près d'une exploitation agricole et subira les nuisances liées à la circulation des engins agricoles.</p>	Un permis d'aménager est déposé sur l'ensemble de la parcelle. Sur la Rue des Vignes il est déjà trop tard pour appliquer le plan présenté dans l'avis car une partie est déjà entièrement construite (jusqu'au bois de sapin) et l'autre (jusqu'à la RD93) va être lancée. Repasser en zone N la partie restante (le long de la RD93) apparaît difficile au regard de sa taille et de sa localisation (proximité directe entre les habitations et l'activité agricole). La CCCFG est favorable pour laisser l'ensemble de la parcelle constructible.
DDT	DDT_47	RECOMMANDATIONS	<p><b>MONTEREAU</b></p> <p>L'OAP 39 constitue de l'extension linéaire contraire au principe énoncé dans le PADD. Si aucun PC n'a été déposé à ce jour, il serait préférable de reclasser cette zone en A et ainsi limiter l'étalement urbain.</p>	PC déposés et travaux commencés
DDT	DDT_48	RECOMMANDATIONS	<p><b>NOGENT SUR VERNISSON</b></p> <p>Au vu de la surface évoquée sur l'OAP n°46 de 85 130 m<sup>2</sup>, un phasage permettrait d'urbaniser dans un premier temps en continuité de la tâche urbaine.</p> <p>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.</p>	L'OAP n°46 a été retravaillée : définition d'un phasage.

PPA	N°	Nature (réserve/remarque/ recommandation)	Résumé de l'observation émise	Réponse de la CC CFG et modifications apportées au dossier d'arrêt
DDT	DDT_49	RECOMMANDATIONS	QUIERS SUR BEZONDE L'OAP n°57 se trouve une activité de pépiniériste. On peut donc s'interroger sur le maintien de cette zone en extension si l'activité est toujours existante : ce classement est de nature à condamner la pérennité de cette activité.	Cette zone appartient à 4 propriétaires. La plus importante des parcelles n'est plus cultivée par le pépiniériste depuis des années d'où son souhait de le vendre. A savoir aussi que l'entreprise pour se développer s'est dotée d'une nouvelle structure située aux abords de la Centrale Nucléaire de Dampierre en Burly (Serres chauffée). Cette nouvelle activité ne pouvait pas s'intégrer en zone urbaine à destination d'habitat. Ainsi, la CCCFG souhaite y implanter la nouvelle gendarmerie prenant ainsi les 6000 m <sup>2</sup> en devanture. Reste à la disposition de la commune un terrain en contrebas, routes et bassin de rétention devront être créés ainsi que 12 logements comme le prévoit l'OAP. Néanmoins, l'objectif communal est d'en réaliser au moins 15.
DDT	DDT_50	RECOMMANDATIONS	SAINTE MAURICE SUR AVEYRON L'OAP n°66 sur la commune de Saint-Maurice-sur-Aveyron, d'environ 3 ha est surdimensionnée par rapport aux besoins réels en logements neufs. De plus, la parcelle concernée correspond à une parcelle agricole entière. Il aurait pu être envisagé, en substitution de la zone proposée, de venir compléter l'urbanisation à l'ouest du bourg pour fermer la tache urbaine	La commune de Saint-Maurice-sur-Aveyron affiche un objectif de production de 43 logements. 12 logements seront produits au sein de la tâche urbaine existante et 31 logements en extension de celle-ci. Le secteur de l'OAP 66 a été identifié comme judicieux notamment au regard de sa proximité avec les équipements scolaires situés en face mais aussi de part sa localisation proche du centre-bourg.
DDT	DDT_51	RECOMMANDATIONS	VIEILLES MAISONS SUR JOUDRY Sur l'OAP 74, on peut s'interroger sur le fait de ne pas inclure la parcelle non bâtie au-dessus.	La parcelle située au-dessus de l'OAP est déjà bâtie (construction achevée récemment). Il n'y a donc pas d'intérêt de l'intégrer à l'OAP sectorielle.
DDT	DDT_52	RECOMMANDATIONS	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.	Des photos complémentaires sont ajoutées (voir les fiches communales).
DDT	DDT_53	RECOMMANDATIONS	Préciser la possibilité des constructions et installations nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles pour permettre le maintien et le développement de l'activité agricole du secteur. Dans l'optique de permettre le développement de l'utilisation de matériel en commun par plusieurs exploitations, il est souhaitable de spécifier que les constructions à usage agricole pour les CUMA sont autorisées comme le permet la loi ÉLAN.	Modification du règlement de la zone agricole : <i>sont autorisées les constructions et installations nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles pour permettre le maintien et le développement de l'activité agricole du secteur.</i>
DDT	DDT_54	RECOMMANDATIONS	Les distances d'implantation des constructions les unes par rapport aux autres dans ces zones sont fixées à 40 m pour les annexes alors qu'habituellement il est préconisé une distance maximale de 20 m entre la construction principale et la construction annexe.	La CCCFG maintient la distance à 40 m compte tenu des grandes propriétés existantes sur le territoire.
DDT	DDT_55	RECOMMANDATIONS	page 160 du règlement écrit, il est repris des éléments sur le stationnement concernant les immeubles et/ou opérations groupées comprenant plusieurs logements qui n'ont pas lieu d'être en zone agricole.	Mention supprimée.
DDT	DDT_56	RECOMMANDATIONS	En zone Ap et Np toutes les constructions sont interdites, il convient toutefois d'ajouter une exception pour les constructions de faible emprise de type transformateur, ...	Modification du règlement de la zone A et N : <i>est autorisée l'implantation d'ouvrage d'intérêt collectif tel que les transformateurs.</i>

PPA	N°	Nature (réserve/remarque/ recommandation)	Résumé de l'observation émise	Réponse de la CC CFG et modifications apportées au dossier d'arrêt
DDT	DDT_57	RECOMMANDATIONS	En zone Uj, les annexes sont limitées à 20 m <sup>2</sup> d'emprise au sol ce qui est cohérent avec la destination de ce zonage. Il est autorisé un retrait d'1 m par rapport à la limite séparative, mais il conviendrait d'ajouter une distance maximale de 20 m par rapport à l'habitation pour éviter une implantation en fond de parcelle loin de l'habitation à l'interface avec la zone naturelle ou agricole. L'article Uj 1.1 (destinations et sous-destinations), du règlement interdit toutes les constructions. Il convient de revoir sa rédaction afin d'autoriser les annexes des constructions principales existantes soumises à condition à l'article Uj1.2.	La CCCFG maintient le règlement actuel au regard de la taille des zones UJ qui reste cohérente.
DDT	DDT_58	RECOMMANDATIONS	Page 52 du règlement, au paragraphe 2-1-4 « Emprise au sol maximale des constructions », il est nécessaire d'indiquer que la surface au sol ne peut excéder 30 % de la superficie de la partie de l'unité foncière comprise dans la zone où se situe la construction principale. De plus, pour éviter toute ambiguïté, il est préférable, pour l'ensemble du document, d'utiliser le terme unité foncière plutôt que terrain.	Le règlement sera modifié en remplaçant "terrain" par "unité" foncière.
DDT	DDT_59	RECOMMANDATIONS	En zone A et N, le règlement autorise les changements de destination « à condition d'être à vocation d'habitation, d'artisanat, de restauration, d'activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle ou d'hôtel ». Cette règle trop large est de nature à compromettre l'activité agricole et nuire à la préservation des espaces naturels. Il est donc demandé pour chaque changement de destination de préciser la nature du projet en indiquant la nouvelle destination de la construction à préserver. Le règlement devra préciser que ces changements de destination feront l'objet d'un avis conforme de la CDPENAF pour les projets situés en zone A et de la CDNPS en zone N.	Le règlement précise à présent que lorsqu'un permis de construire ou une déclaration préalable sera déposé, ces changements de destination feront l'objet d'un avis conforme de la CDPENAF pour les projets situés en zone A et de la CDNPS en zone N.
DDT	DDT_60	RECOMMANDATIONS	La multiplication des changements de destination de bâtiment agricole pour habitat en zone A pose également la question de la perte de surfaces productives avec l'obligation de respecter des zones de non-traitement (ZNT) à distance des habitations. Le changement ne peut donc être systématique et doit être justifié au cas par cas dans le document sur la base de critères à expliciter.	<i>Cf. Réponse DDT_59</i>
DDT	DDT_61	RECOMMANDATIONS	Plusieurs de ces STECAL portent sur des surfaces très importantes et offrent des possibilités de construire non adaptées pour des STECAL qu'il convient de réduire	<i>Cf. Réponse DDT_3</i>
DDT	DDT_62	RECOMMANDATIONS	Le projet des Ormes sur Ouzouer-des-Champs, objet du secteur N10 d'une surface de 260 592 m <sup>2</sup> , autorise une emprise au sol maximale de 3 % de la superficie du secteur, soit un potentiel de construction de presque 8 000 m <sup>2</sup> . 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 l'aspect extérieur des constructions, notamment en termes de matériaux utilisés.	<i>Cf. Réponse DDT_13</i>
DDT	DDT_63	RECOMMANDATIONS	Le PPRi de la Vallée du Loing « Loing amont » approuvé le 01/09/22 est pris en compte. Cependant quelques secteurs du zonage du PLUi-H en zones inondables ont été ouverts à la construction alors qu'ils ne l'étaient pas initialement (voir images ci-dessous). Ces secteurs étant à risque, il convient d'assurer leur maintien en zones non constructibles.	L'ensemble des parcelles identifiées dans les zones inondables sont rendues inconstructibles.
DDT	DDT_64	RECOMMANDATIONS	AILLANT SUR MILLERON L'emplacement réservé numéro 14 indique une voie d'accès qui impactera directement la parcelle cultivée	Cet emplacement a été supprimé ( <b>cf. fiche communale de Aillant-sur-Milleron</b> )

PPA	N°	Nature (réserve/remarque/ recommandation)	Résumé de l'observation émise	Réponse de la CC CFG et modifications apportées au dossier d'arrêt
DDT	DDT_65	RECOMMANDATIONS	CHAPELON Les terrains en Uc Rue de Pometton forment une dent creuse de 4 000 m <sup>2</sup> . Certains terrains sont cultivés. Une partie de la tâche urbaine peut être diminuée, il est possible de réduire la profondeur en diminuant cette zone Uc en zone Uj. Cette parcelle 1 500 m <sup>2</sup> est identifiée en Uc ; l'analyse foncière n'identifiant pas de potentiel constructible, il serait donc cohérent de remettre cette parcelle en zone A.	La commune souhaite maintenir le zonage tel qu'il est défini.
DDT	DDT_66	RECOMMANDATIONS	CHAPELON Chemin des Ormes : Le garage agricole est en Uj. Le zonage est en outre large.	L'entreprise agricole sera incluse dans la zone UC et la zone Uj retravailler dans la marge car ce secteur Uj correspond bien à des terrains de jardins et non à de la zone cultivée.
DDT	DDT_67	RECOMMANDATIONS	CHATENOY 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.	La parcelle sera reclassée en zone A.
DDT	DDT_68	RECOMMANDATIONS	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.	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 est versée au PLUi-H, dans les annexes. Une marge de recul de 15 m est redéfinie dans les prescriptions réglementaires sur le secteur du projet de parc photovoltaïque (Npv) de Châtenoy.
DDT	DDT_69	RECOMMANDATIONS	CHATILLON COLLIGNY Pour limiter les possibilités de construction vers la zone N pouvant porter atteinte à la zone naturelle, il serait préférable de classer la zone Uc indiquée sur ce plan d'environ 1ha en zone Uj.	Au vu des efforts déjà réalisés en matière de réduction de la tâche urbaine, la commune maintient ce zonage.
DDT	DDT_70	RECOMMANDATIONS	CORTRAT Dans le rapport de présentation, le besoin en extension en zone U est estimé à trois logements, or le plan de zonage offre la possibilité de construire au minimum quatre logements. Il conviendrait d'adapter le zonage aux réels besoins, de façon à limiter l'extension linéaire de l'urbanisation.	Les parcelles 265 et 266 font l'objet d'un permis de construire, le zonage UC de la parcelle 264 permet de créer une continuité. La commune souhaite maintenir le zonage tel qu'il est défini.
DDT	DDT_71	RECOMMANDATIONS	DAMMARIE SUR LOING 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.	Le zonage est mis en cohérence : les fonds de parcelles seront reclassés en zone Uj.
DDT	DDT_72	RECOMMANDATIONS	LA COUR MARGNY Certaines parcelles de ce hameau situé au nord du bourg ont été classées en Uh. Afin de limiter le développement de ce secteur isolé, il est judicieux de classer ces parcelles non construites en N.	Permis de construire déjà délivrés.

PPA	N°	Nature (réserve/remarque/ recommandation)	Résumé de l'observation émise	Réponse de la CC CFG et modifications apportées au dossier d'arrêt
DDT	DDT_73	RECOMMANDATIONS	LADON 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.	La marge de recul est passée de 75m à 40m. (cf. fiche communale de Ladon)
DDT	DDT_74	RECOMMANDATIONS	MONTCRESSON La zone de jardin à préserver au centre du bourg représente environ un hectare. Ce cœur d'îlot aurait pu être aménagé afin de limiter les extensions foncières.	La commune souhaite maintenir le zonage tel qu'il est défini et ne pas densifier ce secteur.
DDT	DDT_75	RECOMMANDATIONS	THIMORY Le zonage Uc situé au nord du bourg et déconnecté de la tâche urbaine crée de l'extension linéaire, qui pose de multiples problèmes (étirement des constructions, paysage...). Il est donc nécessaire de reconsidérer cette zone.	Maisons en cours de constructions sur le secteur (coup parti).
DDT	DDT_76	RECOMMANDATIONS	VIEILLES MAISONS SUR JOUDRY 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.	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 Ue/Ne (une petite bande d'une profondeur de 8 m) pour permettre à la commune d'avoir un accès dans le futur.
DDT	DDT_77	RECOMMANDATIONS	Plusieurs cartes communales sont applicables sur le territoire de la communauté de communes Canaux et Forêt en Gâtinais. Bien que le Code de l'urbanisme ne prévoit pas de procédure spécifique pour les abroger dans le cadre d'une procédure d'élaboration d'un PLUi-H, le Ministère de la Transition Ecologique (MTE) recommande de prévoir leur abrogation à la suite de l'enquête publique du PLUi-H, à condition que cette enquête ait également porté sur cette abrogation (enquête unique).	Intégré à la procédure en cours.
DEPARTEMENT DU LOIRET	LOIRET_1	FAVORABLES AVEC REMARQUES	Sur l'ensemble du plan de zonage, le domaine public routier est exclu des périmètre et des zonages. Dès lors, le Règlement National d'Urbanisme s'appliquera aux routes et à leurs abords immédiats non compris dans le périmètre d'une zone.	Lorsque le PLUi sera approuvé, il sera téléversé sur le Géoportail de l'urbanisme. Pour que le logiciel accepte le zonage, l'ensemble du territoire de la Communauté de communes doit être zoné (aucun "trou" n'est permis). Ainsi, toutes les voiries et les espaces publics appartiendront à une zone. Pour cela nous faisons rencontrer au milieu de la route les deux zones s'y trouvant de part et d'autre. La visualisation des routes avaient été maintenu jusqu'à l'arrêt pour faciliter le travail avec les élus, cependant celle-ci disparaîtra pour être conforme au CNIG.
DEPARTEMENT DU LOIRET	LOIRET_2	FAVORABLES AVEC REMARQUES	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.	Les maisons éclusières ont fait l'objet de STECAL présentés à la CDPENAF afin de permettre l'exploitation touristique.

