

Délibérations de la Communauté de Communes Canaux et forêts en Gâtinais

Séance du 23 Septembre 2025

N°2025-125

Objet : Urbanisme- Approbation de la modification de droit commun PLUiH

Date de la convocation : 17 Septembre 2025

Nombre de délégués

- en exercice : 56 - votants : 52 - présents : 44

L'an deux mille vingt-cinq, le 23 septembre, à 19 heures 00, le Conseil de Communauté, légalement convoqué, s'est réuni à la Salle Blanche de Castille à Lorris, sous la présidence de Monsieur Albert FEVRIER.

Étaient présents : Monsieur Patrick LEMOINE (suppléant de Madame Emmanuelle PION), Monsieur Lionel THIERRY, Monsieur François JOURDAIN, Monsieur Hervé VASSEUR, Monsieur Christian CHEVALLIER, Monsieur Dominique DAUX, Madame Isabelle ROBINEAU, Monsieur Dominique BLONDEAU, Monsieur Florent DE WILDE, Madame Véronique CLAUS, Madame Christiane FLORES, Monsieur Denis SALIN (suppléant de Monsieur Alexandre DUCARDONNET), Monsieur André POISSON, Monsieur Pierre MARTINON, Monsieur Albert FEVRIER, Madame Nathalie BRISSET, Madame Valérie MARTIN, Monsieur Daniel TROUPILLON, Monsieur Philippe KUTZNER, Monsieur Patrick GOMET, Monsieur Yves BOSCARDIN, Monsieur Alain GERMAIN, Monsieur Jacques HEBERT, Monsieur André PETIT, Madame Marie-Christine FONTAINE, Monsieur Philippe MOREAU, Monsieur Sylvain GALOPIN, Madame Maryse TRIPIER, Monsieur Philippe GILLET, Madame Marie-Annick MARCEAUX, Monsieur François MARTIN, Monsieur Claude FOUASSIER, Monsieur Loïc REDJDAL, Monsieur Alain DEPRUN, Monsieur Yohan JOBET, Madame Bérengère MONTAGUT, Monsieur André JEAN, Monsieur Pascal FERNANDES (suppléant de Monsieur Wondwossen KASSA), Madame Magali GOISET, Madame Evelyne COUTEAU, Monsieur Joël DAVID, Monsieur Jean-Marie CHARENTON, Monsieur Daniel LEROY, Madame Christiane BURGEVIN.

Absents excusés : Madame Lysiane CHAPUIS (donnant pouvoir à Madame Lysiane CHAPUIS), Monsieur Jean-Marc POINTEAU (donnant pouvoir à Madame Christiane BURGEVIN), Madame Emmanuelle PION (suppléée par Monsieur Patrick LEMOINE), Madame Mireille SAVAJOIS (donnant pouvoir à Monsieur François JOURDAIN), Madame Danielle HURE (donnant pouvoir à Monsieur Florent DE WILDE), Madame Christèle BEZILLES, Monsieur Alexandre DUCARDONNET (suppléé par Monsieur Denis SALIN), Madame Corinne GERVAIS (donnant pouvoir à Madame Valérie MARTIN), Monsieur Alain THILLOU (donnant pouvoir à Monsieur André POISSON), Madame Marion CHAMBON, Madame Stéphanie WURPILLOT (donnant pouvoir à Monsieur Philippe MOREAU), Monsieur Thierry BOUTRON, Madame Mélusine HARLE, Monsieur Patrice VIEUGUE (donnant pouvoir à Monsieur François MARTIN), Monsieur Wondwossen KASSA (suppléé par Monsieur Pascal FERNANDES).

