

# **ENQUÊTE PUBLIQUE CONJOINTE**

**relative au projet de modification de droit commun  
et de révision allégée du Plan Local d'Urbanisme  
intercommunal valant plan local de l'Habitat (PLUi-H)  
de la  
COMMUNAUTE de COMMUNES CANAUX et FORÊTS  
EN GÂTINAIS(Loiret).**

**Siège à LORRIS**

**du mardi 22 avril 2025 9h au jeudi 22 mai 2025 17h.**

**CONCLUSIONS**

REÇU 23 JUIN 2025

**du**

**COMMISSAIRE ENQUÊTEUR**

**sur la**

**REVISION ALLEGEE du PLUi-H**

**COPIE à :** Monsieur le Président du Tribunal Administratif d'ORLEANS  
(Référence : Dossier n° E25000022 / 45)

## La révision allégée du PLUi-H a concerné :

- Le passage de zone N en zone A de trois parcelles sises à MONTEREAU, BEAUCHAMPS-SUR-HUILARD et QUIERS-SUR-BEZONDE,
- Le passage de zone A en zone N d'une grande parcelle à MONTEREAU.

Ces transferts de zonage permettent de pallier des erreurs de classement de certaines fermes agricoles qui bloquent effectivement leur évolution future. Le bilan global des superficies échangées est finalement très faible selon le dossier (1 ha).

Cependant, quelques demandes d'échanges de zonage de A en N et inversement, parfois justifiées, auraient pu être incluses dans le dossier d'enquête si ces demandes avaient été effectuées bien en amont.

Au bilan, parmi les huit observations ayant demandé un changement de zonage, il n'y en a que trois qui concernent les échanges entre les zones A et N et inversement, dont une seule pourrait être acceptée par la CCCFG ; au bilan recalculé, avec cet échange accepté mais à confirmer, ce sont un peu plus de 3 ha qui passeraient de N en A. En effet, certaines demandes s'avèrent possibles et d'autres ne sont pas nécessaires. Le maintien en zone N n'empêche pas l'exploitation agricole, mais il interdit toute construction, même à vocation forestière ou agricole, sauf dérogation éventuelle. C'est le cas en zone inondable, par exemple, selon les prescriptions du PPRI.

Concernant le dossier présenté à l'enquête publique, la Commission Départementale de Protection des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers a émis un avis favorable sur les quatre changements de zonage présentés. Effectivement, ces modifications de zonage sont largement justifiées, car elles permettent un développement souhaité par les exploitants agricoles, notamment pour la réalisation d'un hangar « photovoltaïque » à MONTEREAU.

A l'issue de cette enquête publique qui s'est déroulée du mardi 22 avril 14h au jeudi 22 mai 2025 17h, selon les modalités fixées dans l'arrêté de la Communauté de Communes Canaux et Forêts en Gâtinais en date du 11 mars 2025 et après étude du dossier soumis à l'enquête publique, entretiens avec les personnes en charge du dossier, analyse des remarques des Personnes Publiques Associées et des observations écrites et orales recueillies, j'exprime, conformément aux analyses détaillées dans le rapport joint et au mémoire en réponse produit, les motivations suivantes :

- Les échanges de zonage entre A et N présentés à l'enquête sont parfaitement justifiés et doivent servir d'exemple pour satisfaire les observations-demandes faites lors de l'enquête qui seront jugées recevables, afin d'assurer les besoins réels exprimés par les demandeurs,
- Le zonage en N, n'empêchant pas l'exploitation agricole, permet d'interdire toute construction sur des zones potentiellement dangereuses ou inondables, ce qui constitue une assurance de risque limité pour les exploitants et donc justifie l'interdiction de toute construction dans cette zone,
- Les demandes de zonage en A de parcelles classées par erreur en N sont justifiées par l'état d'exploitation agricole totale, constaté par les vues aériennes récentes de Google Earth, alors que les vues produites dans le dossier ou dans les observations écrites, datant de plusieurs années, présentent des parcelles classées N comme espaces végétalisés de buissons et petites mini-forêts qui n'étaient pas cultivées à l'époque,

- Les surfaces échangées des zones A et N, selon le dossier, ont pour résultat d'augmenter la zone Agricole d'un hectare au détriment de la zone N, ce qui est très faible au regard des surfaces totales correspondantes de l'ensemble de la Communauté de Communes et l'acceptation de la rectification demandée pour respecter l'existant réel de l'exploitation agricole prouvée par l'imagerie satellitaire ne ferait qu'augmenter de deux hectares le montant précédent, ce qui semble très raisonnable.

Compte tenu de ce qui précède, j'émet

### **Un AVIS FAVORABLE**

au projet de révision allégée du Plan Local d'Urbanisme intercommunal valant  
Plan local de l'Habitat (PLUi-H) de la  
Communauté de Communes Canaux et Forêts en Gâtinais

A Orléans, le 3 juin 2025

**Le Commissaire Enquêteur**



Signé : Michel LAFFAILLE