

Département du Loiret

Communauté de Communes des Quatre Vallées



Plan Local d'Urbanisme intercommunal

MODIFICATION DE DROIT COMMUN N°2

Note explicative

Date

Juin 2025

| | |
|--|-----------|
| 1. INTRODUCTION | 4 |
| 1.1 Objectifs de la modification de droit commun..... | 4 |
| 1.2 Rappel de la procédure | 4 |
| 1.2.1 <i>Champs d'application de la procédure</i> | 4 |
| 1.2.2 <i>Le régime de l'évaluation environnementale</i> | 5 |
| 1.2.3 <i>Suivi de la procédure</i> | 5 |
| 2. CONTEXTE TERRITORIAL | 6 |
| 2.1 Localisation..... | 6 |
| 2.2 Contexte démographique | 6 |
| 2.3 Contexte administratif et règlementaire..... | 7 |
| 2.3.1 <i>La Communauté de Communes des Quatre Vallées</i> | 7 |
| 2.3.2 <i>Les documents d'urbanisme</i> | 7 |
| 3. MODIFICATIONS DU PLUi | 9 |
| 3.1 Modifications apportées au règlement écrit..... | 9 |
| 3.2 Modifications apportées au zonage..... | 16 |
| 3.2.1 <i>Synthèse des modifications</i> | 16 |
| 3.2.2 <i>Le Bignon-Mirabeau (n°1)</i> | 18 |
| 3.2.3 <i>Chevry-sous-le-Bignon (n°2 à 5)</i> | 19 |
| 3.2.4 <i>Corbeilles (n°6)</i> | 23 |
| 3.2.5 <i>Dordives (n°7 à 8)</i> | 23 |
| 3.2.6 <i>Ferrières-en-Gâtinais (n°9 à 10)</i> | 26 |
| 3.2.7 <i>Girolles (n°11)</i> | 29 |
| 3.2.8 <i>Griselles (n°12)</i> | 30 |
| 3.2.9 <i>Mignères (n°13)</i> | 31 |
| 3.2.10 <i>Nargis (n°14 à 15)</i> | 32 |
| 3.2.11 <i>Rozoy-le-Vieil (n°16)</i> | 36 |
| 3.2.12 <i>Bilan des surfaces du PLUi suite à la modification de droit commun n°2</i> | 37 |
| 3.3 Modification des OAP | 37 |
| 3.3.1 <i>Nargis – Le Camp / Chanterelle</i> | 37 |
| 3.3.2 <i>Ferrières-en-Gâtinais – Vignes du Petit Crachis</i> | 37 |
| 4. ANALYSE DE LA COMPATIBILITE | 39 |
| 4.1 Avec le PADD du PLUi..... | 39 |
| 4.2 Avec le DOO du SCoT | 40 |
| 5. INCIDENCES EVENTUELLES SUR L'ENVIRONNEMENT | 41 |
| 5.1 Sur les espaces agricoles..... | 41 |
| 5.2 Sur les espaces naturels | 41 |
| 5.2.1 <i>Les ZNIEFF et sites Natura 2000</i> | 41 |
| 5.3 Sur les déplacements | 43 |
| 5.4 Sur la sécurisation des usagers | 43 |
| 5.4.1 <i>Les risques naturels</i> | 43 |
| 5.4.2 <i>Les risques technologiques</i> | 44 |
| 5.5 Sur le cadre de vie, les paysages et le patrimoine..... | 46 |

1. INTRODUCTION

1.1 OBJECTIFS DE LA MODIFICATION DE DROIT COMMUN

La Communauté de Communes des Quatre Vallées (CC4V), compétente en matière de document d'urbanisme, a souhaité engager une procédure de modification de droit commun n°2 de son Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi) afin de procéder à diverses adaptations règlementaires, telles que :

- Ajustements du règlement écrit afin de faciliter l'instruction des demandes d'autorisation d'urbanisme et de corriger certaines erreurs matérielles constatées depuis l'entrée en vigueur du PLUi ;
- Modifications de zonage au sein de certaines zones U du territoire.
- Ajout de changements de destination de bâtiments agricoles vers la destination « habitation ».

Les modifications apportées au PLUi concernent donc les pièces réglementaires suivantes :

- Le règlement écrit ;
- Le zonage ;
- Les Orientations d'Aménagement et de Programmation.

1.2 RAPPEL DE LA PROCEDURE

1.2.1 CHAMPS D'APPLICATION DE LA PROCEDURE

La procédure de modification de droit commun est menée conformément aux dispositions de l'article L.153-41 à L.153-44 du Code de l'Urbanisme :

Article L. 153-41

Le projet de modification est soumis à enquête publique réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre Ier du code de l'environnement par le président de l'établissement public de coopération intercommunale ou le maire lorsqu'il a pour effet :

- 1° Soit de majorer de plus de 20 % les possibilités de construction résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan ;
- 2° Soit de diminuer ces possibilités de construire ;
- 3° Soit de réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser ;
- 4° Soit d'appliquer l'article L. 131-9 du présent code.

Article L. 153-42

Lorsque la modification d'un plan local d'urbanisme intercommunal ne concerne que certaines communes, l'enquête publique peut n'être organisée que sur le territoire de ces communes.

Article L. 153-43

A l'issue de l'enquête publique, ce projet, éventuellement modifié pour tenir compte des avis qui ont été joints au dossier, des observations du public et du rapport du commissaire ou de la commission d'enquête, est approuvé par délibération de l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale ou du conseil municipal.

Article L. 153-44

L'acte approuvant une modification devient exécutoire dans les conditions définies aux articles L. 153-23 à L. 153-26.

1.2.2 LE REGIME DE L'EVALUATION ENVIRONNEMENTALE

Doivent faire l'objet d'une évaluation environnementale ou d'une actualisation de l'évaluation environnementale du PLUi, les procédures suivantes :

- Celles qui sont susceptibles d'affecter de manière significative un site Natura 2000 ;
- Celles qui, soit changent les orientations définies par le PADD, soit réduisent un EBC, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière, soit réduisent une protection édictée en raison des risques de nuisances, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou introduisent une évolution de nature à induire de graves risques de nuisances pour les PLUi soumis systématiquement à évaluation environnementale lors de leur élaboration ;
- Celles qui, après un examen au cas par cas par l'autorité environnementale, sont susceptibles d'avoir des effets notables sur l'environnement.

Dans le cas de la présente procédure de modification de droit commun n°2 du PLUi de la CC4V, la MRAe a décidé que ...

1.2.3 SUIVI DE LA PROCEDURE

La procédure respecte les étapes suivantes :

| | |
|---|------------------|
| Délibération de principe du Conseil communautaire autorisant l'engagement de la procédure | 19 décembre 2024 |
| Arrêté du Président de la CC4V engageant la procédure | 13 mars 2025 |
| Avis conforme de la MRAe après examen au cas par cas <i>ad hoc</i> | |
| Notification aux Personnes Publiques Associées | |
| Présentation du dossier en CDPENAF | |
| Enquête publique | |
| Approbation de la procédure en conseil communautaire | |

2. CONTEXTE TERRITORIAL

2.1 LOCALISATION

La Communauté de Communes des Quatre Vallées (CC4V) est située au Nord-Est du département du Loiret, à la limite avec le département voisin de Seine-et-Marne. La ville siège, Ferrières-en-Gâtinais, est située à 15 km environ au Nord de Montargis.

Le territoire intercommunal s'organise autour de la ville-centre, Ferrières-en-Gâtinais, et s'étend sur un axe Est-Ouest. Facilement accessible, la CC4V profite du passage, sur son territoire, de deux autoroutes (A19 et A77) et de la RD 2007.

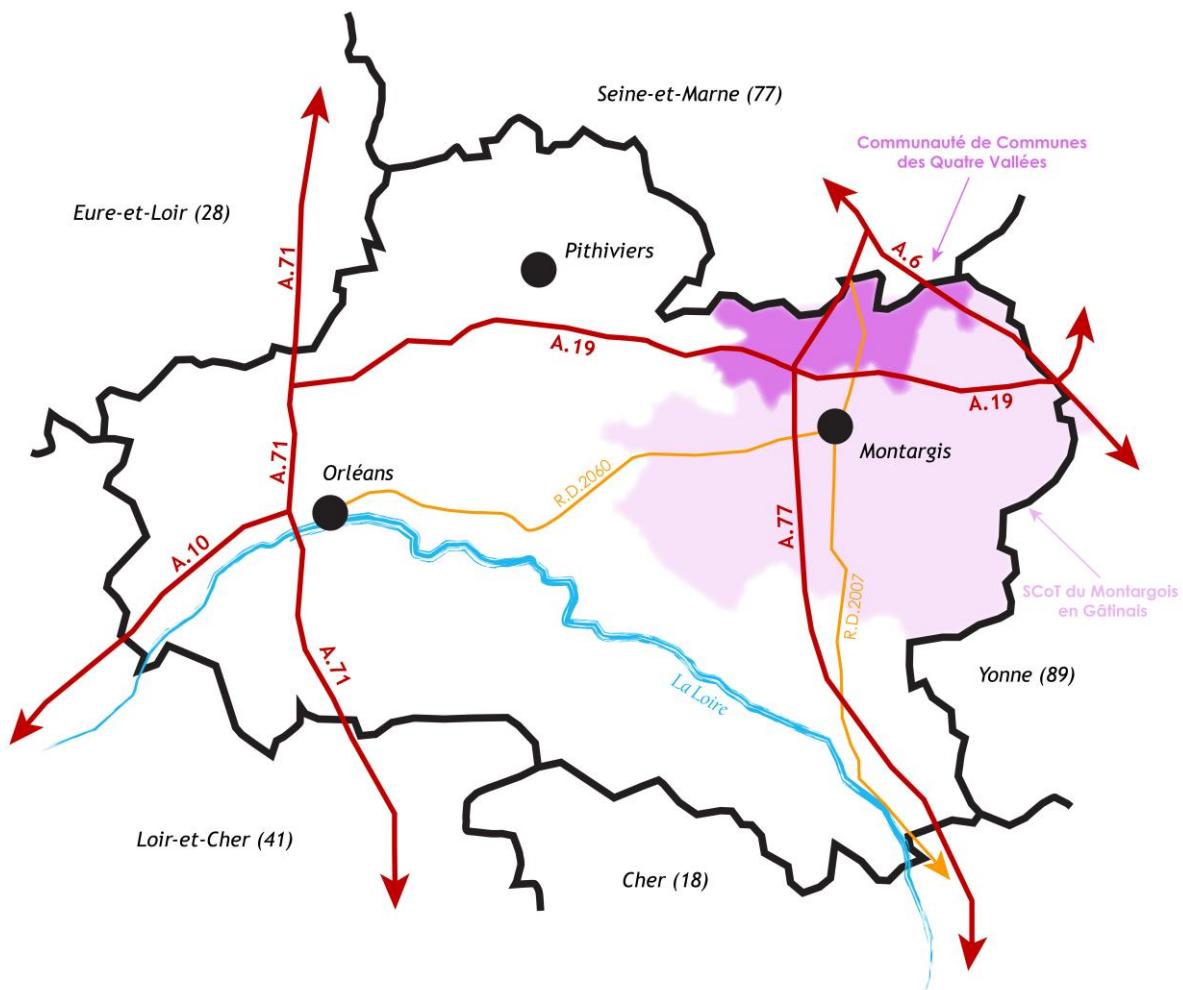


Figure 1 - Localisation de la CC4V à l'échelle du Loiret (Terr&Am)

2.2 CONTEXTE DEMOGRAPHIQUE

D'après les derniers chiffres de l'INSEE, pour l'année 2021, la CC4V accueillait 17 150 habitants. La population totale de l'intercommunalité a quelque peu diminué sur la période 2015-2021, avec une perte de 174 habitants, qui se traduit notamment par un rythme de croissance annuel moyen estimé à -0.2%. Ces dynamiques démographiques s'expliquent en grande partie par un solde migratoire nul, complété par un solde naturel quant à lui négatif.