Formant la majorité des membres en exercice

Secrétaire : Monsieur François JOURDAIN

Vu le Code Général des Collectivités Territoriales,
Vu le Code de l'Urbanisme et notamment les articles L.153-41 et suivants,
Vu le Schéma de Cohérence Territorial (SCOT) du Montargois Gâtinais approuvé le 27 juin 2024,
Vu le Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUiH) approuvé le 11 avril 2023,
Vu l'évaluation environnementale du projet de Plan Local d'Urbanisme Intercommunal,
Vu les arrêtés du Président n° 2024-463 en date du 18 octobre 2024 et n° 2024-501 en date du 20 décembre 2024 engageant la modification de droit commun du plan local d'urbanisme intercommunal valant Plan Local de l'Habitat,
Vu les avis émis par les Personnes Publiques Associées (PPA) et le tableau de synthèse des réponses apportées par la Communautés de Communes, annexé à la présente délibération,
Vu les avis de la Mission Régionale d'Autorité Environnementale Centre Val de Loire sur le projet de modification du PLUiH de la 3CFG en date du 24 janvier 2025,
Vu l'avis de la Commission Départementale de Préservation des Espaces Agricoles, Naturels et Forestiers en date du 8 avril 2025,

Vu l'enquête publique conjointe qui s'est déroulée du 22 avril 2025 au 22

Vu le rapport d'enquête publique et les conclusions motivées du commissaire enquêteur rendus le 23 juin 2025,

Vu le nouvel avis de la Commission Départementale de Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (CDPENAF) en date du 4 juillet 2025,

Vu l'avis de la DDT concernant la modification de l'OAP relative à la ZAE de Bellegarde -Ouzouer-sous-Bellegarde sur la question de l'axe de ruissellement.

Considérant que le projet de modification du Plan Local d'Urbanisme intercommunal valant Plan Local de l'Habitat et soumis à enquête publique conjointe a fait l'objet de modifications, à la suite de la tenue d'un comité technique, pour tenir compte des avis qui ont été joints au dossier, des observations du public et du rapport du commissaire enquêteur. Les principales modifications sont détaillées dans l'annexe jointe à la présente délibération ;

Considérant que les modifications apportées sont des modifications mineures qui ne portent pas atteinte à l'économie générale du projet et qu'elles émanent des avis émis par les personnes publiques associées et de l'enquête publique ;

Considérant que le projet de modification du PLUiH tel qu'il est présenté au Conseil communautaire est maintenant prêt à être approuvé, conformément aux dispositions de l'article L.153-43 du Code de l'urbanisme ;

Considérant que tous les membres du conseil communautaire ont disposé du document de synthèse joint à la convocation ;

Après en avoir délibéré, le Conseil Communautaire a décidé à l'unanimité :

- **D'APPROUVER** le dossier de la modification de droit commun du PLUiH de la 3CFG tel qu'il est annexé au présent acte,
- **D'AUTORISER** le Président à procéder aux formalités de publicité suivantes, conformément aux articles R.153-20 à R. 153-22 du Code de l'urbanisme :
 - De la transmettre à Mme la Préfète du Loiret ;
 - De l'afficher pendant un mois au siège de la Communauté de-Communes des Canaux et Forêts en Gâtinais ainsi que dans l'ensemble des mairies des communes membres ;
 - D'insérer la mention de cet affichage dans un journal diffusé dans le département ;
 - De publier la délibération ainsi que tous les documents sur lesquels elle porte sur le portail national de l'urbanisme prévu à l'article L. 133-1 du Code de l'urbanisme (Géoportail de l'urbanisme) ;
- **D'INDIQUER**, en vertu de l'article L.153-23 du Code de l'urbanisme, que la présente délibération et les documents sur lesquels elle porte produiront leurs effets juridiques un mois après leur transmission au contrôle de légalité du préfet et à condition d'avoir été publiés sur le portail national de l'urbanisme susvisé.

Fait et délibéré en séance, les jours mois et an susdits.