PPA	N°	Nature (réserve/remarque/ recommandation)	Résumé de l'observation émise	Réponse de la CC CFG et modifications apportées au dossier d'arrêt
DEPARTEMENT DU LOIRET	LOIRET_3	FAVORABLES AVEC REMARQUES	Enfin, un grand nombre de parcelles en bordure du canal d'Orléans sont concernées par des interdictions de constructibilité pour des raisons environnementales, de risques, d'intérêt général. Les documents présentés évoquent les dispositions de l'article « R151-32 2° ». Toutefois, cet article, reproduit ci-après, ne comporte pas de 2° et semble concerner uniquement les zones U et AU. Article R 151-32 du Code de l'Urbanisme : « Dans les zones U et AU, les documents graphiques du règlement font apparaître, s'il y a lieu les secteurs délimités en application du 5° de l'article L. 151-41 en précisant à partir de quelle surface les constructions ou installations sont interdites et la date à laquelle la servitude sera levée. »	La mention de cet article est une erreur matérielle présente sur les plans de zonage. En effet, comme précisé à la page 10 du règlement écrit (pièce n°4-1 du PLUi-H), il s'agit plutôt de l'article R151-31 du Code de l'urbanisme qui est représenté sous l'apparence de ces figurés. Cette erreur sera corrigée dans la légende du zonage. L'objectif de cette prescription est de préserver la ressource en eau.  Dans les zones U, AU, A et N, les documents graphiques du règlement font apparaître, s'il y a lieu : 2° Les secteurs où les nécessités du fonctionnement des services publics, de l'hygiène, de la protection contre les nuisances et de la préservation des ressources naturelles ou l'existence de risques naturels, de risques miniers ou de risques technologiques justifient que soient interdites les constructions et installations de toute nature, permanentes ou non, les plantations, dépôts, affouillements, forages et exhaussements des sols.
DEPARTEMENT DU LOIRET	LOIRET_4	FAVORABLES AVEC REMARQUES	Pressigny les Pins 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 PLUi-H, 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.	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).  <i>Cf. Réponse DDT_56</i>
CHAMBRE AGRICULTURE	CA_1	FAVORABLE AVEC RESERVES	Supprimer la zone "les villas de la clairière" du STECAL Nlo	<i>Cf. Réponse DDT_13</i>
CHAMBRE AGRICULTURE	CA_2	FAVORABLE AVEC RESERVES	Supprimer le STECAL Npv la Cour-Marigny/Noyers	<i>Cf. Réponse CA_31</i>
CHAMBRE AGRICULTURE	CA_3	FAVORABLE AVEC RESERVES	Justifier l'ER de 31 ha d'Ouzouer des Champs	L'ER est supprimé, les terres appartiennent déjà à la commune ( <b>cf. fiche communale de Ouzouer des Champs</b> )
CHAMBRE AGRICULTURE	CA_4	FAVORABLE AVEC RESERVES	Apporter des éclaircissements sur les contraintes justifiant les sous densités par rapport au SCOT pour certaines OAP	La programmation au sein des OAP sectorielles a fait l'objet de faisabilité opérationnelle (prise en compte des dessertes, des cheminements nouvellement créés, des espaces de stationnement...) mais également du contexte d'implantation (tissu pavillonnaire bien souvent) et des souhaits des communes en matière de typologie d'habitat. Les densités définies dans les OAP permettent cependant de répondre aux objectifs de production de logements et aux objectifs de limitation de la consommation foncière. Par ailleurs, la programmation habitat au sein des OAP définies sur les zones AU des pôles principaux est revue afin de proposer une plus large typologie de logements et encourager ainsi la production de logements aidés, logements intermédiaires...
CHAMBRE AGRICULTURE	CA_5	FAVORABLE AVEC RESERVES	Si aucun projet n'est prévu sur la zone 1AUX de Ladon, revoir l'extension 2AUX	<i>Cf. Réponse DDT_8</i>
CHAMBRE AGRICULTURE	CA_6	RECOMMANDATIONS	Intégrer le diagnostic dans le document 1.1 Synthèse du Diagnostic Il aurait été intéressant d'intégrer les enjeux agricoles comme enjeux du territoire au même titre que les autres secteurs agricoles.	Le diagnostic agricole est déjà intégré dans le rapport de présentation. Il s'agit de la pièce 1-6.
CHAMBRE AGRICULTURE	CA_7	RECOMMANDATIONS	Bilan de la consommation foncière : Le bilan de la consommation foncière en extension a été réalisé sur la période 2006- 2017. La réactualisation des chiffres pour la période 2012-2022 aurait permis d'établir la consommation du foncier en prenant comme référence l'arrêt du projet.	<i>Cf. Réponse DDT_24</i>
CHAMBRE AGRICULTURE	CA_8	RECOMMANDATIONS	Objectif démographique : A noter que le recensement 2019 n'indiquant que 27 401 habitants pour la communauté de communes, les 0.41% de croissance appliqués à partir de cette date ne permettent pas d'atteindre les 30 000 habitants escomptés. On peut donc supposer une possible surestimation du besoin en logements à l'horizon 2032.	<i>Cf. Réponse DDT_2</i>

PPA	N°	Nature (réserve/remarque/ recommandation)	Résumé de l'observation émise	Réponse de la CC CFG et modifications apportées au dossier d'arrêt
CHAMBRE AGRICULTURE	CA_9	RECOMMANDATIONS	Besoin en logements: Il est indiqué un besoin de 1 285 logements supplémentaires à l'horizon 2032. Sauf erreur, le mode de calcul pour aboutir à ce chiffre de logement n'apparaît pas dans les nombreux documents fournis (part de la croissance, du desserrement des ménages, calcul du point mort... ) alors que la méthodologie pour déterminer le nombre de logements à sortir de la vacance est clairement explicitée.	Cette donnée est précisée dans le POA, volet "habitat" du PLUi-H.
CHAMBRE AGRICULTURE	CA_10	RECOMMANDATIONS	Densification Il semble que le taux de rétention foncière ait à la fois porté sur le nombre de logements et sur la surface en ha - Ce point est à vérifier - En mettant en corrélation les 26,32 ha et les 188 logements, on arrive à une densité moyenne de 1400 m <sup>2</sup> en moyenne, taille importante notamment pour les polarités	Le calcul de la consommation foncière (analyse foncière) n'est pas corrélé au zonage défini. Une zone en extension de la tâche urbaine peut être zonée en U. Aucune densité minimale sur les espaces de dents creuses n'a été défini car les objectifs de limitation foncière sont atteints.
CHAMBRE AGRICULTURE	CA_11	RECOMMANDATIONS	Vacance des logements Interrogation sur la réduction importante entre les données DGFIP et le travail des élus	En préambule de la phase réglementaire, un important travail d'objectivation de la liste des logements vacants, sur la base de données 2018 de la Direction Générale des Finances Publiques, fut réalisé par les élus des 38 communes de la 3CFG. Cette actualisation permis d'affiner les potentiels réels en récupération de vacance avant de les inscrire dans les objectifs de production de logements (cf. tableau de production de logements – cf. 1.2 du rapport de présentation sur l'analyse des capacités de densification).
CHAMBRE AGRICULTURE	CA_12	RECOMMANDATIONS	Extension Habitat : compatibilité avec le SCOT Economie : mettre en corrélation les extensions et les projets concrets	Certaines OAP sectorielles ont été retravaillées, certaines OAP économiques également : prise en compte des contraintes des secteurs et mise en corrélation des besoins identifiés.
CHAMBRE AGRICULTURE	CA_13	RECOMMANDATIONS	Indicateurs de suivi : la proposition d'indicateurs est positive - Le suivi de la consommation doit s'appuyer sur un pas de temps de 3 à 4 ans minimum	Le pas de temps a été ajouté pour l'indicateur "consommation d'espaces agricoles"
CHAMBRE AGRICULTURE	CA_14	RECOMMANDATIONS	Hiérarchisation des ZAE en 3 niveaux mais absence d'une typologie d'entreprises par ZAE	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 Chantereine 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-Bezone, ZA Les Deletangs à Aillant-sur-Milleron).
CHAMBRE AGRICULTURE	CA_15	RECOMMANDATIONS	Axe n°2 : les objectifs de réduction de consommation des espaces agricoles et rurales ne sont pas chiffrés	Des objectifs chiffrés ont été ajoutés dans l'axe 2 du PADD, orientation 2.3 : " <i>Ainsi, la Communauté de Communes Canaux et Forêts en Gâtinais s'engage à diminuer la consommation foncière par rapport à la période précédente et à respecter les orientations du SCoT du Montargois. Sur la période 2006-2017, 330,6 ha ont été urbanisés (toutes vocations comprises), soit une moyenne de 33 ha par an. Dans le PLUi-H, les surfaces dédiées à l'urbanisation seront limitées à 180 ha au maximum pour la période 2020–2032.</i> "

PPA	N°	Nature (réserve/remarque/recommandation)	Résumé de l'observation émise	Réponse de la CC CFG et modifications apportées au dossier d'arrêt
CHAMBRE AGRICULTURE	CA_16	RECOMMANDATIONS	Axe n°3 : Il peut être regretté que ne soient pas indiquées des notions de densités en fonction de l'armature urbaine pour garantir une optimisation des surfaces ouvertes à l'urbanisation, en particulier celles en extension. A noter qu'il est question de 238 logements issus de la vacance p26 alors qu'il est affirmé un objectif de réintégration de 250 logements issus de la vacance p27 et que p28 il est indiqué que « le projet de développement fixe que le réinvestissement de logements vacants doit représenter un quart de la création de logements », ce qui dans le cas présent correspondrait à 261 logements. Il conviendrait d'harmoniser les chiffres du PADD.	Erreur matérielle. Les données chiffrées concernant la récupération de logements vacants inscrit dans le PADD ont été harmonisées. Le territoire se fixe un objectif de réintégration d'environ 238 logements issus du parc de logements vacants, ce qui représente "environ" (terme ajouté dans le PADD) le quart de la création de logements.
CHAMBRE AGRICULTURE	CA_17	RECOMMANDATIONS	Spécifier que les constructions à usage agricole pour les CUMA sont comme autorisé dans le cadre de la loi ELAN	<i>cf. remarque DDT_53</i>
CHAMBRE AGRICULTURE	CA_18	RECOMMANDATIONS	L'emprise au sol des extensions des habitations en zone A et N est limité à 40% de l'habitation principale et celles des nouvelles annexes à 40m2 d'emprise au sol, cela est trop élevé Nous demandons que le seuil des annexes soit réduit (20-25 m²) et qu'une limite maximale d'emprise au sol soit donnée pour les extensions. Rappelons que ces surfaces seront comptabilisées à terme dans l'artificialisation dans la mise en œuvre de la loi Climat et Résilience et du zéro artificialisation net	Il est souhaité maintenir les prescriptions existantes concernant l'emprise au sol des extension, soit : <i>"L'extension* des constructions* principales est limitée à 40% de l'emprise au sol* existante à la date d'approbation du PLUi"</i> . Et l'emprise au sol des annexes est réduite à 30 m².
CHAMBRE AGRICULTURE	CA_19	RECOMMANDATIONS	Les distances d'implantation des constructions les unes par rapport aux autres dans ces zones sont fixées à 40m pour les annexes alors qu'habituellement il est préconisé une distance maximale de 20m de la construction principale à titre d'habitation. Nous demandons également que cette distance soit réduite à 20 m	<i>Cf. Réponse DDT_54</i>
CHAMBRE AGRICULTURE	CA_20	RECOMMANDATIONS	En secteur A, est autorisée l'installation de parc agrivoltaïque à condition d'être intégrée dans l'environnement paysager. Dans le Loiret, la CDPENAF porte une doctrine donnant des éléments permettant de définir ce qui procède de « l'agrivoltaïsme », il conviendra de s'y référer lors de l'instruction des dossiers de PC. La référence à ce document pourrait être rappelée pour informer les potentiels porteurs de projet et les services instructeurs de son existence comme cela est fait pour la zone N.	<i>Cf. Réponse DDT_33</i>
CHAMBRE AGRICULTURE	CA_21	RECOMMANDATIONS	A noter que p 160 du règlement écrit, il est repris des éléments sur le stationnement concernant les immeubles et/ou opérations groupées comprenant plusieurs logements qui n'ont pas lieu d'être en zone agricole	<i>Cf. Réponse DDT_55</i>
CHAMBRE AGRICULTURE	CA_22	RECOMMANDATIONS	Les annexes sont limitées à 20 m² : demande d'ajouter une distance maximale de 20m par rapport à l'habitation pour éviter une implantation en fond de parcelle	La CCCFG maintient le règlement actuel au vu du dimensionnement du secteur Uj.
CHAMBRE AGRICULTURE	CA_23	RECOMMANDATIONS	Les hameaux ont été classés soit en UH, soit en UHP. Le classement UH de certains hameaux rend possible leur constructibilité et leur développement, permettant à une population de s'installer loin des services. Cela ne va pas dans le sens de la limitation des déplacements motorisés et peut également induire des problématiques au niveau des capacités des réseaux. Cela va également en contradiction avec la volonté annoncée dans le PADD de prioriser le développement de la population sur les zones déjà fortement constituées (bourg et centres villes) ainsi que de renforcer la centralité des bourgs des pôles principaux, toutefois ce zonage UH reste limité ce qui est positif.	En zone UHP aucune nouvelle construction n'est autorisée. En zone UH peuvent s'implanter seulement les constructions situées en dent creuse, déjà desservies par les réseaux. Cela représente une part très faible du potentiel foncier présent sur le territoire.



PPA	N°	Nature (réserve/remarque/recommandation)	Résumé de l'observation émise	Réponse de la CC CFG et modifications apportées au dossier d'arrêt
CHAMBRE AGRICULTURE	CA_24	RECOMMANDATIONS	Concernant les zones 1AUX en extension de zones existantes, pour suivre les préconisations du SCoT, l'ouverture de la zone 1AUX devrait être conditionnée au remplissage d'au moins 70% de la zone existante. A noter qu'il est prévu des zones 2AUX permettant d'échelonner à l'échelle du PLUi-H le prélèvement d'espaces naturels et agricoles en fonction des besoins, montrant ainsi la volonté de maîtriser au plus près l'urbanisation et la consommation foncière. Cette possibilité de maîtrise n'est pas proposée pour l'habitat puisqu'il n'y a pas de zone 2AU, ce que nous pouvons regretter, bien que dans quelques OAP, il est question de phasage de l'opération.	Le choix a été fait de ne pas classer de zones 2AU (habitat) afin de prioriser en (1)AU uniquement les zones correspondant aux besoins en foncier des communes. Au sein de ces zones AU de taille importantes, des phasages ont été établis pour prioriser l'aménagement en fonction du développement communal.
CHAMBRE AGRICULTURE	CA_25	RECOMMANDATIONS	115 changements de destination sont repérés sur l'ensemble du territoire : il doit pouvoir être démontré que le projet ne compromet pas l'activité agricole en cours. Nous souhaitons que le document 1-6 soit complété avec des éléments sur les projets. Les logements produits devront être décomptés des objectifs de productions communaux. Les changements de destination dans un corps de ferme, surtout s'ils sont multiple sur un même site (Chailly, Châtenoy, Chatillon Coligny, Coudroy, Mézières en G; Montbouy, Oussoy en G, Quiers..) nécessiteraient ainsi plus d'explication afin de confirmer qu'ils n'auront pas d'impact sur la transmissibilité de l'exploitation agricole.	<i>Cf. Réponse DDT_59</i>
CHAMBRE AGRICULTURE	CA_26	RECOMMANDATIONS	Préciser l'activité principale pour l'ensemble des entreprises des secteurs Ax	L'activité principale des STECAL Ax ont été précisé à titre d'information lors de leur présentation dans le règlement écrit.
CHAMBRE AGRICULTURE	CA_27	RECOMMANDATIONS	A Vieilles Maisons, la taille de la parcelle AX -menuiserie) de 32 433m2 ouvre des possibilités de construction (40% de la surface)	<i>Cf. Réponse DDT_3</i>
CHAMBRE AGRICULTURE	CA_28	RECOMMANDATIONS	secteur NLc à Saint Geneviève des Bois pour lequel la limitation à 3% de la surface de 42 851 m2 ouvre la possibilité de 1 285 m2 d'emprise au sol = resserrer au plus près des cabanes. D'autres secteurs sont également concernés comme le camping de Vieilles Maisons (93 963 m2) et le secteur NLi d'Auvilliers dans la mesure où la destination « autres hébergements touristiques » autorisée pour les constructions permet notamment les constructions de résidence de tourisme et les villages de vacances.	<i>Cf. Réponse DDT_3</i>
CHAMBRE AGRICULTURE	CA_29	RECOMMANDATIONS	Le projet de STECAL NI à Pressigny les Pins demande à être précisé	Il s'agit d'un PA obtenu en 2018, la commune souhaite préserver ce projet qui n'est toujours pas commencé.
CHAMBRE AGRICULTURE	CA_30	RECOMMANDATIONS	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.	<i>Cf. Réponse DDT_13</i>
CHAMBRE AGRICULTURE	CA_31	RECOMMANDATIONS	Npv : Fournir les études de sol et supprimer le NPV de Noyers/la Cour-Marigny	Les études de sol ont été annexés au PLU. Le secteur de la Cour-Marigny/Noyers a été supprimé.
CHAMBRE AGRICULTURE	CA_32	RECOMMANDATIONS	Classer les silos agricoles et coopératives agricoles en A en STECAL	Les silos sont classés en Ax.
CHAMBRE AGRICULTURE	CA_33	RECOMMANDATIONS	OAP activités est un point positif. Plusieurs propositions générales vont dans le sens d'une optimisation des surfaces prélevées en extension mais elles ne se retrouvent pas forcément transcrites dans les propositions d'OAP par communes.	x
CHAMBRE AGRICULTURE	CA_34	RECOMMANDATIONS	Des densités moyennes de 15 à 20 logements par hectare en extension urbaine pour les pôles principaux vont dans le sens d'une consommation économe de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain demandées dans le code de l'urbanisme. Toutefois pour plusieurs OAP, il est mis en avant des contraintes spatiales pour être en dessous des objectifs programmatiques du SCOT et il est finalement rare d'atteindre les 18 logements/ha ou 15 logements /ha selon l'armature urbaine (OAP 5/Bellegarde; Chatillon Coligny; Ladon, Nogent sur Vernisson 46, ).	Les objectifs de densité logements/hectares ont été croisés de faisabilités opérationnelles. Ces faisabilités ont permis de projeter à grosses mailles l'aménagement au sein des périmètres en prenant considération de leurs caractéristiques (typologies de logements programmés, tissus d'insertion, environnement local...) et les ambitions en matière d'espaces non bâtis (espaces publics, espaces verts, espaces de stationnement collectifs...). Certains secteurs affichent des densités inférieures aux objectifs généraux logements/hectares mais répondent à d'autres ambitions.
CHAMBRE AGRICULTURE	CA_35	RECOMMANDATIONS	Beaucoup d'OAP sont orientées vers l'habitat de type maison individuelle ce qui interroge également sur l'adéquation avec le PADD qui met en avant la volonté de diversifier les types de logements pour répondre aux différentes trajectoires de vie.	<i>Cf. Réponse DDT_10</i>