Ferrières-en-Gâtinais, avec ses 3 750 habitants en 2021, apparaît comme la commune la plus peuplée du territoire intercommunal.

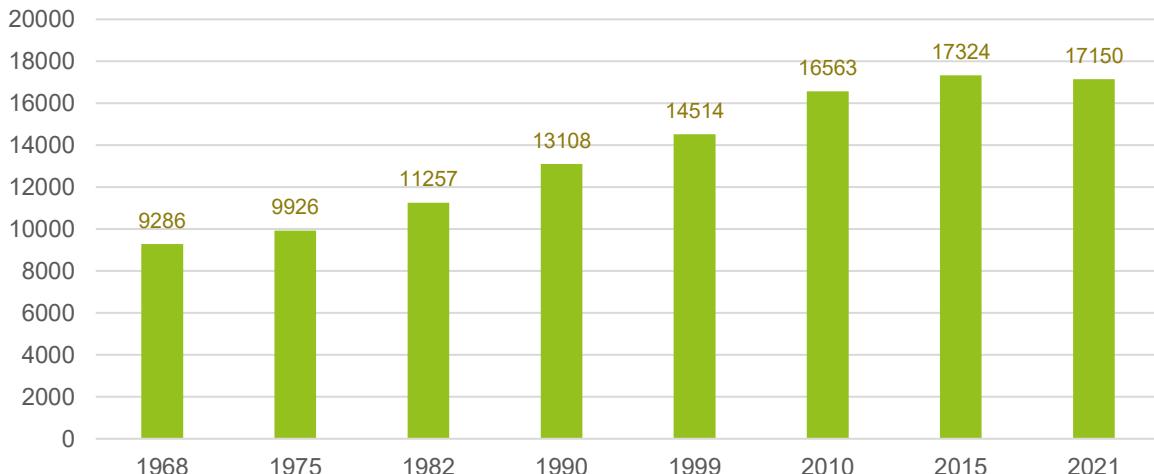


Figure 2 - Evolution de la population de la CC4V entre 1968 et 2021 (INSEE)

2.3 CONTEXTE ADMINISTRATIF ET REGLEMENTAIRE

2.3.1 LA COMMUNAUTE DE COMMUNES DES QUATRE VALLEES

La Communauté de Communes des Quatre Vallée (CC4V) a été créée en 1997 par le regroupement des 17 communes du canton de Ferrières-en-Gâtinais. La commune de Villevoques, rattachée au canton de Châlette-sur-Loing, a intégré la CC4V au 1^{er} janvier 2007 ; quant à la commune de Rozoy-le-Vieil, auparavant rattachée au canton de Courtenay, elle a pour sa part intégré la CC4V au 1^{er} janvier 2012.

La CC4V compte aujourd’hui 19 communes, à savoir : Le Bignon-Mirabeau, Chevannes, Chevry-sous-le-Bignon, Corbeilles, Courtempierre, Dordives, Ferrières-en-Gâtinais (siège de la CC4V), Fontenay-sur-Loing, Girolles, Gondreville, Griselles, Mignères, Mignerette, Nargis, Préfontaines, Rozoy-le-Vieil, Sceaux-du-Gâtinais, Treille-en-Gâtinais et Villevoques.

2.3.2 LES DOCUMENTS D'URBANISME

Le PLUi de la CC4V

La CC4V est couverte par un Plan Local d’Urbanisme intercommunal, qui a été approuvé le 2 février 2023 en conseil communautaire.

L’élaboration de ce document d’urbanisme, qui couvre l’intégralité du territoire intercommunal, permet de poursuivre, à cette échelle, divers objectifs pour le développement du territoire. Les objectifs qui ont été décidés et débattus par les élus de la CC4V, dans le cadre du Projet d’Aménagement et de Développement Durables (PADD), sont les suivants :

- Axe 1 : Mobilités et services comme conditions de développement et d’attractivité ;
- Axe 2 : Vers une nouvelle impulsion économique ;
- Axe 3 : La ruralité ou comment habiter un cadre de vie de qualité ;
- Axe 4 : Se positionner politiquement en matière de transition énergétique ;
- Axe 5 : L’environnement : le dénominateur commun à préserver pour le développement de la CC4V.

Depuis son approbation en 2023, le PLUi a fait l’objet d’une procédure de modification de droit commun n°1 approuvée le 11 juillet 2024.

Le SCOT du Gâtinais Montargois

Par ailleurs, en tant que commune membre du PETR du Montargois en Gâtinais, la CC4V est également concernée par le Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) qui s'y applique. La révision de ce dernier a été approuvée le 27 juin 2024.

Au sein du document actuellement en vigueur, les grandes orientations qui ont été définies pour le développement du territoire sont les suivantes :

- Axe 1 : Développer l'attractivité économique du territoire ;
- Axe 2 : Habiter le territoire, une politique d'accueil qualitative ;
- Axe 3 : Préserver les trames naturelles et agricoles du territoire.

Le SCoT définit des objectifs de développement pour les communes, qui s'appliquent notamment selon l'armature urbaine qui a été élaborée :



Figure 3 - Le territoire du PETR (site internet du PETR)

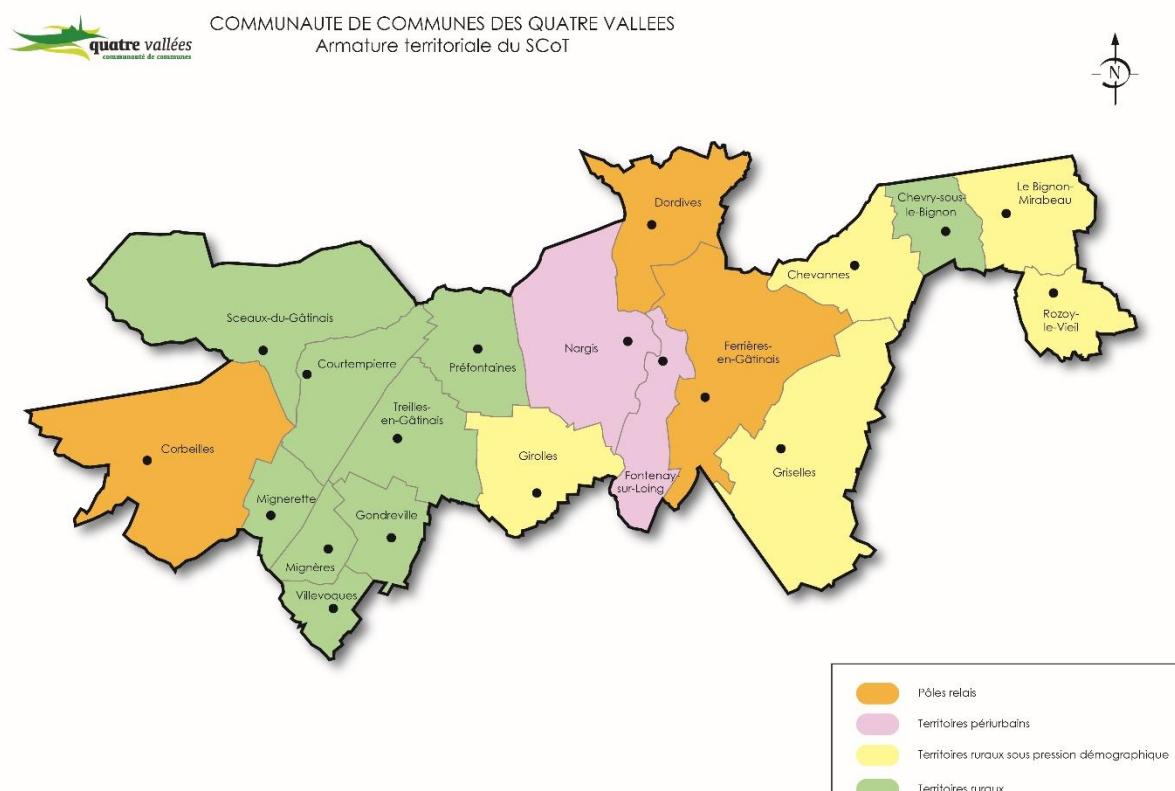


Figure 4 - Armature urbaine du SCoT déclinée à l'échelle de la CC4V

3. MODIFICATIONS DU PLUI

Sont modifiées, dans le cadre de la procédure de modification de droit commun n°2 du PLUi de la CC4V, les pièces réglementaires suivantes :

- Règlement écrit ;
- Orientations d'aménagement et de programmation (OAP) ;
- Zonage

Le rapport de présentation n'est pas modifié mais complété par la présente notice explicative.

3.1 MODIFICATIONS APPORTEES AU REGLEMENT ECRIT

Au sein du règlement écrit, sont indiqués **en vert** les éléments ajoutés et **en rouge barré** les éléments supprimés.

Pour faciliter la compréhension du document, des annexes ont été ajoutées à la fin du règlement écrit :

- Un lexique, qui vient préciser les définitions des termes clés du règlement, en s'appuyant notamment sur les définitions formulées au sein du Lexique national de l'urbanisme ;
- Une liste des destinations et sous-destination pouvant être réglementées par le PLU, d'après l'arrêté du 10 novembre 2016, modifié par l'arrêté du 22 mars 2023.

