

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 (PLUiH)
de la
COMMUNAUTE de COMMUNES CANAUX et FORÊTS
EN GÂTINAIS (Loiret).

Siège à LORRIS

du mardi 22 avril 2025 14h au jeudi 22 mai 2025 17h.

RAPPORT
du
COMMISSAIRE ENQUÊTEUR.

REÇU 23 JUIN 2025

COPIE à : Monsieur le Président délégué du Tribunal Administratif d'ORLEANS

(Référence : Dossier n° E25000022 / 45)

Sommaire

<u>PREAMBULE :</u>	3
<u>I. DÉSIGNATION DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR :</u>	3
<u>II. OBJET DE L'ENQUÊTE :</u>	4
<u>III. CADRE JURIDIQUE :</u>	4
<u>IV. COMPOSITION DU DOSSIER :</u>	4
<u>V. PRESENTATION SOMMAIRE DU PROJET :</u>	5
<u>VI. ORGANISATION DE L'ENQUÊTE :</u>	8
<u>VII. PUBLICITÉ DE L'ENQUÊTE :</u>	9
<u>VIII. DÉROULEMENT DE L'ENQUÊTE :</u>	9
<u>IX. ANALYSE DES OBSERVATIONS RECUEILLIES :</u>	12
<u>X. REPONSES AUX QUESTIONS DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR :</u>	34
<u>XI. BILAN :</u>	34

Préambule

Par délibération n° 2024-136 du 29 octobre 2024, le Conseil Communautaire de la Communauté de Communes Canaux et Forêts en Gâtinais (CCCFG) avait prescrit la révision allégée du Plan Local d'Urbanisme intercommunal valant Plan local de l'Habitat (PLUi-H). En effet, plusieurs problèmes de qualifications du zonage étaient apparus en raison d'erreurs d'appréciation ou de nécessités dues aux évolutions d'affectations de parties de secteurs.

Il s'agit, en ce qui concerne le zonage :

- de corriger des erreurs matérielles (Une zone Uj en limite de bâtiment, la prise en compte erronée d'une requête d'une société à Montbouy et un oubli d'indice pour un secteur touristique à Ladon),
- d'inscrire des bâtiments agricoles anciens pour un changement de destination possible,
- de modifier un emplacement réservé à Lorris et
- de préserver un linéaire commercial à Montereau.

Une modification du règlement littéral en découlera ; ainsi que, par ailleurs, deux modifications d'OAP à Sainte-Geneviève-des-Bois et Nesploy.

Enfin, deux annexes du PLUi-H sont à mettre à jour.

Il convient de noter que toutes ces modifications entrent pleinement dans le champ de la « modification dite 'de droit commun' ».

Quant à la Révision allégée n°1, second objet de cette enquête publique, il s'agit de modifications de zonages entre des zones Naturelles et Agricoles, afin de pallier les erreurs de classement de certaines fermes agricoles, bloquant la possibilité de leur évolution future. Sont concernés trois transferts de parcelles de zone N en zone A pour satisfaire une demande de développement d'activité agricole et un seul transfert de zone A en zone N pour une demande de développement d'activité sylvicole. Le calcul des superficies concernées aboutit globalement en réalité en matière de surface à un transfert d'un seul hectare de zone N en zone A, ce qui est finalement très faible.

I. DÉSIGNATION DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR :

Par lettre enregistrée le 19 février 2025 adressée au tribunal administratif d'Orléans, Monsieur le président de la Communauté de Communes Canaux et Forêts en Gâtinais a demandé la désignation d'un commissaire enquêteur en vue de procéder à une enquête publique ayant pour objet une modification de droit commun et une révision allégée du Plan Local d'Urbanisme intercommunal de la communauté de communes Canaux et Forêts en Gâtinais (Loiret).

Par décision N° E25000022/45 en date du 27 février 2025, Monsieur le Président délégué du Tribunal Administratif d'Orléans a désigné Monsieur Michel LAFFAILLE pour conduire l'enquête publique.

II. OBJET DE L'ENQUÊTE :

L'enquête a pour objet de recevoir et d'analyser les observations du public sur le projet de modification de droit commun et de révision allégée du PLUi de la CCCFG, puis de rédiger un rapport et deux conclusions aboutissant à un avis motivé sur chacun des objets de l'enquête publique.

L'enquête publique est requise par les dispositions du Code de l'Urbanisme.

III. CADRE JURIDIQUE :

- Code de l'environnement : Articles L.123-1 à L.123-18 et R.123-1 à R.123-27,
- Code de l'urbanisme : Articles L.103-2 à L.103-6, L. 104-1 à L.104-3, R.104-28 à R.104-33, L.153-41 et suivants, R.153-8, R.153-11 et R.153-12.

IV. COMPOSITION DU DOSSIER :

Dossier n° 1 : Modification de droit commun du PLUi-H :

- Notice explicative (33 pages),
- Pièces modifiées : Extraits des plans de zonage (10 pages), Règlement écrit (203 pages), liste des emplacements réservés (2 pages), OAP (2 pages) et Annexes ajoutées (3 pages).
- Actes administratifs : (2 arrêtés-3 pages),
- Avis de Personnes Publiques Associées (6 avis-11 pages). L'Avis de la CDPENAF (3 pages) n'a été communiqué et joint au dossier qu'après sa séance du 8 avril 2025, soit mis dans le dossier le 22 avril au matin, avant l'ouverture de l'enquête. Compte-rendu en date du 17 mars 2025 de la CCCFG faisant le bilan des remarques des PPA.

Dossier n° 2 : Révision allégée du PLUi-H :

- Notice explicative (13 pages),
- Pièce modifiée - extrait de plan de zonage (4 pages),
- Actes administratifs : Avis conforme de la MRAe (5 pages), Délibération de la CCCFG du 28 janvier 2025 – bilan de la concertation (4 pages), Extrait du registre des Délibérations de la CCCFG du 15 octobre 2024 (3 pages) et Avis de la CDPENAF (2 pages, voir ci-dessus pour sa communication).

Le dossier comprend également l'Arrêté de mise à l'enquête publique conjointe n° 2025-165 en date du 11 mars 2025 (5 pages).

Au total, les deux dossiers comportent 292 pages.

REMARQUES SUR LE DOSSIER 1 :

41. Sur la forme : Dans le dossier 1, pièces modifiées, § 2.3 OAP sur la commune de NESPLOY, le plan de la modification ne comporte pas dans sa légende les croix rouges figurant sur le plan et leur signification.

42. Sur le fond : Les extraits des plans de zonage du dossier 1 comportent cinq projets de changement de destination, dont un retient l'attention à Lorris : en effet, la ferme du Château du Bignon qui fait l'objet du changement de destination (activité d'ERP) demandé se situe à une quinzaine de mètres de la ferme du Bignon qui abrite un élevage de bovins. Une telle proximité semble aller à l'encontre du projet et risque fortement d'introduire un sérieux conflit de voisinage.

Par ailleurs, une erreur a été constatée dans ce dossier n°1 entre la notice explicative en page 13 qui indique en haut de page, § Modification des limites du secteur Uj : Vieilles-Maisons-sur-Joudry rue du Bourg => Passage de la parcelle AH n° 323 en Uj et 2- Pièces modifiées, en deuxième page §2.1.a Modification de la zone Uj =>Uc, la parcelle entourée d'un trait rouge est indiquée en projet : Zone Uc.

Dans le dossier 1, Avis des PPA, Compte-rendu en date du 17 mars 2025 de la CCCFG faisant le bilan des remarques des PPA :

1) Avis de la Commune de Montcresson - « Elle demande la suppression de 2 emplacements réservés ». La lettre du Maire de Montcresson en date du 18 février 2025 ne demande que la suppression de l'ER 45.

2) Avis de la Commune de La Cour Marigny et de la CC BERRY LOIRE PUISAYE – « Elles émettent un avis favorable ». Or, les deux documents joints à ce même sous-dossier concluent ainsi : a) Pas de remarque particulière à formuler (Courriel du Maire de La Cour Marigny en date du mardi 25 février 2025 17h42. b) Aucune observation à formuler (Lettre du Président de la CC BERRY LOIRE PUISAYE en date du 18 février 2025.

V. PRESENTATION SOMMAIRE DU PROJET :

Dossier 1 : - Notice explicative : Le projet de modification de droit commun du PLUi-H de la CCCFG porte successivement sur le zonage, la modification du règlement littéral, la modification des OAP sur Sainte Geneviève des Bois et Nesploy, ainsi que sur la mise à jour des annexes du PLUi-H.

Cette procédure a été engagée par arrêté du président de la CCCFG en date du 16 octobre 2024. Les modifications du plan de zonage portent sur une correction de deux erreurs matérielles à Ladon et à Montbouy, la suppression d'emplacements réservés à Lorris, le changement de classement des entrepôts CODIASTE à Lorris, la modification des limites du secteur Uj à Lorris et Vieilles-Maisons sur Joudry, l'installation d'un linéaire commercial à préserver à Montereau et la modification des limites entre les zones Ua et Ue à Bellegarde, ainsi que l'identification de bâtiments de nature agricole pour autoriser leur changement de destination à Mézières en Gâtinais, Noyers, Montbouy, Lorris et Vieilles-Maisons sur Joudry.

Le zonage sera mis à jour ainsi que le règlement littéral -implantation, hauteurs des constructions et aspects extérieurs, destinations des constructions, toitures, clôtures, emprises au sol en zone A et N pour les STECAL et modifications des OAP à Nesploy et Sainte-Geneviève des Bois).

Deux incidences du projet sont mentionnées : 1) sur le site NATURA 2000 – Il faut noter que le projet de modification de droit commun n'est pas susceptible d'avoir des incidences sur l'environnement ni sur les espèces et les habitats ayant justifié la désignation des sites.

2) sur l'activité agricole, la saisine de la CDPENAF est nécessaire.

- Pièces modifiées, extraits des plans de zonage : Les plans présentent les modifications de zones, la suppression d’emplacements réservés et des changements de destination concernant les communes de Lorris (5 plans), Vieilles-Maisons sur Joudry (3 plans), Ladon, Montbouy (2 plans), Montereau, Mézières-en-Gâtinais (3 plans), Noyers et Ouzouer-sur-Bellegarde / Bellegarde.

- Règlement écrit : 1) Zone Ua, article 2-2 : Aspect extérieur des constructions page 19 et toitures pages 21 et 22.

2) Zone Ub, article Ub 2-2 : Aspects extérieurs page 36, toitures page 39 et clôtures page 41.

3) Zone Uc, article Uc 2-2 : Aspects extérieurs page 54 et toitures pages 56 et 57.

4) Zone Uh, article Uh 2-2 : Aspects extérieurs page 70 et toitures pages 72 et 73.

5) Zone Uj, article Uj 2-1 : Emprise au sol et hauteurs des constructions pages 83 et 84, aspects extérieurs et toitures page 86.

6) Zone Ue, article Ue 2-2 : Aspects extérieurs pages 96, 97 et 98, toitures pages 99 et 100.

7) Zone Ux, article Ux 2-1 : Hauteur des constructions p 110, article Ux 2-2 : Clôtures p 112.

8) Zone AU, article AU 2-2 : Aspect extérieurs page 124, toitures pages 126 et 127.

9) Zone 1Aux, article 1Aux 2-1 : Hauteurs des constructions page 139, article 1Aux 2-2 : Clôtures pages 140 et 141.

10) Zone A, article A 2-1 : Constructions pages 150 et 151, article A 2-1-5 Hauteurs des constructions pages 153 et 154, article A 2-2 : Parements extérieurs page 155, toitures pages 157 et 158.

11) Zone N : indications non opposables page 167, article N 2-1-2 : Implantations page 175, article N 2-1-4 : Emprise au sol page 177, article N 2-1-5 : Hauteurs page 178, article N 2-2 : Aspect extérieur page 178, toitures pages 181 et 182, clôtures sur rue page 184.

Lexique : Définitions des destinations et sous-destinations page 191 et Lexique National : Définitions des différents termes génériques du domaine de l’urbanisme, y compris voies et emprises publiques page 193.

- Pièces modifiées :

- Liste des emplacements réservés ER 26 et ER 30 sur la commune de Lorris,

- OAP sur les communes de Nesploy OAP n°43 et Sainte-Geneviève des Bois n° 60 ;

- Annexes ajoutées : servitudes de protection des Monuments Historiques, périmètre de protection de captage AEP (forage à Lorris), servitude d’alignement de la RD 88 rue du 14 août à Lorris, canalisations de transport et distribution de gaz (Nargis et Lorris), transport et distribution d’énergie électrique ligne aérienne à haute-tension (Villemandeur), voisinage des cimetières, protection des installations sportives et servitudes établies à l’extérieur de zones de dégagement (aérodrome d’Orléans-Bricy).

Tableau des taux de la taxe d’aménagement applicables dans les communes Année 2024.

- Actes administratifs : Extraits du registre des Arrêtés du Président n° 2024-463 et son modificatif n° 2024-501.

- Avis des Personnes Publiques Associées (PPA) : La lettre du président de la CCCFG sollicitant ces avis est datée du 3 février 2025 pour une date limite de réponse fixée au 28 février 2025. *(Soit un court délai de 25 jours, faute de réponse, l’avis est considéré comme réputé favorable).*

Compte-rendu en date du 17 mars 2025 de la CCCFG faisant le bilan des remarques des PPA.

DDT/UADT : La réponse de la Direction Départementale des Territoires précise que le projet sera soumis à l'avis conforme de la CDPENAF (*La prochaine séance de la commission a été prévue pour le 8 avril 2025*). La DDT alerte sur le projet de la parcelle BH 222 à Lorris, mais son avis est favorable.

Communauté de Communes Berry Loire Puisaye : Aucune observation à formuler.

Mairie de Montcresson : Le retrait de l'emplacement réservé ER 45 est demandé. (*Cette demande n'a pas été prise en compte dans le dossier*).

Mairie de La Cour MARIGNY : Pas de remarque particulière ;

Chambre d'Agriculture : Celle-ci note page 15, dans le tableau récapitulatif, la diminution de la zone agricole amputée de 440 m² par l'extension de la zone Ux à Montbouy. (*Le dossier soumis à l'enquête publique est un projet non encore adopté et validé, il est donc normal que ces 440 m² ne soient pas encore mentionnés dans le tableau*). Un avis défavorable est donné pour deux changements de destination 1) à Noyers (Maison Rouge ZB 143 (un élevage bovin à 150 m environ est classé en ICPE) et 2) à Lorris (Ferme du château du Bignon en grande proximité d'une exploitation d'un élevage bovin -stabulation à moins de 15 m). Au bilan l'avis est favorable à la majorité des demandes mais défavorable pour les trois points développés.

MRAe : Avis conforme, pas de nécessité d'évaluation environnementale.

Avis de la CDPENAF : Sur les sept sujets traités, la Commission a émis deux avis défavorables concernant deux changements de destination sur les communes de Noyers et de Lorris et un avis favorable sur la proposition de modification des règles d'emprise au sol des annexes en zone A et N, si elles sont limitées à 40 m².

Dossier 2 : - 1) Note explicative : Le projet de révision allégée n°1 du PLUi-H porte sur des modifications de zonage entre la zone naturelle et la zone agricole pour pallier des erreurs de classement de certaines fermes agricoles, erreurs bloquant leur évolution future. Trois demandes de transfert de zonage de N en A et une demande de A en N (*pour un bilan d'environ 1 ha passant de zone N en zone A*).

La procédure de révision allégée a été engagée par une délibération du Conseil communautaire en date du 15 octobre 2024.

La Communauté de Communes des Canaux et Forêts en Gâtinais est concernée par quatre sites NATURA 2000 : la ZPS Forêt d'Orléans, la ZSC Forêt d'Orléans et périphérie, la ZSC Lande à genévrier de Nogent-sur-Vernisson et la ZSC Sites à Chauves-souris de l'Est du Loiret (La Chapelle -sur-Aveyron), ainsi que par 21 ZNIEFF de type I et 3 ZNIEFF de type II (liste page 8 et 9 et non 9 et 10 comme indiqué en page 6 du document).

- 2) Pièce modifiée :

Les parcelles passant de la zone N en zone A se trouvent sur les communes de Montereau (La Petite Bergerie), Beauchamps-sur-Huillard (Les Cresserolles) et Quiers-sur-Bézonde (route d'Auvilliers).

Les parcelles passant de zone A en zone N se trouvent à Montereau.

Les extraits du plan de zonage concernant ces parcelles figurent en pages 10, 11 et 12 de la note explicative et sont l'objet de la pièce modifiée (deux extraits de plan par parcelle : avant et après révision).

- 3) Actes administratifs : - Lettre de la MRAe Centre-Val de LOIRE du 24 janvier 2025 transmettant l'Avis conforme et précisant que la révision du PLUi-H n'est pas susceptible d'avoir des incidences notables sur l'environnement et la santé humaine. Il n'y a pas nécessité de soumettre le projet à évaluation environnementale.

- Délibérations de la CCCFG : a) n° 2024-136, séance du 15 octobre 2024, prescrivant la révision allégée du PLUi-H et de soumettre le projet de révision à la concertation du public.

b) n° 2025-004, séance du 28 janvier 2025, qui arrête le projet de révision allégée n° 1 du PLUi-H et qu'il fera l'objet d'un examen conjoint de l'Etat, des personnes publiques associées (PPA) et consultées. A cette délibération est joint le bilan de la concertation effectuée par le moyen d'un cahier d'expression ouvert le 9 décembre 2024 et clôturé le 3 janvier 2025.

- Avis de la CDPENAF : la Commission a émis un avis favorable sur les quatre changements de zonage présentés.

VI. ORGANISATION DE L'ENQUÊTE :

Démarches préalables :

Après la réception par courriel le 28 février 2025 à 10 h 13 de la décision du Président délégué du tribunal administratif en date du 27 février 2025 me désignant comme commissaire enquêteur pour mener cette enquête, j'ai pris contact téléphonique le 28 février 2025 après-midi avec Madame Sandrine LETRENEUF, du service Habitat et Planification de la CCCFG afin de fixer les dates d'enquête et des permanences ainsi que de demander une réunion avec le président de la Communauté de Communes.