PPA	N°	Nature (réserve/remarque/ recommandation)	Résumé de l'observation émise	Réponse de la CC CFG et modifications apportées au dossier d'arrêt
CHAMBRE AGRICULTURE	CA_36	RECOMMANDATIONS	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	Aillant-sur-Milleron : la commune maintient la parcelle en zone U ( <b>cf. fiche communale d'Aillant-sur-Milleron</b> ) • Bellegarde : la commune maintient la parcelle en zone U ( <b>cf. fiche communale d'Aillant-sur-Milleron</b> ) • Chatenoy : la commune maintient la parcelle en zone U, une OAP est instituée sur le secteur en question ( <b>cf. fiche communale d'Aillant-sur-Milleron</b> ) • Chapelon : la commune maintient la parcelle en zone U ( <b>cf. fiche communale de Chapelon</b> ) • Nesploy : la commune maintient les parcelles en zone U : car ces terrains ont été divisés en 3 lots et vendus, une maison est déjà construite ( <b>cf. fiche communale de Nesploy</b> ) • Presnoy : la commune maintient les parcelles en zone U : parcelles situées dans le bourg faisant déjà l'objet de permis de construire pour certaines ( <b>cf. fiche communale de Presnoy</b> ) • Moulon : la commune maintient les parcelles en zone U ( <b>cf. fiche communale de Moulon</b> ) • Cortrat : la commune maintient une des deux parcelles en U, l'autre est reclassé en zone A ( <b>cf. fiche communale de Cortrat</b> ) • Quiers-sur-Bezonde : la commune maintient les parcelles en zone U : un certificat opérationnel réalisable est en cours de validité, une DP valant division est délivrée, un permis de construire est en cours d'instruction, deux autres terrains sont vendus et vont faire l'objet de permis de construire très prochainement ( <b>cf. fiche communale de Quiers-sur-Bezonde</b> )
CHAMBRE AGRICULTURE		RECOMMANDATIONS	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. Communes concernées : Ladon et Montbouy	Le zonage est indépendant du calcul de la consommation foncière. En effet, tous les secteurs en extension de la tâche urbaine sont comptabilisés dans le calcul de la consommation foncière, qu'ils soient classés en zone U ou en zone AU. Ladon : afin de tenir compte du risque inondation présent sur le secteur, les parcelles Ux ont été redéfinies et reclassées en Uxi ( <b>cf. fiche communale de Ladon</b> ) Montbouy : suite à l'enquête publique, la commune reclasse la parcelle 39 et une partie de la parcelle 38 en zone Ux ( <b>cf. fiche communale de Ladon</b> )
CHAMBRE AGRICULTURE	CA_37	RECOMMANDATIONS	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 (Aillant, Chapelon, Châtenoy, Moulon, Oussoy en Gâtinais, hameau Ouzouer sur Bellegarde, ), nous demandons qu'ils soient retirés et zonés en A	Les bâtiments en activités sont reclassés en zone A. Aillant : il ne s'agit pas d'une ferme (maintien en zone U) Chatenoy : il ne s'agit pas d'une ferme (maintien en zone U) Moulon : reclassement en zone A. Presigny-les-Pins : reclassement en zone A. Chapelon : il ne s'agit pas d'une ferme (maintien en zone U)
CHAMBRE AGRICULTURE	CA_38	RECOMMANDATIONS	AILLANT SUR MILLERON L'emplacement réservé 14 pose question : une voie d'accès impactera directement la parcelle cultivée et induira un découpage rendant difficile son exploitation. Nous n'y sommes pas favorables.	Cf. Réponse DDT_64
CHAMBRE AGRICULTURE	CA_39	RECOMMANDATIONS	BELLEGARDE /QUIERS Le plan de zonage présente une erreur matérielle : la couleur ne correspond pas à l'indice AU porté au plan	Erreur matérielle. Les étiquettes sont remises à jour.
CHAMBRE AGRICULTURE	CA_40	RECOMMANDATIONS	BELLEGARDE /QUIERS OAP 57 : -Appliquer la même densité que Bellegarde puisqu'au titre du POA ces communes sont liées. De plus, question sur la densité quand 12 logements sont positionnés sur 2 ha? Projet d'équipement public : plus d'information?	Les deux communes sont liées géographiquement (même continuité urbaine) mais n'appartiennent pas à la même typologie de commune du point de vue de l'armature territoriale (commune rurale / pôle principal). Si la simple logique comptable montre ici sa limite, il apparaît difficile de définir, à ce stade de la procédure, un critère de densité nouveau, qui pourrait/devrait s'appliquer de la même manière dans l'ensemble du territoire intercommunal.

PPA	N°	Nature (réserve/remarque/ recommandation)	Résumé de l'observation émise	Réponse de la CC CFG et modifications apportées au dossier d'arrêt
CHAMBRE AGRICULTURE	CA_41	RECOMMANDATIONS	BELLEGARDE /QUIERS OAP 58 : urbanisation linéaire à éviter idem pour OAP 80 = non favorable car urbanisation linéaire	Concernant l'OPA 58, cette dernière était anciennement une pépinière. L'entreprise a déposé le bilan, elle n'a malheureusement trouvé aucun repreneur comme beaucoup d'autres d'ailleurs dans ce même cas. Ces terrains sont certes en linéaire mais après de nombreux rendez-vous avec le département pour tenter de réduire la vitesse sur cette départementale et des aménagements réalisés par la commune, le seul remède pour réduire la vitesse dans ce secteur est d'implanter des constructions aux abords de la RD. L'objectif est de remplir ces grosses dents creuses qui perturbent les automobilistes qui ne se croient plus en agglomération Idem pour l' OAP 80. A ce jour il reste sur la commune que très peu de maisons vacantes (moins de 10) la commune a d'ailleurs engagé des procédures pour obliger les propriétaires à remédier à cet état (biens sans maitres), si nous ne mettons pas des terrains en zone AU, nous n'aurons plus aucune possibilité d'accueillir de nouveaux habitants. Ce principe permet aussi de créer des mouvements de population et de rajeunir notre population. En conclusion, au vu du nombre des nouvelles constructions nous rentrons totalement dans les objectifs préconisés par le PADD/SCOT. (46 unités programmées)
CHAMBRE AGRICULTURE	CA_42	RECOMMANDATIONS	CHAILLY EN GATINAIS Chailly : questionnement sur la taille de l'OAP au regard du nombre d'habitant?	La commune de Chailly-en-Gâtinais affiche un objectif de production de 27 logements. 6 logements se feront en densification du tissu existant. L'OAP 6 doit permettre la production de 15 logements en extension de la tâche urbaine.
CHAMBRE AGRICULTURE	CA_43	RECOMMANDATIONS	FREVILLE Fréville : Emplacement réservé n°1 autour du Moulin? Sur parcelle agricole productive Objectif de 5 maisons pour Fréville>aux objectifs	Maintien du zonage en l'état.
CHAMBRE AGRICULTURE	CA_44	RECOMMANDATIONS	CHAPELON Hameau route de Mignerette et de Paumeton en UH interrogé. De même, le hameau rue de Paumeton est classé UC ce qui ouvre la possibilité d'accueil de nouvelle population dans ces 2 hameaux loin des services	Le zonage UH du hameau route de Mignerette correspond au zonage de l'ancien PLUi-H du Bellegardois. La commune souhaite maintenir ce zonage. Le hameau route de Paumeton est composé d'un nombre important de bâti et présente des potentiels de densification permettant de limiter les besoins en extension de la tâche urbaine. La commune souhaite maintenir ce zonage.
CHAMBRE AGRICULTURE	CA_45	RECOMMANDATIONS	CHATENOY La parcelle supportant l'OAP 11 ne peut être véritablement considérée comme une dent creuse compte tenu de la distance entre les 2 bâtiments. Nous la considérons comme de l'extension d'autant qu'elle impacte une parcelle agricole productive aussi devrait-elle être ajoutée à la consommation des espaces agricoles et naturels et classée 1AU.	La commune souhaite préserver le zonage tel qu'il est défini. Le secteur de l'OAP 11 est une dent creuse (tout du moins un espace non bâti) au sein de la tâche urbaine existante au regard de la méthodologie définie dans le cadre de l'élaboration du présent PLUi-H. Si la parcelle en question est exploitée par l'activité agricole, elle représente un potentiel foncier intéressant de part sa localisation (au cœur du centre-bourg). Ce secteur est stratégique pour l'aménagement du cœur de village de Châtenoy et doit être maintenu comme constructible.
CHAMBRE AGRICULTURE	CA_46	RECOMMANDATIONS	CHATENOY 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.	Maintien de la zone en UH mais suppression de la parcelle au Nord qui constitue une extension comme soulevé par la DDT.
CHAMBRE AGRICULTURE	CA_47	RECOMMANDATIONS	CHATENOY OAP 10 : bien que située à proximité du centre bourg et limitant l'étalement urbain ce qui est positif. La forme de la surface à urbaniser pose question : La forme en L inversé aura pour conséquence la création de ZNT (zones de non- traitement) plus importantes qu'avec une forme plus classique et induit une difficulté d'exploitation des parcelles agricoles subsistant en limite de la zone boisée. Nous ne sommes pas favorables à cette disposition.	La commune souhaite maintenir ce terrain en zone AU, la forme en L inversée n'aura que peu d'impact, la création d'une ZNT sera de toute façon indispensable. Quant aux parcelles contiguës l'exploitation de celles-ci n'est pas une problématique elles sont en prairie.

PPA	N°	Nature (réserve/remarque/ recommandation)	Résumé de l'observation émise	Réponse de la CC CFG et modifications apportées au dossier d'arrêt
CHAMBRE AGRICULTURE	CA_48	RECOMMANDATIONS	CHATILLON COLIGNY 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	La commune souhaite maintenir la programmation de logements dans ces deux secteurs d'OAP, aucune modification apportée ( <b>cf. fiche communale de Châtillon-Coligny</b> )
CHAMBRE AGRICULTURE	CA_49	RECOMMANDATIONS	CHATILLON COLIGNY Il conviendrait de vérifier que la ligne ainsi repérée correspond bien à une haie.	La prescription L151-23 correspond bien à une haie (sur la base de photo-interprétation).
CHAMBRE AGRICULTURE	CA_50	RECOMMANDATIONS	LA CHAPELLE SUR AVEYRON La zone à urbaniser est bien située à proximité du centre bourg et a pour résultat une extension linéaire maîtrisée. Toutefois la projection de 20 logements semble dépasser les objectifs de production de logement du Scot. La phase 1, empiétant sur une parcelle cultivée, aura pour conséquence d'enclaver la parcelle agricole rendant difficile son exploitation le temps qu'elle soit urbanisée en raison de la création de ZNT de part et d'autre. Il apparaîtrait plus opportun de débiter par la zone 2. Finalement une réduction de cette zone avec une diminution de nombre de logements serait plus en adéquation avec le nombre de logements attendus. Par ailleurs, il serait intéressant d'inclure dans l'OAP les parcelles repérées ici en orange pour garantir un projet d'aménagement plus efficient en termes d'urbanisation.	<i>Cf. Réponse DDT_43</i>
CHAMBRE AGRICULTURE	CA_51	RECOMMANDATIONS	LA COUR MARIGNY Le hameau des Buissonnettes a été maintenu en UH = classer en N les parcelles non construites.	Maintien du secteur en zone UH.
CHAMBRE AGRICULTURE	CA_52	RECOMMANDATIONS	LA COUR MARIGNY OAP 23 : A ce jour, il n'y aucune construction et il s'agit toujours de parcelles agricoles, cette zone ne peut être zonée en UC. Pour répondre aux objectifs de logement de la commune, il avait été suggéré en juin 2021 de faire un choix entre les 2 zones d'urbanisation. Nous sommes défavorables au zonage UC de cette parcelle au sud du village.	Maintien du secteur en zone UC.
CHAMBRE AGRICULTURE	CA_53	RECOMMANDATIONS	LADON On peut s'interroger sur le projet de zone d'activité en entrée de bourg qui projette un total à terme de plus de 17 ha en extension alors que Ladon ne fait pas partie des communes portant des zones d'activités stratégiques → CA non favorable à cet important zonage sans qu'il y soit rattaché de projets concrets justifiant de ce prélèvement.	<i>Cf. Réponse DDT_8</i>
CHAMBRE AGRICULTURE	CA_54	RECOMMANDATIONS	LADON L'OAP 24 ne propose que 15 logements pour un peu moins de 2 ha de foncier urbanisé et l'OAP 77, 10 logements pour un prélèvement de 1.3 ha de foncier agricole productif avec une justification par la présence d'espaces publics paysagers importants. → Les densités ainsi obtenues apparaissent faibles pour un pôle secondaire et ne vont pas dans le sens d'une utilisation optimisée du foncier prélevé.	Les objectifs de densité logements/hectares ont été croisés de faisabilités opérationnelles. Ces faisabilités ont permis de projeter à grosses mailles l'aménagement au sein des périmètres en prenant considération de leurs caractéristiques (typologies de logements programmés, tissus d'insertion, environnement local...) et les ambitions en matière d'espaces non bâtis (espaces publics, espaces verts, espaces de stationnement collectifs...). Certains secteurs affichent des densités inférieures aux objectifs généraux logements/hectares mais répondent à d'autres ambitions.  Malgré le statut de Ladon comme pôle secondaire, la localisation du secteur sous-entend des densités moins importante correspondant au tissu pavillonnaire de périphérie de bourg.
CHAMBRE AGRICULTURE	CA_55	RECOMMANDATIONS	LORRIS Les OAP ne proposent que des logements individuels	<i>Cf. Réponse DDT_10</i>