Le secrétaire de séance
François JOURDAIN

Le Président de la Communauté
Albert FEVRIER



Envoyé en préfecture le 29/09/2025

Reçu en préfecture le 29/09/2025

Publié le



ID : 045-200067676-20250923-2025_125B-DE

PPA	Pièce(s) concernée(s)	Thématique	Résumé de l'observation émise	Réponse de la CCCFG aux avis PPA
Avis émis par les Personnes Publiques Associées				
DDT	ZONAGE	CHANGEMENT DESTINATION	Réserve pour le changement de destination de la Ferme du Bignon au vu de la proximité avec un élevage existant.	La Communauté de Communes suivra la réserve de la DDT
CHAMBRE AGRICULTURE	NOTICE	Surface	Ajouter dans le tableau de synthèse la réduction de la zone agricole amputée de 440 m² par l'augmentation de la zone Ux à Montbouy	La modification sera faite
CHAMBRE AGRICULTURE	ZONAGE	Changement de zone	Classement UC en Ux pour l'entreprise Codiasse => Cette modification interroge puisqu'elle consiste à « régulariser » une situation irrégulière et renvoie aux administrés l'idée que le non-respect des règles d'urbanisme permet ensuite une régularisation du document d'urbanisme. En outre, la zone Ux admet des hauteurs pouvant aller jusqu'à 15 mètres de haut et ce en entrée de ville. La Chambre d'agriculture demande à la commune de Lorris de rester vigilante quant aux futures constructions qui pourraient s'édifier sur cette zone UX	La situation irrégulière d'une partie de l'entrepôt Codiasse a permis de lever la problématique du zonage non adapté à la nature même des activités présentes. L'objectif de l'entreprise, outre de régulariser une situation qui perdure depuis quelques années, est de pouvoir construire un nouvel entrepôt pour mettre à l'abri les cars. En outre, ce qui n'est pas précisé dans le dossier, l'entreprise de transport a également pour projet de construire un nouvel entrepôt pour stocker ses véhicules de transport (bus et autocars) , en face de l'entrepôt existant (environ 900 m² d'emprise au sol supplémentaire pour une hauteur de 7,30 m) avec centrale photovoltaïque de 200 Kw/h. Outre le fait que le classement UC ne corresponde pas à la nature même de l'activité existante, l'emprise au sol associée de 30% ne permet pas à l'entreprise de réaliser ce projet de construction.
CHAMBRE AGRICULTURE	ZONAGE	Changement de destination	la chambre d'agriculture émet un avis défavorable pour 2 changements de destination : -Celui de la ferme du Bignon à Lorris compte tenu de la proximité avec une ferme d'élevage bovins. -Celui de « Maison Rouge » à Noyers située à 150 mètres d'un élevage bovins classé ICPE.	La communauté de Communes suivra l'avis défavorable de la Chambre d'Agriculture afin de préserver l'environnement de travail des exploitants agricoles et d'éviter la survenue de conflits de voisinage.
CHAMBRE AGRICULTURE	REGLEMENT	Hauteur en A	Suppression de la hauteur pour les parcs photovoltaïques	Concernant la modification de la règle de hauteur en zone A pour les parcs agrivoltaïques, Mme Letréneuf précise que contrairement à l'avis de la chambre d'agriculture, cette règle existait déjà et que l'objectif de la modification est justement de la supprimer.
Commune de Montcresson	ZONAGE	Emplacements réservés	Elle demande la suppression de 2 emplacements réservés qui n'ont pu lieu d'exister.	Avis favorable de la 3CFG - Ces modifications seront faites
Commune de La Cour-Marigny	/	/	Avis favorable	/
CC Berry Loire Puisaye	/	/	Avis favorable	/
MRAe	Etude au cas par cas	Environnement	Avis favorable pour les 2 procédures	/
CDPENAF n°1		Consommation	Sur les changements de destination : Avis favorable hormis pour 2 changements de destination : - La ferme du Bignon - La grange au lieu-dit "Maison Rouge" à Noyers Sur les modifications réglementaires liées au changement de destination : Avis favorable Sur l'augmentation de la surface des années à 50 m² pour toutes les zones : Avis favorable sauf en zone A et N où la limite est fixée à 40 m²	La 3CFG suit l'avis de la CDPENAF
CDPENAF n°2	/	/	Avis favorable	/