Nous avons fixé une réunion pour le jeudi 20 mars à 9 h 30 rendez-vous le mercredi 3 avril 2024 à 16 h 30 au siège de la CCCFG afin de rencontrer Monsieur Albert FEVRIER, président de la CCCFG et de parapher les trois registres ainsi que signer les trois dossiers et prendre possession d'un exemplaire. Les trois dossiers n'ayant pas été reproduits, je suis retourné le mardi 2 avril à 9 h 15 au siège de la CCCFG pour les viser.

J'avais reçu auparavant par courriel de Madame LETRENEUF l'arrêté d'organisation de l'enquête n° 2025-165 le 13 mars 2025 à 8 h 57.

En fin d'enquête : J'ai récupéré le 22 mai 2025 le registre déposé au siège de la Communauté de Communes Canaux et Forêts en Gâtinais après l'avoir clos à LORRIS à 17 h, puis me suis rendu à BELLEGARDE au bureau de la CCCFG pour récupérer le registre le 22 mai 2025 à 17 h 20. J'ai adressé par courriel du 24 mai 2025 en deux envois à 18 h 13 et 18 h 14 à la responsable de l'urbanisme de la CCCFG le procès-verbal des observations et de mes questions et remis officiellement le document et l'ai commenté à Monsieur Albert FEVRIER, président de la CCCFG à Lorris, en présence de Madame Sandrine LETRENEUF le 28 mai 2025 au matin en même temps que je recevais déjà quelques réponses.

J'ai reçu le mémoire en réponse par courriel du vendredi 13 juin 2025 à 9h 55, sans les réponses à mes deux questions mais qui ont fait l'objet d'un courriel du 16 juin 2025 à 11h12, et par envoi postal du 13 juin 2025, non encore reçu le lundi 23 juin 2025 à 13 h 20.

VII. PUBLICITÉ DE L'ENQUÊTE :

1. Dans la presse : L'avis d'enquête a été publié dans les journaux régionaux suivants :
La République du Centre lundi 7 avril 2025 en page 24 et 25 avril 2025 en page 23.
L'Eclaireur du Gâtinais des mercredi 2 avril 2025 en page 53 et 23 avril 2025 en page 37.
2. Affichages : L'arrêté du président de la CCCFG du 11 mars 2025 a prescrit dans son article 5 l'affichage de l'avis d'enquête publique au siège de la Communauté de Communes Canaux et Forêts, sur les pôles administratifs de Bellegarde et Châtillon-Coligny de la CCCFG et dans toutes les mairies de chacune des communes du territoire de la CCCFG.
3. Site internet : L'avis d'enquête sera publié quinze jours avant et pendant toute la durée de l'enquête sur le site internet de la CCCFG : <https://www.comcomcfg.fr>.
La totalité des éléments qui composent le dossier initial était disponible sur le site internet de la CCCFG : <https://www.comcomcfg.fr> rubrique « Enquêtes Publiques » et sur le poste informatique de consultation en accès libre pour le public, localisé au siège de la Communauté de Communes à Lorris (155 rue des Erables).

VIII. DÉROULEMENT DE L'ENQUÊTE :

- L'enquête s'est déroulée aux dates et lieux cités dans l'arrêté du 11 mars 2025.
- Les Permanences ont eu lieu dans les locaux de la CCCFG à Lorris et Bellegarde comme suit :

Permanence du mardi 22 avril 2025 de 14 h à 17h à Lorris :

La permanence s'est tenue au siège de la CCCFG à Lorris au rez-de-chaussée dans une salle de réunion facilement accessible. Neuf personnes se sont présentées :

- La première pour une parcelle devenue non constructible lors de la mise en application du PLUi-H en 2023, hors sujet de l'enquête.
- Monsieur Eric BRUCY, accompagné de Monsieur Laurent RICHARD, chargé d'affaires de la société Be Green, pour une demande de changement de zone N en zone A des six parcelles constituant son exploitation forestière sur la commune de Vieilles-Maisons-sur-Joudry, zone sur laquelle il n'a pas le droit actuellement de construire un abri pour ses engins forestiers (Observation RL 1 et petit dossier LL 2).
- Madame STRACK, habitant Villemoutiers et possédant un gîte « La Tanière » au lieu-dit Les Petites basses forêts sur la commune de Montereau, demande un changement de destination d'une grange et sa dépendance pour en faire un ensemble Gîte et salle de réception (RL 2 et petit dossier LL 3).
- Monsieur Clément QUINTON, propriétaire de la Ferme du Bignon à Lorris (EARL Le Bignon), s'inquiète pour l'avenir et le développement de son exploitation (polyculture, élevage de 90 bovins et abattoir de volailles). En effet le bâtiment de stabulation des bovins se trouve à 10 mètres d'anciens bâtiments agricoles récemment acquis par son nouveau voisin qui a demandé un changement de destination (RL 3 et LL 1).

- Monsieur et Madame PIVOTEAU et leur fils, habitant à Lorris, sont venus s'informer sur le devenir de la zone Ux, qui englobe leur parcelle AC 328 à Lorris. Leur problème, si important soit-il pour eux, est, malheureusement, hors sujet de l'enquête en cours.
- Monsieur Franck LEFFRAY, de Sainte-Geneviève des Bois, qui avait une parcelle constructible insérée en limite de la zone bâtie de la commune, a vu au PLUi-H que sa parcelle, entourée de trois cotés par des maisons dont deux existantes et une troisième qui va être construite, est devenue inconstructible et donc invendable, classée en zone A, dont personne ne voudra compte tenu de sa superficie de 4 000 m² environ. Ce problème est hors sujet de l'enquête.

Permanence du lundi 5 mai 2025 de 14 h à 17h à Bellegarde :

La permanence s'est tenue au Bureau de la Communauté de Communes au n° 4 Avenue de la Quiétude dans une salle de réunion au rez-de-chaussée. Quatre personnes se sont présentées :

- Monsieur André PETIT, maire de Moulon et son adjointe, Madame Elisabeth FOUSSARD demandent la suppression de l'emplacement réservé n° 16, à diviser en trois parties dont une d'environ 700 m², qui sera rachetée par la commune en vue d'en faire un parking face à la mairie (RB 1 et LB 1).
- Monsieur KUNKEL, venant déposer une demande pour son fils, routier en déplacement, et son frère : Changement de destination d'une ancienne grange en ruine sur la parcelle ZC 27 à NOYERS. Un dossier devrait être déposé avant la fin de l'enquête publique (voir R Demat 10).

Permanence du mercredi 14 mai 2025 de 9 h à 12h à Bellegarde :

La permanence s'est tenue au Bureau de la Communauté de Communes dans la même salle que le 5 mai. Trois personnes se sont présentées :

- Madame Marie-Odile LANGLOYS et Monsieur Christophe COLIN, qui ont déposé et longuement commenté deux documents : Note d'intention pour un changement de destination du Moulin de BRIQUEMAULT (parcelle 0015 en Zone N) sur la Commune de Sainte-Geneviève-des-Bois et projet de réalisation d'un ERP (5 chambres d'hôtes, une salle de restaurant et un ensemble de réception, avec possibilité-trois mois par an- de monter en extérieur sur une parcelle de la zone non inondable un « barnum » pour des réceptions diverses en été)-(RB2 et 3, LB2 et LB3).
- Monsieur Romain PALIS a déposé copie des pièces jointes aux courriels reçus R Demat 1 et 2 concernant 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 (LB4).

Permanence du jeudi 22 mai 2025 de 14 h à 17h à Lorris :

La permanence s'est tenue au siège de la CCCFG à Lorris au rez-de-chaussée dans une salle de réunion facilement accessible. Douze personnes se sont présentées :

- Monsieur Stéphane GRAZIA, de Chatillon-Coligny, signale une erreur de zonage de ses parcelles n°263 et 80 et n°334 et 97 sur Aillant-sur- Milleron qui sont en zone N alors qu'elles sont exploitées en agriculture (RL4 et R Demat 4).

- Madame Marie BARLIS, de Vieilles-Maisons-sur-Joudry, fait part de son mécontentement sur le Règlement littéral du PLUi-H concernant la réalisation d'un simple abri de jardin (OL1, RL5 et LL5).
- Monsieur COLIN et Madame LANGLOYS ont déposé un dossier complémentaire, comme ils l'avaient annoncé à la seconde permanence à Bellegarde le 14 mai 2025, pour la création d'une zone STECAL sur le Domaine du Moulin de Briquemault à Sainte-Geneviève-des-Bois (RL6, LL6 et 7 en complément des observations déposées auparavant RB2 et 3, LB2 et 3).
- Monsieur LEFEVRE, de Vieilles-Maisons-sur-Joudry, dont une parcelle fait l'objet d'un sujet traité dans le dossier, demande que la parcelle mitoyenne passe de A à Uj (OL2, cf plan déposé LL8).
- Monsieur JAQUET, de Chatenay, demande le classement de parcelles supplémentaires de la zone artisanale en Nx afin de pouvoir réaliser un entrepôt (LL9 et 10) .
- Monsieur Remi GIRAULT, propriétaire d'une parcelle au lieu-dit « Les Benoistières » à NOYERS demande un changement de destination pour les bâtiments et corps de ferme (RL7).
- Madame Michèle BERTRAND, de Nogent-sur-Vernisson, au sujet de l'OAP n°46 (lotissement) sur sa parcelle de 7 000 m², demande que son terrain soit divisé en plusieurs lots et vendus pour des constructions individuelles, comme cela a été réalisé par sa voisine qui a vendu en lots séparés la totalité de son terrain, constructions réalisées à ce jour (RL8).
- Madame Fabienne DUMEZ et son fils, propriétaires de parcelles exploitées en agriculture depuis des années sur la commune de Chatillon-Coligny, demandent la réparation d'une erreur de zonage à passer de N en A, d'autant que ces terres sont déclarées à la PAC (RL9).

BILAN CHIFFRE DES OBSERVATIONS DU PUBLIC

	Nombre de visiteurs	Observations écrites	Observations orales utiles	Lettres reçues	Courriel	TOTAL O, R, L et R Demat
CCCCFG siège de Lorris	21	9	2	10	10	31
CCCCFG Bureau de Bellegarde	7	4	0	4		8
TOTAL	28	13	2	14	10	39

IX. ANALYSE DES OBSERVATIONS RECUEILLIES :

Les observations formulées sur les registres mis à disposition dans les bureaux de la CCCFG sont identifiées par les lettres **Obs R** suivies de l'intitulé abrégé de la commune (BELLEGARDE : **B**, LORRIS : **L**) et d'un numéro d'ordre. Celles adressées à l'adresse électronique indiquée sur l'avis d'enquête sont identifiées par les lettres **R Demat** suivi du numéro d'ordre chronologique de leur arrivée. Les observations ou transmission de dossier, remises par lettre, sont répertoriées **L**, suivies de l'intitulé abrégé de la commune et d'un numéro d'ordre. Les observations orales sont identifiées ainsi : **Obs O** suivies de l'intitulé abrégé de la commune et d'un numéro d'ordre. Le mémoire en réponse de la CCCFG cité est joint en annexe.

A noter que les transcriptions des observations, courriers et courriels sont transmis en l'état.

Obs RL1 et LL2 : Monsieur Éric BRUCY habitant Les Petites Maisons à VIELLES MAISONS sur JOUDRY demande un changement de zone de N en A pour ses parcelles AK 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 sylvicole.

Commentaire du commissaire enquêteur : Il semble étonnant que les exploitants forestiers ne puissent, en cas de nécessité, mettre à l'abri, voire en sécurité, leurs outils de travail. En réalité, ces parcelles sont toutes en zone A, y compris la parcelle AK 185 sur laquelle le demandeur peut construire son hangar. Le mémoire en réponse a inversé la demande, partant de la non-connaissance précise du demandeur du zonage du PLUi-H. Il pensait que ses parcelles étaient en zone N. Il n'y a donc rien à changer. Le règlement littéral est clair sur les constructions en zone N : « Exploitation forestière autorisée, ainsi que l'extension, la réfection et l'adaptation des constructions existantes a usage d'habitation ».

Obs RL2 et LL3 : 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 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 pour la salle de réception.

Commentaire du commissaire enquêteur : La parcelle ZH 17 est située en zone N, séparée de la zone A par un chemin communal. La requalification de cette petite parcelle en zone A ne semble pas poser de problème pour permettre un changement de destination, c'est-à-dire en Etablissement Recevant du Public. Les types d'évènements proposés ne devraient pas réellement présenter des problèmes de nuisance du fait de sa localisation éloignée d'habitations en hameau, malgré la présence d'une construction à moins de 100 m au sud. Le mémoire en réponse confirme par un avis favorable sous réserve de l'avis de la commune.

Obs RL3 et LL1 : Monsieur Clément QUINTON, 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).

Commentaire du commissaire enquêteur : Monsieur QUINTON a raison de s'inquiéter compte tenu de l'extrême proximité du projet (parcelle cadastrale BH 222). Le porteur de projet (nouveau voisin de Mr QUINTON) n'est pas nommément cité dans le dossier.

L'auteur de l'observation a cité des nuisances diverses déjà existantes pour le bétail du fait de la moyenne proximité du Château du Bignon (Musique, feux d'artifices lors de fêtes). Il s'oppose catégoriquement au projet de son nouveau voisin. Il convient de relever la position exprimée dans l'avis de la Chambre d'Agriculture sur ce projet qui s'oppose au projet du fait de la très grande proximité avec une exploitation d'élevage bovin. L'activité d'un ERP apparaît incompatible avec cette proximité en raison des risques de nuisance de part et d'autre (nuisance olfactive contre bruits et agitations en proximité d'animaux. Le principe d'antériorité semble devoir s'appliquer. La Commission Départementale de la Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (CDPENAF du Loiret) dans sa séance du 8 avril 2025 a émis « un avis défavorable sur l'identification de l'ensemble de ces bâtiments pouvant changer de destination aux motifs que le projet, situé en zone A, est à proximité immédiate d'une exploitation d'élevage et générera de potentiels conflits d'usage de par la proximité d'une stabulation (élevage de bovins) et d'un abattoir de volailles avec un ERP ». Le mémoire en réponse confirme l'avis défavorable de la CCCFG sur ce projet.

Obs RL 4 : Monsieur Stéphane GRAZIA, de Chatillon-Coligny, 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-Milleron qui sont en zone N alors qu'elles sont exploitées en agriculture et devraient être en zone A.

Commentaire du commissaire enquêteur : Cette observation inscrite dans le registre de Lorris est la confirmation de l'observation R Demat 4 dont le commentaire figure ci-dessous. L'avis favorable de la CCCFG est donné.

Obs OL1 et RL5 : Madame Marie BARLIS-HERBLOT, de Vieilles-Maisons-sur-Joudry, fait connaître son mécontentement sur le sujet des possibilités de toiture pour un abri de jardin. 2 pentes obligatoires (hors toit plat ou végétalisé) ce qui entraîne 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.

Commentaire du commissaire enquêteur : Le terme « construction », tel que défini dans le lexique national joint en annexe du règlement littéral ne fait pas la différence entre un bâtiment d'habitation, une usine ou un simple abri de jardin. Le descriptif décrit dans le règlement littéral pour les constructions impose des toitures à deux pentes, même pour un abri de jardin. Le mémoire en réponse exprime l'avis défavorable de la CCCFG. Par ailleurs, il semble excessif d'exiger des fiches techniques sur les matériaux de toiture et d'habillage extérieur. Une simple description de la part du demandeur devrait suffire ; une vérification de la véracité de la déclaration est toujours possible de la part de l'administration.

Obs RL6, LL6 et 7 : 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.

Commentaire du commissaire enquêteur : La demande exprimée vient en complément des observations et dossiers déposés LB2 et LB3.

L'aménagement de l'ensemble de la propriété du Domaine de Briquemault permettra de valoriser le patrimoine local, tel qu'indiqué dans le commentaire suivant les documents LB2 et 3 ci-après. Cependant, cette demande de création de zone STECAL devra attendre une prochaine révision du PLUi-H d'ici quelques années. Pour le demandeur, il s'agit d'une phase 2 du processus entamé par sa première demande. Dans le mémoire en réponse, le porteur de projet est invité à réitérer sa demande par courrier pour une prise en compte dans une prochaine procédure d'évolution du PLUi-H.

Obs OL2 et LL8 : 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 et demande que la parcelle mitoyenne AH 322 ne soit pas en A mais en Uj pour y réaliser un hangar servant à abriter des voitures.

Commentaire du commissaire enquêteur : La parcelle AH 322 n'est plus exploitée comme terre agricole si l'on en juge la photo aérienne présentée dans l'observation R Demat 3. La présence d'arbres dispersés et la configuration de cette parcelle pourrait justifier un classement partiel en zone Uj dans le futur au cours d'une révision générale du PLUi-H, ce qui est confirmé dans le mémoire en réponse.

Obs LL9 et 10 : Monsieur JAQUET, de Châtenoy, 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 zone Nx et non en N afin de réaliser un entrepôt, ce qui est autorisé dans le document du dossier « Règlement littéral en page 170 ».

Commentaire du commissaire enquêteur : Cette demande est satisfaite si l'on consulte le plan de zonage du PLUi-H approuvé en 2023. Ces quatre parcelles en bleu sur le plan, faisant la liaison entre le Chemin du Breuillard et la route de Sully, sont bien classées en Nx. Ce sont les parcelles au Sud qui sont classées en zone N avec, au plus proche, un bois classé. Une seule contrainte existe : pas de construction à moins de 75 m de la route départementale à grande circulation RD 948 (Route de Sully), ce que confirme le mémoire en réponse, en précisant que la zone Nx n'est pas définie pour autoriser le développement d'une nouvelle activité.

Obs RL 7 : Monsieur Rémi GIRAULT, propriétaire à NOYERS lieu-dit Les Benoistieres parcelle ZE 15 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.

Commentaire du commissaire enquêteur : Cette parcelle ZE15 est en zone A qui ne semble plus exploitée, ou au moins en dehors des bâtiments qui n'auraient plus de rôle de centre d'exploitation selon les déclarations du demandeur. Le sujet faisant partie des thèmes présentés à l'enquête publique est tout à fait recevable et pourrait être satisfait. Un avis favorable est donné par la CCCFG sous réserve de l'avis de la Commune et de la description plus précise des bâtiments et des projets envisagés.

Obs RL 8 : : Madame Michèle BERTRAND, propriétaire à Nogent-sur-Vernisson 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.