PPA	N°	Nature (réserve/remarque/ recommandation)	Résumé de l'observation émise	Réponse de la CC CFG et modifications apportées au dossier d'arrêt
CHAMBRE AGRICULTURE	CA_56	RECOMMANDATIONS	LORRIS Bien que bien situées, les 3 OAP, en mettant en avant des contraintes spatiales, proposent des objectifs de logements inférieurs à ce qui est envisagé dans le SCOT et des densités faibles pour un pôle principales. L'OAP 25 pose question en raison de près de la moitié des surfaces prélevées consacrée à des espaces publics paysagers	<i>Cf. Réponse CA_34</i>
CHAMBRE AGRICULTURE	CA_57	RECOMMANDATIONS	MONTBOUY 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.	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. L'OAP 32 voit sa programmation de logements augmenter, passant de 13 logements à 15 ( <b>cf. fiche communale de Montbouy</b> ).
CHAMBRE AGRICULTURE	CA_58	RECOMMANDATIONS	MONTCRESSON La commune a souhaité poursuivre l'urbanisation très étirée du bourg le long de la RD93. La zone au nord de 3.5 ha est très discutable au regard des attendus en termes d'aménagement de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain. → CA non favorable au maintien de cette zone dans sa globalité	<i>Cf. Réponse DDT_74</i>
CHAMBRE AGRICULTURE	CA_59	RECOMMANDATIONS	MONTCRESSON La zone couverte par l'OAP 78 est également en extension urbaine linéaire, éloignée du centre bourg. Les zones de jardin à préserver très importantes en cœur d'îlot (au moins 1 ha) en proximité du centre bourg qui auraient pu permettre de répondre aux besoins en logements par leur urbanisation.	<i>Cf. Réponse DDT_46</i>
CHAMBRE AGRICULTURE	CA_60	RECOMMANDATIONS	MONTCRESSON 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 38 peut avoir pour conséquence des conflits de voisinage en raison de l'activité agricole du site.	Le hangar est reclassé en zone agricole.
CHAMBRE AGRICULTURE	CA_61	RECOMMANDATIONS	MONTEREAU La commune a fourni un effort important en renonçant à l'urbanisation d'une grande parcelle au nord et en supprimant 2 parcelles au sud ce qui est à saluer.	x
CHAMBRE AGRICULTURE	CA_62	RECOMMANDATIONS	MONTEREAU Pour ce secteur, il serait souhaitable de conserver le zonage A pour limiter l'extension linéaire si aucun PC n'est en cours.	Des PC sont déjà délivrés, pas de modification apportée.
CHAMBRE AGRICULTURE	CA_63	RECOMMANDATIONS	MOULON 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.	Rectifications des bâtiments en activités réalisées.
CHAMBRE AGRICULTURE	CA_64	RECOMMANDATIONS	NOGENT SUR VERNISSON La zone AUX a été repositionnée par rapport au projet initial en continuité du tissu déjà urbanisée ce qui est positif.	x
CHAMBRE AGRICULTURE	CA_65	RECOMMANDATIONS	NOGENT SUR VERNISSON Le projet d'urbanisation à « La cave » a été écarté mais en parallèle la zone AU a été doublée en extension linéaire au sud.	La commune reste cohérente en matière de production de logements et a suivi l'avis des PPA concernant le non développement du hameau "La cave" et du lotissement boisé "Le baugé".

PPA	N°	Nature (réserve/remarque/ recommandation)	Résumé de l'observation émise	Réponse de la CC CFG et modifications apportées au dossier d'arrêt
CHAMBRE AGRICULTURE	CA_66	RECOMMANDATIONS	NOGENT SUR VERNISSON La localisation de la zone 1AU trouve une justification compte tenu de la morphologie de la commune cependant il avait été suggéré de revoir la forme de cette zone AU pour limiter la linéarisation. à La CA ne partage pas l'option actuellement retenue pour cette zone et demandons que ce zonage soit réétudié	A maintenir en l'état au regard des contraintes liées à la voie SNCF De plus, des demandes de permis de construire sont déjà déposées sur le linéaire de la rue de Bellevue.
CHAMBRE AGRICULTURE	CA_67	RECOMMANDATIONS	NOGENT SUR VERNISSON 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.	Reclasser en zone UE l'emplacement réservé
CHAMBRE AGRICULTURE	CA_68	RECOMMANDATIONS	OUSOY EN GATINAIS Dans les 2 hameaux des parcelles ont été zonées en U alors qu'il n'y a pas de construction à ce jour et quelles sont en extension urbaine : - A l'est, l'extension représente un étalement linéaire sur un espace qui est cultivé - A l'Ouest, dans le hameau Uh, l'urbanisation apparaît moins impactante car la zone n'est plus cultivée et l'urbanisation moins linéaire.	L'extension Ouest = maison en cours à préserver en UC L'extension dans le hameau UH, à maintenir en constructible
CHAMBRE AGRICULTURE	CA_69	RECOMMANDATIONS	OUSOY EN GATINAIS Dans le bourg, 2 parcelles en extension sont également zonées en U mais impact des parcelles agricoles A noter qu'en entrée de bourg, les bâtiments repérés par la pastille bleue semblent être ceux d'une exploitation agricole, ils devraient être zonés en A.	A maintenir en UC. Ces parcelles sont comptabilisées dans la consommation d'espaces et correspondent bien à une extension de la tâche urbaine. Le classement en zone AU n'aurait pas de sens au regard de la surface totale du secteur.
CHAMBRE AGRICULTURE	CA_70	RECOMMANDATIONS	OUZOUER DES CHAMPS La zone repérée en rouge est non bâtie à ce jour ; Avec une surface proche de 1 ha, elle peut difficilement être considérée comme une dent creuse : elle devrait être zonée Au et entrer dans la consommation foncière.	Le calcul de la consommation foncière (analyse foncière) n'est pas corrélé au zonage défini. Une zone en extension de la tâche urbaine peut être zonée en U.
CHAMBRE AGRICULTURE	CA_71	RECOMMANDATIONS	OUZOUER DES CHAMPS L'emplacement réservé de 31ha en zone agricole pour du PV au sol interroge : l'article R. 151-34 du code de l'urbanisme indique qu'il est nécessaire pour un emplacement réservé de définir sa destination et les collectivités, services et organismes publics bénéficiaires. La définition d'emplacement réservé pour un parc solaire suppose donc que le projet soit déjà suffisamment avancé	<i>Cf. Réponse CA_3</i>
CHAMBRE AGRICULTURE	CA_72	RECOMMANDATIONS	PRESSIGNY LES PINS Nous ne sommes pas favorables au classement en Uh du hameau de Montblin compte tenu de la présence d'exploitations agricoles dans celui-ci.	Le hameau est maintenu en zone UH mais les fermes agricoles sont exclues.
CHAMBRE AGRICULTURE	CA_73	RECOMMANDATIONS	STE GENEVIEVE DES BOIS Il conviendra lors de la mise en œuvre des pistes cyclables et cheminements projetés au travers des emplacements réservés de travailler en amont avec les agriculteurs	Cette remarque ne nécessite pas de modification des pièces du PLUi-H.
CHAMBRE AGRICULTURE	CA_74	RECOMMANDATIONS	STE GENEVIEVE DES BOIS Le cœur d'îlot de plus de 1,5 ha rue des Marchandises ne peut être considéré comme une dent creuse et il devrait être zoné en 1AU et entrer dans la consommation foncière. L'OAP pour cette surface propose d'importants espaces publics paysagers : Les objectifs théoriques du SCOT ne sont pas atteints	Le cœur d'îlot rue des Marchandises fait 6 679 m <sup>2</sup> au total. Ce secteur correspond à un ensemble de parcelles non bâties et fait l'objet d'une OAP. Ce secteur n'est pas décompté de la consommation foncière.

PPA	N°	Nature (réserve/remarque/ recommandation)	Résumé de l'observation émise	Réponse de la CC CFG et modifications apportées au dossier d'arrêt
CHAMBRE AGRICULTURE	CA_75	RECOMMANDATIONS	ST MAURICE SUR AVEYRON Par rapport aux 2 options de départ, nous regrettons le choix de localisation du zonage AU qui voit la disparition d'une parcelle agricole d'un seul tenant de 3.6 ha alors qu'il aurait pu être ciblé le secteur repéré en jaune moins impactant pour le secteur agricole et fermant la tache urbaine	<i>Cf. Réponse DDT_50</i>
CHAMBRE AGRICULTURE	CA_76	RECOMMANDATIONS	THIMORY Il apparaît des parcelles en extension le long de la RD zonées en UC sans que soit présent de constructions. Le zonage pourrait être revu en A	Constructions en cours.
CHAMBRE AGRICULTURE	CA_77	RECOMMANDATIONS	THIMORY D'autres parcelles qui ne font pas partie de la tache urbaine sont également zonées en UC, elles entrent dans la consommation foncière. Il en est de même pour la zone de l'OAP 67.	Le classement des parcelles en zone U ou AU n'a pas de lien avec la consommation foncière. Le zonage est établi au regard de la surface (ou de l'enjeu stratégique) du secteur. En revanche, dès lors que le secteur est situé en dehors de la tâche urbaine il est comptabilisé dans l'enveloppe de consommation foncière.
CHAMBRE AGRICULTURE	CA_78	RECOMMANDATIONS	VARENNES CHANGY Les communes concernées par les zones Uh selon le règlement doivent répondre à plusieurs critères (capacité des réseaux, absence d'école et/ou de commerces, zone AU réduite... ) justifiant à titre exceptionnel, la constructibilité de ces secteurs. Varennes- Changy ne nous semble pas présenter ces critères aussi nous demandons que les secteurs UH deviennent Uhp ce qui permettra en outre d'éviter d'accentuer l'urbanisation linéaire.	La CCCFG souhaite maintenir ce zonage car la commune a déjà fortement réduit son potentiel constructible et souhaite finaliser la densification de ses hameaux les plus proches du bourg sachant que la majorité a été reclassée en Uhp
CHAMBRE AGRICULTURE	CA_79	RECOMMANDATIONS	VIEILLES MAISONS SUR JOUDRY Parcelle non bâtie ne pouvant être considérée en dent creuse, loin du bourg et en extension donc contraire aux principes de lutte contre l'étalement urbain. A zoner en N	Maintien de la zone constructible
CHAMBRE AGRICULTURE	CA_80	RECOMMANDATIONS	VIEILLES MAISONS SUR JOUDRY La zone de l'OAP 74 est en dehors de la tache urbaine (cf document de présentation). La zone est trop importante pour être considérée comme une dent creuse. Elle devrait être zonée en 1AU. On peut s'interroger sur le fait de ne pas inclure dans l'OAP la parcelle non bâtie au-dessus	<i>Cf. Réponse DDT_51</i>
EPAGE DU LOING	EPAGE_1	FAVORABLE AVEC RESERVES	Attention à la notion de "cours d'eau permanents" de la note de présentation. Il faut inscrire seulement "cours d'eau". En effet, l'ensemble des cours d'eau sont définis par la cartographie départementale de la DDT du Loiret disponible au lien suivant : <a href="https://carto2.geo-ide.din.developpement-durable.gouv.fr/frontoffice/?map=49c7d61e-60f9-4697-abdb-4791e754861a">https://carto2.geo-ide.din.developpement-durable.gouv.fr/frontoffice/?map=49c7d61e-60f9-4697-abdb-4791e754861a</a> . Qu'il s'agisse d'un cours d'eau permanent ou non les enjeux restent les mêmes.	Erreur matérielle corrigée.
EPAGE DU LOING	EPAGE_2	FAVORABLE AVEC RESERVES	La distance de 15 mètres est un premier pas vers la prise en compte des cours d'eau et de ses risques associés ce qui est une très bonne chose. Cependant, cette distance reste arbitraire et peut s'avérer très insuffisante dans la majeure partie des cas notamment au regard du risque inondation.	L'objectif de cette règle est moins la résilience face au risque inondation que la préservation des berges des cours d'eau.  Concernant la prise en compte du risque inondation, un travail a été réalisé sur le zonage : définition des sous-secteurs Uci, Uxi, 1AUxi et 2AUxi + reclassement en zone A et N d'un certain nombre de parcelles concernées par le risque ; sur les secteurs d'OAP concernés : modification des périmètres et prise en compte du risque via les orientations programmatiques.
EPAGE DU LOING	EPAGE_3	FAVORABLE AVEC RESERVES	Dans la phrase extraite ci-dessus, une petite étoile est inscrite, cependant l'explication associée n'est pas présente. Qu'est-ce que cela signifie ?	Il s'agit d'une erreur matérielle. Dans les documents réglementaires, un mot accompagné d'une étoile signifie qu'il dispose d'une définition au lexique.
EPAGE DU LOING	EPAGE_4	FAVORABLE AVEC RESERVES	Le fait de « maintenir la vocation actuelle » des plans d'eau peut être contradictoire avec la réglementation loi sur l'eau. En effet, certains plans d'eau identifiés comme « à préserver » dans le zonage sont des plans d'eau illégaux, non autorisés par la police de l'eau. Un toilettage des plans d'eau désignés comme à préserver doit être fait.	Un travail sur l'identification des points d'eau a été effectué en lien avec le service <b>de la Police de l'eau</b> de la DDTM. Seuls les plans d'eau autorisés ont été maintenus. Les plans d'eau qualifiés d'illégaux par la police de l'eau ne sont plus protégés dans le PLUi.

PPA	N°	Nature (réserve/remarque/ recommandation)	Résumé de l'observation émise	Réponse de la CC CFG et modifications apportées au dossier d'arrêt
EPAGE DU LOING	EPAGE_5	FAVORABLE AVEC RESERVES	Dans ce document, il a seulement fait référence aux anciens PGRI. Cependant, depuis 2022 de nouveaux sont rentrés en vigueur. Il est important de bien prendre en compte le nouveau PGRI du bassin Seine-Normandie 2022-2027 car certaines règles évoluent.	La rédaction de l'EIE a été finalisée avant l'arrêt du document, l'information sera mise à jour : "Les PGRI du bassin Seine-Normandie et du bassin Loire-Bretagne ont été approuvés par arrêté du préfet coordonnateur de bassin respectivement le 3 mars 2022 et le 15 mars 2022"
EPAGE DU LOING	EPAGE_6	FAVORABLE AVEC RESERVES	Cet enjeu n'a malheureusement pas toujours été pris en compte sur certaines OAP ou sur certains secteurs du zonage.	x
EPAGE DU LOING	EPAGE_7	FAVORABLE AVEC RESERVES	De même que pour le PGRI, les SDAGE ont été révisés en 2022, ces nouveaux documents doivent impérativement être pris en compte et cités dans ce PLUi-H.	La rédaction de l'EIE a été finalisée avant l'arrêt du document, l'information sera mise à jour : "• SDAGE et le PdM Loire-Bretagne, adopté le 3 mars 2022 par le Comité de bassin et approuvé par la Préfète Coordinatrice de Bassin le 18 mars 2022, pour une petite partie sud. • SDAGE et le PdM Seine-Normandie, adopté le 23 mars 2022 par le Comité de bassin et approuvé par le Préfet Coordonnateur de bassin le 23 mars 2022, pour la plus grande partie du territoire."
EPAGE DU LOING	EPAGE_8	FAVORABLE AVEC RESERVES	Préservation de la qualité de l'eau, limitation du ruissellement et des inondations Cet enjeu n'a malheureusement pas toujours été pris en compte sur certaines OAP ou sur certains secteurs du zonage, même si dans l'ensemble un effort important semble avoir été fait sur certaines communes.	x
EPAGE DU LOING	EPAGE_9	FAVORABLE AVEC RESERVES	Il s'attache à présenter les cartographies de zones humides présentes sur le territoire. En revanche, il semblerait important dans ce paragraphe de faire un renvoi à l'annexe « 6-7-CCCFG- PLUi-H-ANNEXES-ZONES-HUMIDES-ARRET-2.pdf ».	Cette information sera ajoutée. « La cartographie des zones humides d'après ces documents figure aussi de façon détaillée, par commune, dans l'annexe « Zones humides » du PLUi. »
EPAGE DU LOING	EPAGE_10	FAVORABLE AVEC RESERVES	Compléter ce paragraphe en indiquant que suite aux inondations de 2016, un Programme d'Actions pour la Prévention des Inondations (PAPI) d'intention a démarré officiellement en janvier 2021, et que ce programme contient 41 actions portées par 17 maîtres d'ouvrages.	Cette information sera ajoutée. "Suite aux inondations de 2016, un Programme d'Actions pour la Prévention des Inondations (PAPI) d'intention a démarré officiellement en janvier 2021 pour le bassin du Loing ; ce programme contient 41 actions portées par 17 maîtres d'ouvrage."
EPAGE DU LOING	EPAGE_11	FAVORABLE AVEC RESERVES	Il est présenté dans ce paragraphe l'étude sur la Bezonde ce qui est une bonne chose. En revanche, en complément il serait nécessaire de préciser que l'EPAGE porte une vaste étude hydrologique et hydraulique sur l'ensemble du bassin du Loing ayant pour objectif d'aboutir à des propositions d'aménagements d'ici 2024 permettant de réduire le risque inondation sur ce territoire. De plus, dans le cadre de cette vaste étude, le secteur de Bellegarde a été retenu comme secteur pilote pour l'étude de la problématique d'érosion-ruissellement où des propositions d'aménagement seront également proposées afin de réduire ce risque, qui est important sur cette zone.	Cette information sera ajoutée. "L'EPAGE porte une vaste étude hydrologique et hydraulique sur l'ensemble du bassin du Loing ayant pour objectif d'aboutir à des propositions d'aménagements d'ici 2024, permettant de réduire le risque d'inondation sur ce territoire. Dans le cadre de cette étude, le secteur de Bellegarde a été retenu comme secteur pilote pour l'étude de la problématique d'érosion-ruissellement où des propositions d'aménagements seront également proposées pour réduire ce risque, qui est important sur cette zone."