Le tableau suivant récapitule l'ensemble des modifications qui ont été apportées au document :

| ARTICLE | ZONES CONCERNEES | MODIFICATIONS APORTEES | JUSTIFICATIONS |
|--|--------------------|---|---|
| DISPOSITIONS GENERALES | | | |
| - | UA, UB, UI, A et N | <p>Les communes suivantes sont impactées par le Plan de Prévention des Risques d'Inondation (PPRI) du Val du Loing (en cours de révision) du Loing aval (dont la révision a été approuvée 5 décembre 2023) le qui s'impose, en tant que servitude au PLUi : Dordives, Nargis, Ferrières-en-Gâtinais, Fontenay-sur-Loing et Girolles.</p> | Au sein des dispositions générales des zones, la mention relative au PPRI du Loing Aval a été actualisée, suite à l'approbation de la révision du document. Pour mémoire, le PPRI est annexé au PLUi et les règles fixées dans ce document s'imposent à celles édictées dans le PLUi. |
| - | UB | <ul style="list-style-type: none"> • UBv qui correspond au Domaine des Bois de Vaux à Nargis dans le cadre de la régularisation des constructions édifiées au préalable de l'approbation de la modification de droit commun n°2 du PLUi. | Un nouveau sous-secteur UBv a été créé à Nargis sur le périmètre du Domaine des Bois de Vaux. Le règlement est modifié en conséquence pour intégrer ce nouveau sous-secteur. |
| SECTION 1 : Destination des constructions, usage des sols et natures d'activité | | | |
| Constructions soumises à conditions | UB | <p>2.7 - <u>En secteur UBv</u>, seules sont admises les constructions et installations à usage d'habitation, dans la limite d'une construction par unité foncière.</p> | L'objectif du nouveau sous-secteur UBv est de régulariser les constructions d'habitation présentes au sein du Domaine des Bois de Vaux. Une limite chiffrée a été fixée afin de ne pas permettre de nouvelles constructions, en plus de celles existantes qui sont à régulariser. |
| | A | <p>2.7 - <u>En secteur Aa</u>, seuls sont admis l'adaptation, le changement de destination, la réfection ou l'extension des constructions commerciales, artisanales, de services et de bureau et les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés.</p> <p>2.8 - <u>En secteur Ac</u>, seuls sont admis l'adaptation, le changement de destination, la réfection ou l'extension des constructions commerciales.</p> | Les secteurs Aa et Ac sont des STECAL dont les règles ont été spécialement édictées, lors de l'élaboration du PLUi pour permettre la réalisation ou la poursuite d'un projet ou d'une activité isolé en zones |

| | | | |
|--|------------------|---|--|
| | | | A ou N. Ainsi, les usages des sols admis dans ces secteurs sont particulièrement stricts et la mention actuelle des « changements de destination » dans ces secteurs semble incohérente avec les objectifs des STECAL dessinés. La mention est donc supprimée des règlements des deux STECAL. |
| SECTION 2 : Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère | | | |
| Volumétrie et implantation des constructions | UB | - <i>En secteur UBv, l'emprise au sol des constructions est limitée à 70% maximum de l'unité foncière.</i> | |
| | UA, UB, AU, A, N | <p>4.3 Implantation des constructions</p> <p>4.3.1 - Dispositions générales</p> <p>Les règles ci-après ne s'appliquent pas pour les constructions de moins de 10 m² <ins>12 m²</ins> d'emprise au sol, les ouvrages enterrés, les piscines et les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, pour lesquels il n'est pas fixé de règles.</p> <p>Les ouvrages de faible emprise, tels que souches de cheminée et de ventilation, locaux techniques d'ascenseur (etc.) ne sont pas à prendre en compte pour l'application du présent article.</p> | La superficie de 10 m ² pour les annexes qui ne sont pas concernées par les règles applicables en matière d'implantation des constructions apparaît comme trop restrictive. Le seuil est relevé à 12 m ² pour s'adapter aux petites constructions en vente dans le commerce, notamment les cabanons de jardin. |
| Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère | UA, UB, AU | Dans le cas des terrains dont la pente est supérieure ou égale à 5%, les constructions devront présenter une bonne insertion dans la pente. | Cette règle est basculée de l'article 5.1.1 « Prescriptions générales » à l'article 5.1.2 « Règles alternatives » pour plus de cohérence. |
| | Toutes les zones | <p>5.1.2 - Règles alternatives</p> <p>Les projets présentant une création ou une innovation architecturale peuvent être admis nonobstant les règles ci-après.</p> <p>Pour les annexes inférieures à 10 m² <ins>12 m²</ins>, les dispositions du 5.1 ne sont pas applicables.</p> | Pour assurer plus de cohérence au sein du document, l'emprise minimum des constructions soustraites aux règles relatives à la qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère est relevée de 10 à 12 m ² , à l'image de la modification effectuée concernant l'implantation des constructions. |

| | | | |
|--|------------------|--|---|
| | Toutes les zones | <p><u>Installations de panneaux solaires ou photovoltaïques</u></p> <p>Une pose discrète doit être recherchée par une implantation privilégiée sur les volumes secondaires (toitures plus basses par exemple) ou sur les dépendances plutôt que sur les toitures principales. La mise en œuvre des panneaux devra s'effectuer avec une intégration au plus près du nu du matériau de couverture de la toiture (pose encastrée ou en superposition estompée), de préférence selon une implantation horizontale du champ de capteurs de préférence en partie basse de la toiture.</p> | La rédaction initiale de l'article compliquait son application et l'instruction des demandes d'autorisation d'urbanisme. La formulation de la règle a donc été revue pour une meilleure prise en compte. |
| | Toutes les zones | <p>Les coffrets de volets roulants s'inscrivant en surépaisseur de la toiture ou de la façade et/ou sous linteau (ou voûture) de l'ouverture sont interdits.</p> <p>En façade, seuls sont admis les coffrets de volets roulants installés sous linteau et/ou garantissant une bonne insertion dans le bâti.</p> | La règle relative aux coffrets de volets roulants est réécrite, car la version initial est jugée trop contraignante. Elle contraint en effet les projets d'amélioration de l'habitat envisagés sur le territoire. La réécriture de la règle permet d'assurer une préservation de l'aspect extérieur des constructions, tout en ayant la possibilité de traiter les différents cas de figure au coup par coup. |

| | | | |
|-------------------------|--|--|---|
| | | <p>5.1.3 - Façades</p> <p>Prescriptions générales</p> <p>Les matériaux destinés à être recouverts (brique creuse, parpaing, etc.) doivent être enduits ou être doublés par un parement. Inversement, les matériaux destinés à rester apparents ne doivent pas recevoir de mise en peinture.</p> <p>Les bardages en tôle sont interdits.</p> <p>Le blanc pur est interdit, sauf pour les menuiseries.</p> <p>Constructions principales et leurs extensions</p> <p>Sous réserve des règles définies par le PPRI, le niveau de rez-de-chaussée des constructions à usage d'habitation doit être situé entre 0,20 m et 0,50 m par rapport au niveau du sol naturel relevé au droit du milieu de la façade réglementée par rapport à la voie publique ou privée ou à l'espace public.</p> <p>Les enduits des ravalements doivent être de nuance claire et de teintes gris clair à sombre, blanc cassé, beige, ocre jaune ou de teinte similaire.</p> <p>Lorsque les façades sont réalisées en bois, il est préconisé de les laisser à l'état naturel. En cas d'utilisation d'un produit de finition, le résultat devra être mat et dans les teintes définies au précédent alinéa.</p> <p>Les bardages en tôle sont interdits.</p> <p>Les matériaux translucides ou transparents sont autorisés pour les vérandas, les verrières, les extensions vitrées et les abris de piscine.</p> <p>Constructions annexes indépendantes</p> <p>La tonalité des façades des constructions annexes sera en harmonie avec celle de la construction principale.</p> <p>Pour les abris de piscine et les serres, les matériaux translucides ou transparents peuvent être autorisés.</p> <p>Les bardages en tôle sont autorisés à condition que la tôle ne soit pas brute.</p> | <p>Les règles applicables pour l'aspect des façades sont particulièrement contraignantes, y compris en dehors des bourgs historiques (zone UA).</p> <p>Concernant les bardages en tôles : les élus ont souhaité autoriser les bardages en tôles pour les constructions annexes, en fixant toutefois une condition. Le bardage tôle est toutefois interdit pour les constructions principales à usage d'habitation, qui aurait alors plus d'impact dans le paysage et l'environnement bâti. La règle relative aux bardages en tôle pour les bâtiments à usage d'activité reste inchangée dans les zones UI, AU, A et N.</p> <p>Concernant le blanc pur : cette interdiction avait été formulée par l'Architecte des Bâtiments de France lors de l'élaboration du PLUi. Il est toutefois proposé de maintenir cette interdiction, sauf pour les menuiseries dans la mesure où, à ce jour, le service instructeur interdit les enduits blanc pur mais autorise les menuiseries de cette couleur. Cette modification n'est pas appliquée à la zone UA pour garantir le maintien de la qualité et l'uniformité architecturale de cette zone.</p> |
| UB, UI, AU, AUI, A et N | | | |

| | | | |
|--|---------------------|--|--|
| | UA, UB, AU, A, N | <p>5.1.4 - Toitures <u>Constructions principales, et leurs extensions et annexes accolées</u></p> <p><i>Pente et pans</i> La toiture de la construction principale comporte au moins deux versants principaux respectant une inclinaison comprise entre 35° et 45°.</p> | Les annexes peuvent être de deux types : indépendante de la construction principale, ou accolée à celle-ci. Dans ce dernier cas de figure, pour assurer une meilleure cohérence avec la construction principale, il est souhaité que les règles concernant les toitures soient les mêmes que celles en application pour les constructions principales et les extensions. |
| | UA, UB, UI, AU, AUI | <p>Les clôtures constituées de plaques et de poteaux en béton brut sont interdites uniquement sur rue, à l'exception de celles constituées d'une plaque en soubassement de 30 cm maximum surmontées d'un grillage.</p> | La règle relative aux clôtures constituées de plaque de béton est précisée. Il est désormais précisé que ces plaques sont interdites pour les clôtures sur rue ; autrement dit, elles peuvent être admises pour les clôtures en limite séparative. |
| | UA, UB | <p>6.1.3 - Règles alternatives La règle n'est pas applicable dans le cadre :</p> <ul style="list-style-type: none"> - de l'aménagement des constructions déjà existantes sans création d'emprise au sol supplémentaire ; - de projets n'ayant pas d'impact ou améliorant l'indice de biotope existant. | La règle alternative relative au coefficient de biotope (CBS) est modifiée, avec l'ajout d'une nouvelle solution. L'objectif est de permettre la réalisation de projets qui seraient favorables à l'environnement sur le territoire. Ainsi, pour les projets qui n'ont pas d'impact ou qui conduisent à améliorer le CBS existant, la règle définit dans le PLUi ne s'applique pas. Cet article « règle alternative » est ajouté et reporté dans les zones UB |

| | | | |
|---------------|---------|---|---|
| | A, N | <p><u>Constructions à usage agricole ou d'activité</u></p> <p>Les façades doivent être de préférence de nuance sombre et les teintes devront s'intégrer dans l'environnement. Une nuance différente pourra être admise dans le cas de bâtiments existants avec des façades de nuances claires, sur la même unité foncière.</p> <p>Lorsque les façades sont réalisées en bois, il est préconisé de les laisser à l'état naturel. En cas d'utilisation d'un produit de finition, le résultat devra être mat et dans les teintes définies au précédent alinéa. Les matériaux translucides ou transparents sont autorisés pour les vérandas, les verrières, les extensions vitrées et les serres de production.</p> | Pour les constructions à usage agricole ou d'activité, il est demandé d'opter pour des façades de nuance sombre, afin d'assurer une meilleure insertion des constructions dans l'environnement. Cette mesure est toutefois restrictive et interroge sur la cohérence paysagère et architecturale dans le cas de regroupement architectural. Ainsi, une disposition est ajoutée pour autoriser des façades de nuance plus claire si un bâtiment est déjà présent sur l'unité foncière, et dont les façades ne seraient pas de nuance sombre. |
| Stationnement | UB | <p>7.7 - Règle alternative</p> <p>Les obligations de l'alinéa 7.2 ne sont pas applicables aux aménagements ou aux extensions limitées de la surface de plancher des constructions existantes, si leur affectation reste inchangée ou s'il n'y a pas de création de logements supplémentaires.</p> <p>Les obligations de l'alinéa 7.5 7.6 ne sont pas applicables aux activités qui pourraient justifier d'un stationnement cycle à proximité direct au sein des espaces publics.</p> | Une erreur matérielle a été corrigée, car le renvoi à l'article n'était pas le bon. L'objectif de cette règle alternative est de dispenser éventuellement et sous condition les constructions des mesures relatives au stationnement des cycles. |
| | UI, AUI | <p>Les stationnements devront être obligatoirement plantés afin de pouvoir offrir des places ombragées.</p> <p>Au minimum 50% de la surface des parcs de stationnement devra obligatoirement être ombragée par des ombrriebus comportant des panneaux solaires et/ou par des dispositifs végétalisés (arbres, pergolas végétalisées, ...).</p> | A la lumière des évolutions réglementaires apportées par les lois Climat et Résilience (2021) et APER (2023), l'article relatif à l'ombrage nécessaire sur les espaces de stationnement extérieurs a été modifié. L'objectif est de conduire les porteurs de projet à ombrager autant que possible les espaces de stationnement, soit avec des éléments végétalisés, soit avec les panneaux solaires. |