Commentaire du commissaire enquêteur : La comparaison des plans de l'OAP 46-secteur 1, du cadastre et de la vue récente donnée par Google Earth de cette zone de Nogent-sur-Vernisson présente des différences notoires, y compris avec le plan présenté par Madame Bertrand. En effet, 1) la parcelle AD 169 concernée est plus grande que le plan présenté par la requérante (zone A du nord du secteur 1 concerné, qui occupe moins de la moitié de la parcelle),

2) les parcelles qui occupent la partie sud du même secteur (AD 240, 241, 242, 243 et 244) sont en partie construites (243 toujours naturelle au 28/03/2025, date de prise de vue de google-Earth),

3) le parking sur le secteur 1 prévu par l'OAP occupe les parcelles 240 et 241 qui sont construites. Faudra-t-il exproprier et démolir les maisons ? Cette OAP devrait être modifiée pour tenir compte de la situation actuelle et non de celle qui existait au moment des premières études d'élaboration du PLUi-H de la CCCFG.

La solution pour l'auteur de cette observation est de faire border en plusieurs lots (5 par exemple) par un architecte la partie de sa parcelle concernée par l'OAP 46 et de vendre ces lots, ce que confirme le mémoire en réponse. Le reste de la parcelle AD 169 à l'Ouest est classée en zone A.

Obs RL 9 : 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 cultivées en Agricole depuis des années. Les parcelles cultivées sont déclarées à la PAC.

Commentaire du commissaire enquêteur : Effectivement, ces parcelles sont en zone N, de part et d'autre d'un secteur linéaire avec interdiction de constructibilité pour raisons environnementales ou de risques. Cela n'empêche en rien l'exploitation agricole et donc ces parcelles peuvent rester en zone N. Cependant, l'avis de la CCCFG donné dans le mémoire en réponse est favorable.

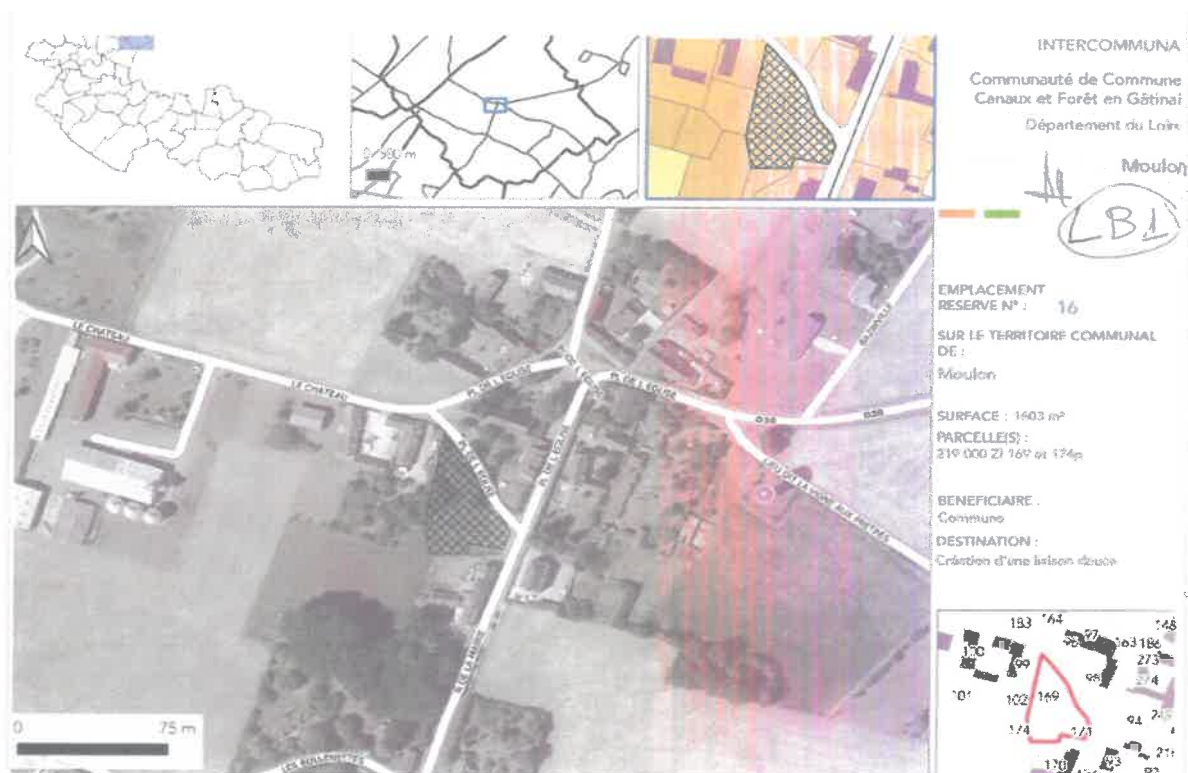
Obs RB1 et LB1 : Monsieur André PETIT, maire de la commune de Moulon et son adjointe demandent la suppression de l'emplacement réservé n° 16 (Parcelles n° 169 et 171 appartenant à des personnes privées) afin de séparer sa superficie de 1603 m² en trois morceaux : 723 m² qui seraient racheté par le successeur du voisin au nord-ouest, un accès à la parcelle construite à l'ouest qui deviendrait enclavée si cet accès de 180 m² n'était pas réalisé (dont l'ensemble appartient au même propriétaire) et les 700 m² au sud, rachetés par la mairie afin d'en faire un parking pour les visiteurs de celle-ci qui se trouve en face.

Commentaire du commissaire enquêteur : L'emplacement réservé n° 16 inscrit au PLUi-H, d'une surface de 1 603 m² environ était prévu pour réaliser un parking face à la mairie pour les habitants de Moulon, la parcelle correspondante étant une propriété privée (voir plan en annexe-PV des observations).

La vente de la propriété au nord-ouest (parcelle 99), envisagée ou en cours, a dévoilé le désir d'acquisition, pour étendre la propriété, d'une partie de l'emplacement réservé (environ 723 m²) et donc sa séparation en trois parties après annulation de la réserve, afin de laisser un passage sur 180 m² vers la parcelle au sud ayant le même propriétaire.

La troisième partie de 700 m², devant être achetée par la commune, permettant de réaliser un parking d'environ 14 places au moins et 4 à 5 places handicapés pour la mairie.

Tout ceci ne pourra se réaliser qu'après bornage des trois parties et production préalable des documents notariés conséquents. Le mémoire en réponse précise l'avis favorable de la CCCFG pour supprimer une partie de l'emplacement réservé et maintenir uniquement la partie dédiée au parking (environ 700 m²).



Obs RB2 et 3, LB2 et LB3 : 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) sur la Commune de Sainte-Geneviève-des-Bois et projet de réalisation d'un ERP (5 chambres d'hôtes, une salle de restaurant et un ensemble de réception, avec possibilité-trois mois par an de monter en extérieur sur une parcelle de la zone non inondable un « barnum » pour des réceptions diverses en été).

BRIQUEMAULT DESTINATION MOULIN



BRIQUEMAULT ¹
45230 SAINTE GENEVIÈVE DES BOIS

DEMANDE DE CHANGEMENT DE DESTINATION (ZONE N)

Réhabilitation du moulin du Domaine de Briquemault

Commune : Sainte-Geneviève-des-Bois (Loiret 45)

Propriétaires / Porteurs du projet : SAS Briquemault (SAS en construction) avec Laurent LANGLOYS, Christophe COLIN et Marie Odile LANGLOYS

Objet de la demande :

Nous sollicitons, dans le respect du Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi), un changement de destination concernant le moulin situé sur le Domaine de Briquemault, afin d'y accueillir des activités événementielles de petite jauge, à caractère culturel, artistique et associatif pour la parcelle 0015 (au sens de l'article R.151-27 du code de l'urbanisme).

75

CHANGEMENT DE DESTINATION SOUHAITÉE

The map displays the Briquemault estate, a 9-hectare property. A red line outlines the area where a change of destination is proposed, specifically parcel n°0015, which is the location of the manor. The map includes various numbered parcels (e.g., 0012, 0013, 0014, 0015, 0016, 0017, 0018, 0019, 0020, 0021, 0022, 0023, 0024, 0025, 0026, 0027, 0028, 0029, 0030, 0031, 0032, 0033, 0034, 0035, 0036, 0037, 0038, 0039, 0040, 0041, 0042, 0043, 0044, 0045, 0046, 0047, 0048, 0049, 0050, 0051, 0052, 0053, 0054, 0055, 0056, 0057, 0058, 0059, 0060, 0061, 0062, 0063, 0064, 0065, 0066, 0067, 0068, 0069, 0070, 0071, 0072, 0073, 0074, 0075, 0076, 0077, 0078, 0079, 0080, 0081, 0082, 0083, 0084, 0085, 0086, 0087, 0088, 0089, 0090, 0091, 0092, 0093, 0094, 0095, 0096, 0097, 0098, 0099, 0100) and a legend indicating the proposed change of destination.

La présente demande concerne uniquement la parcelle n°0015, correspondant au moulin du Domaine de Briquemault, située en zone N au sein du PLU.

Cette page permet d'en visualiser précisément l'emplacement cadastral au sein de l'ensemble foncier du domaine (9 hectares).

Le projet décrit par l'observation LB3, qui n'a aucun impact sur l'enveloppe extérieure du bâtiment n° 225 (élément du patrimoine), sans artificialisation des sols, est présenté comme un projet à vocation touristique et culturelle dans une première phase et, à plus long terme, une seconde phase consacrée à une activité à dominante artistique, culturelle et associative.

Commentaire du commissaire enquêteur : Voir le commentaire suivant R Demat 2 ci-après.

Objet : Observation enquête publique - demande de modification du PLUI-H

Bonjour Madame Letreneuf,

Suite à l'enquête publique débutant ce jour, nous avons consulté les documents et nous sommes exaspérés de voir que notre demande de modification ne soit pas prise en considération.

A la suite de différents échanges avec vous-même et la Mairie de Nesploy concernant notre résidence au 67 route de sury à Nesploy, nous vous avons fourni les documents nécessaires en janvier 2025, afin que notre demande de modification du PLUI-H apparaisse dans cette enquête publique.

Vous nous avez confirmé la réception de nos documents, et vous nous avez informés que la prochaine enquête publique aurait lieu au printemps 2025. Or, nous constatons que notre demande n'a pas été prise en compte, et cela est bien regrettable.

Vous trouverez ci-joint le document qui a été transmis à la Mairie de Nesploy le 21 janvier 2025.

Je vous remercie de bien vouloir me confirmer la réception de ce mail.

Nous vous prions de bien vouloir faire le nécessaire dans les plus brefs délais afin de régulariser cette situation inconfortable.

Veuillez agréer, Madame, mes sincères salutations,

Marianne BACHELARD et Romain PALIS

marianne.bachelard@gmail.com

06.78.81.92.84

Document joint :

Monsieur PALIS Romain Nesploy, le 20 janvier 2025

67 Route de Sury

45270 NESPLOY

Madame Marie-Christine FONTAINE

Mairie de Nesploy

4 Place de la mairie

45270 NESPLOY

Objet : Demande de modification du Plan Local d'Urbanisme Intercommunale valant Habitat
Madame la Maire,

Je soussigné Monsieur Romain PALIS, propriétaire au 67 Route de Sury à Nesploy, souhaite soumettre à votre attention une demande de modification du Plan Local d'Urbanisme Intercommunale valant Habitat de notre commune.

Cette demande concerne le changement de zonage d'une partie de la construction située à Nesploy.

Une partie de la construction est repéré au plan de zonage comme une dépendance agricole, or cette partie de la construction n'a jamais été exploitée pour une activité agricole, car les précédents propriétaires n'étaient pas des exploitants agricoles.

N'étant pas de profession agricole, je souhaite que cette partie de la construction soit repéré au plan de zonage comme une habitation.

La modification proposée permettrait de modifier l'affectation d'une partie de la construction en habitation afin de créer une extension de la maison actuelle (surface existante 69m²) dans la

grange attenante pour y réaliser une cuisine et une chambre (57m² d'emprise au sol)
Je joins à la présente lettre des photographies nécessaires à l'étude de ma demande, et reste à votre disposition pour toute information complémentaire.
Dans l'attente de votre réponse, je vous prie d'agréer, Madame la Maire, l'expression de mes salutations distinguées.
Monsieur Romain PALIS



Commentaire du commissaire enquêteur : Voir ci-après R Demat 2

R Demat 2 :

<marianne.bachelard@gmail.com>

Envoyé : dimanche 27 avril 2025 11:04

À : plui-h@comcomcfg.fr; sandrine.letreneuf@comcomcfg.fr

Cc : Romain PALIS <palisromain@orange.fr>

Objet : Observation enquête publique - ajout demande Palis - Nespoy

Bonjour Madame Letreneuf,

Suite à notre échange téléphonique de cette semaine, vous trouverez ci-joint le dossier que nous souhaitons joindre à l'enquête publique.

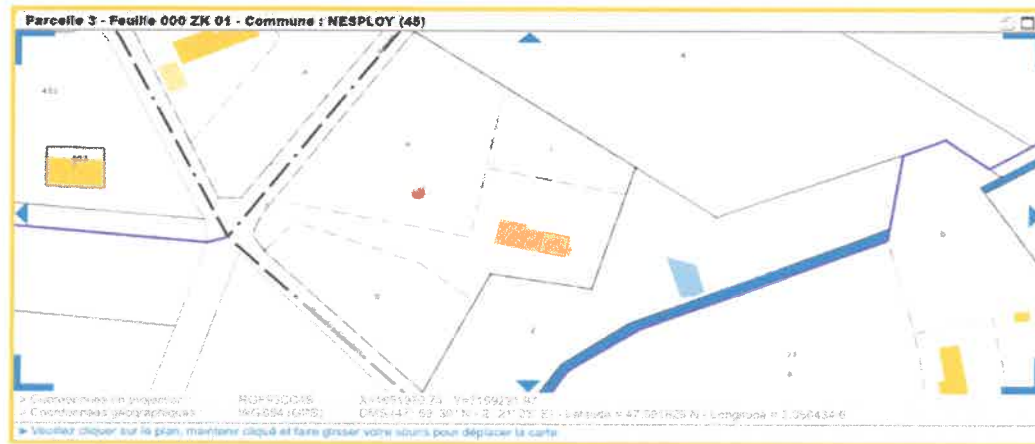
Conformément à votre demande, nous avons ajouté dans le dossier une vue du cadastre avec un marquage de la zone à modifier.

Je vous remercie de bien vouloir me confirmer la réception de ce mail.

Veuillez agréer, Madame, mes sincères salutations,

Marianne BACHELARD et Romain PALIS

marianne.bachelard@gmail.com 06.78.81.92.84



Commentaire du commissaire enquêteur : La construction concernée se trouve en zone A, sans précision sur le plan de zonage du PLUi-H approuvé, en ce qui concerne la commune de NESPLOY. Cette construction sert partiellement d'habitation et ne présente pas la caractéristique de dépendance agricole depuis longtemps, si l'on en juge par les déclarations de l'auteur de l'observation. Le Règlement littéral du PLUi-H présenté dans le dossier soumis à l'enquête en ce qui concerne la zone A § A-1, Destination des constructions en page 148, présente dans la ligne Habitation-Logement une destination d'habitation interdite en secteur Ap. Or, ce n'est pas le cas pour le bâti concerné du couple BACHELARD-PALIS : « Le logement est autorisé sous condition : en secteur A (sauf Ap), l'extension, la réfection et l'adaptation des conditions 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 ». Ce qui semble réellement, au vu des photos produites et des vues satellitaires de Google Earth, ne pas être le cas pour cette réserve. Le mémoire en réponse donne l'avis favorable de la CCCFG, sous réserve de l'avis de la commune, qui est acquis.

R Demat 3 :

De : Jean-Charles LEFEVRE <jclefevre@mp2000.fr>

Envoyé : lundi 28 avril 2025 12:27

À : plui-h@comcomcfg.fr

Objet : Objet : DEMANDE DE RECONSIDERATION DES PARCELLES AH323 ET AH322

Monsieur le Commissaire Enquêteur/EP PLUiH/Communauté de Communes Canaux et Forêts en Gâtinais,

Nous sommes actuellement propriétaires des parcelles « AH294 de 671m² / AH323 de 680m² / AH322 de 3678m² ».

Nous avons déposé un permis de construire en 2021 pour la construction d'un garage sur la parcelle AH 294 celui-ci à été rejeté par le SDIS du Loiret car les pompes incendie ne permettent pas un débit suffisant, de ce fait il avait été envisagé de faire notre garage sur la parcelle AH323 qui je rappel est déjà bâtie « piscine couverte + local technique + abris de garage en tôle » et nous apprenons 30/05/2023 que cette parcelle a été déclassée en zone UJ et que notre parcelle AH 322 achetée à peine un an avant est passée de zone constructible à zone agricole.

De ce fait nous demandons la possibilité de reclasser le terrain AH323 en zone UC afin de pouvoir construire un garage et de reclasser la parcelle AH 322 en zone UJ qui correspondant à notre jardin et terrain « et non à une zone agricole ».

Dans l'attente de votre retour, restant à votre disposition

Mr LEFEVRE Jean-Charles

5 place du moulin

45260 Vieilles maisons sur Joudry



Commentaire du commissaire enquêteur : Sur l'extrait de zonage du PLUi-H approuvé en 2023 par arrêté 2023-022, sur le territoire de la commune de Vieilles-Maisons-sur-Joudry (ci-dessous), la parcelle AH 323 est effectivement en zone Uj, mais le plan ne fait pas figurer les constructions existantes (local technique et abris de garage en tôle) sur cette parcelle, à la différence de toutes les constructions existantes sur les autres zones, hors zones A et N.



Cette demande de Monsieur LEFEVRE a été prise en compte dans le dossier, mais ce dernier comporte une erreur (voir ci-dessus en page 5 § 42). Le projet soumis à l'enquête publique a donc bien tenu compte de la demande. Quant à la parcelle AH 323, elle est en zone A et ne peut, actuellement voir changer son zonage (se reporter au commentaire fait des observations sur le même sujet OL2 et LL8).

R Demat 4 :

<stephanegrazia45@gmail.com>

Envoyé : mercredi 7 mai 2025 16:24

À : plui-h@comcomcfg.fr

Objet : demande de changement de classement de parcelles

Bonjour Mr le commissaire enquêteur,

Je suis propriétaire de terres sur Châtillon Coligny et Aillant sur Milleron qui sont des terres agricoles et qui ont été classées en zone naturelles.