PPA	N°	Nature (réserve/remarque/ recommandation)	Résumé de l'observation émise	Réponse de la CC CFG et modifications apportées au dossier d'arrêt
EPAGE DU LOING	EPAGE_12	FAVORABLE AVEC RESERVES	Dans ce paragraphe l'EAIP est évoquée mais n'a pas fait l'objet d'explication et ce, dans l'ensemble du dossier du PLUi-H. Or, cela semble essentielle pour la bonne compréhension et prise en compte de celle-ci que cette couche soit présentée et expliquée, a minima dans une annexe citée dans ce paragraphe, ce qui n'est pas le cas actuellement.	La couche EAIP sera explicité dans le rapport de présentation. "Les Enveloppes Approchées des Inondations Potentielles (EAIP) sont élaborées par les services de l'État dans la perspective d'approcher les contours des événements extrêmes. Cette enveloppe a été utilisée pour la réalisation de l'Évaluation Préliminaire des Risques d'Inondation (EPRI) en 2011. On distingue deux types d'EAIP, « cours d'eau et ruissellements » et « submersions marines ». Seul le premier type concerne le territoire. L'EAIP « cours d'eau et ruissellements » représente l'emprise potentielle des débordements de tous les cours d'eau, y compris les petits et les intermittents, des torrents et des concentrations d'écoulement dans les fonds de thalweg. Les digues n'étant pas prises en compte, l'emprise obtenue peut être considérée, en première approximation, comme intégrant l'effet de la défaillance des ouvrages de protection. L'emprise de l'enveloppe approchée des inondations potentielles pour le débordement de cours d'eau et les ruissellements est construite en fusionnant de nombreux éléments : <ul style="list-style-type: none"> <li>• La synthèse de l'ensemble de la connaissance cartographique disponible concernant les zones inondables au sein des services de l'État ;</li> <li>• Les informations sur les alluvions récentes des cartes géologiques ;</li> <li>• L'évaluation des zones basses hydrographiques, résultat de l'application d'une méthode à grand rendement spatial EXZECO.</li> </ul> La méthode employée pour construire l'EAIP a conduit à fusionner des sources d'information d'échelle et de précision variables. Elle génère des incertitudes qui peuvent être ponctuellement importantes (surestimation des emprises ou, au contraire, sous-estimation). Les EAIP ne constituent donc pas une cartographie des zones inondables. En outre, étant données les échelles des données mobilisées, leur représentation graphique n'a de sens que pour des échelles supérieures au 1/ 100 000ème.
EPAGE DU LOING	EPAGE_13	FAVORABLE AVEC RESERVES	Paragraphe 2.2,6 : Coquille "métropole de la Corse"	L'erreur sera corrigée. Après vérification, il n'y a pas de coquille, la phrase est : "La carte proposée pour la métropole et la Corse", elle provient du rapport du BRGM explicitant la méthode
EPAGE DU LOING	EPAGE_14	FAVORABLE AVEC RESERVES	Préservation du Loing 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.	Les zones constructibles comprises les zones à risque ont été reclassées en zone A ou N non constructibles (sur la base de l'Atlas des Zones Inondables (AZI)).
EPAGE DU LOING	EPAGE_15	FAVORABLE AVEC RESERVES	Comme vu précédemment, les nouveaux PGRI et SDAGE de 2022 n'ont pas été pris en compte. Ce document devra être mis à jour en conséquence.	Des modifications seront apportées au projet de PLUi-H pour prendre considération des préconisations inscrites dans les documents supra-communautaires récents. Le chapitre 1.3 de la pièce Justifications (SDAGE Seine-Normandie) a été adapté, ainsi que le tableau "prise en compte", en intégrant les orientations et dispositions du nouveau SDAGE. De même, le chapitre 1.5 (PGRI) a été adapté. La date d'approbation du PPRI Loing amont (01/09/2022) a été ajoutée.

PPA	N°	Nature (réserve/remarque/ recommandation)	Résumé de l'observation émise	Réponse de la CC CFG et modifications apportées au dossier d'arrêt
EPAGE DU LOING	EPAGE_16	FAVORABLE AVEC RESERVES	<p>« Aucune zone humide n'est répertoriée dans les zones AU. Ces zones ont toutes été visitées, sauf une située à Ladon (voir chapitre 2) et les relevés de terrain n'ont révélé aucune zone humide identifiable sur les critères « végétations ».</p> <p>Ce document indique que « les relevés de terrain n'ont révélé aucune zone humide identifiable sur les critères « végétations » ». Dans de nombreux secteur AU, les terrains sont actuellement cultivés ainsi le critères végétation ne peut être appliqué. Quand l'un des deux critères (botanique ou pédologique) n'est pas exploitable il faut utiliser l'autre comme l'indique la Circulaire du 18/01/10 relative à la délimitation des zones humides en application des articles L. 214-7-1 et R. 211-108 du code de l'environnement (voir <a href="https://aida.ineris.fr/reglementation/circulaire-180110-relative-a-delimitation-zones-humides-application-articles-214-7-1">https://aida.ineris.fr/reglementation/circulaire-180110-relative-a-delimitation-zones-humides-application-articles-214-7-1</a> ).</p> <p>L'indication de l'absence de zones humides en zone AU est irrecevable d'autant plus que le rapport présentant les résultats de l'identification par le critère végétation n'est pas présenté.</p>	<p>Les relevés de terrain concernant les zones à urbaniser ont été réalisés en été, qui n'est pas une période favorable aux sondages. En outre, le cahier des charges ne prévoyait pas la réalisation de sondages, qui auraient nécessité un temps terrain considérable. Au chapitre 3 il a été indiqué "les zones humides connues ont été évitées en quasi-totalité, mais le critère sols n'a pu être utilisé lors des visites de terrain pour des raisons de planning. La délimitation des zones humides au sens réglementaire devra être précisée avant aménagement, si besoin à l'aide de sondages pédologiques dans les secteurs de cultures." Au chapitre mesures, il a été ajouté "De façon générale, dans toutes les zones à aménager, la délimitation des zones humides au sens réglementaire devra être précisée avant aménagement, si besoin à l'aide de sondages pédologiques dans les secteurs de cultures. "</p>
EPAGE DU LOING	EPAGE_17	FAVORABLE AVEC RESERVES	<p>« Une seule zone AU se trouve en zone inondable. Il s'agit d'une zone 1AUx-2AUx située à Ladon, sur le tracé de l'ancienne rivière, au sud de la rue de Chantereine" L'EPAGE du bassin du Loing maintient cette recommandation et ne peut en l'état être favorable à cette rédaction, même s'il est fait mention que « les aménagements futurs de la zone devront pleinement considérer ce risque d'inondation et démontrer de leur bonne prise en compte », car ce document ne précise pas comment considérer ce risque et la procédure à suivre.</p>	<p>Cf. Réponse DDT_2</p>
EPAGE DU LOING	EPAGE_18	FAVORABLE AVEC RESERVES	<p>P30/75</p> <p>« Sur ces zones, tout aménagement devra prendre en compte et éviter (ou à défaut compenser) les zones humides, si besoin en réalisant une étude spécifique selon les méthodologies prévues réglementairement. »</p> <p>Le territoire de la 3CFG laisse de nombreuses possibilités d'évitement avant d'envisager la réduction ou la compensation de zones humides.</p>	<p>Du fait de la modification du zonage, il ne reste que peu de zones humides concernées, le plus souvent en zone Ne.</p>
EPAGE DU LOING	EPAGE_19	FAVORABLE AVEC RESERVES	<p>« La zone 1AUx-2AUx située à Ladon se trouve en partie en zone inondable. Cette partie inondable ne devra pas être aménagée. Cette phrase est intéressante mais n'étant pas retranscrite dans le règlement ou dans le zonage, celle-ci n'a donc aucune portée. En l'état, l'EPAGE ne peut donner un avis favorable pour cette zone.</p>	<p>Cf. Réponse DDT_02. L'évaluation environnementale a été mise à jour pour prendre en compte l'évolution du zonage sur la zone C à Ladon</p>
EPAGE DU LOING	EPAGE_20	FAVORABLE AVEC RESERVES	<p>D'autre part, un grand nombre de parcelles classées en zone urbaine se trouve dans l'EAIP, ou, de façon plus limitée, dans l'enveloppe de la crue de 2016 sur le bassin de la Bezonde.</p> <p>à La première phrase se limite au secteur de la Bezonde, or cela s'applique à l'ensemble du territoire.</p> <p>à Dans l'ensemble des documents de ce PLUi-H, aucune précision n'est donnée sur la manière dont cela doit être pris en compte, notamment dans les zones hors PPRI. Il semble pourtant important de le préciser et d'indiquer une marche à suivre, un protocole. L'EPAGE qui porte la compétence Gestion des Milieux Aquatiques et Prévention des inondation (GEMPI) pour le compte des communautés de communes du bassin versant du Loing doit être associé à cette réflexion.</p>	<p>Cf. Réponse EPAGE_14</p>

PPA	N°	Nature (réserve/remarque/recommandation)	Résumé de l'observation émise	Réponse de la CC CFG et modifications apportées au dossier d'arrêt
EPAGE DU LOING	EPAGE_21	FAVORABLE AVEC RESERVES	AXE 2 - LA PRÉSERVATION ET LA VALORISATION DU PAYSAGE ET DE L'ENVIRONNEMENT COMME SOURCE D'ATTRACTIVITÉ, l'un des enjeux mis en avant consiste à « Prendre en compte la présence des risques notamment dans les zones à forte densité. ». Au-delà de prendre en compte, le PLUi-H doit avoir un réel rôle moteur sur la prévention de ces risques. Par exemple pour la prévention du risque inondation il doit y avoir des actions menées en faveur de la réduction de l'imperméabilisation des sols et de la gestion des eaux pluviales	Le PLUi-H, à travers son projet réglementaire, diminue drastiquement les surfaces d'extension de la tâche urbaines (bien souvent des espaces au caractère agricole ou naturel) et limite, en ce sens, l'imperméabilisation des sols. Un travail a été réalisé sur le zonage (définition des sous-secteurs Uci, Uxi, 1AUxi et 2AUxi) : reclassement en zone A et N d'un certain nombre de parcelles concernées par le risque ; sur les secteurs d'OAP concernés : modification des périmètre et prise en compte du risque via les orientations programmatique. Par ailleurs, au sein des espaces qui seront urbanisés ces prochaines années, le guide transversal des OAP sectorielles encourage, notamment à travers son chapitre dédié à "l'intégration des risques et des nuisances liés au site et la prise en compte de principes architecturaux durables", des aménagements limitant l'aggravation des ruissellement et une meilleure prise en compte des eaux pluviales.
EPAGE DU LOING	EPAGE_22	FAVORABLE AVEC RESERVES	AXE 2 : « En particulier, le risque d'inondation autour du Loing, de la Bezonde, de l'Huillard et du Limetin doit être mieux maîtrisé en agissant sur la réduction de l'aléa et la limitation de l'urbanisation en zone à risque : Le principe est très bien cependant, il faut aussi travailler sur le Loing, le Solin, le Puiseaux, le Vernisson, l'Aveyron et tous les affluents, soit sur toutes les rivières présentes sur la communauté de communes. Ce paragraphe doit ainsi être modifié pour intégrer tous les cours d'eau présents sur la CC.	Le PADD est complété comme suit : <i>"En particulier, le risque d'inondation autour du Loing, de la Bezonde, de l'Huillard, du Limetin, du Solin, du Puiseaux, du Vernisson, de l'Aveyron et de l'ensemble des rivières présentes sur le territoire intercommunal doit être mieux maîtrisé en agissant sur la réduction de l'aléa et la limitation de l'urbanisation en zone à risque"</i>
EPAGE DU LOING	EPAGE_23	FAVORABLE AVEC RESERVES	« 4. Intégration des risques et des nuisances liés au site et la prise en compte de principes architecturaux durables » 4.3. Une vraie volonté de gérer durablement les eaux pluviales permettant de réduire le risque inondation est affirmée dans le PADD. Son application concrète dans le règlement n'est toutefois pas très claire et manque précision quant à sa mise en œuvre concrète	<i>Cf. Réponse EPAGE_21</i>
EPAGE DU LOING	EPAGE_24	FAVORABLE AVEC RESERVES	« 5. QUALITÉ ENVIRONNEMENTALE ET PRÉVENTION DES RISQUES » Le document présente des recommandations pour réduire la vulnérabilité à proximité ou en aval des zones d'écoulement des eaux intéressantes. Mais malgré tout essayer d'éviter au maximum la construction dans les zones vulnérables inondation.	<i>Cf. Réponse EPAGE_21</i>
EPAGE DU LOING	EPAGE_25	FAVORABLE AVEC RESERVES	Les recommandations sont bien sur le volet risque inondation. En revanche, celles-ci semblent être conditionnées aux zones de PPRI, attention à mettre en place ces recommandations même en dehors de ces zones.	<i>Cf. Réponse EPAGE_21</i>
EPAGE DU LOING	EPAGE_26	FAVORABLE AVEC RESERVES	BEAUCHAMPS SUR HUILLARD 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.	L'OAP 3 a été retravaillée ( <b>cf. fiche communale de Beauchamps-sur-Huillard</b> ).
EPAGE DU LOING	EPAGE_27	FAVORABLE AVEC RESERVES	CHAILLY EN GATINAIS Ce secteur étant en fond de talweg un levé de doute zone humide est à réaliser avec le bon protocole. Les résultats doivent être présentés dans ce dossier. En l'état il y a un risque de destruction de zone humide.	Une précision est apporté dans le texte de l'OAP afin de rappeler le caractère humide du territoire et la nécessité de demander des études complémentaires au porteur de projet en amont de tout aménagement : <i>"Situé en fond de talweg, le secteur peut potentiellement présenter un caractère humide dont il faudra tenir compte lors de l'aménagement afin de limiter au maximum les impacts sur l'environnement."</i>
EPAGE DU LOING	EPAGE_28	FAVORABLE AVEC RESERVES	CHAPELON 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.	L'axe de ruissellement est représenté sur l'OAP, des préconisations sont formulées ( <b>cf. fiche communale de Chapelon</b> )

PPA	N°	Nature (réserve/remarque/ recommandation)	Résumé de l'observation émise	Réponse de la CC CFG et modifications apportées au dossier d'arrêt
EPAGE DU LOING	EPAGE_29	FAVORABLE AVEC RESERVES	MONTCRESSON L'OAP se trouve sur une forêt de plus de 30 ans. Au vu du code Forestier, l'aménagement de cette zone semble compliqué. En effet, une autorisation de défrichement sera nécessaire avec une étude d'impact potentielle	Un permis d'aménager existe aujourd'hui sur l'ensemble de la parcelle. Des maisons bordent le secteur. La commune possède l'autorisation de défrichement (Arrêté Préfectoral fait à Orléans le 5 Juin 2019). La CCCFG souhaite maintenir la parcelle constructible.
EPAGE DU LOING	EPAGE_30	FAVORABLE AVEC RESERVES	THIMORY Attention il y a potentiellement une présence de zones humides. Un levé de doute pédologique est à réaliser.	Aucune étude complémentaire sur les zones humides n'a été réalisée dans le cadre de cette démarche d'élaboration de PLUi-H, il incombera aux élus communaux d'alerter les porteurs de projets sur le caractère potentiellement humides à travers la mobilisation de l'annexe zone humide.