REPONSES APPORTEES AUX REMARQUES ISSUES DE L'ENQUETE PUBLIQUE CONJOINTE - MODIFICATION & REVISION ALLEE DU PLUIH

NUMERO/CODE	IDENTITE DU CONTRIBUTEUR	COMMUNE CONCERNÉE	OBSERVATION	THEME	PIECE	CCCFG
REGISTRE_L1 LETTRE_L2	Mr Éric BRUCY	VIEILLES MAISONS SUR JOUDRY	Monsieur Éric BRUCY habitant "Les Petites Maisons" à Vieilles-Maisons sur Joudry demande un changement de zone de N en A pour ses parcelles AK n° 10, 12, 184, 185, 186 et 187. Exploitant forestier, il ne peut légalement pas construire de hangar pour mettre à l’abri son matériel d’exploitation sylvicol.	Classement en N	ZONAGE	Avis favorable de la 3CFG et de la commune de Vieilles-Maisons-sur-Joudry
REGISTRE_L2 LETTRE_L3	Mme STRACK	MONTEREAU	Madame STRACK et son mari, habitants de Villemoutiers, exploitent actuellement un gîte « La Tanière » de 10 couchages au lieu-dit "Les Petites basses forêts" sur la commune de Montereau, sur la parcelle cadastrale ZH n°17. Elle demande un changement de destination sur la même parcelle cadastrale pour une grange et sa dépendance afin d’y aménager un second gîte et une salle de réception pouvant accueillir entre 50 et 70 personnes. Aucun agrandissement de la bâtisse n’est demandé	Changement de destination	ZONAGE	Avis favorable de la 3CFG et de la commune (=> La commune émet un avis positif mais ne financera pas toute extension de réseau qui serait rendue nécessaire par le projet). L'avis de la CDPENAF sera sollicité.
REGISTRE_L3 LETTRE_L1	Mr QUINTON	LORRIS	EARL Le Bignon, riverain immédiat de la Ferme du Château de Bignon à Lorris, s’inquiète pour l’avenir et le développement de son exploitation (élevage de 90 bovins et abattoir de volailles) situé à 10 mètres du projet de création par son nouveau voisin de salles de réception et de chambres en ayant fait la demande de changement de destination par rapport à l’allègement du PLU. De plus, il écrit qu’un élevage occasionne des nuisances au quotidien (bruits, odeurs).	Changement de destination	ZONAGE	Le projet de changement de destination a déjà fait l’objet d’un avis défavorable de la CDPENAF, avis qui sera suivi par la Communauté de Communes.
REGISTRE_L4	Mr GRAZIA	CHATILLON-COLIGNY	Il signale une mauvaise notation (erreur de zonage) de ses parcelles n° 263 et 80 sur Chatillon-Coligny et n° 334 et 97 sur Aillant-sur-Millerson qui sont en zone N alors qu’elles sont exploitées en agriculture et devraient être en zone A.	Classement en zone A	ZONAGE	Avis favorable de la 3CFG. L'avis de la CDPENAF sera sollicité.
REGISTRE_L5	Mme BARLIS HERBLOT	VIEILLES MAISONS SUR JOUDRY	Elle ait connaitre son mécontentement sur le sujet des possibilités de toiture pour un abri de jardin. 2 pentes obligatoires (hors toit plat ou végétalisé) ce qui entraine des coûts, 1 hauteur supérieure et un visuel très différent. De plus, on nous a demandé « les fiches techniques » des matériaux de toiture et habillage extérieur. Quid en cas de non disponibilité de ces matériaux de la réalisation du projet.	pente toiture des annexes	REGLEMENT	Avis défavorable de la 3CFG : cette règle s’applique à tous les habitants qui déposent des demandes d’autorisation pour des annexes. La 3CFG ne peut pas modifier le règlement à chaque fois qu’une disposition de convient pas au projet souhaité par les habitants. Il est rappelé qu’avant tout projet, le règlement du PLUiH doit être consulté.
REGISTRE_L6 LETTRE_L6 & L7	Mr COLIN et Mme LANGLOYS	STE GENEVIEVE DES BOIS	Monsieur COLIN et Madame LANGLOYS propriétaires au 28 mai 2025 du Domaine de Briquemault commune de St GENNEVIEVE DES BOIS déposent ce jour un dossier complémentaire pour création d’une ZONE STECAL sur une partie du domaine en vue d’avoir une activité culturelle et touristique.	STECAL	ZONAGE	Avis défavorable La création de STECAL s’appuie sur un projet touristique global dans lequel de nouveaux droits à bâtir sont définis en zone naturelle. A ce stade de la procédure, il n’est pas envisageable de l’intégrer au dossier. Le porteur de projet est invité à réitérer sa demande par courrier afin qu’elle soit prise en compte dans une prochaine procédure d’évolution du PLUiH.
REGISTRE_L7	Mr GIRAULT	NOYERS	propriétaire au lieu-dit "Les Benoistieres", parcelle ZE n°15, il demande un changement de destination pour les bâtiments et la maison du corps de ferme. Objectif : aménager les granges et étables en salle de réception ou local habitable.	CHANGEMENT DE DESTINATION	ZONAGE	Avis favorable de la 3CFG et de la commune. L'avis de la CDPENAF sera sollicité.