Je vous demande de bien vouloir les reclassées en terres agricoles comme à l'origine.

Je vous fourni les numéros ainsi qu'un plan.

Je vous remercie par avance.

Je me déplacerai à la permanence de Lorris le 22/05.

Cordialement.

Grazia Stéphane.

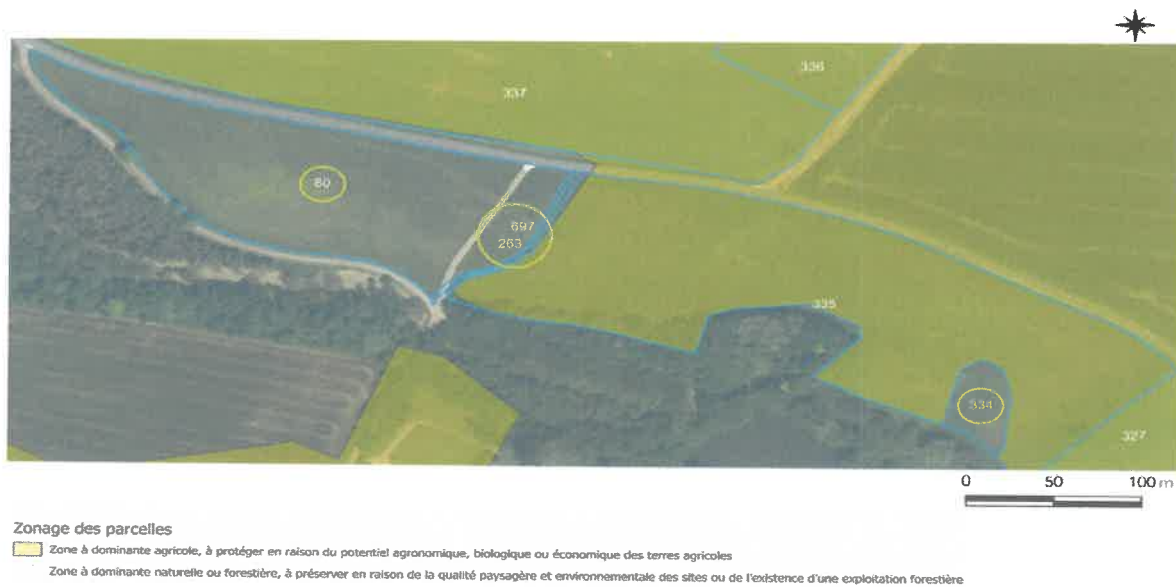
06.98.33.18.36.

Voici les parcelles qui dont le zonage doit être modifié :

id	commune	prefixe	section	numero	contenance
450850000E0263	45085		0 E	263	282
450850000E0080	45085		0 E	80	20959

Aillant-sur-Milleron

id	commune	prefixe	section	numero	contenance
450020000D0334	45002		0 D	334	1661
450020000D0697	45002		0 D	697	337



Commentaire du commissaire enquêteur : Cette demande ressort de la procédure de révision allégée qui est traitée dans le dossier n°2. Elle est tout à fait recevable. Les vues actuelles des parcelles, à la fois sur Via Michelin et sur Google Earth confirment que ces parcelles sont bien cultivées, donc font partie des terres agricoles. La superficie concernée est de 23 239 m². Le calcul global des modifications des surfaces entre la zone A et la zone N augmenterait alors de 32 759 m² au profit de la zone A et autant en moins pour la zone N (Voir ci-dessus RL4 de l'auteur qui a reçu un avis favorable de la CCCFG).

R Demat 5 :

De : mjopl@free.fr <mjopl@free.fr>

Envoyé : dimanche 11 mai 2025 18:27

À : plui-h@comcomcfg.fr

Objet : Avis d'enquête publique révision allégée du PLUiH

Bonjour,

Je constate par cette enquête publique visant à établir une révision allégée pour corriger des erreurs de classification lors de l'élaboration du PLUiH, il est possible de revenir sur des décisions erronées.

Je suis 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 ?

Je reste à votre disposition pour tout renseignement complémentaire.

Pierre Léger

77 allée des jonquilles

45260 Noyers

Commentaire du commissaire enquêteur : Le PLUi-H adopté le 11 avril 2023, en ce qui concerne la commune de Noyers, Hameau de La Borde, a classé ce hameau en secteur Uhp, c'est-à-dire « hameau ou lotissement inconstructible ». Les constructions existantes réalisées avant l'adoption de ce PLUi-H sont visibles sur le site internet de la CCCFG, PLUi-H approuvés, rubrique PLUi-H applicable, §5 ZONAGE NOYERS Vue globale. Huit parcelles apparaissent non construites, dont une à hauteur du 76 allée des Jonquilles. Si un permis de construire avait été délivré à l'auteur de cette observation avant l'adoption du PLUi-H en vigueur, il aurait pu engager la construction. Dans le cas contraire, son terrain est devenu, de facto, non constructible. Il n'est donc pas possible de donner, dans les conditions actuelles, satisfaction au demandeur. Par ailleurs, il apparaît que l'auteur habite au numéro 77, à côté de sa seconde parcelle au 76 de l'allée des Jonquilles. Cette demande est hors sujet de l'enquête actuelle. Un avis défavorable est donné par la CCCFG en précisant les prescriptions du SCoT et la non prévision de densification des lotissements boisés. Ceux-ci ne répondent plus aux objectifs environnementaux actuels (se reporter au mémoire en réponse ci-joint en annexe).

R Demat 6 :

<pivoteau.stephane@orange.fr>

Envoyé : mercredi 14 mai 2025 14:52

À : plui-h@comcomcfg.fr

Objet : avis enquête publique conjointe

Bonjour Monsieur Lafaille ou Madame Roblet

Je suis l'exploitant propriétaire des cresserolles à Beauchamps sur huillard.

incompréhension en NOVEMBRE 2023 JE DEPOSE UN PERMIS DE CONSTRUIRE et on me dit que ma ferme est en 100 % en zone N POUR UNE ERREUR ADMINISTRATIVE.

Suite à mon rendez vous avec madame Letreneuf ou elle me dit rectification fin 2024

DONC je lance un nouveau projet de construction Hangar EN AVRIL 2025 manque de chance je suis toujours en N

DONC MON EXPLOITATION ET ETA PIVOTEAU STEPHANE EST BLOQUE suite à une erreur je m'étonne que Madame Couette de la chambre d'agriculture n'a pas vu cette erreur.

Je demande l'accélération du dossier et comme j'ai un préjudice depuis 2 ans. Je suis obligé de louer un hangar pour le stockage foin. Je demande réparation

Cordialement

Pivoteau Stéphane

02.38.90.13.05

Commentaire du commissaire enquêteur : La demande de Monsieur Stéphane PIVOTEAU fait partie du dossier n° 2 « Révision allégée du PLUi-H » (Notice explicative en page 10). Il devrait avoir satisfaction lorsque le Conseil Communautaire aura approuvé la rectification de cette erreur. Le mémoire en réponse confirme qu'aucune accélération du dossier ne peut être faite.

R Demat 7 :

<dominique.baunard@sfr.fr>

Envoyé : mercredi 14 mai 2025 09:44

À : plui-h@comcomcfg.fr

Objet : Terrain agricole trop petit pour être cultivé

Bonjour Mr le commissaire enquêteur

Je suis propriétaire des parcelles AB127 et AB216 sur la commune de Bellegarde, dans le PLUI précédent les terrains étaient à urbanisés et aujourd'hui ils sont en terrain agricole. Compte tenu de la grandeur (704 m² + 6626 m²) et sachant qu'un exploitant agricole ne peut effectuer les traitements à moins de 10 ou 20 m des maisons et qu'il y a 2 cotés avec une maison le terrain ne peut être cultivé. Que dois-je en faire sachant qu'il n'intéresse aucun agriculteur ?

- le laisser en friche avec un risque d'incendie l'été
- planter des arbres et le déclarer en bois pour ne plus avoir une taxe foncière à payer
- pourquoi payer une taxe foncière pour un terrain qui ne rapporte rien ?

Merci d'avance pour vos réponses

Sincères salutations

Dominique BAUNARD

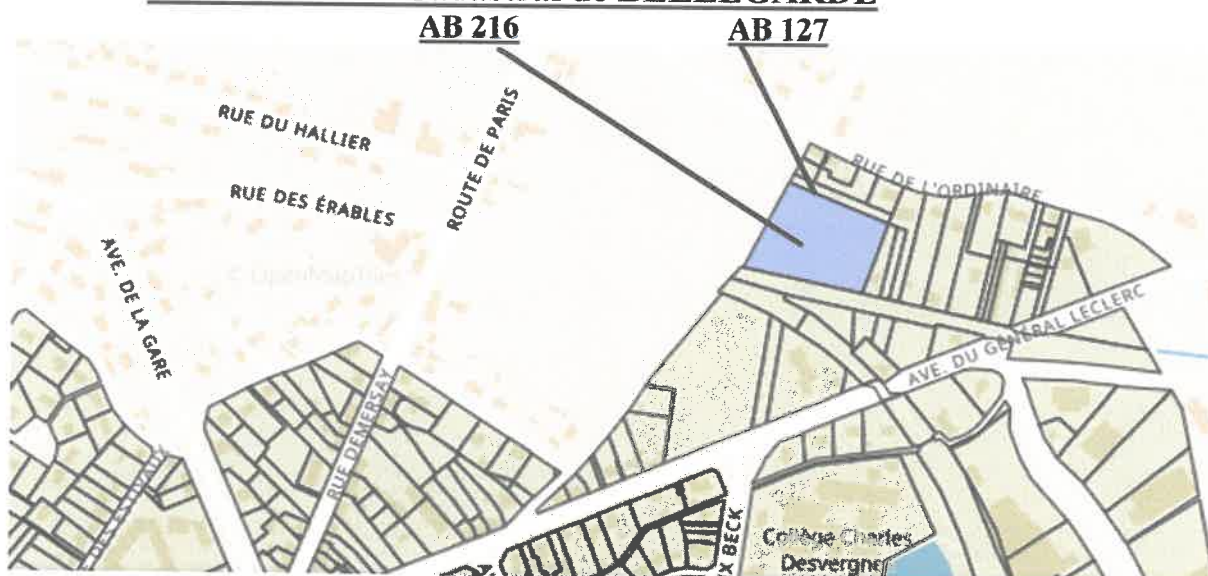
15 Chemin de la Régie

45270 Fréville du Gatinais

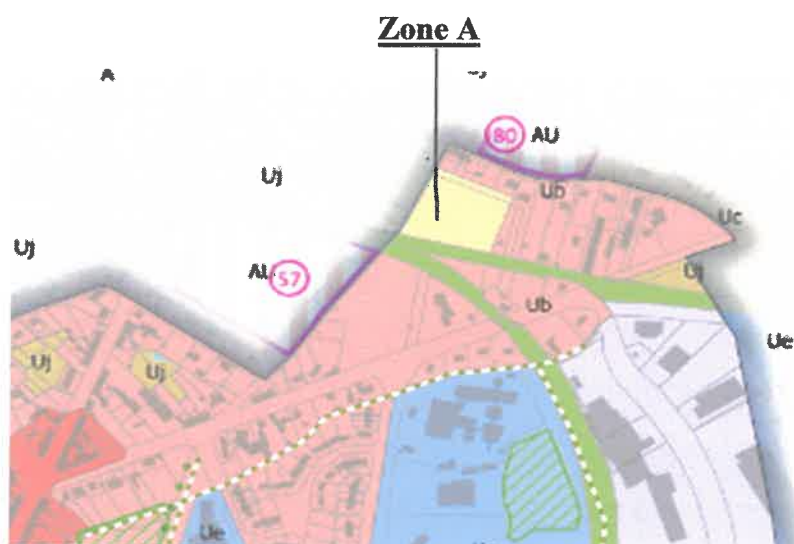
Tél 06 12 32 25 77

Commentaire du commissaire enquêteur : Les parcelles AB 127 et 216 sont enclavées entre la zone bâtie Ub de Bellegarde et la zone A de Quiers-sur-Bézonde ; elles sont classées en zone A, donc inconstructibles, sauf à attendre une révision générale du PLUi-H, selon le mémoire en réponse de la CCCFG, et une transformation du chemin d'exploitation agricole en prolongement du Chemin du Vieux Moulin du côté Ouest des parcelles, qui se trouve sur la commune de Bellegarde, afin de permettre l'accès à ces parcelles. Voir les deux extraits ci-après. Cette observation est hors sujet de l'enquête publique.

Extrait du Plan Cadastral de BELLEGARDE



Extrait du PLUi-H de la CCCFG sur BELLEGARDE



R Demat 8

<derk.gillis@dhl.com>

Envoyé : lundi 19 mai 2025 13:48

À : plui-h@comcomcfg.fr

Cc :

Objet : Demande de modification de l'OAP et PLUi

Bonjour Madam/Monsieur,

Veuillez trouver ci-joint notre demande de modification du PLUI et de l'OAP.

Le dossier ci-joint sera également envoyé par la poste

Mon chef de projet Edouard Salivas du Top Management est à votre disposition pour toute question complémentaire et pour gérer le processus.

Dans l'attente de votre accusé de réception de cet email, je vous prie d'agréer, Madame, Monsieur, l'expression de mes salutations distinguées.

Je vous remercie d'avance.

Cordialement,

Derk Gillis

RES Development Manager (Benelux, Nordics & France)

DHL Real Estate Solutions

DHL Supply Chain

Schiphol WTC

Toren C, C3-034

Schiphol Boulevard 105 1118 BJ Schiphol 1118 BJ Schiphol The Netherlands

Mobile +31 621 217 490 E-mail: derk.gillis@dhl.com www.dhl.com

DHL Services Logistiques

270 avenue du Président Wilson
93270 La Plaine Saint Denis



A l'attention de :

Communauté de communes canaux et
forêts en gâtinais
Commissaire Enquêteur,
4 avenue de la Quiétude,
45270 Bellegarde

À l'attention de :

La Plaine St Denis, le 19 mai 2025
Objet : Demande de modification du PLU et de l'OAP

Madame, Monsieur,

Dans le cadre de la consultation publique en cours pour la modification du PLU de la communauté de commune Canaux et forêts en Gâtinais, nous souhaitons échanger pour évoquer des modifications du PLU et de l'OAP. Ces modifications vous sont soumises afin d'envisager la réalisation de d'une plateforme logistique.

Ce projet situé dans la zone 1AUX représente la nouvelle ZAC créée sur le territoire de Ouzouer-sous-Bellegarde à la limite de Bellegarde, sur le terrain attenant la caserne de pompier de Bellegarde (voir situation cadastrale en pièce jointe et relevé géomètre) afin de développer l'économie dans la zone.

Ces modifications ont pour objet les points suivants :

- Un axe de ruissellement,
- Espace réservé autour du site,
- Accès au site,

Axe de ruissellement :

L'axe de ruissellement, qui existe sur le site, a été clairement identifié par l'EPAGE dans son rapport du 07 février 2025.

Vous trouverez en annexe le plan du bâtiment envisagé sur la zone ainsi que le report de l'axe de ruissellement sur le site pour appuyer notre demande.

Nous souhaitons dévier cet axe de ruissellement afin de permettre la construction d'un bâtiment dans l'emprise tout en conservant les points d'entrée et de sortie existant pour le ruissellement. Il est actuellement indiqué dans l'OAP portant sur les zones d'activités (voir en annexe) que "les axes

DHL Supply Chain - Excellence. Simply delivered.

Deutsche Post DHL

Siège Social
DHL Services Logistiques
270 avenue du Président Wilson
F - 93270 La Plaine Saint Denis

Téléphone +33 (0)1 76 98 00 00
www.dhl.fr

SAS au capital de 80 000 euros
RCS Nanterre 022 329 026
APE 5210B



2/3

de ruissellement doivent être laissés libres de tout aménagement susceptible de constituer un obstacle aux écoulements", ce qui rendrait impossible la construction sur le terrain étudié. Nous vous sollicitons donc afin de définir si il existe une adaptation possible de l'OAP permettant la construction dans cette emprise.

Espace réservé :

Il est actuellement prévu dans le PLU (règlement littéral : liste des emplacements réservés et règlement graphique de Ouzouer-sous-Belegarde) un espace réservé pour le contournement agricole de l'emprise du projet. Cet espace est présent dans l'emprise du projet et la présence d'un cheminement "public" dans l'emprise du projet à un fort impact sur la création du bâtiment. De plus, les espaces cultivés autour de la parcelle nous paraissent desservis par des chemins existants et donc accessible depuis d'autres voies. Nous souhaiterions voir avec vous si il est possible de supprimer cet espace réservé ou de le déplacer en dehors de l'emprise foncière de notre projet ?

Accès à la ZAC :

Un aménagement des voiries de la ZAC est représenté dans l'OAP, cependant le projet étudié n'est pas compatible avec ces voiries.

En effet, les aménagements existants conviennent à l'accès pour notre projet, cette nouvelle voirie est donc rendue inutile.

Nous demandons la suppression de cet aménagement de voirie sur l'OAP.

L'ensemble des modifications souhaitées permettrait la viabilité de ce projet. Des discussions sont en cours entre la communauté de commune, la mairie et le porteur du projet, tous trois ayant un intérêt commun au développement économique de la ZAC. Ces demandes sont motivées par le souhait de pérenniser la zone tout en respectant ses enjeux, notamment lié aux inondations.

Pour compléter notre demande, veuillez trouver en annexes les documents suivants :

- 1 - Plan masse provisoire du projet,
- 2 - Plan cadastral et informations parcellaires,
- 3 - Relevé géomètre,
- 4 - Extraction Géoportail 1 : 2 339^{ème},
- 5 - Extrait de l'OAP zones d'activités p.6,
- 6 - Projet initial de voiries pour la ZAC, extrait de l'OPA zones d'activité p.15,
- 7 - Extrait du règlement littéral : liste des emplacements réservés.