3.2 MODIFICATIONS APPORTEES AU ZONAGE

3.2.1 SYNTHESE DES MODIFICATIONS

Les modifications graphiques sont de plusieurs ordres et concernent plusieurs communes du territoire de la CC4V. Les communes concernées et le type de modification sont recensés dans le tableau ci-dessous :

| Commune concernée | N° modification (au sein de la pièce 2.1 du dossier) | Type de modification |
|-----------------------|--|---------------------------|
| Le Bignon-Mirabeau | 1 | Changement de destination |
| | 2 | Changement de destination |
| | 3 | Changement de destination |
| | 4 | Changement de destination |
| | 5 | Changement de destination |
| Corbeilles | 6 | Zonage |
| | 7 | Zonage |
| | 8 | Zonage |
| Ferrières-en-Gâtinais | 9 | Zonage |
| | 10a et 10b | Zonage |
| Girolles | 11 | Changement de destination |
| Griselles | 12 | Zonage |
| Mignères | 13 | Changement de destination |
| Nargis | 14 | Zonage |
| | 15a et 15b | Zonage |
| Rozoy-le-Vieil | 16 | Changement de destination |

Tableau 1 - Tableau récapitulatif des modifications graphiques apportées au PLUi de la CC4V

Les justificatifs de chacune des modifications apportées sont partagés en suivant, par commune.

Point d'information sur les changements de destination

Dans le cadre de la présente procédure, plusieurs changements de destination en zones A et N sont sollicités. D'après l'article L.151-11 du Code de l'Urbanisme :

Dans les zones agricoles, naturelles ou forestières, le règlement peut :

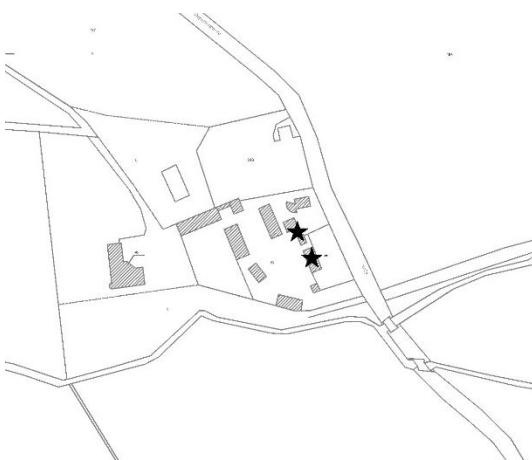
2° Désigner, en dehors des secteurs mentionnés à l'article L. 151-13, les bâtiments qui peuvent faire l'objet d'un changement de destination, dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site. Le changement de destination est soumis, en zone agricole, à l'avis conforme de la commission départementale de la préservation des espaces agricoles, naturels et forestiers prévue à l'article L. 112-1-1 du code rural et de la pêche maritime, et, en zone naturelle, à l'avis conforme de la commission départementale de la nature, des paysages et des sites.

Sur le plan de zonage du PLUi de la CC4V, les changements de destination ont été classés dans deux catégories :

- Les changements de destination pour de l'activité artisanale, de service, de commerce et de bureaux. Etoilés en rose, l'objectif est de faciliter la réutilisation de certains bâtiments pour développer de l'économie au cœur de la ruralité plutôt que de développer des zones artisanales. Il s'agit notamment de pouvoir permettre l'installation de profession libérale en campagne ou la réutilisation de certains hangars pour des artisans de proximité (BTP etc...).
- Les changements de destination pour de l'habitat et notamment des gîtes. Ce changement de destination ne concerne que les bâtiments agricoles identifiés comme tel lors du diagnostic. Il s'agit donc d'étoiles noires qui permettent donc le changement de destination vers de l'habitat. Les projets des exploitants sont la valorisation de leur patrimoine par la création de gîtes ou de chambres d'hôtes.

3.2.2 LE BIGNON-MIRABEAU (N°1)

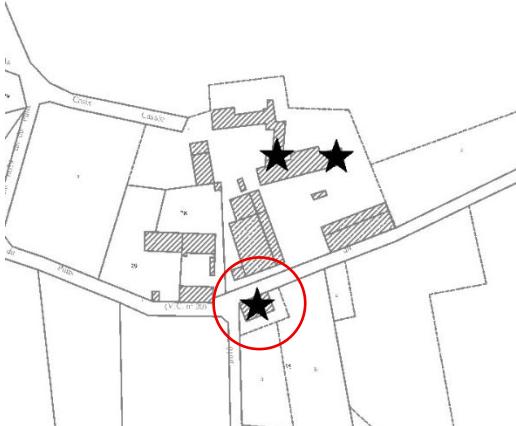
Ajout d'un changement de destination

| Commune | Localisation | Projet du changement de destination |
|--|--|-------------------------------------|
| Le Bignon-Mirabeau | « Le Château » | Habitation |
| Extrait cadastral | Photo aérienne | |
|  |  | |
| Photo des bâtiments | | |
|   |  | |

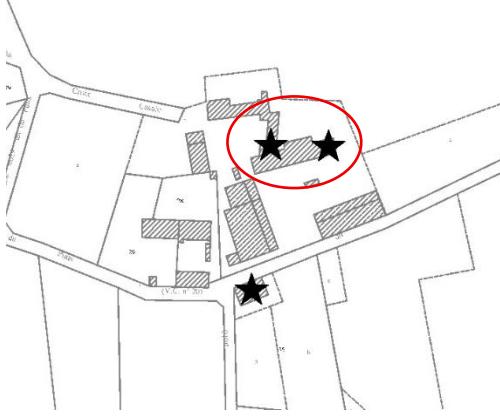
Le projet en détail : L'objectif est de transformer une ancienne grange en habitation, tout en respectant le style architectural typique du Gâtinais

3.2.3 CHEVRY-SOUS-LE-BIGNON (N°2 A 5)

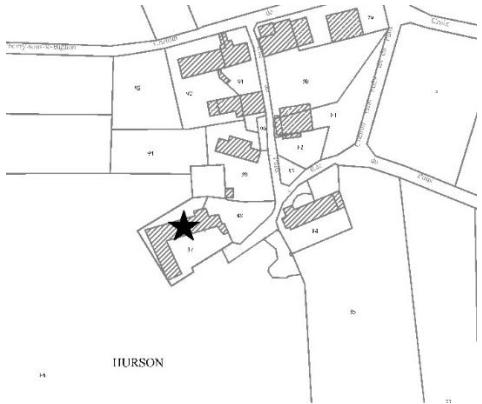
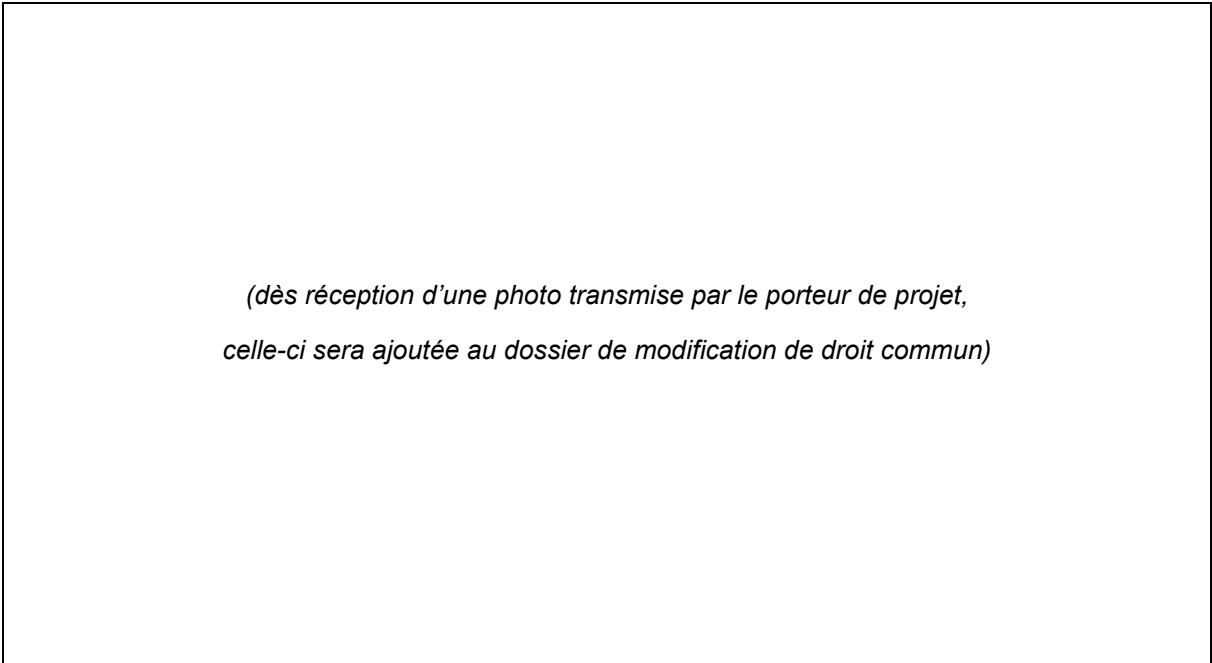
Ajout de 4 changements de destination

| Commune | Localisation | Projet du changement de destination |
|--|------------------------|---|
| Chevry-sous-le-Bignon | « Le Poirier Billard » | Habitation |
| Extrait cadastral | Photo aérienne | |
|  | |  |
| Photo des bâtiments | | |
|  | | |