Envoyé en préfecture le 29/09/2025 Reçu en préfecture le 29/09/2025 Publié le ID : 045-200067676-20250923-2025_125B-DE						
REGISTRE_L8	Mme BERTRAND	NOGENT SUR VERNISSON	Propriétaire de la parcelle constructible d’environ 7 000 M² soit individualise en 6 ou 7 parcelles à vendre séparément et que cette parcelle ne soit plus en OAP N° 46 ; Il serait souhaitable de pouvoir continuer à pouvoir construire comme les constructions déjà faites actuellement ce qui permettrait à Nogent d’augmenter sa population.		OAP	Mme Bertrand est propriétaire de la parcelle n°46. Cette parcelle est en OAP n°46. Elle est en partie constructible et incluse dans l’OAP n°46. L’OAP n’interdit pas de réaliser des divisions de lots avec accès directs sur la voie. Toutefois, la légitimité du parking est à interroger et le texte explicatif sera corrigé (p 143) car les voiries à créer concernent les secteurs 2 & 3 et non 1&3.
REGISTRE_L9	Mme DUMEZ	CHATILLON COLIGNY	Madame Fabienne DUMEZ et son fils Frédéric Propriétaires des Terres D 424-D425-D436-D45 à Chatillon Coligny demandent que ces terres soient en A au lieu de la zone N. Celles-ci ont toujours été cultivés en Agricole depuis des années. Les parcelles cultivées sont déclarées à la PAC.	CLASSEMENT EN A	ZONAGE	Avis favorable de la 3CFG
REGISTRE_B1 LETTRE B1	Mr le Maire de MOULON	MOULON	Monsieur le Maire de Moulon demande la division de la parcelle réservée n° 16 pour création d’un parking pour la mairie » et préserver uniquement 600 m² en emplacement réservé.	EMPLACEMENTS RESERVES	ZONAGE	Avis favorable de la 3CFG. Toutefois, la 3CFG a reçu un mail suite à l'enquête pour demander finalement le matien de l'emplacement réservé tel que défini initialement.
REGISTRE_B2 & B3 LETTRE B2 & B3	Mr COLIN et Mme LANGLOYS	STE GENEVIEVE DES BOIS	Madame Marie-Odile LANGLOYS et Monsieur Christophe COLIN ont déposé et longuement commenté deux documents : Note d’intention pour un changement de destination du Moulin de BRIQUEMAULT (parcelle 0015 en Zone N)	CHANGEMENT DE DESTINATION	ZONAGE	Avis favorable de la 3CFG L'avis de la CDPENAF sera sollicité.
REGISTRE_B4 LETTRE_B4	Mr PALIS	NESPLOY	Il a déposé copie des pièces jointes aux courriels reçus R Demat 1 et 2. Son observation concerne une demande de changement d’affectation (modification d’affectation d’une partie de la construction en habitation), parcelle n°3 sur la commune de NESPLOY.	CHANGEMENT DE DESTINATION	ZONAGE	Avis favorable de la 3CFG et de la commune. L'avis de la CDPENAF sera sollicité.
DEMAT_1 & 2	Mr PALIS	NEPLOY	Voir remarque REGISTRE B4			