PPA	N°	Nature (réserve/remarque/ recommandation)	Résumé de l'observation émise	Réponse de la CC CFG et modifications apportées au dossier d'arrêt
EPAGE DU LOING	EPAGE_31	FAVORABLE AVEC RESERVES	<p><b>ZAE OUZOUEUR SUR BELLEGARDE</b></p> <p><i>"Dans tous les cas, tout projet devra démontrer la qualité de sa gestion des eaux de ruissellement, à l'échelle de la parcelle et avec un rejet limité au sein de l'espace public. »</i> → Les écrits démontrent une réelle volonté de prendre en compte le risque inondation et ruissellement et de gérer convenablement les eaux pluviales.</p> <p>→ Cependant, aucune précision n'est indiquée sur la manière de procéder. Il faut absolument indiquer la procédure à suivre, préciser qui consulter, quoi faire, ...</p> <p>La question se pose de qui va vérifier la viabilité et la pertinences des solutions proposées pour gérer les eaux de ruissellement ! Remarque : Depuis le 1er janvier 2019, l'EPAGE du bassin du Loing peut apporter son assistance à maîtrise d'ouvrage (AMO) aux collectivités présentes sur son territoire sur les sujets érosions/ruissellement. De plus, depuis le 13/06/2022 un demi-poste a été créé à l'EPAGE pour traiter de ces sujets. Ainsi, dès la conception des projets d'aménagement nous conseillons les collectivités de se rapprocher de l'EPAGE du bassin du Loing afin de les accompagner au mieux vers des solutions d'aménagement adaptées.</p>	<p>Sur le premier point, le PLU n'a pas à préciser les procédures à mettre en œuvre ni les interlocuteurs surtout qu'elles peuvent être amenée à évoluer.</p> <p>L'OAP ZAE (A) a été retravaillée : le schéma de composition de l'OAP identifie l'axe de ruissellement et le texte indique <i>"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-ruisselement liés."</i></p>
EPAGE DU LOING	EPAGE_32	FAVORABLE AVEC RESERVES	<p><b>OUZOUEUR-SOUS-BELLEGARDE</b></p> <p>« 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. »</p> <p>Très bien mais encore une fois qui va vérifier la bonne prise en compte de ce fossé ?</p> <p>→ 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.</p> <p>→ Dans l'évaluation environnementale p 8/75, il est indiqué qu'« Aucune zone humide n'est répertoriée dans les zones AU. Ces zones ont toutes été visitées, sauf une située à Ladon (voir chapitre 2) et les relevés de terrain n'ont révélé aucune zone humide identifiable sur les critères « végétations ». ». Or, ici, l'OAP se trouve sur des terres agricoles labourées. La méthode flore ne peut être appliquée. Il est impératif de faire des relevés pédologiques complémentaires adaptés à la situation et sur une période de l'année également adaptée pour s'assurer que cette OAP ne génère pas la destruction de zones humides (Voir paragraphe 2.4 « 1-5-CCCFG-PLUi-H-EVALUATIONENVIRONNEMENTALE-ARRET-2.pdf »).</p> <p>→ De plus, il est à noter que la cartographie de l'agence de l'eau sur les zones humide potentielles alerte sur la présence potentielle de ZH sur ce secteur.</p> <p>→ Enfin, au vu du contexte actuel avec les importants ruissellements liés à la nature des sols (argileux) de la zone et à la contrainte hydraulique lié à l'ouvrage sous l'ancienne voie ferrée, l'imperméabilisation de la zone augmentera d'autant plus la problématique d'inondation sur le secteur.</p> <p>→ Au vu de ces différents points, l'EPAGE ne peut rendre un avis favorable à un tel projet en l'état.</p>	<p>L'OAP ZAE (A) a été retravaillée : le schéma de composition de l'OAP identifie l'axe de ruissellement et le texte indique <i>"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-ruisselement liés."</i></p>

PPA	N°	Nature (réserve/remarque/ recommandation)	Résumé de l'observation émise	Réponse de la CC CFG et modifications apportées au dossier d'arrêt
EPAGE DU LOING	EPAGE_33	FAVORABLE AVEC RESERVES	<p>ZAE LADON</p> <p>Cette OAP est soumise au risque inondation, et à la présence potentielle de zones humides : les zones humides devront être à nouveau analysées par la méthode pédologique et non floristique non applicables aux terres labourées.</p> <p>Dans ce document il est indiqué plusieurs notions intéressantes, qu'il est important d'indiquer telles que :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- « <i>la Bezonde située au sud du secteur devra être préservée afin de ne pas impacter la dynamique hydrographique du cours d'eau</i> »</li> <li>- « <i>l'imperméabilisation des sols devra être maîtrisée.</i> »</li> <li>- « <i>limiter au maximum l'imperméabilisation des terrains et de récupérer les eaux pluviales à l'échelle de chaque unité foncière.</i> »</li> <li>- « <i>La partie sud du secteur est concernée par le périmètre PPRI (2016) et est comprise dans l'Enveloppe Approchée des Inondations Potentielles (EAIP).</i></li> </ul> <p><i>Dans ce cadre, les aménagements futurs de la zone devront pleinement considérer ce risque d'inondation et démontrer de leur bonne prise en compte. »</i></p> <p>Malheureusement, cela n'est pas suffisamment restrictif. Comme cela l'avait été indiqué par l'EPAGE lors de la note technique transmise en novembre 2021 (voir p11/20 de l'Annexe), « Entre la rue de Chantereine, la rue le cabaret et la Bezonde, une grande zone a été classée en zone 1Aux, 2Aux, Ux et Ue. 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 »</p> <p>En l'état et au vu des recommandations indiquées précédemment, l'EPAGE du Loing ne peut être favorable à cette rédaction. Dans tous les cas, l'EPAGE souhaiterait être associé.</p>	<p><i>Cf. Réponse DDT_02</i></p>

PPA	N°	Nature (réserve/remarque/ recommandation)	Résumé de l'observation émise	Réponse de la CC CFG et modifications apportées au dossier d'arrêt
EPAGE DU LOING	EPAGE_34	FAVORABLE AVEC RESERVES	NOGENT SUR VERNISSON - 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.	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."
EPAGE DU LOING	EPAGE_35	FAVORABLE AVEC RESERVES	Le document fait référence seulement à la prise en compte des PPRI sur le volet inondation, or sur le territoire de la 3CFG, le PPRI se trouve seulement sur le Loing, il est donc impératif de prendre en compte les AZI ou à défaut l'EAIP sur les autres cours d'eau de ce territoire qui est fortement soumis au risque inondation. L'EPAGE du Loing ne peut donner un avis favorable au vu de la faible prise en compte du risque inondation dans ce règlement.	Cf. Réponse EPAGE_02
EPAGE DU LOING	EPAGE_36	FAVORABLE AVEC RESERVES	Tous les futurs aménagements compris dans les zones de classe 1 et 2 devront démontrer de la bonne prise en compte du caractère humide. Les classe 1 et 2 indiquent une présence quasi certaine de zones humides. Démontrer la bonne prise en compte n'est pas suffisant. Il faut impérativement appliquer la logique ERC, en évitant les constructions en ZH La phrase surlignée ci-dessus doit être reprécisée.	Cf. Réponse EPAGE_02
EPAGE DU LOING	EPAGE_37	FAVORABLE AVEC RESERVES	En zone N sont autorisés pour les habitations logement, « L'extension*, la réfection* et l'adaptation* des constructions existantes* à usage d'habitation et leurs annexes*, qu'elle soit liée ou non à une exploitation agricole, sous réserve de ne pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère du site. ». Préciser "sous réserve de la non destruction du site naturel (ex zone humide) et de la prise en compte du risque inondation."	Le règlement écrit est modifié. Ajout dans l'Article N1.1 Destinations et sous-destinations de la zone N : "sous réserve de la non destruction du site naturel (exemple : zone humide) et de la prise en compte du risque inondation "
EPAGE DU LOING	EPAGE_38	FAVORABLE AVEC RESERVES	« Sont soumises à conditions les affouillements et exhaussement de sol s'ils sont rendus nécessaires pour la réalisation d'ouvrages, constructions* ou aménagements autorisés par le caractère de la zone (dont piscine*) et à condition qu'ils n'augmentent pas un risque de ruissellement ou d'inondation, » Le règlement doit pouvoir apporter des précisions sur les conditions qui rendent les affouillement et exhaussement nécessaires. Le règlement doit également apporter des précisions sur la manière de prendre en compte le risque inondation et la procédure à suivre et les interlocuteurs à consulter obligatoirement.	Sur le premier point, des précisions sont apportées au règlement pour préciser les conditions qui rendent "nécessaire" l'affouillement et l'exhaussement. Il est précisé : « Sont soumises à conditions les affouillements et exhaussement de sol - s'ils sont rendus nécessaires pour la réalisation d'ouvrages, constructions* ou aménagements autorisés par le caractère de la zone (dont piscine* ou lorsque l'unité foncière est en pente) - et à condition qu'ils n'augmentent pas un risque de ruissellement ou d'inondation, » Est ajouté au point [2.1.5 Hauteurs* des constructions*] : "d. Les murs de soutènement verticaux de plus de 2 mètres sont interdits sauf dans le cas d'un mur végétal incliné à 45° ou de murs verticaux successifs de moins de 2 m de hauteur et espacés de plus de 1m."  Sur le second point, le PLU n'a pas à préciser les procédures à mettre en œuvre ni les interlocuteurs surtout qu'elles peuvent être amenées à évoluer. Le risque inondation fait l'objet d'une SUP, les personnes en charge de ce risque sont présentées en Annexe du PLUi-H.

PPA	N°	Nature (réserve/remarque/recommandation)	Résumé de l'observation émise	Réponse de la CC CFG et modifications apportées au dossier d'arrêt
EPAGE DU LOING	EPAGE_39	FAVORABLE AVEC RESERVES	Certains plans d'eau ont été identifiés comme à protéger au titre du L.151-23. Cependant, l'EPAGE du Loing tient à alerter sur la légalité de certains plans d'eau identifiés comme à préserver. Un travail doit être mené en concertation avec la DDT 45 service police de l'eau à ce sujet pour éviter de protéger au titre du L.151-23 des plans d'eau illégaux au titre de la loi sur l'eau. Préciser qu'effectivement le bon écoulement des eaux ne doit pas être impacté mais que surtout les aménagements réalisés ne doivent pas augmenter le ruissellement.	<i>Cf. Réponse EPAGE_4</i>  Le règlement est modifié pour préciser que les aménagements réalisés ne doivent pas augmenter le ruissellement. Dans le point [VI - Clôtures*] : "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" . Est ajouté la phrase au point "a-" du [3.2.3 Eaux pluviales] : "Les aménagements réalisés ne doivent pas augmenter le ruissellement des eaux pluviales au delà de l'unité foncière"
EPAGE DU LOING	EPAGE_40	FAVORABLE AVEC RESERVES	CHATENOY Au nord de la zone, il y a potentiellement la présence de zones humides qu'il sera nécessaire de prendre en compte dans l'aménagement de cette zone, en faisant un levé de doute et en évitant d'impacter cette zone.	La réalisation des sondages pédologiques requis va nécessiter un temps terrain important (non prévu à ce jour). Cela pose aussi la question de l'évolution du zonage si ces zones humides sont confirmées.
EPAGE DU LOING	EPAGE_41	FAVORABLE AVEC RESERVES	CHATILLON & MONTBOUY Les activités existantes doivent prendre en compte le risque inondation (Châtillon) mais également le volet "Milieu humide" dans la cadre de leur aménagement.	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."
EPAGE DU LOING	EPAGE_42	FAVORABLE AVEC RESERVES	NESPLOY p90/183 Présence potentielle de milieux humide, à vérifier avant tout aménagement	Espace de camping déjà aménagé.
EPAGE DU LOING	EPAGE_43	FAVORABLE AVEC RESERVES	CHATENOY p115/183 Présence potentielle de milieux humide, à vérifier avant tout aménagement	Espace de camping déjà aménagé.
EPAGE DU LOING	EPAGE_44	FAVORABLE AVEC RESERVES	DAMMARIE SUR LOING Sur la partie nord de la zone, un axe d'écoulement est à prendre en compte	Pour la commune, il n'y a pas de raison de modifier le zonage sachant qu'il s'agit de projet de HHL pour du logement touristique non permanent dans le cadre dans le cadre
EPAGE DU LOING	EPAGE_45	FAVORABLE AVEC RESERVES	OUZOUER DES CHAMPS La partie ouest de la zone présente un risque potentiel d'inondation mais surtout une forte probabilité de présence de ZH → Point de vigilance	L'annexe "zone humide" alerte les élus sur la présence d'une potentielle zone humide. La réflexion sur les aménagements prévus sur le secteur intégrera cette vigilance.
EPAGE DU LOING	EPAGE_46	FAVORABLE AVEC RESERVES	LA COUR MARIGNY / NOYERS 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.	Secteur supprimé suite avis CDPENAF.
EPAGE DU LOING	EPAGE_47	FAVORABLE AVEC RESERVES	STECAL LORRIS Cette zone est un écart à vocation d'activités économiques situé dans un site naturel. Cependant, la présence potentielle de zones humides est à prendre en compte dans le projet avec l'application de la logique ERC.	Une prescription "Elément de paysage, (site et secteur) à préserver pour des motifs d'ordre écologique (L151-23)" recouvre l'étang présent sur le secteur. Le permis d'aménager a déjà été délivré sur ce secteur.
EPAGE DU LOING	EPAGE_48	FAVORABLE AVEC RESERVES	n°101 Aillant sur Milleron Cet emplacement réservé est destiné au projet d'équipement sportif. Cependant, cette zone est soumise au risque inondation et présente des zones humides. Le projet doit être réfléchi en conséquence avec la logique ERC.	Maintien de l'emplacement réservé avec la vigilance sur le maintien de la zone humide.