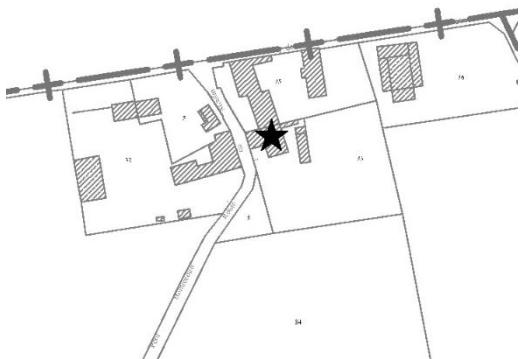
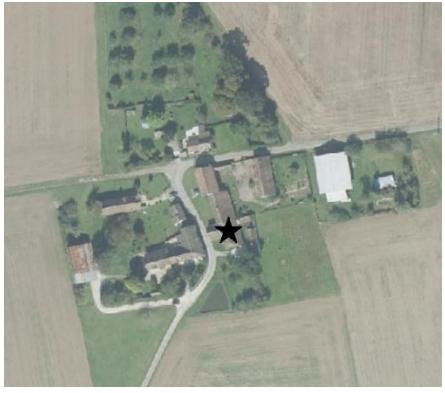
Le projet en détail : Le propriétaire souhaite réhabiliter cette ancienne grange en habitation.

| Commune | Localisation | Projet du changement de destination |
|--|------------------------|--|
| Chevry-sous-le-Bignon | « Le Poirier Billard » | Habitation |
| Extrait cadastral | | Photo aérienne |
|  | |  |
| Photo des bâtiments | | |
|  | | |

Le projet en détail : Le propriétaire souhaite réhabiliter cet ancien corps de ferme en habitation.

| Commune | Localisation | Projet du changement de destination |
|--|--------------|--|
| Chevry-sous-le-Bignon | « Hurson » | Habitation |
| Extrait cadastral | | Photo aérienne |
|  | |  |
| Photo des bâtiments | | |
|  <p>(dès réception d'une photo transmise par le porteur de projet, celle-ci sera ajoutée au dossier de modification de droit commun)</p> | | |

Le projet en détail : Le propriétaire souhaite réhabiliter cet ancien corps de ferme en habitation.

| Commune | Localisation | Projet du changement de destination |
|--|--------------------------|--|
| Chevry-sous-le-Bignon | « Le Petit Bouttecourt » | Habitation |
| Extrait cadastral | | Photo aérienne |
|  | |  |
| Photo des bâtiments | | |
|  | | |

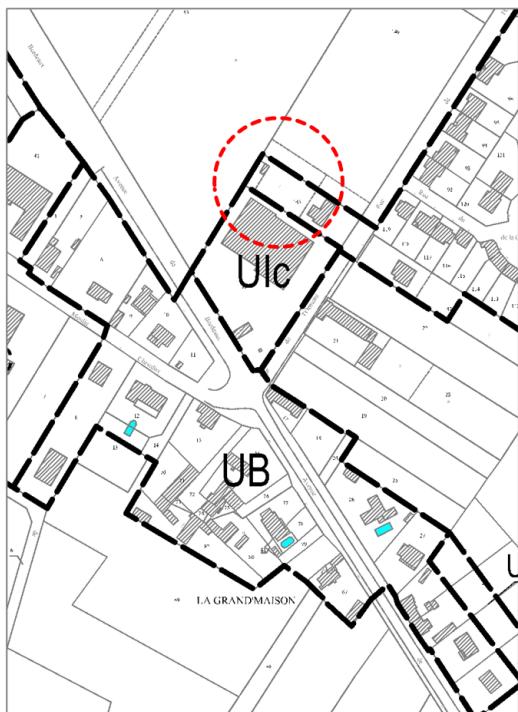
Le projet en détail : Le propriétaire souhaite réhabiliter cet ancien corps de ferme en habitation.

3.2.4 CORBEILLES (N°6)

Extension de la zone Ulc en lien avec le Intermarché à Corbeilles

La parcelle ZY n°143, d'une superficie d'environ 1 200 m², a été acquise par les propriétaires du Intermarché situé juste à côté. Sur cette parcelle, à l'arrière de la maison existante, une extension du supermarché est prévue pour permettre de disposer d'un espace de stockage plus grand et mieux agencé. Cela facilitera l'achalandage du magasin et sa gestion par les équipes. L'extension serait réalisée dans la continuité du bâtiment existant.

Avant modification



Après modification

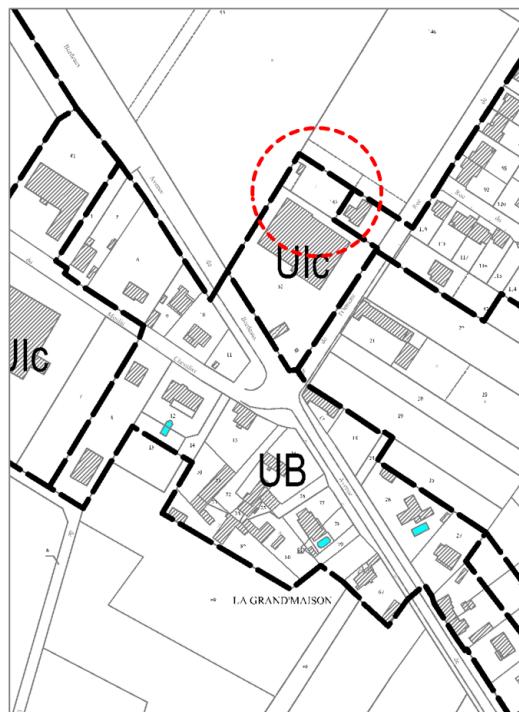


Figure 5 - Modification n°6 du zonage

| | |
|----------------------------|----------------------------------|
| Superficie modifiée | + 713 m ² en zone Ulc |
|----------------------------|----------------------------------|

3.2.5 DORDIVES (N°7 A 8)

Suppression d'un STECAL Nd (n°7)

Un Secteur de Taille et de Capacité d'Accueil Limitées (STECAL) avait été identifié au titre de l'article L.151-13 3° du Code de l'Urbanisme, sur la commune de Dordives. Ce STECAL se situe en limite avec la commune de Souppes-sur-Loing, entre les RD 607 (desserte de Souppes-sur-Loing, Nemours, ...) et RD 377 (connexion avec l'autoroute A77). Ce STECAL représentait environ 6.68 ha et engageait la consommation d'environ 3.6 ha d'espaces naturels et forestiers. Il devait permettre l'implantation de constructions liées à l'activité de dépôt, si ces constructions étaient rendues nécessaires.

A ce jour, un projet de parc photovoltaïque, porté par Générale du Solaire, est envisagé sur une portion de ce secteur (environ 1.2 ha – sur les parcelles ZS 24, 53 et AM 211). Le terrain correspond à un ancien dépôt (ferrailles, gravats, ...) et est totalement délaissé ; cela classe comme « terrain dégradé » au regard des critères de la Commission de Régulation de l'Energie (CRE). Ainsi, l'enjeu est double :

- D'une part permettre aux propriétaires du site de valoriser ce foncier inutilisé et délaissé ;

- D'autre part encourager la production d'énergie renouvelable sur le territoire de la CC4V. Le projet devrait engager la production d'environ 1 080 kWh/kWc.



Figure 6 - Implantation prévisionnelle du parc photovoltaïque (Générale du Solaire – décembre 2024)

Ce parc photovoltaïque n'est pour le moment qu'au stade du projet. La CC4V souhaite cependant soutenir sa concrétisation, en adaptant les dispositions réglementaires applicables au sein du PLUi. En effet, le STECAL Nd qui n'admet que « les constructions et installations liées et nécessaire au dépôt de matériaux [...] » ne permet pas l'implantation du parc photovoltaïque. Ce type d'installation correspond à la sous-destination des « locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés » (faisant partie de la destination « équipements d'intérêt collectif et services publics ») ; cette sous-destination est actuellement admise au sein de la zone N du PLUi de la CC4V (article 2.4 du règlement écrit de la zone N).

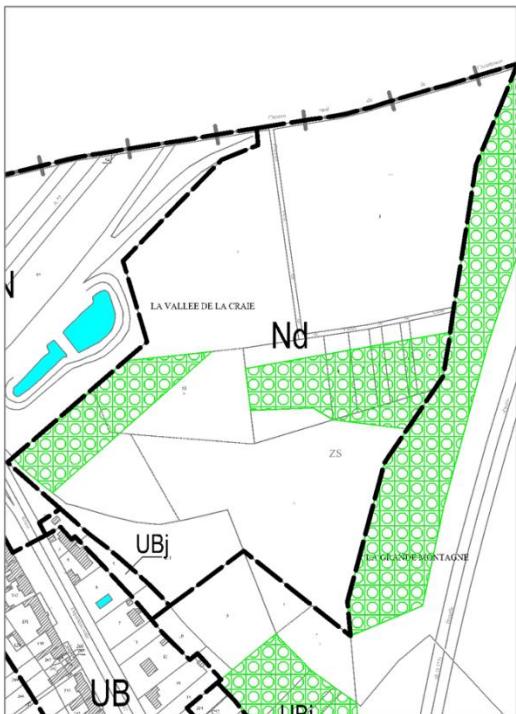
Ainsi, il est proposé, dans le cadre de cette modification de droit commun n°2, de supprimer le STECAL Nd et de reclasser l'ensemble de la surface de ce STECAL en zone N, pour permettre au porteur de projet de poursuivre sa réflexion pour l'implantation d'un parc photovoltaïque à Dordives.

| | |
|----------------------------|------------------|
| Superficie modifiée | + 6.68 en zone N |
|----------------------------|------------------|

| Secteur Nd | |
|--|---|
| Commune : Dordives | |
| Références cadastrales | AM n°211p et ZS n°3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 24 et 53 |
| Superficie du secteur | 6,68 ha env. |
| Emprise des bâtiments existants | 0 m ² |
| Emprise au sol autorisée par le règlement | 30 m ² |
| Surfaces consommées à la PAC par le STECAL | 0 m ² |
| Surfaces consommées aux espaces naturels et forestiers par le STECAL | 3,6 ha env. |
| <p>L'objectif est de pouvoir installer des constructions liées à l'activité de dépôt si jamais cette activité le nécessite sans pour autant générer du mitage. L'emprise au sol permet une construction mesurée pour des bâtiments de type local technique, sanitaires...</p> | |