Deutsche Post DHL



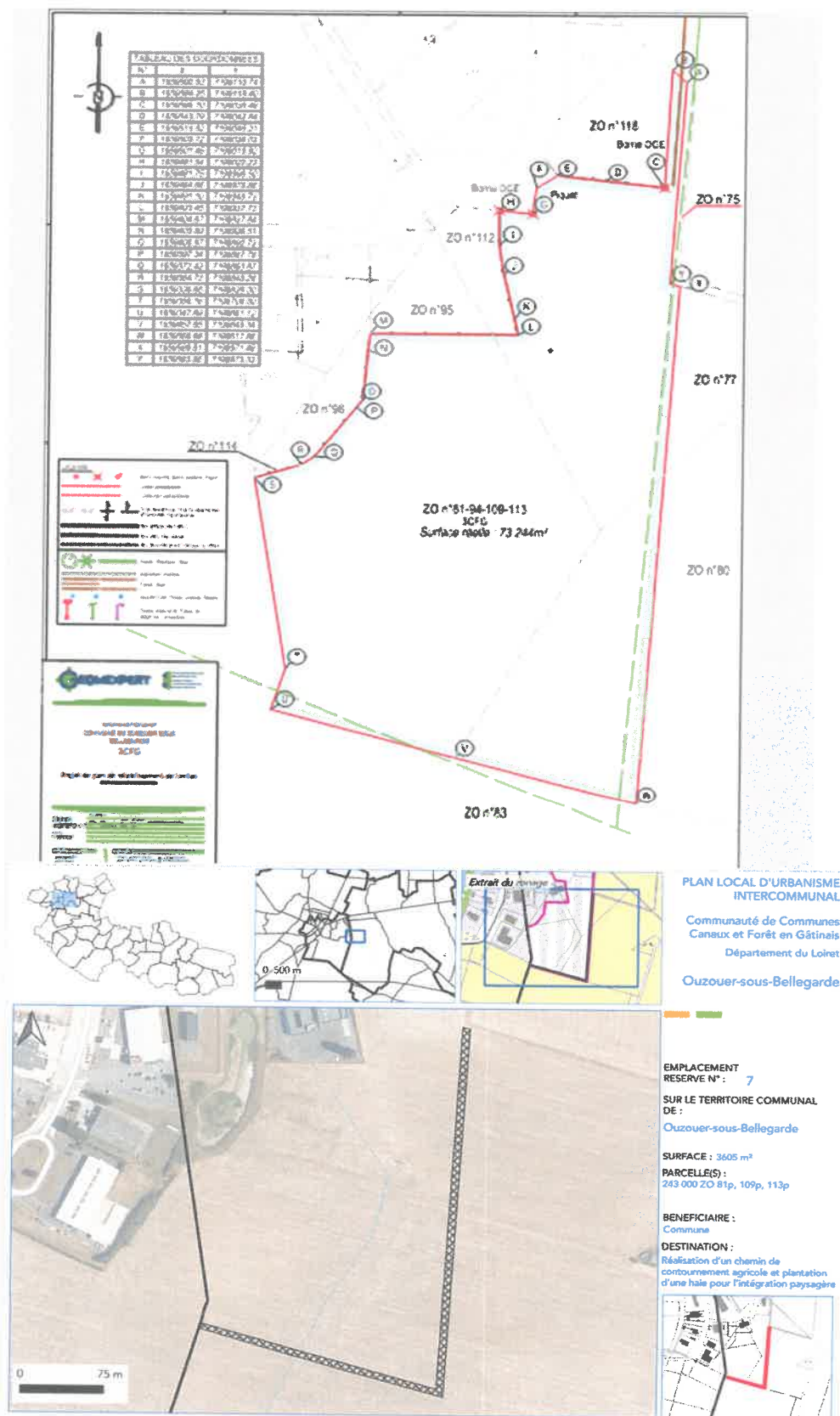
3/3

Nous nous tenons à votre disposition pour échanger ainsi que pour toutes informations complémentaires qui vous sembleraient nécessaires.

Nous vous prions d'agréer, Madame, Monsieur, nos salutations distinguées.

Cordialement,

Nico Schütz
Director



R Demat 9 :

<cyril.amaru@gmail.com>

Envoyé : mercredi 21 mai 2025 21:34

À : plui-h@comcomcfg.fr

Objet : Enquête publique concernant la modification de droit commun du PLUIH

Bonjour,

Dans le cadre de l'enquête publique concernant la modification de droit commun du PLUIH, je souhaite vous faire part des points à considérer suivant :

- Permettre la reconstruction d'une annexe cadastrée au même endroit que l'existante afin que ce soit sans impact sur l'aménagement du terrain.
- 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.
- Les distances entre les bâtiments, la limite de propriété et le découpage des parcelles limitent l'implantation de la construction car trop contraignantes.
- Dans le cadre de la construction d'un garage, la limitation maximale de faitage à 4 m de hauteur conjuguée aux pentes de toiture ne permet pas toujours d'atteindre une profondeur nécessaire pour pouvoir garer un véhicule.

Je vous remercie par avance de l'attention que vous porterez à ces observations.

Cordialement,

Mr & Mme Cyril AMARU Varennes Changy.

Commentaire du commissaire enquêteur : Ces observations semblent pertinentes avec des nuances liées aux cas particuliers qui s'imposent par la configuration des parcelles constructibles. Pour le garage, il doit permettre de recevoir une grande voiture et être suffisamment haut selon la capacité de la porte envisagée. La hauteur au faitage devrait pouvoir être augmentée, surtout si le garage comporte un étage lié à l'habitation, ce qui ne rompt pas l'harmonie générale de la construction. Les prescriptions du Règlement littéral sont applicables quelle que soit la zone concernée. La présente observation est hors sujet de l'enquête. Toutefois, dans son mémoire en réponse, la CCCFG précise que la reconstruction à l'identique définie à l'article L 111-15 du Code de l'Urbanisme est possible tout en respectant le même gabarit. En revanche, la règle des 5 mètres précisée dans le règlement s'applique à tous les habitants sans exceptions, mais la limite de faitage a été modifiée dans le dossier soumis à enquête, elle sera augmentée jusqu'à 6 m.

R Demat 10 :

De : kunkelmorgan <kunkelmorgan@gmail.com>

Envoyé : jeudi 22 mai 2025 16:03

À : plui-h@comcomcfg.fr

Objet : demande de changement de destination

Bonjour, par ce mail, je souhaite faire la demande du 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 Bien cordialement, Monsieur salmon



Commentaire du commissaire enquêteur : La construction indiquée sur le plan de la parcelle ZC 27 -Le Moulin du BIGNOT- est classée comme élément du patrimoine à préserver (astérisque rouge n° 161) selon l'article L 161-19 du Code de l'Urbanisme. C'est-à-dire que le bâti extérieur ne doit en aucun cas être modifié, sauf à le restaurer à l'identique. L'intérieur peut donc être aménagé comme demandé et participe à l'entretien voir à l'amélioration du bien. La vue aérienne produite par Google-Earth ne permet pas de voir l'état de la façade Est de la construction concernée. Le changement de destination ne semble pas dans le cas présent absolument indispensable, mais la décision en revient au Conseil Communautaire de la CCCFG, qui a émis un avis favorable dans le mémoire en réponse.

X. REPONSES AUX QUESTIONS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR :

Par courriel du 16 juin 2025 à 11 h 12, la responsable de l'urbanisme de la CCCFG a apporté les réponses suivantes :

Pour les nouvelles demandes de changement de destination et de reclassement de la zone A vers N ou inversement, ces demandes peuvent être intégrées dans les dossiers de modification de droit commun et de révision allégée en cours. Elles seront à nouveau soumises à l'avis de la CDPENAF en juillet 2025 et aux services PPA (notamment Etat et Chambre d'Agriculture). Puis le conseil communautaire validera les deux dossiers définitivement lors du Conseil Communautaire au mois de septembre 2025.

Pour les demandes de reclassement en zone constructible, ces modifications relèvent d'une révision générale du PLUiH.

Pour la demande de STECAL, les demandeurs doivent retransmettre un courrier à la CC et on pourra intégrer leur demande dans le cadre d'une nouvelle modification de droit commun en 2026/2027 au plus tôt.

XI. BILAN

Sur les 39 observations orales utiles et écrites, tant sur les deux registres que dématérialisées sur l'adresse internet dédiée, leur répartition étant été déjà exposée ci-dessus (RL, RB, LL, LB et R Demat), on note deux observations inutiles, car déjà prises en compte dans le dossier, deux observations hors sujet de l'enquête publique et treize observations exprimées dans un registre et en même temps une ou deux fois par internet. Une majorité des observations ont fait l'objet d'avis favorables de la Communauté de Communes Canaux et Forêts en Gâtinais, certaines avec réserves, selon le mémoire en réponse joint en annexe.

A Orléans, le 23 juin 2025

Le Commissaire Enquêteur



Signé : Michel LAFFAILLE

ANNEXE

AVIS AU PORTEUR DE PROJET

PROCÈS-VERBAL DES OBSERVATIONS et QUESTIONS

MÉMOIRE EN RÉPONSE

AVIS AU PORTEUR DE PROJET
après clôture de l'enquête publique.

Le commissaire enquêteur soussigné, désigné pour procéder à l'enquête publique portant sur la modification de droit commun et sur la révision allégée du PLUi-H de la Communauté de Communes Canaux et Forêts en Gâtinais, a l'honneur d'informer le Président de la CCCFG :

- ❖ que des observations ont été formulées au cours de l'enquête publique,
- ❖ que, conformément à son Arrêté 2025-165 du 11 mars 2025, le procès-verbal des observations recueillies ainsi que des propres questions du commissaire enquêteur sera remis le mercredi 28 mai 2025 à 9 h 30 à Lorris,
- ❖ qu'il aura la possibilité de produire, dans un délai de 15 jours, un mémoire en réponse au commissaire enquêteur,
- ❖ qu'un exemplaire du présent avis sera annexé au rapport de l'enquête publique, ainsi qu'une copie du mémoire en réponse qui aura été produit.

Fait en deux exemplaires à LORRIS le 22 mai 2025,

**Le président de la Communauté de Communes
Canaux et Forêts en Gâtinais**



Albert FEVRIER

Le commissaire enquêteur,



Michel LAFFAILLE

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 (PLUiH)
de la COMMUNAUTE de COMMUNES
CANAUX et FORÊTS EN GÂTINAIS (Loiret).

Siège à LORRIS

du mardi 22 avril 2025 14h au jeudi 22 mai 2025 17h

Procès-Verbal des observations et questions :

Les observations formulées sur les registres mis à disposition dans les bureaux de la CCCFG sont identifiées par les lettres **Obs R** suivies de l'intitulé abrégé de la commune (BELLEGARDE : **B**, LORRIS : **L**) et d'un numéro d'ordre. Celles adressées à l'adresse électronique indiquée sur l'avis d'enquête sont identifiées par les lettres **R Demat** suivi du numéro d'ordre chronologique de leur arrivée. Les observations ou transmission de dossier, remises par lettre, sont répertoriées **L**, suivies de l'intitulé abrégé de la commune et d'un numéro d'ordre. Les observations orales sont identifiées ainsi : **Obs O** suivies de l'intitulé abrégé de la commune et d'un numéro d'ordre.

A noter que les transcriptions des observations, courriers et courriels sont transmis en l'état.

I) Observations du public : Registre de LORRIS :

Obs RL1 et LL2 : Monsieur Éric BRUCY habitant Les Petites Maisons à VIELLES MAISONS sur JOUDRY demande un changement de zone de N en A pour ses parcelles AK 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 sylvicole.

Les extraits utiles du dossier LL2 sont présentés ci-dessous. L'original sera joint au registre des observations de Lorris.

NOMENCLATURE DES PLANCHES

Page de garde	
PC1 - Plan de situation	01
PC2 - Plan de masse	02
PC3 - Plan en Coupe	03
PC4 - Notice descriptive	04
PC5 - Plan des façades	05
PC5 - Plan des toitures	06
PC6 - Insertion paysagère	07
PC7.8 - Vues proches & lointaines	08

PERMIS DE CONSTRUIRE

Construction d'un hangar agricole
avec panneaux photovoltaïques

LL2

Maire d'ouvrage

M. BRUCY Eric
Les Petites Maisons
45280 - VIEILLES MAISONS SUR
JOURDRI

Le commissaire enquêteur

Vu

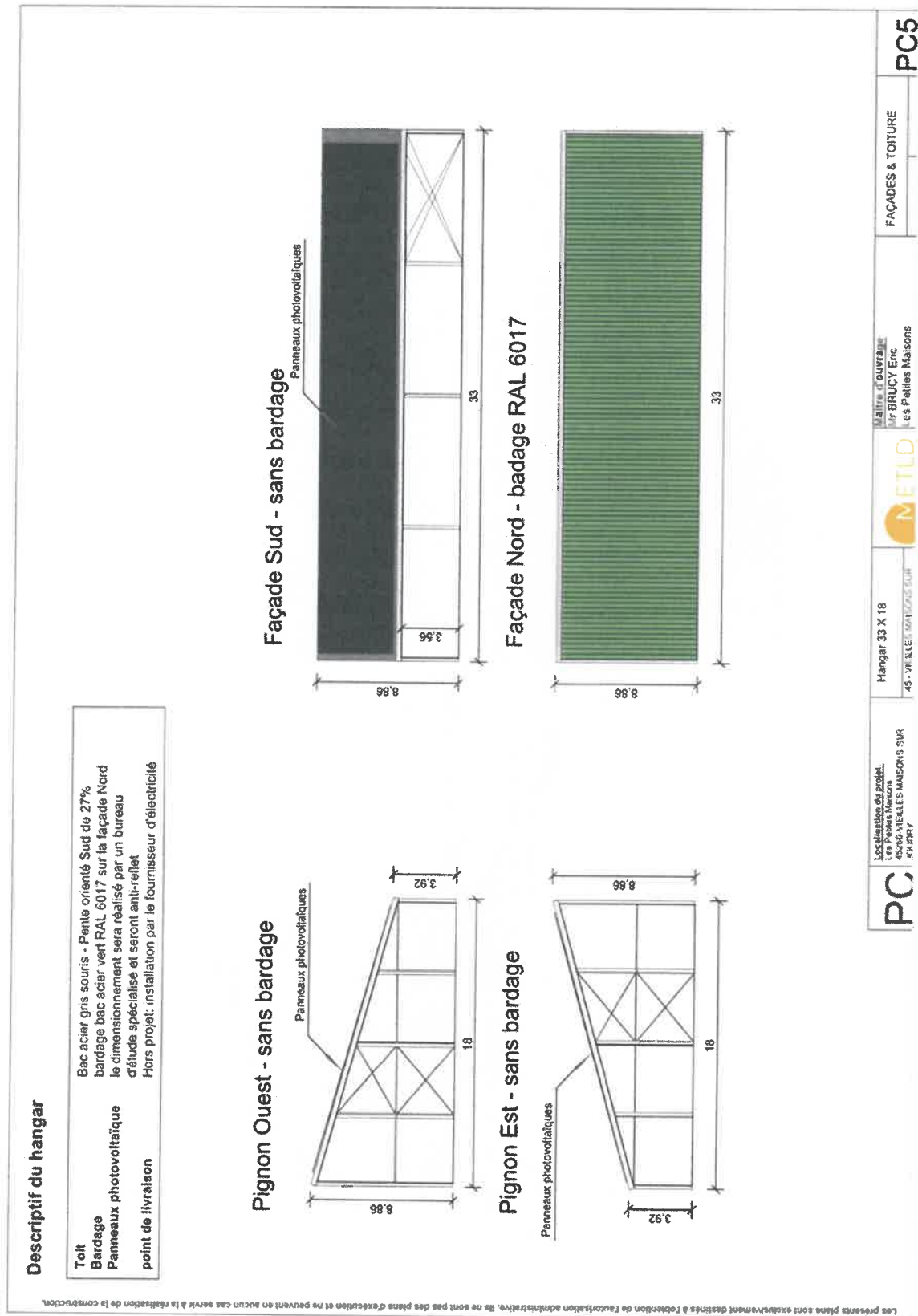


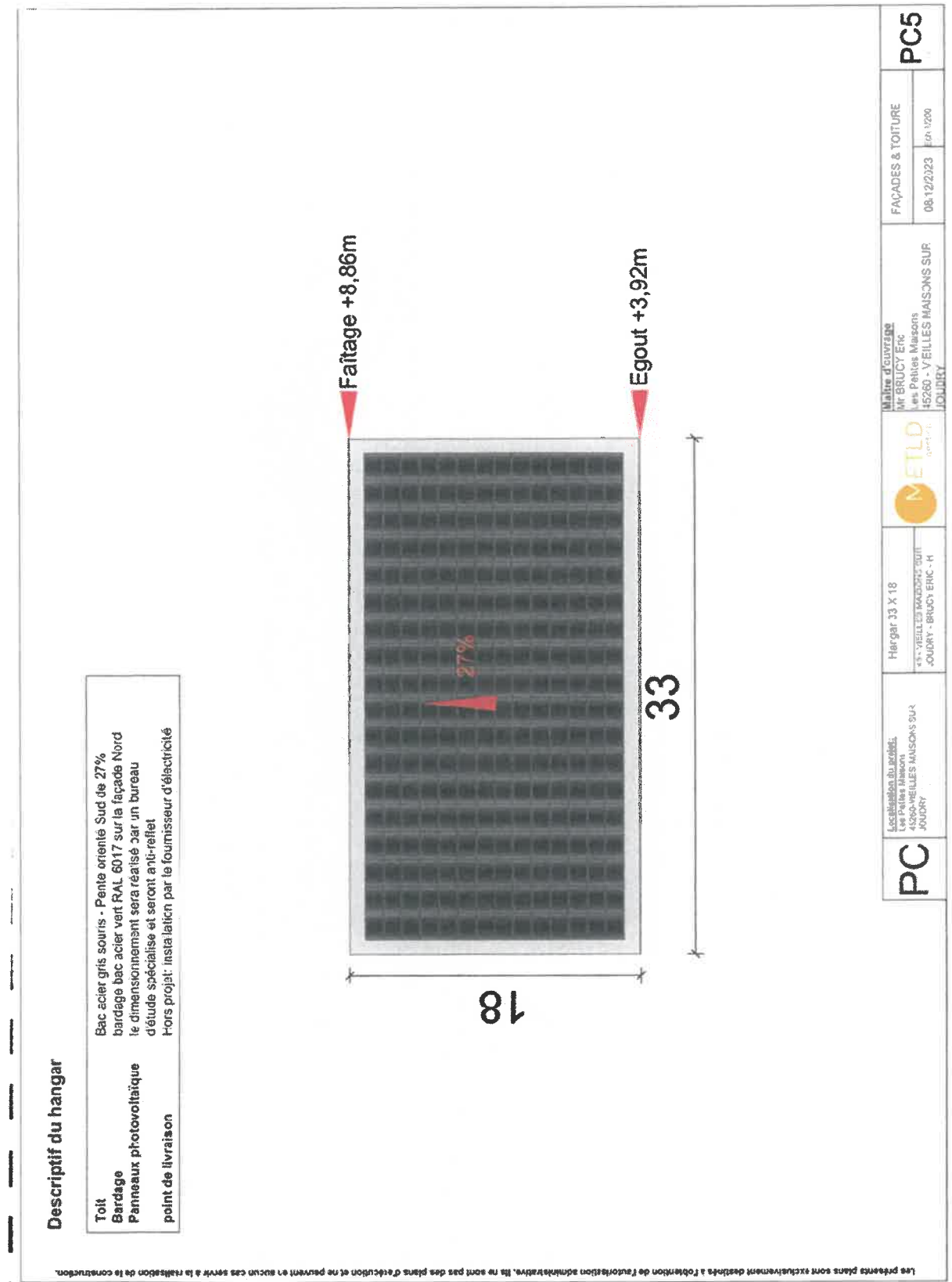
METLD
3 rue Eugène Marcon
44000 Saint-Herblain
urbanisme.m@metld.fr
Tél. : 02 72 02 05 65



PC	Localisation du projet. Les Petites Maisons 45280 - VIEILLES MAISONS SUR JOURDRI	Planage 33 X 18 45 - VIEILLES MAISONS SUR JOURDRI - BRUCY Eric - M	METLD 07	Maire d'ouvrage M. BRUCY Eric Les Petites Maisons 45280 - VIEILLES MAISONS SUR JOURDRI	08-12/2023	En VU	Pdg
----	---	--	-------------	--	------------	-------	-----







Obs RL2 et LL3 : 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 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 pour la salle de réception.