DEMAT_3 ORAL_L2 LETTRE L8	Mr LEFEVRE	VIEILLES MAIOSNS SUR JOUDRY	Monsieur LEFEVRE de Vieilles-Maisons-sur-Joudry, qui a vu le changement de zone prévu dans le dossier pour une parcelle , de Uj à UC, demande que la parcelle mitoyenne AH n°322 ne soit pas en A mais en Uj pour y réaliser un hangar servant à abriter des voitures.	CLASSEMENT CONSTRUCTIBLE	ZONAGE	Avis défavorable de la 3CFG pour la parcelle AH n° 322 (parcelle de 3678 m²). Le classement en zone Uj, n’est pas envisageable dans le cadre de la procédure en cours. En effet, ce classement constitue une ouverture à l’urbanisation d’une parcelle initialement naturelle qui a été récemment aménagée. Une partie pourra être classée en Uj lors d’une révision générale du PLUiH.
DEMAT_4	Mr GRAZIA	CHATILLON COLIGNY	Voir remarque REGISTRE L4			
DEMAT_5	Mr LEGER	NOYERS	Propriétaire d'un terrain nu, acheté constructible, entièrement viabilisé, dans un lotissement urbanisé situé 76 allée des jonquilles à Noyers. Serait-il possible de remettre l'autorisation d'une seule construction principale sur ce lot tel que c'était prévu dans le règlement de ce lotissement ?	LOTISSEMENT BOISE	ZONAGE	Avis défavorable de la 3CFG : Dans un souci de compatibilité avec le Schéma de cohérence territoriale (SCoT) du Montargois, le PLUiH ne permet pas la densification des lotissements boisés. Les injonctions en matière de limitation de la consommation d’espace et d’artificialisation des sols entraînent une doctrine stricte sur le sujet. Les lotissements boisés, réelle spécificité du territoire, ont été autorisés à une certaine époque mais ne répondent plus aux objectifs environnementaux actuels. Cette demande pourra être reformulée dans la cadre d’une révision générale en cas de modification des obligations de l’Etat en la matière.
DEMAT_6	Mme PIVOTEAU	BEAUCHAMPS SUR HUILLARD	Elle demande l'accélération du dossier de reclassement en A se son et comme j 'ai un préjudice depuis 2 ans . Je suis obligé de louer un hangar pour le stockage foins.	CHANGEMENT DE DESTINATION	ZONAGE	La demande de Mme Pivoteau a déjà été prise en compte mais aucune « accélération » du dossier ne peut être faite ; la procédure de révision allégée répondant à des obligations juridiques relevant du code de l’urbanisme.
DEMAT_7	Mr BAUNARD	BELLEGARDE	Propriétaire des parcelles AB N° 127 et 216 sur la commune de Bellegarde, dans le PLUI précédent les terrains étaient à urbanisés et aujourd'hui ils sont en terrain agricole.	CLASSEMENT EN CONSTRUCTIBLE	ZONAGE	Avis défavorable de la 3CFG dans la mesure où ce type de demande relève d’une révision générale. Lors de l’élaboration du PLUiH les élus ont dû faire des priorisations pour répondre à un objectif maximal de logements à réaliser à l’horizon 2032,