Figure 7 - Fiche STECAL Nd supprimée

Avant modification



Après modification

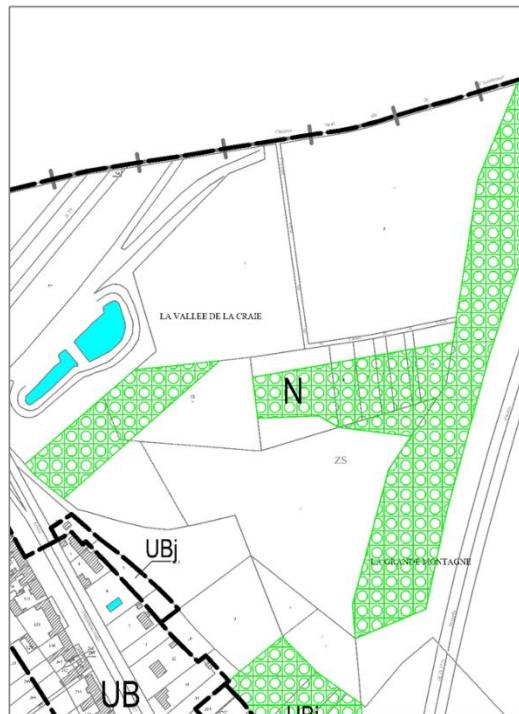


Figure 8 - Modification n°7 du zonage

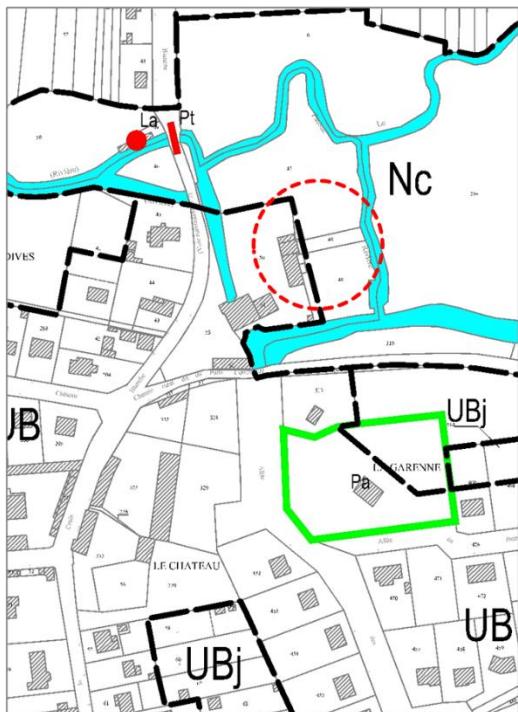
Création d'un sous-secteur UBj (n°8)

Au lieu-dit « Le Moulin de Dordives », au Nord du bourg, le propriétaire des parcelles AK 48 et 49 souhaiterait planter une piscine, à proximité de son habitation. Ce projet a fait l'objet d'un refus par arrêté du Maire en date du 13 mai 2025, dans le cadre de l'instruction d'une déclaration préalable de travaux. Plusieurs motifs ont été invoqués :

- Les parcelles font partie du site inscrit de la Vallée du Betz ;
- Les parcelles sont situées dans la zone inondable délimitée par le Plan de prévision du risque inondation (PPRI) de la vallée du Loing Aval ;
- Les parcelles sont inscrites en zone Nc du PLUi de la CC4V.

Pour envisager la réalisation de ce projet, un secteur UBj, correspondant aux espaces de jardins, est délimité en partie sur les parcelles susvisées.

Avant modification



Après modification

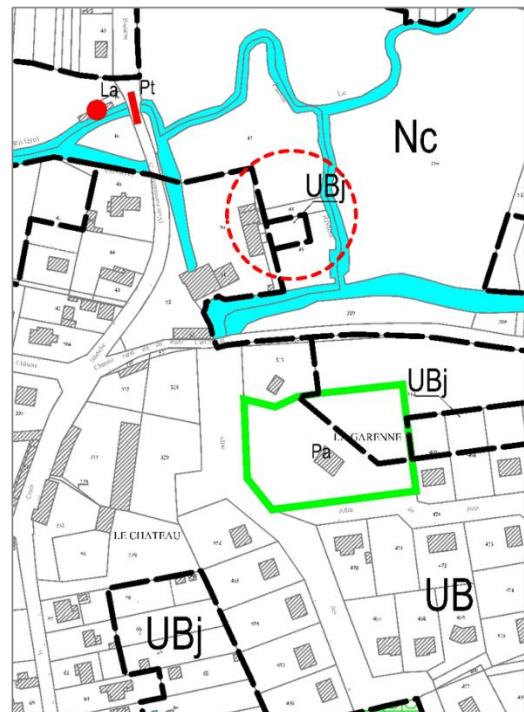


Figure 9 - Modification n°8 du zonage

| | |
|----------------------------|----------------------------------|
| Superficie modifiée | + 323 m ² en zone UBj |
|----------------------------|----------------------------------|

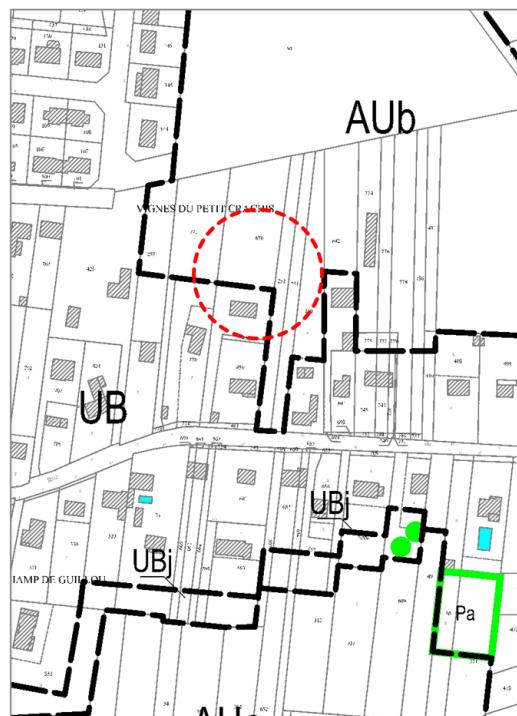
3.2.6 FERRIERES-EN-GATINAIS (N°9 A 10)

Zone AU « Vigne du Petit Crachis » à Ferrières-en-Gâtinais (n°9)

La limite entre la zone UB et la zone AUb sur la parcelle G 670 empiète sur une descente de sous-sol existante. Ainsi, pour assurer plus de cohérence entre le document d'urbanisme et l'usage effectif du territoire, cette limite est légèrement décalée.

Cette modification du zonage entraîne également une modification du schéma de l'OAP correspondante.

Avant modification



Après modification

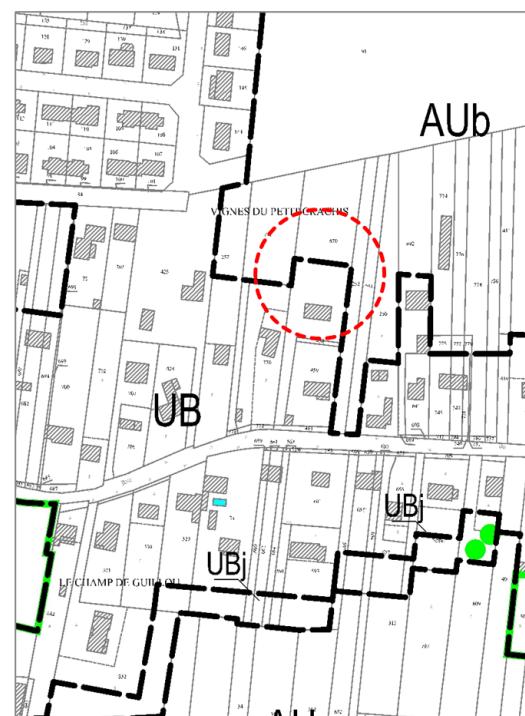


Figure 10 - Modification n°9 du zonage

| | |
|----------------------------|---------------------------------|
| Superficie modifiée | + 477 m ² en zone UB |
|----------------------------|---------------------------------|

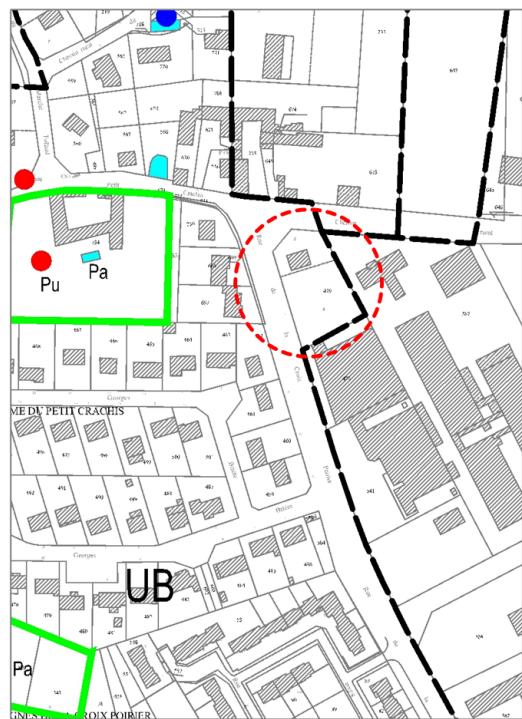
Redélimitation des zones UI à Ferrières-en-Gâtinais (n°10a et 10b)

Ces modifications émanent de la CC4V :

- Les parcelles G n°812 et 813, d'une superficie totale d'environ 1 960 m², ont été acquises par l'entreprise CPCE (Comptoir Produits Chimique Entretien). Ainsi, au regard de l'usage et de l'activité du site, leur inscription en zone UI, dans la continuité de la zone voisine, plutôt en zone UB, apparaît plus cohérente. Ces parcelles sont donc ajoutées au périmètre de la zone d'activité de Marchais-Sillon.

| | |
|----------------------------|----------------------|
| Superficie modifiée | + 1.96 ha en zone UI |
|----------------------------|----------------------|

Avant modification



Après modification

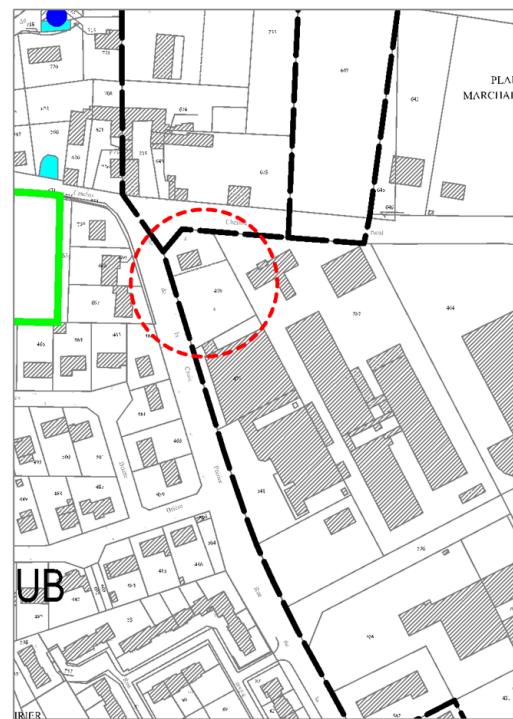
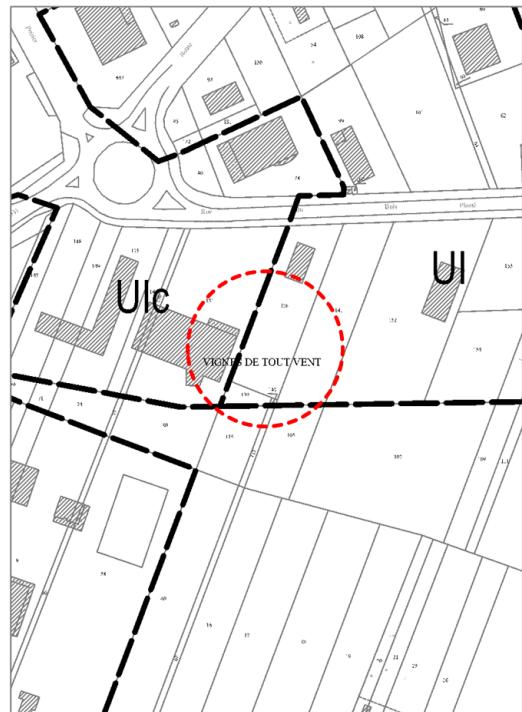