Les extraits utiles du dossier LL3 sont présentés ci-dessous. L'original sera joint au registre des observations de Lorris.

Madame, Monsieur

LL3
Le comité de développement local

Afin de vous exposer notre projet nous allons tout d'abord commencer par nous présenter, Mr et Mme strack, nous habitons au 20, rue du Moulin de pierre à Villemoutiers 45270.

Actuellement nous avons un gîte "La Tanière" qui est situé au lieu-dit Les Petites basses forêts sur la commune de Montereau 45260, il peut accueillir 10 couchages.
Cadastré section ZH17
Terrain de 2856m²

En face de celui-ci il y a une grange que nous souhaitons aménager pour faire un second gîte de 6/8 couchages.

Derrière celui-ci, il y a une dépendance attenante en parpaing avec une dalle au sol.

Je vous présente aujourd'hui notre projet afin de recevoir l'autorisation pour l'ouverture d'une salle de réception.

Nous avons pour projet d'accueillir entre 50 et 70 personnes maximum afin de réaliser de petits évènements tels que baptême, séminaire, réunion, cousinade, repas de famille...

Le projet global serait de pouvoir mettre à disposition les deux gîtes celui de 10 personnes et celui de 6/8 personnes et de louer la salle de réception en même temps.

Les gens pourraient réaliser leur événement et se loger dans nos gîtes pour ceux qui le souhaitent.

Concernant la bâtisse pour la salle de réception il n'y aura aucun agrandissement de prévu.

Dans l'espoir que notre projet aboutisse, nous vous remercions de prendre en considération notre demande et nous vous prions de croire en nos salutations distinguées.

Nous restons à votre disposition pour toute autre demande de documents ou questions supplémentaires.

Cordialement.

Mr et Mme STRACK
Tél: 06.41.97.20.35

Informations littérales relatives à 1 parcelle sur la commune :
MONTEREAU (45).

Références de la parcelle 000 ZH 17

Référence cadastrale de la parcelle
Contenance cadastrale
Adresse

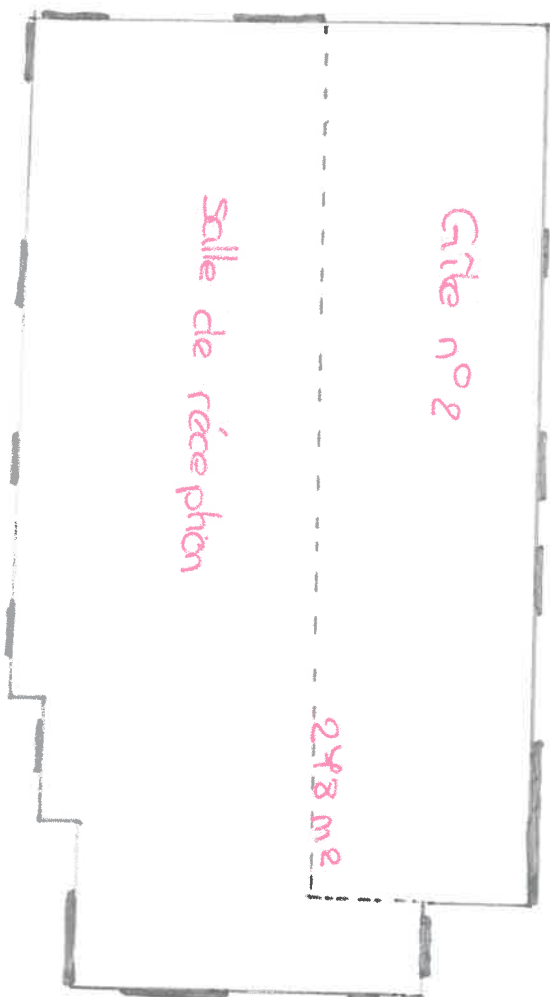
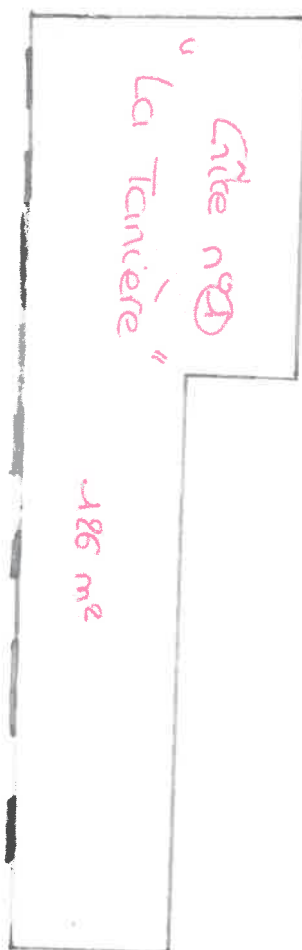
000 ZH 17
2 856 mètres carrés
LES BOULEAUX
45260 MONTEREAU



Service de la Documentation Nationale du Cadastre
82, rue du Maréchal Lyautey - 78103 Saint-Germain-en-Laye Cedex
SIRET 16000001400011

Informations sur la feuille éditée par internet le 22/04/2025(fuseau horaire de Paris)

0000 < H 1^{er}
Adresse = les petites basses forêts
45260 Montreuil
Les Bouleaux
Terrain = 2856 m²



Obs RL3 et LL1 : Monsieur Clément QUINTON, 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).

Obs RL4 : Monsieur Stéphane GRAZIA, de Chatillon-Coligny, 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-Milleron qui sont en zone N alors qu'elles sont exploitées en agriculture et devraient être en zone A.

Obs OL1 et RL5 : Madame Marie BARLIS-HERBLOT, de Vieilles-Maisons-sur-Joudry, fait connaître son mécontentement sur le sujet des possibilités de toiture pour un abri de jardin. 2 pentes obligatoires (hors toit plat ou végétalisé) ce qui entraîne 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.

Obs RL6, LL6 et 7 : 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.

Obs OL2 et LL8 : 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 et demande que la parcelle mitoyenne AH 322 ne soit pas en A mais en Uj pour y réaliser un hangar servant à abriter des voitures.

Obs LL9 et 10 : Monsieur JAQUET, de Châtenoy, 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 zonaz Nx et non en N afin de réaliser un entrepôt, ce qui est autorisé dans le document du dossier « Règlement littéral en page 170 ».

Obs RL7 : Monsieur Rémi GIRAULT, propriétaire à NOYERS lieu-dit Les Benoistieres parcelle ZE 15 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.

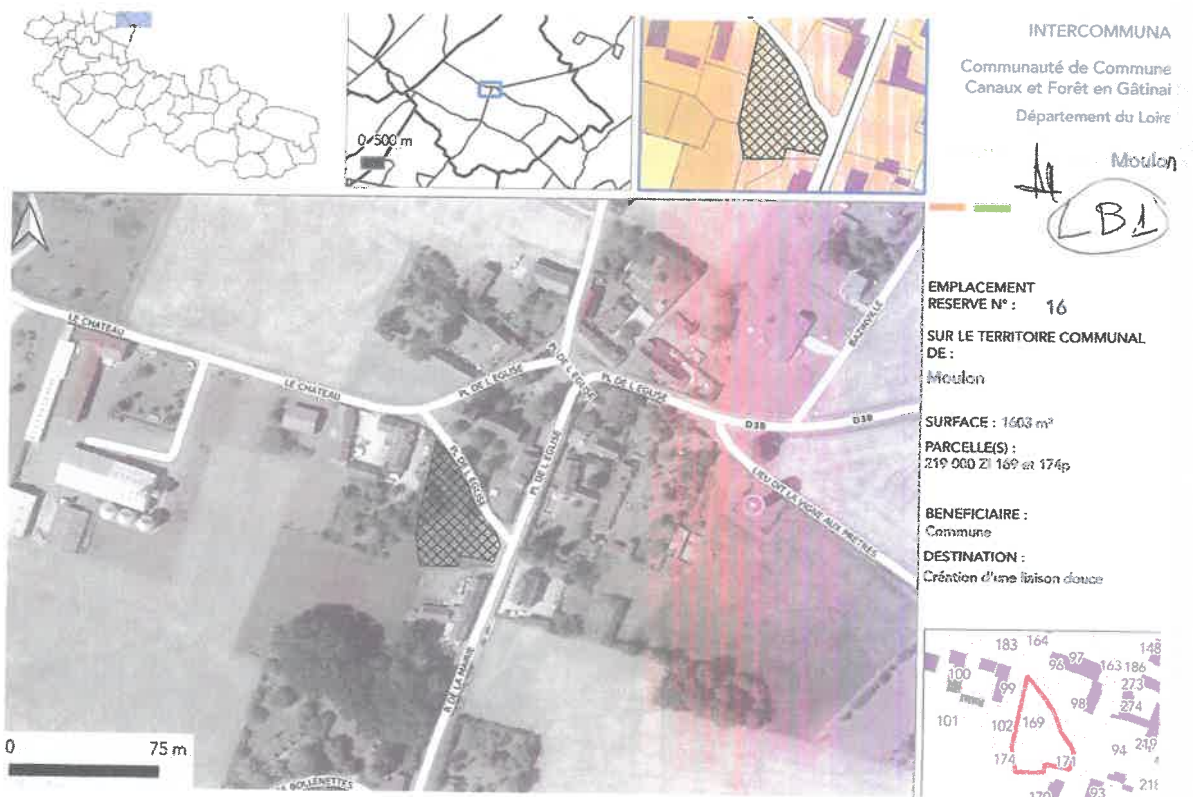
Obs RL8 : Madame Michèle BERTRAND, propriétaire à Nogent-sur-Vernisson de la parcelle constructible d'environ 7 000 M² soit individualise en 6 ou 7 parcelles à vendre séparément et que cette parcelle ne soit plus en OAP N° 46 ; Il serait souhaitable de pouvoir continuer à pouvoir construire comme les constructions déjà faites actuellement ce qui permettrait à Nogent d'augmenter sa population.

Obs RL9 : 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 cultivées en Agricole depuis des années. Les parcelles cultivées sont déclarées à la PAC.

Registre de BELLEGARDE :

Obs RB 1 et LB 1 : Monsieur le Maire de Moulon : « Nous demandons la division de la parcelle réservée n° 16 pour création d'un parking pour la mairie ».

Monsieur André PETIT, maire de la commune de Moulon et son adjointe Madame FOUSSARD demandent la suppression de l'emplacement réservé n° 16 (Parcelles n° 169 et 171 appartenant à des personnes privées) afin de séparer sa superficie de 1603 m² en trois morceaux : 723 m² qui seraient racheté par le successeur du voisin au nord, un accès à la parcelle construite à l'ouest qui deviendrait enclavée si cet accès de 180 m² n'était pas réalisé (dont l'ensemble appartient au même propriétaire) et les 700 m² au sud, rachetés par la mairie afin d'en faire un parking pour les visiteurs de celle-ci qui se trouve en face.



Obs RB2 et 3, LB2 et LB3 : 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) sur la Commune de Sainte-Geneviève-des-Bois et projet de réalisation d'un ERP (5 chambres d'hôtes, une salle de restaurant et un ensemble de réception, avec possibilité-trois mois par an- de monter en extérieur sur une parcelle de la zone non inondable un « barnum » pour des réceptions diverses en été). « Nous représenterons le 22 mai un dossier complémentaire pour envisager une création de STECAL sur les parcelles AH0013 / AH0093 / AH0015 / AH0025 / AH0026 et AH0027 ».

Vu
Le commissaire enquêteur

LB2

BRIQUEMAULT DESTINATION MOULIN



BRIQUEMAULT ¹
45230 SAINTE GENEVIÈVE DES BOIS

DEMANDE DE CHANGEMENT DE DESTINATION (ZONE N)

Réhabilitation du moulin du Domaine de Briquemault

Commune : Sainte-Geneviève-des-Bois (Loiret 45)

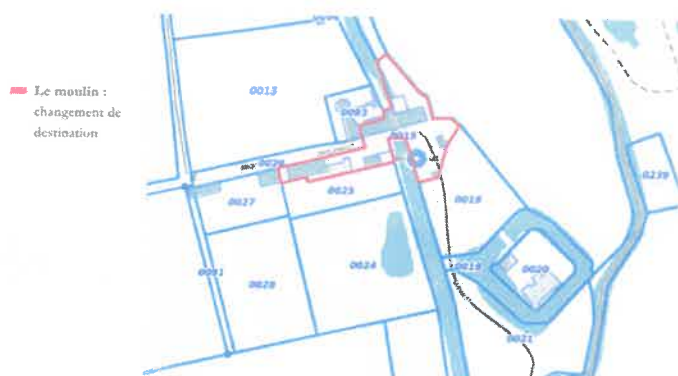
Propriétaires / Porteurs du projet : SAS Briquemault (SAS en construction) avec Laurent LANGLOYS, Christophe COLIN et Marie-Odile LANGLOYS

Objet de la demande :

Nous sollicitons, dans le respect du Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi), un changement de destination concernant le moulin situé sur le Domaine de Briquemault, afin d'y accueillir des activités événementielles de petite jauge, à caractère culturel, artistique et associatif pour la parcelle 0015 (au sens de l'article R.151-27 du code de l'urbanisme).

30

CHANGEMENT DE DESTINATION SOUHAITÉE



R Demat 1 :

<marianne.bachelard@gmail.com>

Envoyé : mardi 22 avril 2025 21:36

À : sandrine.letreneuf@comcomcfg.fr; plui-h@comcomcfg.fr; mairie.nespoy@orange.fr

Cc : Romain PALIS <palisromain@orange.fr>

Objet : Observation enquête publique - demande de modification du PLUI-H

Bonjour Madame Letreneuf,

Suite à l'enquête publique débutant ce jour, nous avons consulté les documents et nous sommes exaspérés de voir que notre demande de modification ne soit pas prise en considération.

A la suite de différents échanges avec vous même et la Mairie de Nespoy concernant notre résidence au 67 route de sury à Nespoy, nous vous avons fourni les documents nécessaires en janvier 2025, afin que notre demande de modification du PLUI-H apparaisse dans cette enquête publique.

Vous nous avez confirmé la réception de nos documents, et vous nous avez informés que la prochaine enquête publique aurait lieu au printemps 2025. Or, nous constatons que notre demande n'a pas été prise en compte, et cela est bien regrettable.

Vous trouverez ci-joint le document qui a été transmis à la Mairie de Nespoy le 21 janvier 2025.

Je vous remercie de bien vouloir me confirmer la réception de ce mail.

Nous vous prions de bien vouloir faire le nécessaire dans les plus brefs délais afin de régulariser cette situation inconfortable.

Veuillez agréer, Madame, mes sincères salutations,

Marianne BACHELARD et Romain PALIS

marianne.bachelard@gmail.com 06.78.81.92.84

Monsieur PALIS Romain
67 Route de Sury
45270 NESPLOY

Nespoy, le 20 janvier 2025

Madame Marie-Christine FONTAINE
Mairie de Nespoy
4 Place de la mairie
45270 NESPLOY

Objet : Demande de modification du Plan Local d'Urbanisme Intercommunale valant Habitat

Madame la Maire,

Je soussigné Monsieur Romain PALIS, propriétaire au 67 Route de Sury à Nespoy, souhaite soumettre à votre attention une demande de modification du Plan Local d'Urbanisme Intercommunale valant Habitat de notre commune.

Cette demande concerne le changement de zonage d'une partie de la construction située à Nespoy.

Une partie de la construction est repérée au plan de zonage comme une dépendance agricole, or cette partie de la construction n'a jamais été exploitée pour une activité agricole, car les précédents propriétaires n'étaient pas des exploitants agricoles.

N'étant pas de profession agricole, je souhaite que cette partie de la construction soit repérée au plan de zonage comme une habitation.

La modification proposée permettrait de modifier l'affectation d'une partie de la construction en habitation afin de créer une extension de la maison actuelle (surface existante 69m²) dans la grange attenante pour y réaliser une cuisine et une chambre (57m² d'emprise au sol)

Je joins à la présente lettre des photographies nécessaires à l'étude de ma demande, et reste à votre disposition pour toute information complémentaire.

Dans l'attente de votre réponse, je vous prie d'agréer, Madame la Maire, l'expression de mes salutations distinguées.