PPA	N°	Nature (réserve/remarque/recommandation)	Résumé de l'observation émise	Réponse de la CC CFG et modifications apportées au dossier d'arrêt
EPAGE DU LOING	EPAGE_49	FAVORABLE AVEC RESERVES	Chapelon, emplacements réservés autour du Moulin Ces emplacements réservés sont destinés à la création de stationnement, aux cheminements piétons et a un lieu public autour du moulin. Cependant, ce secteur est potentiellement soumis au risque inondation et à la présence de zones humides. En effet, le passage busé présent en aval du Moulin créé une contrainte hydraulique pouvant augmenter considérablement le risque inondation. Il faut impérativement prendre en compte ces paramètres dans l'aménagement de cette zone.	L'aménagement du secteur sera porté par la commune qui intégrera la prise en compte du caractère potentiellement humide de la zone (dans la continuité de l'orientation 2.1 du PADD). Les aménagements limiteront l'imperméabilisation des sols en préférant des revêtements poreux.
EPAGE DU LOING	EPAGE_50	FAVORABLE AVEC RESERVES	Emplacement réservé à Nogent sur Vernisson pour l'extension de la station d'épuration La présence potentielle de zones humides doit être prise en compte avec la logique ERC à appliquer.	L'aménagement du secteur sera porté par la commune qui intégrera la prise en compte du caractère potentiellement humide de la zone (dans la continuité de l'orientation 2.1 du PADD).
EPAGE DU LOING	EPAGE_51	FAVORABLE AVEC RESERVES	Emplacement réservé à OUZOUE-DES-CHAMPS Cet emplacement est destiné à un projet de panneaux photovoltaïques. Les parcelles sont riveraines de cours d'eau, ainsi la présence potentielle de zones humides est à envisager, à étudier et à prendre en considération ainsi que le risque inondation. Les projets de champs photovoltaïques en zones naturelles ou agricoles ne semblent pas le plus adapté au vu des enjeux cités.	Emplacement réservé supprimé : le foncier appartient déjà à la commune.
EPAGE DU LOING	EPAGE_52	FAVORABLE AVEC RESERVES	De manière générale, il convient d'être vigilant aux classements des lavoirs et des moulins si cela risque d'aller à l'encontre de la trame verte et bleu. Comme cela a été vu au paragraphe 6.2.3, certains plans d'eau ont été identifiés comme à protéger au titre du L.151-23 et sont intégrés dans ce document. Cependant, l'EPAGE du Loing tient à alerter sur la légalité de certains plans d'eau identifiés comme à préserver. En effet, les plans d'eau sont soumis à la loi sur l'eau pour être créés, il semble incohérent de protéger des plans d'eau qui seraient illégaux d'un point de vue loi sur l'eau.	Cf. Réponse EPAGE_4
EPAGE DU LOING	EPAGE_53	FAVORABLE AVEC RESERVES	1/ Il conviendrait de citer ce document dans le texte du règlement pour une meilleur prise en compte et portée. (à propos de l'annexe zones humides)	L'annexe sera mentionnée dans le texte du règlement littéral pour une meilleure prise en compte et portée, dans l'[article 1.2 : Sont soumises à conditions].
EPAGE DU LOING	EPAGE_54	FAVORABLE AVEC RESERVES	« Pourtant, il incombera à chaque porteur de projet de considérer du mieux possible le potentiel humide des secteurs d'aménagement en mettant en place les dispositions opérationnelles nécessaires. » et P6/47 « Il appartient finalement à chaque maître d'ouvrage de vérifier avant son opération si le terrain d'assiette rentre ou non dans les critères de la zone humide. » → Il est effectivement très important de rappeler ces points. Cependant, ici seulement les secteurs cartographiés en classe 1 et 2 ont été évités pour partie. Il conviendrait de plus appuyer sur le fait que probablement d'autres secteurs ouverts à l'urbanisation dans l'emprise de la couche de l'AESN peuvent se trouver en zones humides et que la logique ERC devra être appliquée.	D'autres secteurs ouverts à l'urbanisation dans l'emprise de la couche de l'AESN peuvent se trouver en zones humides et que la logique ERC devra être appliquée, il incombera aux élus communaux d'alerter les porteurs de projets sur le caractère potentiellement humide des secteurs hors zones AU.
EPAGE DU LOING	EPAGE_55	FAVORABLE AVEC RESERVES	Une bonne partie des zones AU se trouvent sur des terres cultivées. Il est dit ici que « les relevés de terrain n'ont révélé aucune zone humide identifiable sur les critères « végétations » ». Or, quand l'un des deux critères (botanique ou pédologique) n'est pas exploitable il faut utiliser l'autre. Ici dans le cas des terres cultivées, le critères végétation n'est pas exploitable.	x

PPA	N°	Nature (réserve/remarque/ recommandation)	Résumé de l'observation émise	Réponse de la CC CFG et modifications apportées au dossier d'arrêt
EPAGE DU LOING	EPAGE_56	FAVORABLE AVEC RESERVES	<p>Sur les cartes de zonage, parfois les emprises des « secteurs avec interdiction de constructibilité pour des raisons environnementales, de risques, d'intérêt général » sont en trait discontinu ce qui est à rectifier. De plus, ces emprises « secteurs avec interdiction de constructibilité pour des raisons environnementales, de risques, d'intérêt général » sont parfois mises sur des fossés tandis que certains cours d'eau ne sont pas protégés par cette emprise. Par exemple sur le zonage de la commune de Chapelon on remarque que le cours d'eau « le petit Fusin » n'est pas protégé tandis que le fossé à coté l'est. De plus, sur ce zonage il est possible de voir la problématique des discontinuités.</p> <p>De manière globale, la cartographie de la DDT 45 sur le classement cours d'eau/fossé indiquée plus haut au paragraphe 1.1.1, doit servir de base à ces emprises.</p>	<p>Les prescriptions protégeant les « secteurs avec interdiction de constructibilité pour des raisons environnementales, de risques, d'intérêt général » seront retravaillées sur la base de la cartographie de la DDT45 sur le classement cours d'eau/fossés.</p>
EPAGE DU LOING	EPAGE_57	FAVORABLE AVEC RESERVES	<p>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.</p>	<p><i>Cf. Réponse EPAGE_032</i></p>
EPAGE DU LOING	EPAGE_58	FAVORABLE AVEC RESERVES	<p>Le secteur indiqué par l'icône jaune sur la carte ci- contre en zone Npv, doit tenir compte de la présence de zone humide. Il serait préférable d'éviter toute installation de panneaux photovoltaïque sur cette zone.</p> <p>Le deuxième secteur indiqué par l'icône jaune sur la carte ci-contre en zone Ne, laisse la possibilité de construire des équipements collectifs sur cette zone. Or, cette zone est soumise au risque inondation et la présence de zone humide est probable, il faut éviter toutes constructions sur cette zone.</p>	<p>La zone Npv est déjà en fonctionnement.</p> <p>Le secteur Ne est déjà aménagé. Ce classement en zone Ne qui correspond à des secteurs d'équipements d'intérêt collectif situés dans des environnements naturels : cimetière, stations d'épurations etc... Pour rappel ces secteurs ne sont pas des STECAL. En effet, l'article L.151-11 du code de l'urbanisme indique que « dans les zones naturelles [...] le règlement peut autoriser les constructions* et installations nécessaires à des équipements collectifs ». La commune souhaite uniquement faire un abris bois pour les manifestations locales.</p>
EPAGE DU LOING	EPAGE_59	FAVORABLE AVEC RESERVES	<p>Le secteur indiqué par l'icône jaune sur la carte ci- contre en zone A est une zone où il faut éviter toute construction. La zone A est trop permissive.</p>	<p>Le secteur identifié est déjà bâti, le classement en zone A ne permet que les constructions liées à l'activité agricole. Aucune modification de zonage ne sera apportée.</p>
EPAGE DU LOING	EPAGE_60	FAVORABLE AVEC RESERVES	<p>VARENNES CHANGY</p> <p>Le secteur indiqué par l'icône jaune sur la carte ci- contre en zone Ne laisse la possibilité de construire des équipements or il s'agit d'une zone inondable et la présence de zone humide y est forte. (Varennnes-Changy)</p>	<p>Le secteur Ne est déjà aménagé. Ce classement en zone Ne qui correspond à des secteurs d'équipements d'intérêt collectif situés dans des environnements naturels : cimetière, stations d'épurations etc... Pour rappel ces secteurs ne sont pas des STECAL. En effet, l'article L.151-11 du code de l'urbanisme indique que « dans les zones naturelles [...] le règlement peut autoriser les constructions* et installations nécessaires à des équipements collectifs ». Aujourd'hui, le site accueille un city parc, des jeux pour enfants, et la station</p>
EPAGE DU LOING	EPAGE_61	FAVORABLE AVEC RESERVES	<p>Sur les cartes présentées dans ce document, tous les éléments présents sur les cartes n'apparaissent pas dans la légende et vis-versa.</p> <p>Concernant la servitude A4 « entretien des cours d'eau non domaniaux » le gestionnaire visé est la DDT 45/SEEF. Il serait intéressant d'ajouter l'EPAGE du Loing.</p> <p>Attention, l'étude de l'AESN n'est pas citée dans le rapport de présentation. De plus, le rapport présenté ici date de 2006 or il y en a un plus récent de 2015.</p>	<p>Erreur matérielle. Les légendes sont actualisées.</p> <p>La servitude A4 a été transmise par les services de la DDT 45, une demande de mise à jour devra être formulée pour mentionner l'EPAGE du Loing.</p> <p>L'étude de l'AESN sera mentionnée avec sa version la plus récente.</p>

PPA	N°	Nature (réserve/remarque/ recommandation)	Résumé de l'observation émise	Réponse de la CC CFG et modifications apportées au dossier d'arrêt
EPAGE DU LOING	EPAGE_62		<p>→ Une étude sur l'érosion-ruissellement est en cours sur le secteur de Bellegarde. Il est impératif d'associer l'EPAGE dans ces projets d'aménagement.</p> <p>De manière générale, il est fait référence à la prise en compte du PPRI mais pas du risque inondation au sens large.</p> <p>→ Dans le zonage il manque l'OAP 15, 79, ....</p> <p>→ Une vraie volonté d'intégrer la gestion des eaux pluviales, ce qui est une très bonne chose Ex : « Les eaux pluviales en provenance des parcelles* privatives doivent être traitées prioritairement sur l'unité foncière*, par un dispositif adapté à l'opération et au terrain*. »</p> <p>La trame verte est relativement bien traitée cependant, il n'y que très peu de références à la trame bleu ce qui est regrettable.</p> <p>Les zones A sur zones humides ou zones inondables doivent être classées en Ap pour limiter les possibilités de construire pour assurer leur protection et leur mise en valeur.</p> <p>→ Tout au long de ce document, la phrase « sauf impossibilité technique justifiée, » est présente. Cependant, une vraie question se pose sur qui pourra affirmer l'impossibilité technique sur les points liés au risque inondation ou à la prise en compte des zones humides, du ruissellement. Pour cela une concertation avec l'EPAGE semble nécessaire</p>	Les incohérences entre le zonage et les secteurs d'OAP relève de l'erreur matérielle.
EPAGE DU LOING	EPAGE_63	FAVORABLE AVEC RESERVES	<p>AILLANT SUR MILLERON</p> <p>Zones le long du ru des Philiberts :</p> <p>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.</p> <p>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</p>	<p>La CCCFG suivra l'avis de l'EPAGE sur les parcelles soumises au risque d'inondation.</p> <p>Il convient de préciser que :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- 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.</li> <li>- 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.</li> </ul>
EPAGE DU LOING	EPAGE_64	FAVORABLE AVEC RESERVES	<p>AILLANT SUR MILLERON</p> <p>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</p>	Les parcelles identifiées par l'EPAGE Rue du Berry ont été classées en zone Naturelle en raison de la présence du risque inondation.
EPAGE DU LOING	EPAGE_65	FAVORABLE AVEC RESERVES	<p>CHATILLON COLIGNY</p> <p>Le long du Milleron éviter les zones UB qui permettent de nouvelles constructions dans une zone soumise au risque inondation.</p> <p>De manière générale, revoir l'emprise du PPRI sur Chatillon et déclasser les zones soumises au risque en Uj comme vu en réunion PPRI.</p>	Ce secteur est déjà inconstructible, car est identifiée la prescription : "Secteur avec interdiction de constructibilité pour des raisons-environnementales, de risques, d'intérêt général (R151-31 2°)". La réglementation applicable à cette zone est la suivante : "Afin de préserver les cours d'eau, sont interdites dans le périmètre de 15 mètres de part et d'autre des cours d'eau permanents les constructions* et installations de toute nature, permanentes ou non, les plantations, dépôts, affouillements, forages et exhaussement des sols, au titre de l'article R.151-31 2° du Code de l'urbanisme"
EPAGE DU LOING	EPAGE_66	FAVORABLE AVEC RESERVES	<p>STE GENEVIEVE DES BOIS</p> <p>Une zone en bordure du Talot a été classée en Uc. Il est impératif d'éviter toute construction en bord de rivière.</p> <p>Il en est de même à proximité du Ru où des zones ont été classées en Ub</p> <p>Revoir avec le PPRI en bord du Loing/canal les zones en Ub afin d'éviter toute nouvelles constructions dans des zones inondables.</p>	<p>Cœur de village : Reclassement en zone Naturelle des parcelles concernées par la couche EAIP (potentiels inondation)</p> <p>En limite de Chatillon : Les parcelles seront reclassées en zone naturelle.</p>
EPAGE DU LOING	EPAGE_67	FAVORABLE AVEC RESERVES	<p>ST MAURICE SUR AVEYRON</p> <p>Hameau des Rosses : Une attention particulière devra être portée sur la gestion des eaux pluviales sur les zones Ue</p> <p>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.</p>	La zone UC du hameau justice sera classée en zone N pour tenir compte du risque inondation.

PPA	N°	Nature (réserve/remarque/ recommandation)	Résumé de l'observation émise	Réponse de la CC CFG et modifications apportées au dossier d'arrêt
EPAGE DU LOING	EPAGE_68	FAVORABLE AVEC RESERVES	LA CHAPELLE SUR AVYERON 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.	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.
EPAGE DU LOING	EPAGE_69	FAVORABLE AVEC RESERVES	MONTBOUY Ne pas construire plus à l'abord du Ru Simon	Ce secteur est déjà inconstructible, car est identifiée la prescription : "Secteur avec interdiction de constructibilité pour des raisons-environnementales, de risques, d'intérêt général (R151-31 2°)". La réglementation applicable à cette zone est la suivante : "Afin de préserver les cours d'eau, sont interdites dans le périmètre de 15 mètres de part et d'autre des cours d'eau permanents les constructions* et installations de toute nature, permanentes ou non, les plantations, dépôts, affouillements, forages et exhaussement des sols, au titre de l'article R.151-31 2° du Code de l'urbanisme"
EPAGE DU LOING	EPAGE_70	FAVORABLE AVEC RESERVES	MONTCRESSON & MONTBOUY Veiller à protéger les zones humides entre Montbouy et Montcresson	Le PLUi-H ne peut demander d'études complémentaires au porteur de projet et la procédure d'élaboration du document ne comprenait pas d'études spécifiques permettant d'avérer le caractère humide des secteurs.
EPAGE DU LOING	EPAGE_71	FAVORABLE AVEC RESERVES	LADON 1/ Rue de Chantereine : voir remarques préalable 2/ Lotissement du Château/rue du 8 mai : ce secteur est fortement soumis au risque inondation. Aucune nouvelles constructions ou extensions doivent être permises dans l'emprise de la zone inondable. La classification en Uc est trop permissive. <u>Rue du 8 mai</u> , seule les parcelles non impactées par la zone inondable pour accueillir de nouvelles habitations. 3/ Secteur entre la D2160 et la Bezonde : Intensifier les établissements artisanaux ou industriels par le classement en Ux semble être une très mauvaise idée, mais ouvrir l'urbanisation dans ces zones en les classant en 1Aux est totalement à proscrire. Les secteurs doivent impérativement être préservés de toutes constructions/extensions/imperméabilisations.	1/ Cf. Réponse DDT_2  2/ Lotissement du Château : classement en sous-secteur UCI dans lequel la réglementation s'appuie sur le PPRI.  3/ Zone Ux "Toutenkamion" : le zonage est modifié pour tenir compte du risque inondation ( <b>cf. fiche communale de Ladon</b> )
EPAGE DU LOING	EPAGE_72	FAVORABLE AVEC RESERVES	VILLEMOUTIERS 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.	La zone UC fut réduite en conséquence.
EPAGE DU LOING	EPAGE_73	FAVORABLE AVEC RESERVES	OUZOUER SUR BELLEGARDE Au niveau de la « Bigardière » une zone 1Aux est prévue. Or, ce secteur est traversé par un fossé. Le risque ruissellement et inondation est donc présent et à prendre en compte dans le projet.	Cf. Réponse EPAGE_032
EPAGE DU LOING	EPAGE_74	FAVORABLE AVEC RESERVES	BELLEGARDE Le secteur de développement Sud de Bellegarde est sujet au ruissellement, une attention particulière devra être portée sur ce point en évitant le plus possible l'imperméabilisation des sols	Cf. Réponse EPAGE_032
EPAGE DU LOING	EPAGE_75	FAVORABLE AVEC RESERVES	QUIERS SUR BEZONDE 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. Secteurs les Gousseaux : La vallée au niveau de « les Gousseaux » est un secteur à enjeux en terme de ruissellement pouvant avoir un impact sur le centre de Bellegarde. Cette zone pourrait faire l'objet d'aménagement pour réduire le risque de ruissellement et d'inondation en aval	Secteur du pont de la Bezonde Proposition de faire un secteur UCI dans lequel la réglementation s'inspirera sur PPRI. Secteurs Les Gousseaux: L'EPAGE a réalisé en 2021, une étude recensant tous les secteurs impactés par les zones inondées aux abords de la Bezonde et aussi dues aux ruissellements. La zone des Gousseaux a été ciblée comme zone de ruissellement et les terrains encore libres de construction dans ce secteur ont été classés zone N et A. Une zone d'environ 5 hectares bordant les constructions pourrait faire l'objet d'aménagements qui permettraient de ralentir les ruissellements qui impactent Quiers et Bellegarde. Cette possibilité a été évoquée à plusieurs reprises lors des études menées dans le cadre des dernières inondations. La commune est très attentive à cette problématique.