Figure 11 - Modification n°10a du zonage

- Les parcelles YB n°138p, 139 et 140 sont envisagées pour accueillir un nouveau magasin de décoration / ameublement. A ce titre, l'inscription du site en zone Ulc apparaît plus adaptée plutôt que la zone UI.

| | |
|----------------------------|---------------------|
| Superficie modifiée | + 1.9 ha en zone UI |
|----------------------------|---------------------|

Avant modification



Après modification

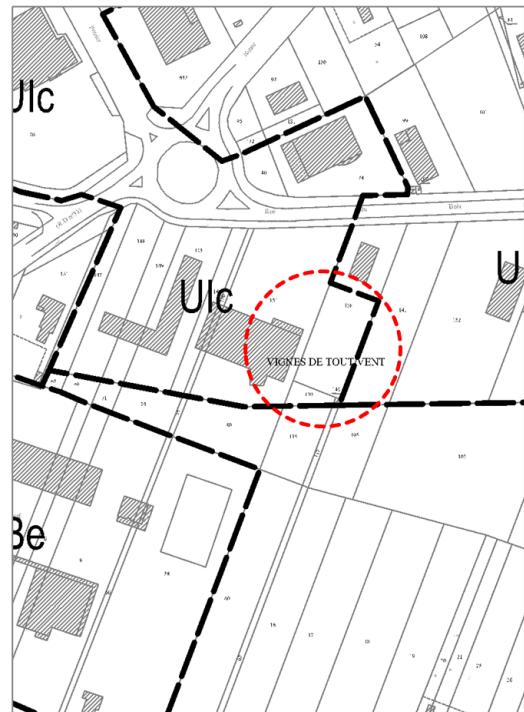
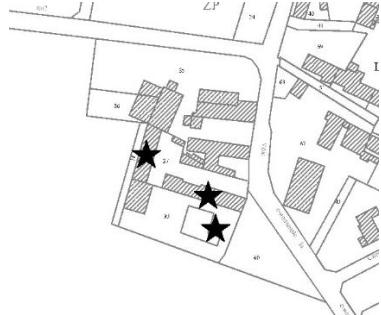


Figure 12 - Modification n°10b du zonage

3.2.7 GIROLLES (N°11)

Ajout d'un changement de destination

| Commune | Localisation | Projet du changement de destination |
|--|---------------------|--|
| Girolles | « Le Grand Villon » | Habitation |
| Extrait cadastral | | Photo aérienne |
|  | |  |
| Photo des bâtiments | | |
|  | |  |
|  | | |

Le projet en détail : Le changement de destination porte sur trois bâtiments, afin de permettre le rénovation.

3.2.8 GRISELLES (N°12)

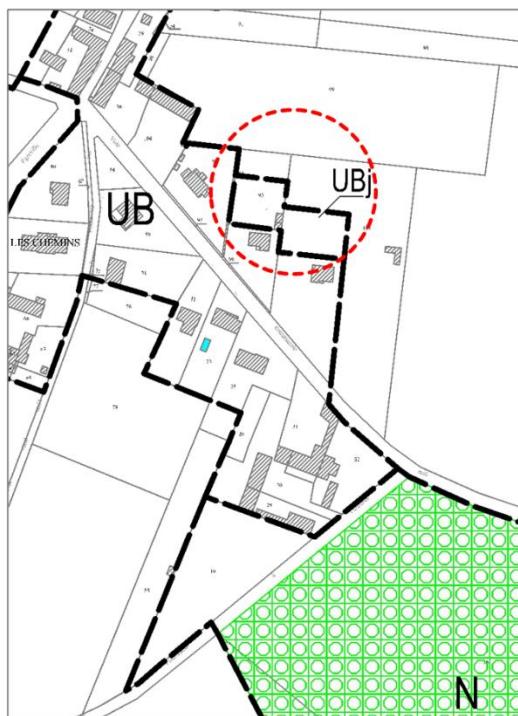
Uniformisation du zonage des fonds de jardins

Les parcelles ZX 95 et 102 situées dans le hameau « Les Fourneaux », au cœur du territoire de Griselles, sont à cheval sur trois zones différentes, à savoir :

- Une zone UB qui comprend les constructions principales existantes à usage d'habitation ;
- Une zone UBj définit sur environ 25 mètres de profondeur à compter de la limite Nord de la zone UB ;
- Une zone A, dans le prolongement des espaces agricoles attenants.

Ce découpage est peu cohérent avec l'usage réel des parcelles, dont les fonds de parcelles (actuellement inscrits en zone A) correspondent à des jardins entièrement clos et aménagés ; l'inscription en zone A n'est pas justifiée dans la mesure où ces secteurs ne sont pas non plus recensés à la PAC. Ainsi, pour uniformiser le zonage et être cohérent avec les secteurs bâtis limitrophes (ex : parcelle ZX 92), l'ensemble des fonds de parcelles est inscrit en zone UBj en remplacement de la zone A.

Avant modification



Après modification

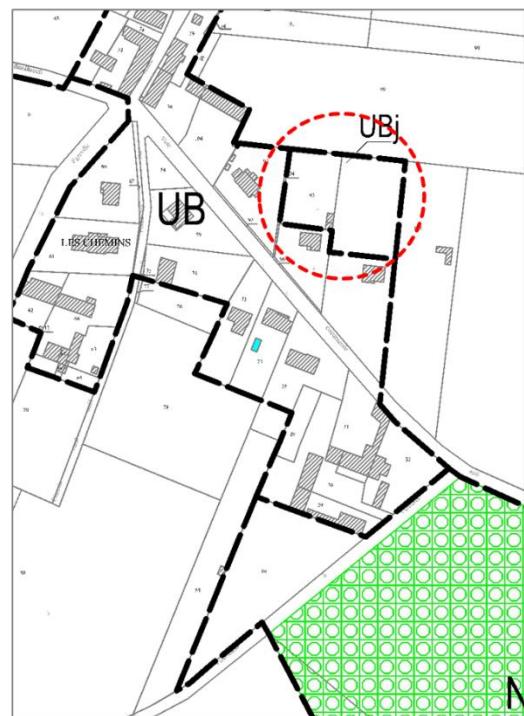


Figure 13 - Modification n°12 du zonage

| | |
|---------------------|-----------------------|
| Superficie modifiée | + 1.47 ha en zone UBj |
|---------------------|-----------------------|

3.2.9 MIGNERES (N°13)

Ajout d'un changement de destination

| Commune | Localisation | Projet du changement de destination |
|----------------------|---------------|-------------------------------------|
| Mignères | « Le Tartre » | Habitation |
| Extrait cadastral | | Photo aérienne |
| | | |
| Photos des bâtiments | | |
| | | |

Le projet en détails : les propriétaires souhaitent rénover les bâtiments pour y aménager trois logements qui seront à terme mis à la location, pour ainsi répondre au besoin de logements locatifs sur le secteur. Chaque logement disposera de son jardin privatif et d'une zone de parking à l'avant. Un système d'assainissement autonome sera mis en place.

3.2.10 NARGIS (N°14 A 15)

Reclassement du Domaine du Bois de Vaux

Le Domaine des Bois de Vaux est situé au sud du bourg de Nargis, à proximité du Canal du Loing et de la vallée du Loing. Existant depuis plus de 40 ans, ce domaine a été aménagé initialement comme secteur de pêche ; puis des constructions temporaires ont été implantées sur les différents lots qui composent le site afin d'en faire un espace agréable de villégiature pour les week-end, en tant que parc résidentiel de loisirs. Au fil du temps, une certaine sédentarisation a été observée et des constructions permanentes ont remplacé les précédentes.

Le tissu bâti du Domaine se caractérise par son hétérogénéité, tant sur l'aspect architectural des constructions, leur volume, le traitement des espaces libres, l'aspect des clôtures, etc. Les différentes phases et périodes d'aménagement du domaine sont ainsi visibles au regard de ces constructions. Ainsi, les constructions en parpaings et enduites côtoient les mobile-home qui ont fait l'objet d'extension, des chalets, des cabanes en bois, etc.



Figure 14 - Aperçu de l'hétérogénéité des constructions et aménagements au sein du Domaine
(Terr&Am, avril 2025)

A ce jour, 185 propriétaires sont dénombrés au sein du Domaine. Plusieurs évolutions administratives sont en cours actuellement :

- L'ancienne société civile du Bois de Vaux est en passe de devenir un syndic de copropriété ;
- Les résidents sont en cours d'acquisition des parcelles sur lesquelles sont implantées leur construction, pour devenir pleinement propriétaires.

Toutefois, les constructions jusqu'alors réalisées l'ont été sans effectuer de demandes d'autorisation d'urbanisme. Une régularisation de l'ensemble des constructions est donc à prévoir pour répondre à différents objectifs :

- Permettre aux propriétaires d'assurer leurs biens avec une reconnaissance officielle des constructions. Cet objectif est devenu un enjeu majeur, suite à l'incendie de certaines constructions ces derniers mois. Ce type de risque expose les propriétaires à une perte totale de leurs biens sans pouvoir toucher d'indemnités ni d'envisager une reconstruction à l'identique ;
- Donner la possibilité aux propriétaires d'améliorer leur habitation par des travaux d'amélioration de l'habitat. Les propriétaires pourront à ce titre profiter de l'accompagnement de la CC4V dans le cadre de l'Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat (OPAH), notamment du point de vue énergétique ;
- Encadrer le développement de ce secteur.

L'inscription du Domaine des Bois de Vaux au sein du secteur UBh actuellement ne permet pas de répondre à ces objectifs, dans la mesure où aucune nouvelle construction n'est admise. Or pour permettre la régularisation de ces constructions, aujourd'hui inexiste du point de vue du cadastre (et donc fiscal), il est nécessaire de procéder à une évolution des dispositions réglementaires.

Ainsi, l'ensemble du secteur du Domaine du Bois de Vaux, qui représente environ 10.89 ha, est inscrit au sein d'un nouveau sous-secteur de la zone UB, à savoir le sous-secteur UBv. Ce nouveau sous-secteur correspond uniquement au Domaine du Bois de Vaux afin d'adapter les dispositions réglementaires applicables (*cf. partie 3.1 de la notice explicative « modification du règlement écrit »*).

Ce nouveau sous-secteur doit permettre de réglementer notamment la volumétrie des constructions (emprise au sol, hauteur). Toutefois, la pluralité des caractéristiques architecturales et urbaines des constructions existantes en impossible la définition d'une règle générale en la matière au sein de ce sous-secteur UBv.