Monsieur Romain PALIS



R Demat 2 : <marianne.bachelard@gmail.com>

Envoyé : dimanche 27 avril 2025 11:04

À : plui-h@comcomcfg.fr; sandrine.letreneuf@comcomcfg.fr

Cc : Romain PALIS <palisromain@orange.fr>

Objet : Observation enquête publique - ajout demande Palis - Nesploy

Bonjour Madame Letreneuf,

Suite à notre échange téléphonique de cette semaine, vous trouverez ci-joint le dossier que nous souhaitons joindre à l'enquête publique.

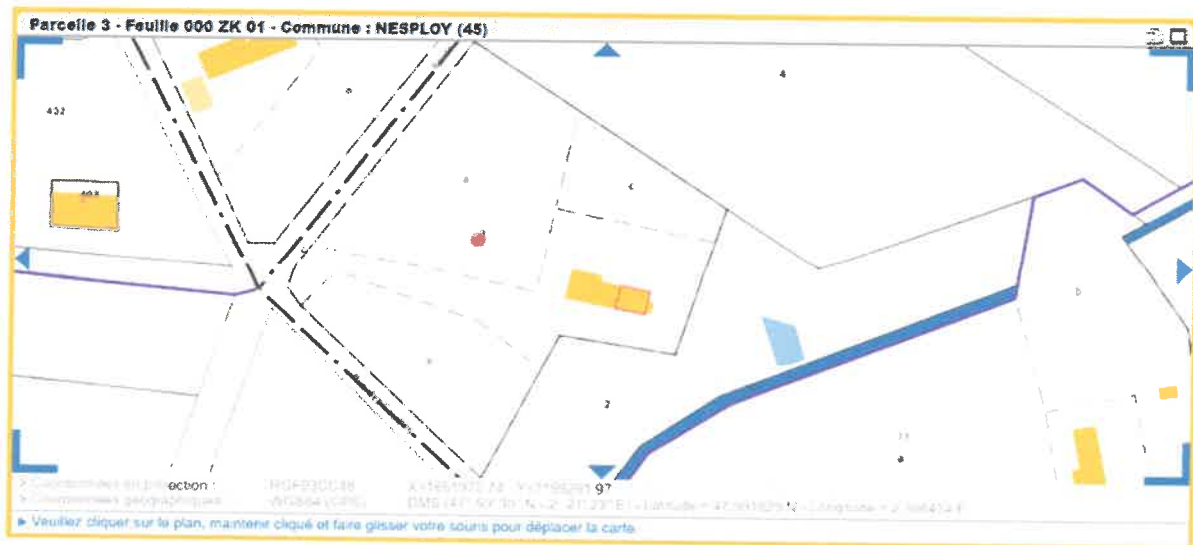
Conformément à votre demande, nous avons ajouté dans le dossier une vue du cadastre avec un marquage de la zone à modifier.

Je vous remercie de bien vouloir me confirmer la réception de ce mail.

Veuillez agréer, Madame, mes sincères salutations,

Marianne BACHELARD et Romain PALIS

marianne.bachelard@gmail.com 06.78.81.92.84



R Demat 3 :

De : Jean-Charles LEFEVRE <jclefevre@mp2000.fr>

Envoyé : lundi 28 avril 2025 12:27

À : plui-h@comcomcfg.fr

Objet : DEMANDE DE RECONSIDERATION DES PARCELLES AH323 ET AH322

Monsieur le Commissaire Enquêteur/EP PLUiH/Communauté de Communes Canaux et Forêts en Gâtinais,

Nous sommes actuellement propriétaires des parcelles « AH294 de 671m² / AH323 de 680m² / AH322 de 3678m² ».

Nous avons déposé un permis de construire en 2021 pour la construction d'un garage sur la parcelle AH 294 celui-ci à été rejeté par le SDIS du Loiret car les pompes incendie ne permettent pas un débit suffisant, de ce fait il avait été envisagé de faire notre garage sur la parcelle AH323 qui je rappel est déjà bâtie « piscine couverte + local technique + abris de garage en tôle » et nous apprenons 30/05/2023 que cette parcelle a été déclassée en zone UJ et que notre parcelle AH 322 achetée à peine un an avant est passé de zone constructible à zone agricole.

De ce fait nous demandons la possibilité de reclassé le terrain AH323 en zone UC afin de pouvoir construire un garage et de reclasser la parcelle AH 322 en zone UJ qui correspondant à notre jardin et terrain « et non à une zone agricole ».

Dans l'attente de votre retour, restant à votre disposition

Mr LEFEVRE Jean-Charles

5 place du moulin

45260 Vieilles maisons sur joudry



R Demat 4 :

stephanegrazia45@gmail.com>

Envoyé : mercredi 7 mai 2025 16:24

À : plui-h@comcomcfg.fr

Objet : demande de changement de classement de parcelles Bonjour Mr le commissaire enquêteur,

Je suis propriétaire de terres sur Châtillon Coligny et Aillant sur Milleron qui sont des terres agricoles et qui ont été classées en zone naturelles.

Je vous demande de bien vouloir les reclassées en terres agricoles comme à l'origine.

Je vous fourni les numéros ainsi qu'un plan.

Je vous remercie par avance.

Je me déplacerai à la permanence de Lorris le 22/05.

Cordialement.

Grazia Stéphane.

06.98.33.18.36.

Voici les parcelles qui dont le zonage doit être modifié :

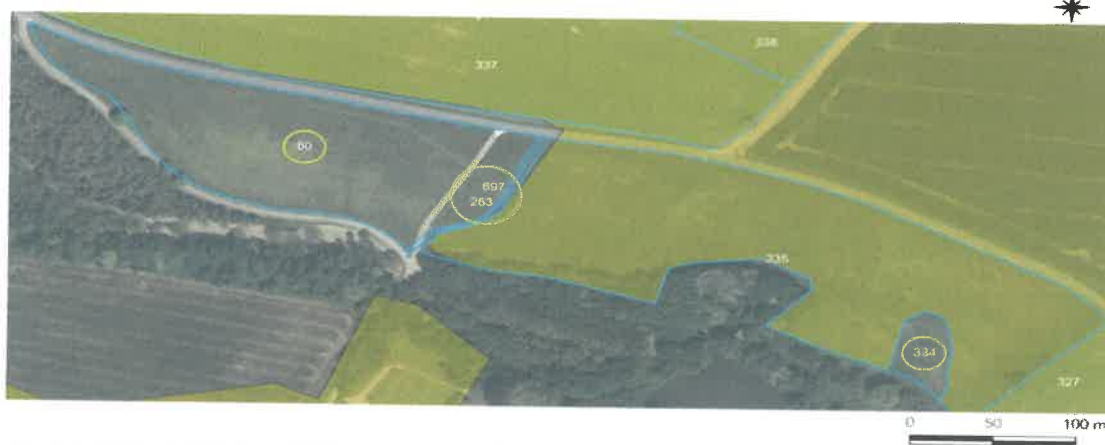
Châtillon-Coligny

id	commune	prefixe	section	numero	contenance
450850000E0263	45085	0	E	263	282
450850000E0080	45085	0	E	80	20959

Aillant-sur-Milleron

id	commune	prefixe	section	numero	contenance
450020000D0334	45002	0	D	334	1661
450020000D0697	45002	0	D	697	337

Parcelles agricoles classées en zone N au PLUI-h



Zonage des parcelles

 Zone à dominante agricole, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles

 Zone à dominante naturelle ou forestière, à préserver en raison de la qualité paysagère et environnementale des sites ou de l'existence d'une exploitation forestière

R Demat 5 :

De : mjopl@free.fr <mjopl@free.fr>

Envoyé : dimanche 11 mai 2025 18:27

À : plui-h@comcomcfg.fr

Objet : Avis d'enquête publique révision allégée du PLUiH

Bonjour,

Je constate par cette enquête publique visant à établir une révision allégée pour corriger des erreurs de classification lors de l'élaboration du PLUiH, il est possible de revenir sur des décisions erronées.

Je suis 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 ?

Je reste à votre disposition pour tout renseignement complémentaire.

Pierre Léger

77 allée des jonquilles

45260 Noyers

R Demat 6 :

<pivoteau.stephane@orange.fr>

Envoyé : mercredi 14 mai 2025 14:52

À : plui-h@comcomcfg.fr

Objet : avis enquête publique conjointe

Bonjour Monsieur Lafaille ou Madame Roblet

Je suis l'exploitant propriétaire des cresserolles à Beauchamps sur huillard.

incompréhension en NOVEMBRE 2023 JE DEPOSE UN PERMIS DE CONSTRUIRE et on me dit que ma ferme est en 100 % en zone N POUR UNE ERREUR ADMINISTRATIVE.

Suite à mon rendez vous avec madame Letreneuf ou elle me dit rectification fin 2024

DONC je lance un nouveau projet de construction Hangar EN AVRIL 2025 manque de chance je suis toujours en N

DONC MON EXPLOITATION ET ETA PIVOTEAU STEPHANE EST BLOQUE suite à une erreur je m'étonne que Madame Couette de la chambre d'agriculture n'a pas vu cette erreur.

Je demande l'accélération du dossier et comme j'ai un préjudice depuis 2 ans . Je suis obligé de louer un hangar pour le stockage foin. Je demande réparation

Cordialement

Pivoteau Stéphane

02.38.90.13.05

R Demat 7 :

<dominique.baunard@sfr.fr>

Envoyé : mercredi 14 mai 2025 09:44

À : plui-h@comcomcfg.fr

Objet : Terrain agricole trop petit pour être cultivé

Bonjour Mr le commissaire enquêteur

Je suis propriétaire des parcelles AB127 et AB216 sur la commune de Bellegarde, dans le PLUI précédent les terrains étaient à urbanisés et aujourd'hui ils sont en terrain agricole. Compte tenu de la grandeur (704 m² + 6626 m²) et sachant qu'un exploitant agricole ne peut effectuer les traitements à moins de 10 ou 20 m des maisons et qu'il y a 2 cotés avec une maison le terrain ne peut être cultivé. Que dois-je en faire sachant qu'il n'intéresse aucun agriculteur ?

- le laisser en friche avec un risque d'incendie l'été
- planter des arbres et le déclarer en bois pour ne plus avoir une taxe foncière à payer
- pourquoi payer une taxe foncière pour un terrain qui ne rapporte rien ?

Merci d'avance pour vos réponses

Sincères salutations

Dominique BAUNARD

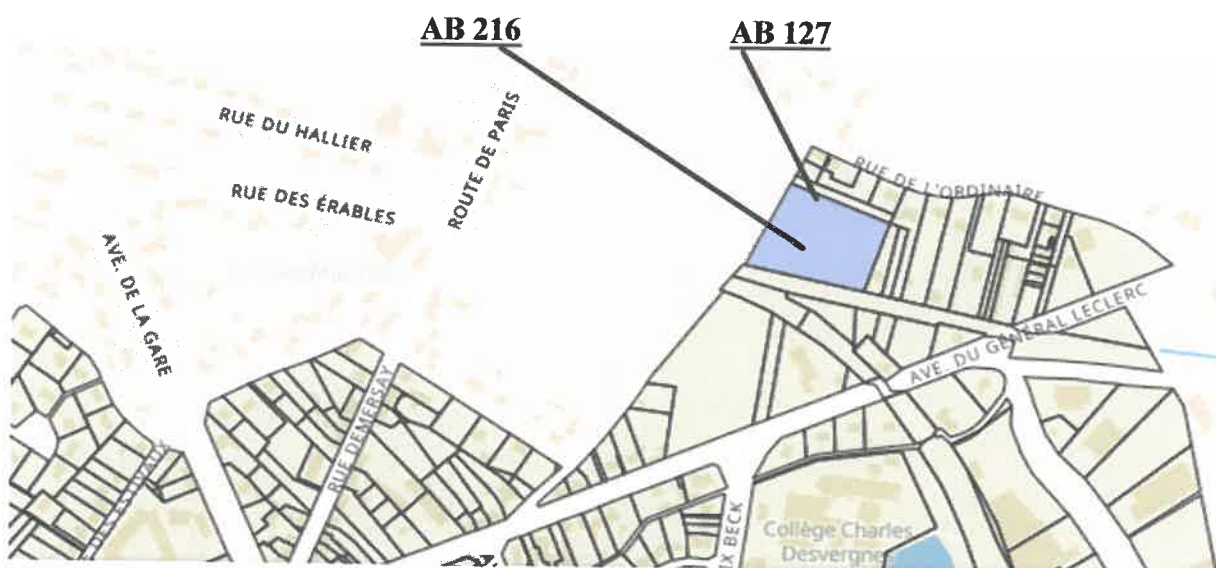
15 Chemin de la Régie

45270 Fréville du Gatinais

Tél 06 12 32 25 7

Les deux plans ci-dessous sont produits par le commissaire enquêteur pour une meilleure compréhension.

Extrait du Plan Cadastral de BELLEGARDE



Extrait du PLUi-H de la CCCFG sur BELLEGARDE



R Demat 8

<derk.gillis@dhl.com>

Envoyé : lundi 19 mai 2025 13:48

À : plui-h@comcomcfg.fr

Cc :

Objet : Demande de modification de l'OAP et PLUi

Bonjour Madam/Monsieur, Veuillez trouver ci-joint notre demande de modification du PLUI et de l'OAP.

Le dossier ci-joint sera également envoyé par la poste

Mon chef de projet Edouard Salivas du Top Management est à votre disposition pour toute question complémentaire et pour gérer le processus.

Dans l'attente de votre accusé de réception de cet email, je vous prie d'agréer, Madame, Monsieur, l'expression de mes salutations distinguées.

Je vous remercie d'avance.

Cordialement,

Derk Gillis

RES Development Manager (Benelux, Nordics & France)

DHL Real Estate Solutions

DHL Supply Chain

Schiphol WTC

Toren C, C3-034 Schiphol Boulevard 105 1118 BJ Schiphol The Netherlands

Mobile +31 621 217 490 E-mail: derk.gillis@dhl.com www.dhl.com

DHL Services Logistiques

213 avenue du Président Wilson
92210 La Plaine Saint Denis



A l'attention de :

Communauté de communes canaux et
forêts en gâtinais
Commissaire Enquêteur,
4 avenue de la Quiétude,
45270 Bellegarde

V/Vat.
N/Nat.
Tel.

Date : La Plaine St Denis, le 19 mai 2025
Objet : Demande de modification du PLUI et de l'OAP

Madame, Monsieur,

Dans le cadre de la consultation publique en cours pour la modification du PLUI de la communauté de commune Canaux et forêts en Gâtinais, nous souhaitons échanger pour évoquer des modifications du PLU et de l'OAP. Ces modifications vous sont soumises afin d'envisager la réalisation de d'une plateforme logistique.

Ce projet situé dans la zone 1AUX représente la nouvelle ZAC créée sur le territoire de Ouzouer-sous-Bellegarde à la limite de Bellegarde, sur le terrain attenant la caserne de pompier de Bellegarde (voir situation cadastrale en pièce jointe et relevé géomètre) afin de développer l'économie dans la zone.

Ces modifications ont pour objet les points suivants :

- Un axe de ruissellement,
- Espace réservé autour du site,
- Accès au site,

Axe de ruissellement :

L'axe de ruissellement, qui existe sur le site, a été clairement identifié par l'EPAGE dans son rapport du 07 février 2025.

Vous trouverez en annexe le plan du bâtiment envisagé sur la zone ainsi que le report de l'axe de ruissellement sur le site pour appuyer notre demande.

Nous souhaitons dévier cet axe de ruissellement afin de permettre la construction d'un bâtiment dans l'emprise tout en conservant les points d'entrée et de sortie existant pour le ruissellement. Il est actuellement indiqué dans l'OAP portant sur les zones d'activités (voir en annexe) que "les axes

DHL Supply Chain - Excellence. Simply delivered.

Deutsche Post DHL

Siège Social
DHL Services Logistiques
213 avenue du Président Wilson
F - 92210 La Plaine Saint Denis

Téléphone : +33 (0)1 70 99 06 06
www.dhl.fr

SAS au capital de 50 010 euros
RCS Nanterre 422 359 130
APE 5210B



2/3

de ruissellement doivent être laissés libres de tout aménagement susceptible de constituer un obstacle aux écoulements", ce qui rendrait impossible la construction sur le terrain étudié. Nous vous sollicitons donc afin de définir si il existe une adaptation possible de l'OAP permettant la construction dans cette emprise.

Espace réservé :

Il est actuellement prévu dans le PLU (règlement littéral : liste des emplacements réservés et règlement graphique de Ouzouer-sous-Bellegarde) un espace réservé pour le contournement agricole de l'emprise du projet. Cet espace est présent dans l'emprise du projet et la présence d'un cheminement "public" dans l'emprise du projet à un fort impact sur la création du bâtiment. De plus, les espaces cultivés autour de la parcelle nous paraissent desservis par des chemins existants et donc accessible depuis d'autres voies. Nous souhaiterions voir avec vous si il est possible de supprimer cet espace réservé ou de le déplacer en dehors de l'emprise foncière de notre projet ?

Accès à la ZAC :

Un aménagement des voiries de la ZAC est représenté dans l'OAP, cependant le projet étudié n'est pas compatible avec ces voiries.

En effet, les aménagements existants conviennent à l'accès pour notre projet, cette nouvelle voirie est donc rendue inutile.

Nous demandons la suppression de cet aménagement de voirie sur l'OAP.

L'ensemble des modifications souhaitées permettrait la viabilité de ce projet. Des discussions sont en cours entre la communauté de commune, la mairie et le porteur du projet, tous trois ayant un intérêt commun au développement économique de la ZAC. Ces demandes sont motivées par le souhait de pérenniser la zone tout en respectant ses enjeux, notamment lié aux inondations.

Pour compléter notre demande, veuillez trouver en annexes les documents suivants :

- 1 - Plan masse provisoire du projet,
- 2 - Plan cadastral et informations parcellaires,
- 3 - Relevé géomètre,
- 4 - Extraction Géoportail 1 : 2 339^{ème},
- 5 - Extrait de l'OAP zones d'activités p.6,
- 6 - Projet initial de voiries pour la ZAC, extrait de l'OPA zones d'activité p.15,
- 7 - Extrait du règlement littéral : liste des emplacements réservés.