Envoyé en préfecture le 29/09/2025 Reçu en préfecture le 29/09/2025 Publié le 045-200067676-20250923-2025_125B-DE S²LO						
DEMAT_8	DHL	BELLEGARDE	La société demande la modification de l’OAP A relative la zone 1AUX de Bellegarde – Ouzouer-sous-Bellegarde sur les points suivants : <u>1/ Axe de ruissellement</u> => en allégeant la rédaction de l’OAP pour permettre de dévier cet axe de ruissellement et notamment la notion suivante : « L’axe de ruissellement traversant le secteur devra être préservé dans son état naturel ». <u>2/ Espace réservé autour du site</u> => Demande de suppression de cet ER ou son déplacement en dehors du site support du projet. Cet ER représente une contrainte notamment le chemin « ouvert au public ». <u>3/ Accès</u> => Demande à ce que la voirie projetée dans la parcelle soit supprimée puisqu’elle n’est plus nécessaire compte tenu de leur projet d’implantation.	ZAE	OAP	<u>1/ Axe de ruissellement</u> => Avis favorable de la 3CFG : l’allègement de la rédaction de l’OAP est envisageable dans la mesure où compte tenu des contraintes en matière de ruissellement qui grèvent la parcelle, le dossier sera soumis à une validation préalable des services d’Etat compétents en matière ainsi qu’à l’EPAGE. => Pour rappel, les services de la CCCFG ont reçu un cadrage préalable à dossier soumis à loi sur l’eau sur ce projet en date du 28/05/2025 qui soulève plusieurs problématiques, entre autres : * Eaux pluviales : nécessité de gérer les eaux pluviales jusqu’à une pluie de retour de 30 ans à minima et évaluer l’impact d’une pluie à 100 ans. * Zones Humides : > Une zone de 1,6 ha sera impactée ce qui nécessite la modification substantielle de l’autorisation délivrée en 2012 et nécessite le dépôt d’une autorisation environnementale unique. > La séquence « Eviter, réduire compenser » devra être mise en place => modification du projet ou modification du périmètre de la ZI. > Si destruction de la zone humide => compensation en amont pour restaurer les milieux humides, contribuer à la gestion des eaux pluviales et notamment aux capacités de stockage détruites par le projet. Après nouvelle consultation de la DDT compte tenu des demandes formulées , la DDT précise que la modification de la rédaction concernant l'axe de ruissellement n'est pas opportune puisque cela obligerait la 3CFG à consulter de nouveau la MRAe sur le dossier de la modification dans sa globalité. Les OAP s'appliquant en termes de compatibilité, le maintien de l'écoulement sera certes modifié mais non supprimé ce qui reste en compatibilité avec les orientations prédéfinies. <u>2/ Espace réservé autour du site</u> => Avis favorable de la 3CFG : le contournement agricole n’a effectivement plus lieu d’exister. Toutefois, la haie paysagère en lisière du site devra être maintenue dans l’OAP.
						<u>3/ Accès</u> => Avis favorable de la 3CFG afin de faciliter l’implantation de la nouvelle entreprise Toutefois, le dossier de réalisation de la ZAC du Bellegardois devra également être modifié
DEMAT 9	Mr AMARU		1/Permettre la reconstruction d'une annexe cadastrée au même endroit que l'existante afin que ce soit sans impact sur l'aménagement du terrain 2/ La règle des 5m par rapport à limite de propriété en façade ne devrait pas être systématisée en cas de nécessité d'abattage de grands arbres ou destruction de haies. 3/ Les distances entre les bâtiments, la limite de propriété et le découpage des parcelles limitent l'implantation de la construction car trop contraignantes. 4/ Dans le cadre de la construction d'un garage, la limitation maximale de faîtage à 4 m de hauteur conjuguée aux pentes de toiture ne permet pas toujours d'atteindre une profondeur nécessaire pour pouvoir garer un véhicule.		REGLEMENT	1/ Dans le cadre de la reconstruction à l’identique définie à l’article L111-15 du code de l’urbanisme, cela est possible tout en respectant le même gabarit. 2/ Avis défavorable de la 3CFG : les règles du PLUIH s’applique à tous les habitants sans exceptions ; des règles à la carte n’existent pas. 3/ Avis défavorable de la 3CFG : les règles ont été définies en cohérence avec la typologie du tissu bâti existant. 4/ Cette règle a été modifiée dans la présente modification, elle est augmentée jusqu’à 6 m.
DEMAT 10	Mr SALMON	NOYERS	Il demande le changement de destination de la partie quadrillée en rouge sur le cadastre ci-joint pour un futur usage d’habitation de 32 m² en prolongement de l’habitation existante (ancien moulin)	CHANGEMENT DE DESTINATION	ZONAGE	=> Avis favorable de la 3CFG et de la commune. L'avis de la CDPENAF sera sollicité.
LETTRE_L9&L10	Mr JACQUET	CHATENOY	Propriétaire des parcelles AN 153 et 65 (habitation) avec un dépôt en zone artisanale, demande que les parcelles AN 231, 232, 233 et 234 soient classées en zoné Nx et non en N afin de réaliser un entrepôt,	STECAL	ZONAGE	Un secteur Nx a déjà été délimité autour de leur activité pour les parcelles AN n°57 & 221. Les autres parcelles n’ont pas été retrouvées cadastralement. Une vigilance devra être apportée sur l’existante de la marge des 75 m inconstructible s’appliquant de part et d’autre de l’axe de la RD 948. Si une extension de ce périmètre est demandée et justifiée, dans la mesure où cela consiste à une ouverture à l’urbanisation de la zone naturelle, une nouvelle procédure d’évolution devra être mise en œuvre. La zone Nx n’est pas définie pour autoriser le développement d’une nouvelle zone d’activités mais uniquement le développement « maîtrisé » des activités existantes situées en dehors des zones d’activités.