PPA	N°	Nature (réserve/remarque/ recommandation)	Résumé de l'observation émise	Réponse de la CC CFG et modifications apportées au dossier d'arrêt
EPAGE DU LOING	EPAGE_76	FAVORABLE AVEC RESERVES	PRESNOY Entre la planche aux filles et la D38 des secteurs de zones humides sont à préserver	Aucune zone constructible n'est incluse dans les zones humides.
EPAGE DU LOING	EPAGE_77	FAVORABLE AVEC RESERVES	THIMORY 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	La zone UC devra être redéfinie selon le plan transmis par la commune.
EPAGE DU LOING	EPAGE_78	FAVORABLE AVEC RESERVES	NOYERS/ LA COUR MARIGNY La Borde : Attention au risque inondation, éviter toute construction à proximité du cours d'eau, dans l'emprise de la zone inondable	Le lotissement La borde étant en secteur Uhp, les nouvelles constructions principales à usage d'habitation sont déjà interdites.
EPAGE DU LOING	EPAGE_79	FAVORABLE AVEC RESERVES	LA COUR MARIGNY Hameau de l'Ouate : Attention aux nouvelles constructions ou aux extensions sur ce secteur qui est soumis au risque inondation et qui est probablement en zone humide Entrée du village : Attention au risque inondation potentiel, éviter toute construction à l'abord du cours d'eau	Maintien de la zone constructible.
EPAGE DU LOING	EPAGE_80	FAVORABLE AVEC RESERVES	LORRIS Le Gué l'Evêque : Attention gros risque d'inondation notamment en cas de rupture de digue d'étang. Eviter toute construction dans l'emprise	Lotissement Le Gué l'Evêque étant en zone Uhp, les nouvelles constructions à usage d'habitation sont déjà interdites.
EPAGE DU LOING	EPAGE_81	FAVORABLE AVEC RESERVES	MONTEREAU Le Gué l'Evêque : idem Lorris Centre village : Attention risque potentiel d'inondation à proximité du cours d'eau	Maintien de la zone constructible
EPAGE DU LOING	EPAGE_82	FAVORABLE AVEC RESERVES	VARENENS CHANGY Les Potinières & Les Pages: Eviter les constructions dans l'axe d'écoulement. Risque de ruissellement potentiel	Lotissement Le Gué l'Evêque étant en zone Uhp, les nouvelles constructions à usage d'habitation sont déjà interdites.
EPAGE DU LOING	EPAGE_83	FAVORABLE AVEC RESERVES	NOGENT SUR VERNISSON Le Baugé : Eviter les constructions dans l'axe d'écoulement. Risque de ruissellement potentiel ZAE Près de la Forêt : attention à la présence potentielle de zone humide.	L'axe d'écoulement relevé par l'Epage a déjà été pris en compte dans l'aménagement originel du lotissement du Baugé.
MRAe	MRAE_1	FAVORABLE AVEC RECOMMANDATIONS	Entre 2013 et 2019, les données de l'Insee montre une confirmation de ce ralentissement avec une amorce de décroissance de -0,5 % en moyenne annuelle. Dès lors le projet défini dans le PADD est fondé sur des données anciennes qui ne reflètent pas la tendance récente de baisse démographique. L'autorité environnementale recommande de reconsidérer le scénario démographique, pour tendre vers un <u>projet plus cohérent avec les dernières tendances.</u>	<i>Cf. Réponse MRAE_5</i>
MRAe	MRAE_2	FAVORABLE AVEC RECOMMANDATIONS	Par ailleurs, le dossier indique qu'après avoir étudié plusieurs scénarios, les élus ont retenu un scénario prévoyant une croissance démographique importante, située au niveau maximum défini par le ScoT, avec une répartition de cette croissance par strates territoriales → La justification du choix de ce scénario est lacunaire	<i>Cf. Réponse MRAE_5</i>
MRAe	MRAE_3	FAVORABLE AVEC RECOMMANDATIONS	Avec moins d'une page consacrée à la thématique de « consommation d'espace péri-urbain2 » (page 19), l'évaluation environnementale semble ignorer l'importance de cet enjeu. En outre, elle présente des données en discordance avec celles des autres documents	Les données seront vérifiées et recoupées, l'analyse sera approfondie. Les potentiels des dents creuses et de densification ont été ajoutés. Le bilan de la consommation foncière a été ajouté, les surfaces de zones AU ont été mises à jour. Une analyse de l'occupation des sols actuelle des futures zones AU a été ajoutée (tableau). La conclusion de cette analyse est "On constate que la consommation de surface agricole représente 72,9 % de la surface de ces futures zones AU, avec 71,4 ha. Viennent ensuite les surfaces naturelles, qui représentent 22 % de la consommation, soit 21,6 ha. Le reste se répartit entre surfaces déjà artificialisées, bâti et jardins et divers."

PPA	N°	Nature (réserve/remarque/ recommandation)	Résumé de l'observation émise	Réponse de la CC CFG et modifications apportées au dossier d'arrêt
MRAe	MRAE_4	FAVORABLE AVEC RECOMMANDATIONS	<p>La collectivité se donne pour objectif de ne pas dépasser 15 ha par an (soit 180 ha sur 12 ans), et projette finalement dans le PADD une consommation d'environ 11 ha par an (130,1 ha au total, dont 93,4 ha à destination de l'habitat et des équipements et 36,7 ha à destination de l'activité économique, et donc en contradiction avec l'orientation affichée. Elle ne fournit pas de justification à ces chiffres et ne précise pas la vocation antérieure de ces espaces (naturelle ou agricole).</p> <p>L'autorité environnementale recommande de préciser, dans l'évaluation environnementale, le caractère naturel ou agricole des terres consommées, et d'en évaluer les pertes.</p>	<p>Le caractère naturel ou agricole des terres consommées (volume) a été précisé lors du passage devant la CDPENAF (22 septembre 2022).</p> <p>Le PADD fixe un objectif de réduction de la consommation foncière par rapport à la période précédente (30 ha/an entre 2006 et 2017) mais aussi à respecter les objectifs fixés dans le SCoT du Montargois (enveloppes fixées par territoire).</p> <p>L'évaluation environnementale est complétée pour expliciter.</p>
MRAe	MRAE_5	FAVORABLE AVEC RECOMMANDATIONS	<p>Le choix d'une hypothèse de croissance importante dans le dossier a pour conséquence une surévaluation des besoins en logements, estimés à 1 285 entre 2020 et 2032.</p> <p>→ Le dossier ne fait pas apparaître le calcul du nombre, la typologie des logements à produire, ni les hypothèses utilisées pour ce faire.</p> <p>Le nombre de logements à produire doit être justifié, au moyen du calcul du point mort démographique et d'objectifs de résorption de la vacance.</p> <p>L'autorité environnementale recommande de reconsidérer le nombre de logements à produire au vu de ce calcul et du nouveau scénario démographique qui devra être présenté.</p>	<p>L'objectif de développement démographique est issu du travail de scénarisation (en phase de diagnostic) réalisé en 2019 par ENEIS - KPMG (BE en charge du volet habitat). Les élus du territoire ont choisi, entre 3 scénarios proposés (ateliers global du 26 février 2019), le scénario de développement pour la CCCFG. Ce scénario retenu prend considération des préconisations du SCoT du Montargois et du PLUI-H du Bellegardois. Le scénario retenu affiche pour objectif 0,41% de croissance démographique annuelle en moyenne (un rythme supérieur à ce qui est observé entre 2009 et 2013 (0,3%/an), soit 2032 habitants supplémentaires en 2032. Pour accompagner cet objectif, 1 275 logements supplémentaires sont nécessaires. Les objectifs de résorption de la vacance sont affichés dans l'ensemble des documents de même que l'ambition démographique. Afin de préciser davantage, le document "justifications" a été complété comme suit (p9 et 10 du document) : Plus précisément, il est ainsi prévu que la création de logements réponde aux besoins suivants :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Point mort ou point de stabilité : 127 logements sur 12 ans, étant entendu qu'il est considéré que la taille des ménages se maintient sur la période grâce à une politique d'accueil de jeunes ménages, familles ou familles en devenir</li> <li>- Ambition démographique : 962 logements sur 12 ans afin d'accompagner le regain d'attractivité du territoire</li> <li>- Delta : besoins liés aux évolutions et au renouvellement du parc de logements. Les projections intègrent un maintien de la part des résidences secondaires et une baisse de la vacance (cf. supra)</li> </ul> <p>Le travail entre les collectivités et les opérateurs autour de la programmation résidentielle devra permettre de prendre en compte les profils des publics cibles de la CCCFG et ainsi intégrer :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Des typologies familiales (T3 et T4) notamment dans les centres-bourgs afin de soutenir la stratégie de revitalisation urbaine des communes et le développement de la mixité sociale et intergénérationnelle</li> <li>- Des petites typologies (accessibles financièrement) pour répondre à différents besoins : autonomie résidentielle et ancrage territorial des jeunes, réponse aux évolutions du modèle familial et au phénomène de desserrement des ménages, etc.</li> </ul>
MRAe	MRAE_6	FAVORABLE AVEC RECOMMANDATIONS	<p>Dans le document intitulé « contexte et présentation », la collectivité indique vouloir « développer une politique volontariste de reconquête des logements vacants dans l'ensemble des centres-bourgs (page 8), et se fixe un objectif cible de taux de vacance (page 9) : 8,5 % dans les pôles principaux, 7 % dans les pôles secondaires et 7,1 % dans les villages. Cette cible apparaît incohérente avec l'objectif de remise sur le marché de 20 logements vacants par an qui devrait à minima être doublé pour permettre d'y parvenir.</p>	
MRAe	MRAE_7	FAVORABLE AVEC RECOMMANDATIONS	<p>Le dossier présente un tableau de répartition des logements à produire pour chaque commune, avec le nombre de logements vacants à remettre sur le marché, les surfaces disponibles en densification et en extension. Il aurait été nécessaire d'ajouter à ce tableau le nombre de logements à construire, pour chaque commune, en densification et en extension, de manière à mettre en cohérence les surfaces consommées à vocation d'habitat et le nombre de logements à construire par commune</p> <p>L'autorité environnementale recommande de justifier, au regard des sensibilités environnementales du territoire, commune par commune, le choix des zones ouvertes à l'urbanisation</p>	<p>Cette donnée existe dans les tableaux 1-2a.</p>

PPA	N°	Nature (réserve/remarque/ recommandation)	Résumé de l'observation émise	Réponse de la CC CFG et modifications apportées au dossier d'arrêt
MRAe	MRAE_8	FAVORABLE AVEC RECOMMANDATIONS	Le document intitulé « OAP sectorielles » rappelle les densités d'habitat préconisées dans le diagnostic du SCoT du Montargois en Gâtinais (page 28) et se positionne sur la fourchette basse en retenant les valeurs suivantes : 16,5 logements par hectare pour les pôles principaux, 12,5 logements par hectare pour les pôles secondaires et 10 logements par hectare pour les communes rurales. On peut considérer, pour un grand nombre d'OAP, que les densités minimales pré-conisées par le SCoT, déjà faibles, ne sont pas respectées. De plus, les « contraintes spatiales » évoquées ne sont jamais explicitées. L'autorité environnementale recommande d'augmenter les densités de construction des OAP actuellement non conformes au SCoT de manière à les inscrire dans une démarche de sobriété.	Les objectifs de densité logements/hectares ont été croisés de faisabilités opérationnelles. Ces faisabilités ont permis de projeter à grosses mailles l'aménagement au sein des périmètres en prenant considération de leurs caractéristiques (typologies de logements programmés, tissus d'insertion, environnement local...) et les ambitions en matière d'espaces non bâtis (espaces publics, espaces verts, espaces de stationnement collectifs...). Certains secteurs affichent des densités inférieures aux objectifs généraux logements/hectares mais répondent à d'autres ambitions. Des précisions seront apportées sur les "contraintes spatiales" énoncées.
MRAe	MRAE_9	FAVORABLE AVEC RECOMMANDATIONS	Les surfaces ouvertes à l'urbanisation à vocation économique du PLUi-H, représentent 36,7 ha partagés entre les cinq zones d'activités existantes, ce qui amènerait à un total de 67,1 ha disponibles pour l'accueil d'activités économiques. Il est à noter qu'aucun projet de développement n'est présenté dans le dossier. Le dossier fournit à ce titre peu d'éléments justifiant la nécessité d'augmenter le foncier à vocation économique. Il aurait été souhaitable, comme pour la vacance de logement, d'effectuer un recensement précis du foncier vacant à vocation économique et d'établir une liste des projets empêchés ou en attente, et de s'assurer de l'absence de foncier disponible sur les cinq zones d'activité précitées avant toute ouverture à l'urbanisation de ces zones.	Une étude sur le foncier économique aurait effectivement permis de préciser (justifier) le besoin en extension économique. Si la loi Climat et Résilience l'impose aujourd'hui dans les élaboration de PLU(i), la présente démarche n'intègre pas d'étude correspondante.
MRAe	MRAE_10	FAVORABLE AVEC RECOMMANDATIONS	Analyse des incidences probables et mise en œuvre de la séquence éviter, réduire, compenser L'évaluation environnementale, succincte, ne propose pas d'analyse OAP par OAP des enjeux sur chaque secteur ouvert à l'urbanisation. Les enjeux environnementaux sont abordés de manière générale, par thématique, avec des points d'attention sur des secteurs précis mais qui restent englobés dans une masse d'informations ne permettant pas un avis critique zone par zone.	La rédaction OAP par OAP aurait été très fastidieuse (60 OAP), le tableau permet de mettre tout de suite en évidence les enjeux "milieux naturels" de chaque zone. Il peut être ajouté une ou deux lignes au tableau sur les autres enjeux (risques...). Un nouveau chapitre a été ajouté : "Analyse des incidences environnementales du PLUi à l'échelle des secteurs à projet". Il présente un tableau de toutes les zones (comme pour les enjeux écologiques) et les principaux enjeux de chaque zone (paysage, patrimoine, zones humides, risque inondation, autres risques naturels, risques technologiques, nuisances, périmètres AEP, assainissement)
MRAe	MRAE_11	FAVORABLE AVEC RECOMMANDATIONS	Mesures de suivi des effets sur l'environnement : les indicateurs de suivi proposés sont globalement pertinents	x
MRAe	MRAE_12	FAVORABLE AVEC RECOMMANDATIONS	Le résumé non technique présente les mêmes lacunes que l'évaluation environnementale : extrêmement laconique, il ne met pas en avant les enjeux les plus forts sur le territoire et présente peu d'intérêt pour le lecteur. L'autorité environnementale recommande de reprendre la rédaction du résumé non-technique, afin d'en faire un document incluant notamment une présentation du projet de PLUi-H qui donnerait au lecteur non averti une vision globale du PLUi-H et de ses incidences.	Le résumé non-technique de l'Evaluation Environnementale est complété de la présentation générale de la procédure, pièce 1-0-CONTEXTE-PRESENTATION.
CDPENAF	CDPENAF	REMARQUES	Avis favorable	x
CDPENAF	CDPENAF	REMARQUES	sur la réglementation des habitations en A et N : Avis favorable	x
CDPENAF	CDPENAF_3	REMARQUES	Indiquer une surface constructible maximale en complément ou à la place d'un raisonnement n proportion de la taille du secteur	Cf. Réponse DDT_3
CDPENAF	CDPENAF_4	REMARQUES	Le secteur N10 devrait faire l'objet d'une attention particulière et la destination des constructions autorisées mieux encadrée	Cf. Réponse DDT_13
CDPENAF	CDPENAF	REMARQUES	Mise à jour du tableau des STECAL à faire	Cf. Réponse DDT_3
CDPENAF	CDPENAF_6	REMARQUES	Demande de dérogation préfectorale : Avis favorable	x

Envoyé en préfecture le 14/04/2023

Reçu en préfecture le 14/04/2023

Publié le

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