Deutsche Post DHL



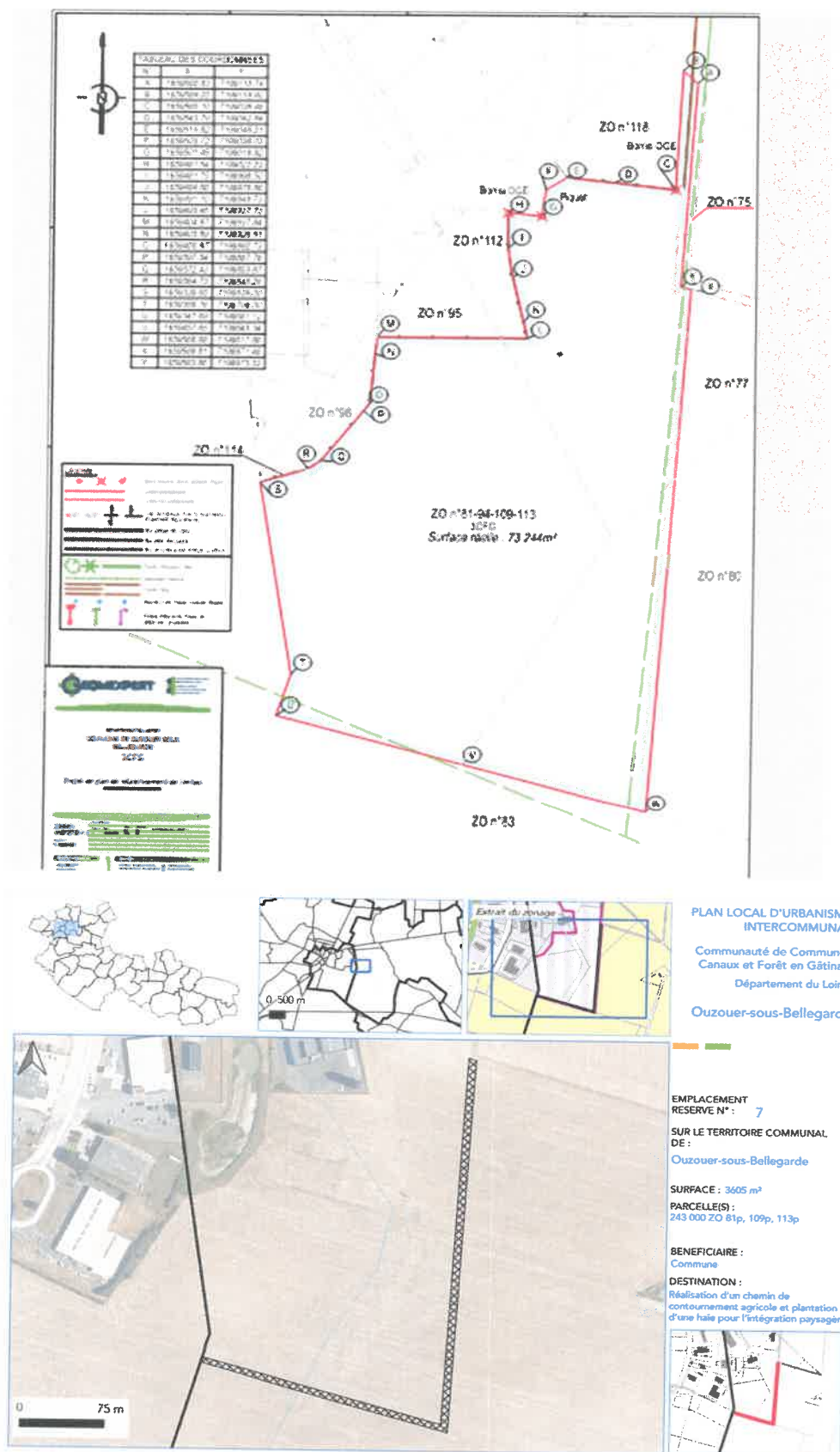
3/3

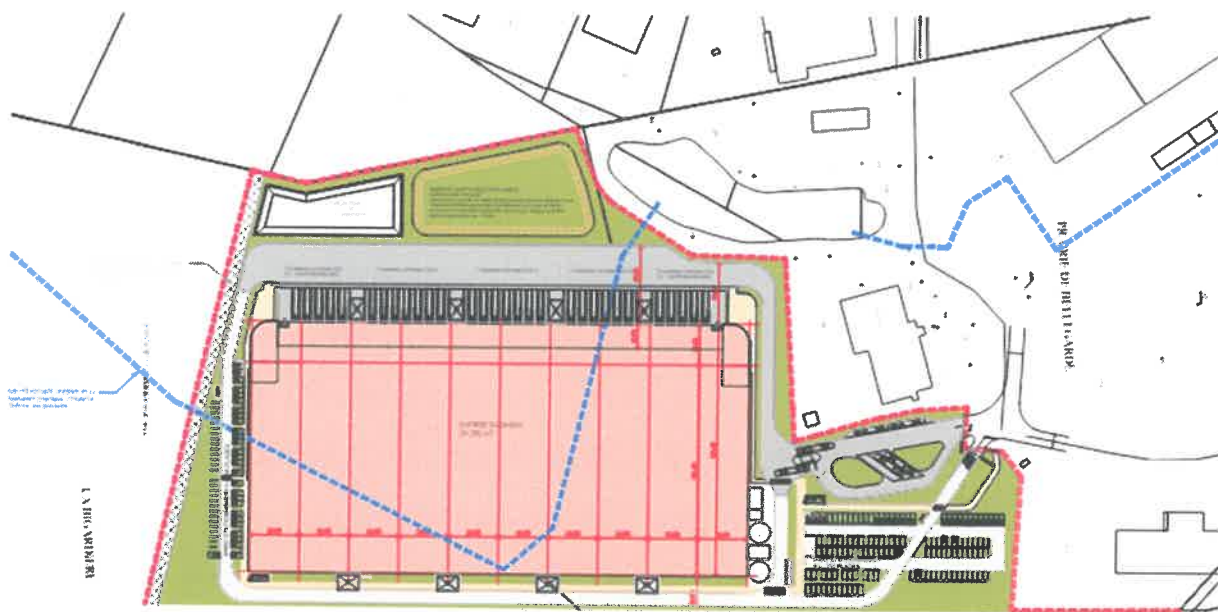
Nous nous tenons à votre disposition pour échanger ainsi que pour toutes informations complémentaires qui vous sembleraient nécessaires.

Nous vous prions d'agréer, Madame, Monsieur, nos salutation distinguées.

Cordialement,

Nico Schütz
Director





R Demat 9 :

<cyril.amaru@gmail.com>

Envoyé : mercredi 21 mai 2025 21:34

À : plui-h@comcomcfg.fr

Objet : Enquête publique concernant la modification de droit commun du PLUIH

Bonjour,

Dans le cadre de l'enquête publique concernant la modification de droit commun du PLUIH, je souhaite vous faire part des points à considérer suivant :

- Permettre la reconstruction d'une annexe cadastrée au même endroit que l'existante afin que ce soit sans impact sur l'aménagement du terrain.
- 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.
- Les distances entre les bâtiments, la limite de propriété et le découpage des parcelles limitent l'implantation de la construction car trop contraignantes.
- 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.

Je vous remercie par avance de l'attention que vous porterez à ces observations.

Cordialement,

Mr & Mme Cyril AMARU

Varenes Changy.

R Demat 10 :

De : kunkelmorgan <kunkelmorgan@gmail.com>

Envoyé : jeudi 22 mai 2025 16:03

À : plui-h@comcomcfg.fr

Objet : demande de changement de destination

Bonjour, par ce mail, je souhaite faire la demande du 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 Bien cordialement, Monsieur salmon



II) Questions du commissaire enquêteur :

-21 Quelle procédure sera appliquée pour tenir compte et introduire dans les modifications de droit commun et simplifiées du PLUi-H les demandes justifiées de changement de destination et éventuellement de zonage de N à A présentées à l'enquête publique mais non insérées au dossier du fait de leur production tardive qui n'a pas permis de les inclure à temps ?

-22 Quelle est la possibilité, à échéance relativement courte, de lancer une modification de zonage du PLUi-H, selon les demandes exprimées dans la présente enquête, permettant de donner satisfaction, à la marge, aux souhaits sérieux et motivés des demandeurs ?

A Orléans, le 26 mai 2025

Le Commissaire Enquêteur



Signé : Michel LAFFAILLE

Synthèse et réponses aux observations reçues pendant l'enquête publique relative aux projets de modification de droit commun et de révision allégée du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal (PLUi) valant Programme Local de l'Habitat (PLH) présenté par la Communauté de Communes Canaux et Forêts en Gâtinais

L'enquête a durée trente et un jour (31), du 22 avril 2025 au 22 mai 2025

Synthèse et réponses au procès-verbal de l'enquête publique conjointe

CHANGEMENTS DE DESTINATION

6 observations demandent l'ajout ou le maintien d'une prescription réglementaire permettant le changement de destination d'anciens bâtiments agricoles :

La CCCFG, après consultation des communes concernées et réception des justifications concernant le projet (photos, détail du projet porté...), présentera à la Commission de préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers (CDPENAF) les changements de destinations supplémentaires (passage devant la commission prévu courant été 2025).

- **Obs RL2 et LL3** : Madame STRACK et son mari, habitants de Villemoutiers, demande le changement de destination d'une grange et de son annexe au lieu-dit « les Petites basses forêts » à Montereau. => **avis favorable de la 3CFG** sous réserve de l'avis de la commune (=> La commune émet un avis positif mais ne financera pas toute extension de réseau qui serait rendue nécessaire par le projet)
- **Obs RL3 et LL1** : Monsieur Clément QUINTON, EARL Le Bignon, riverain immédiat de la Ferme du Château de Bignon à Lorris, s'oppose au changement de destination => 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.
- **Obs RL7** : Monsieur Rémi GIRAULT, propriétaire à NOYERS au lieu-dit Les Benoistieres. => **Avis favorable de la 3CFG** sous réserve de l'avis de la commune et de la description plus précise des bâtiments et des projets envisagés.
- **Obs RB2 et 3, LB2 et LB3** : 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 à Ste Geneviève des Bois.
=> **Avis favorable de la 3CFG** sous réserve de l'avis de la commune (=> Avis favorable de la commune).
- **Obs RB4 et LB4** : Monsieur Romain PALIS demande le changement de destination de la grange attenante à son habitation sur la commune de Nesploy.
=> **Avis favorable de la 3CFG** sous réserve de l'avis de la commune (=> Avis favorable de la commune).
- **R Demat 10** : Monsieur SALMON demande le changement de destination de l'ancien moulin situé en continuité de l'habitation existante pour un futur usage d'habitation (32 m²) sur la commune de Noyers
=> **Avis favorable de la 3CFG** sous réserve de l'avis de la commune (=> Avis favorable de la commune).

RECLASSEMENT EN ZONE NATURELLE OU AGRICOLE

4 observations :

- **Obs RL1 et LL2 :** Monsieur Éric BRUCY habitant « Les Petites Maisons » à Vieilles-Maisons sur Joudry demande le classement en zone N des parcelles AK n°10, 12, 184, 185, 186 et 187. .
=> **Avis favorable de la 3CFG** pour un passage de la zone agricole vers la zone Naturelle sous réserve de l'avis de la commune (=> Avis favorable de la commune). Pour rappel, le projet ne concerne pas la totalité de l'unité foncière.



- **Obs RL4 :** Monsieur Stéphane GRAZIA, de Chatillon-Coligny, signale une erreur de zonage de ses parcelles E n° 263 et 80 sur Chatillon-Coligny et D n° 334 et 97 sur Aillant-sur-Milleron qui sont en zone N alors qu'elles sont exploitées en agriculture et devraient être en zone A. => **Avis favorable de la 3CFG.**
- **Obs RL9 :** Madame Fabienne DUMEZ et son fils Frédéric, propriétaires des Terres cadastrées D n° 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 cultivées en Agricole depuis des années et sont déclarées à la PAC. => **Avis favorable de la 3CFG.**
- **R Demat 6 :** Mme PIVOTEAU demande l'accélération de la demande de reclassement des parcelles de N vers A. => 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.

ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION (OAP)

2 observations, l'une sur une OAP dite « habitat » et l'autre sur une OAP dite « activités » :

- **Obs RL8 :** Madame Michèle BERTRAND, propriétaire à Nogent-sur-Vernisson d'une parcelle pour partie constructible d'environ 7 000 m², demande qu'elle soit individualisée en 6 ou 7 parcelles à vendre séparément et que cette parcelle ne soit plus en OAP N° 46. => Mme Bertrand est propriétaire de la parcelle cadastrée AD n°169 pour 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.



- **R Demat 8 : DHL Service logistique**

La société demande la modification de l'OAP A relative la zone 1AUX de Bellegarde – Ouzouer-sous-Bellegarde sur les points suivants :

- **Axe de ruissellement** => 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* ». => **Avis favorable de la 3CFG avec réserve**: Cette allègement de la rédaction de l'OAP est envisageable dans la mesure ou 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 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.
- **Espace réservé autour du site** => 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 ». => **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.
- **Accès** => 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. => **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.

STECAL

2 observations concernant des STECAL (secteurs délimités au sein des zones A et N au sein desquels certaines constructions ou installations peuvent être édifiées de manière « dérogatoire ».

- **Obs RL6, LL6 et 7** Monsieur COLIN et Madame LANGLOYS propriétaires au 28 mai 2025, du Domaine de Briquemault sur la commune de St GENNEVIEVE DES BOIS. Ils souhaitent la création d'un STECAL sur une partie du domaine dans l'objectif de développer une activité culturelle et touristique. => 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.
- **Obs LL9 et 10 :** Monsieur JAQUET, de Châtenoy, 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 zone Nx et non en N afin de réaliser un entrepôt, ce qui est autorisé dans le document du dossier « Règlement littéral en page 170.
=> Un secteur Nx a déjà été délimité autour de leur activité : les parcelles AN n°57 & 221. Les autres parcelles n'ont pas été retrouvées cadastralement. Une vigilance devra être apportée sur l'existant 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.

RÈGLEMENT ÉCRIT

2 observations concernant les dispositions écrites du règlement :

- **Obs OL1 et RL5 :** Madame Marie BARLIS-HERBLOT, de Vieilles-Maisons-sur-Joudry, fait connaître son mécontentement sur le sujet des possibilités de toiture pour un abri de jardin. 2 pentes obligatoires (hors toit plat ou végétalisé) ce qui entraîne des coûts, 1 hauteur supérieure et un visuel très différent.
=> **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 ne convient pas au projet souhaité par les habitants. Il est rappelé qu'avant tout projet, le règlement du PLUiH doit être consulté.
- **R Demat 9 :** Mr & Mme Cyril AMARU fait par de modifications à faire dans le règlement écrit :
 - Permettre la reconstruction d'une annexe cadastrée au même endroit que l'existant afin que ce soit sans impact sur l'aménagement du terrain => 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.
 - 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. => **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.

- Les distances entre les bâtiments, la limite de propriété et le découpage des parcelles limitent l'implantation de la construction car trop contraignantes. => **Avis défavorable de la 3CFG : les règles ont été définies en cohérence avec la typologie du tissu bâti existant.**

- 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. . => Cette règle a été modifiée dans la présente modification, elle sera augmentée jusqu'à 6 m.

EMPLACEMENTS RÉSERVÉS

1 observation concernant les emplacements réservés :

Obs RB 1 et LB 1 : Monsieur le Maire de Moulon demande la suppression d'une partie de l'emplacement réservé n°16 pour création d'un parking pour la mairie car l'achat d'une partie de la parcelle va se réaliser par accord amiable. Toutefois, la commune n'est pas intéressée par la totalité de la parcelle, d'une part, et d'autre part, elle souhaite lever la contrainte de l'ER sur le reste de la parcelle concernée

=> **Avis favorable de la 3CFG pour supprimer une partie de l'emplacement réservé** et maintenir uniquement la partie dédiée au parking (environ 700 m²).

ZONE CONSTRUCTIBLE

3 observations concernant la remise en constructibilité :

- **Obs OL2 et LL8 :** 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 322 ne soit pas en A mais en Uj pour y réaliser un hangar servant à abriter des voitures.

=> **Avis défavorable de la 3CFG pour la parcelle AH n° 322 :** concernant le classement de la parcelle de 3678 m² en zone Uj, cette demande 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.

- **R Demat 5 :** M. LEGER demande de pouvoir remettre en constructible un terrain nu, acheté constructible, entièrement viabilisé, dans un lotissement urbanisé situé 76, allée des jonquilles à Noyers.

=> **Avis défavorable de la 3CFG :** Dans un souci de compatibilité avec le Schéma de cohérence territoriale (SCoT) du Montargois, le PLUi-H 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.

- **R Demat 7 :** M. BAUNARD demande que les parcelles cadastrées AB n° 127 et n°216 sur la commune de Bellegarde, soient reclassées en zone constructible.

=> **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.

Fait le 12 juin 2025

Le Président

Albert FEVRIER

Signé électroniquement par : Albert
FEVRIER

Réponse de la CCCFG au procès-verbal de synthèse - Date de signature : 13/06/2025

Qualité : CCCFG - VP Urbanisme

Sandrine LETRENEUF

16/06/25 11:12

RE: Rapport E25000022/45 PLUi-H 3CFG

à : Michel LAFAILLE

cc : Nathalie COURILLON

Monsieur Laffaille,

Pour répondre à vos 2 questions :

- Pour les nouvelles demandes de changement de destination et de reclassement de la zone A vers N ou inversement => Ces demandes peuvent être intégrées dans les dossiers de modification de droit commun et de révision allégée en cours. Elles seront à nouveau soumises à l'avis de la CDPENAF en juillet 2025 et aux services PPA (notamment Etat et Chambre d'agriculture). Puis, le conseil communautaire validera les 2 dossier définitivement lors du Conseil Communautaire du mois de Septembre 2025.
- Pour les demandes de reclassement en zone constructible => ces modifications relèvent d'une révision générale du PLUiH.
- Pour la demande de création de STECAL => Les demandeurs doivent retransmettre un courrier à la CC et on pourra intégrer leur demande dans le cadre d'une nouvelle modification de droit commun en 2026/2027 au plus tôt.

Restant à votre disposition,

Bien cordialement

Sandrine LETRENEUF

Cheffe de projet « Petites Villes de demain » / Service Habitat & Planification



Pôle Bellegarde

4 avenue Quiétude | 45270 Bellegarde

Tél : 02.38.90.14.00

Tél : 06.02.04.40.14