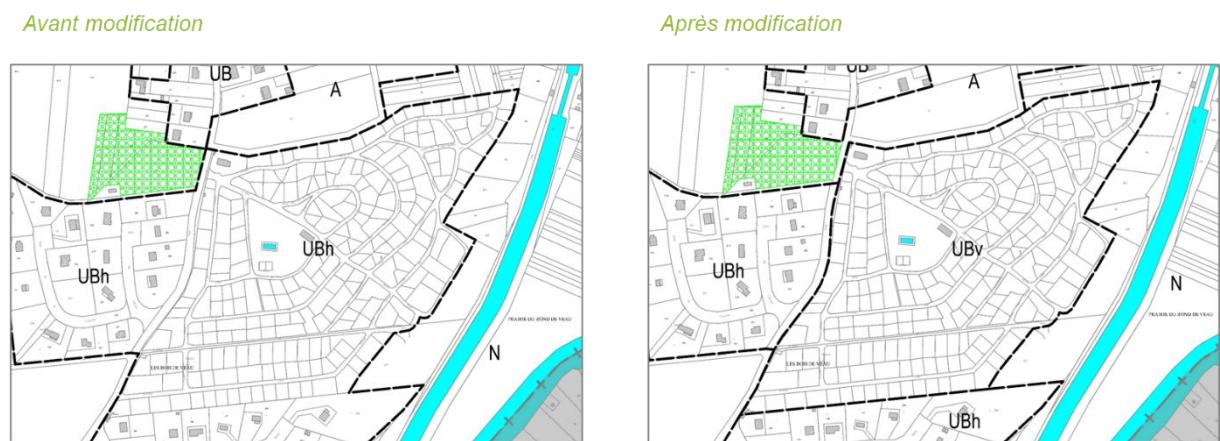


Figure 15 - Modification n°14 du zonage

| | |
|----------------------------|------------------------|
| Superficie modifiée | + 10.89 ha en zone UBv |
|----------------------------|------------------------|

Modification du mode d'aménagement des zones AUb « Chanterelle » (n°15a) et « Le Camp » (n°15b) à Nargis

Les zones AU à Nargis « Chanterelle » et « Le Camp » doivent faire l'objet d'un aménagement d'ensemble. Toutefois, ce mode d'aménagement complique la mobilisation de ce foncier et le développement de l'offre d'habitat sur la commune, et donc le développement de l'offre résidentielle. Pour remédier à cette problématique, il est proposé de revoir le classement de ces zones AUb en zone AUA. Le règlement écrit précise à ce titre qu'il existe deux façons d'aménager une zone AU :

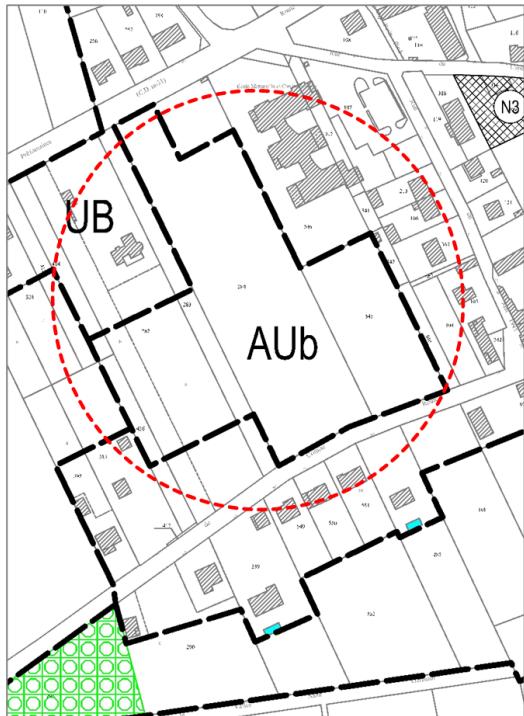
- Une opération au fur et à mesure. Dans ce cadre, les opérations peuvent être délivrées au fur et à mesure (DP, PC, PA etc...). Les zones en aménagement au fur et à mesure sont

globalement de maîtrise foncière communale avec donc un engagement de la commune à réaliser les dessertes internes à la zone. Ces secteurs ont été nommés AUa.

- Une opération d'aménagement d'ensemble. Dans ce cadre, la zone doit faire l'objet d'une seule et unique demande d'autorisation (permis groupé ou permis d'aménager) intégrant l'ensemble de la zone dans une réflexion cohérente. Ces secteurs ont été nommés AUb.

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation applicables sur ces secteurs sont également modifiées pour plus de cohérence entre les différentes pièces réglementaires du PLUi.

Avant modification



Après modification

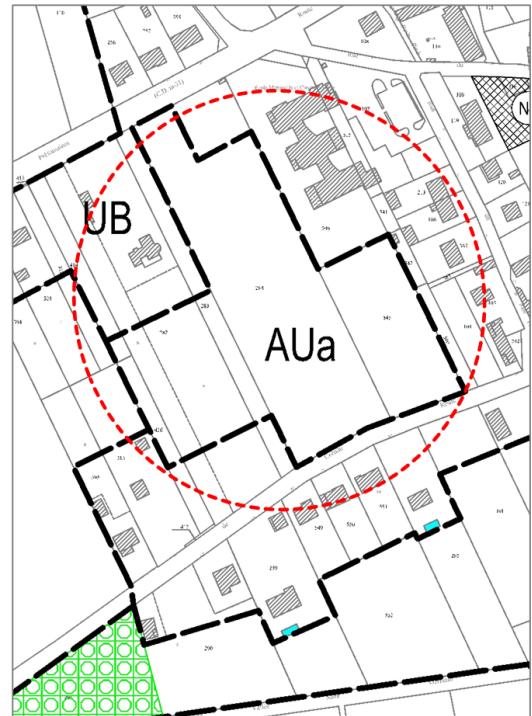
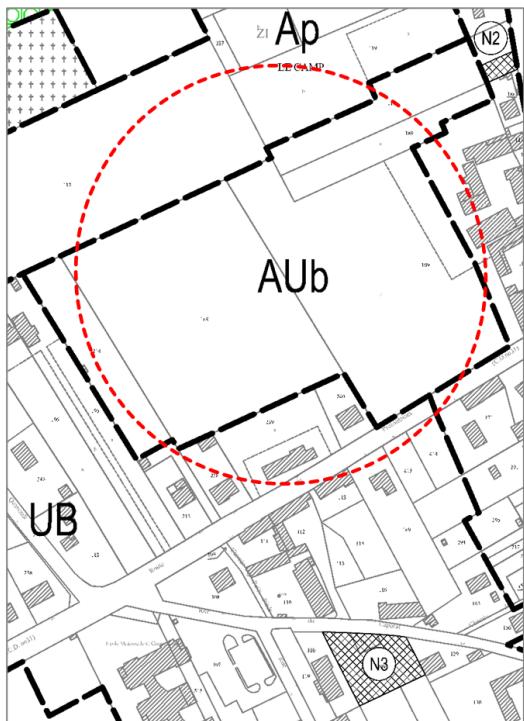


Figure 16 - Modification n°15a du zonage

Avant modification



Après modification

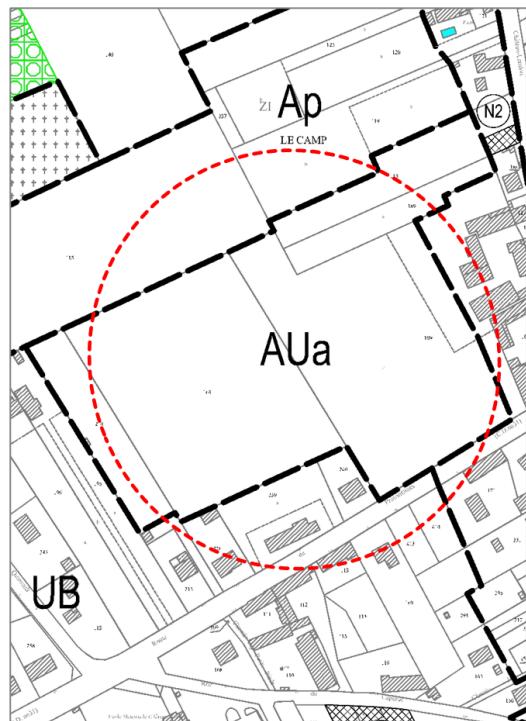


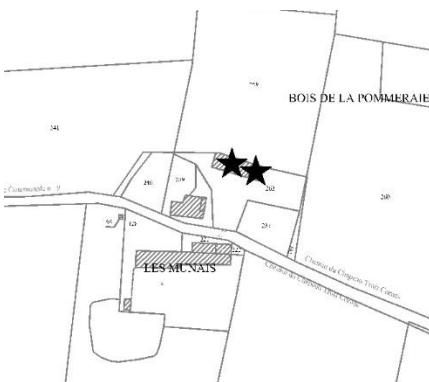
Figure 17 - Modification n°15b du zonage

Superficie modifiée

+ 5.1 ha en zone AUa

3.2.11 ROZOY-LE-VIEL (N°16)

Ajout d'un changement de destination

| Commune | Localisation | Projet du changement de destination |
|--|--------------------------|--|
| Rozoy-le-Viel | « Bois de la Pommeraie » | Habitation |
| Extrait cadastral | Photo aérienne | |
|  | |  |
| Photo du bâtiment | | |
|  | | |

Le projet en détail : Le propriétaire souhaite réhabiliter cette ancienne grange en habitation.

3.2.12 BILAN DES SURFACES DU PLUI SUITE A LA MODIFICATION DE DROIT COMMUN N°2

| ZONE | Superficie avant la procédure de modification de droit commun n°2 | Superficie après la procédure de modification de droit commun n°2 | Superficie modifiée |
|------|---|---|---------------------|
| N | 4 784.1 ha | 4 791 ha | +6.68 ha |
| Nc | 1 091.6 ha | 1 091.6 ha | -0.03 ha |
| Nd | 32.3 ha | 26 ha | -6.68 ha |
| AUa | 24.1 ha | 29.2 ha | +5.1 ha |
| AUb | 26.7 ha | 21.6 ha | -5.1 ha |
| UB | 861.4 ha | 861.7 ha | +0.3 ha |
| UBh | 133.8 ha | 122.9 ha | -10.94 ha |
| UBj | 84.3 ha | 84.5 ha | +0.18 ha |
| UBv | 0 ha | 10.9 ha | +10.90 ha |
| UI | 25.3 ha | 25.3 ha | +0.01 ha |
| UlC | 27 ha | 27.3 ha | +0.26 ha |

Tableau 2 - Surface des zones modifiées dans le cadre de cette procédure

3.3 MODIFICATION DES OAP

En lien avec les modifications apportées au zonage, certaines Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) sont modifiées.

3.3.1 NARGIS – LE CAMP / CHANTERELLE

En lien avec les modifications graphiques n°15a et n°15b, le mode d'aménagement des zones est modifié au sein des OAP. Il est désormais demandé que les zones soient aménagées au coup par coup, et non plus selon un aménagement d'ensemble.

3.3.2 FERRIERES-EN-GATINAIS – VIGNES DU PETIT CRACHIS

En lien avec la modification n°9 du zonage, le périmètre de l'OAP « Vignes du Petit Crachis » est réduit. Cela conduit aux modifications suivantes :

- Le périmètre de l'OAP est dorénavant de 4.95 ha (contre 5 ha auparavant) ;
- L'aire d'implantation du bassin de gestion des eaux pluviales a été revue.

Toutefois, les modifications apportées ne sont pas de nature à remettre en cause l'organisation générale du secteur d'OAP, ni la réalisation du projet d'aménagement global.

Figure 18 - Schéma de l'OAP "Le Camp" à Nargis modifié (Terr&Am)

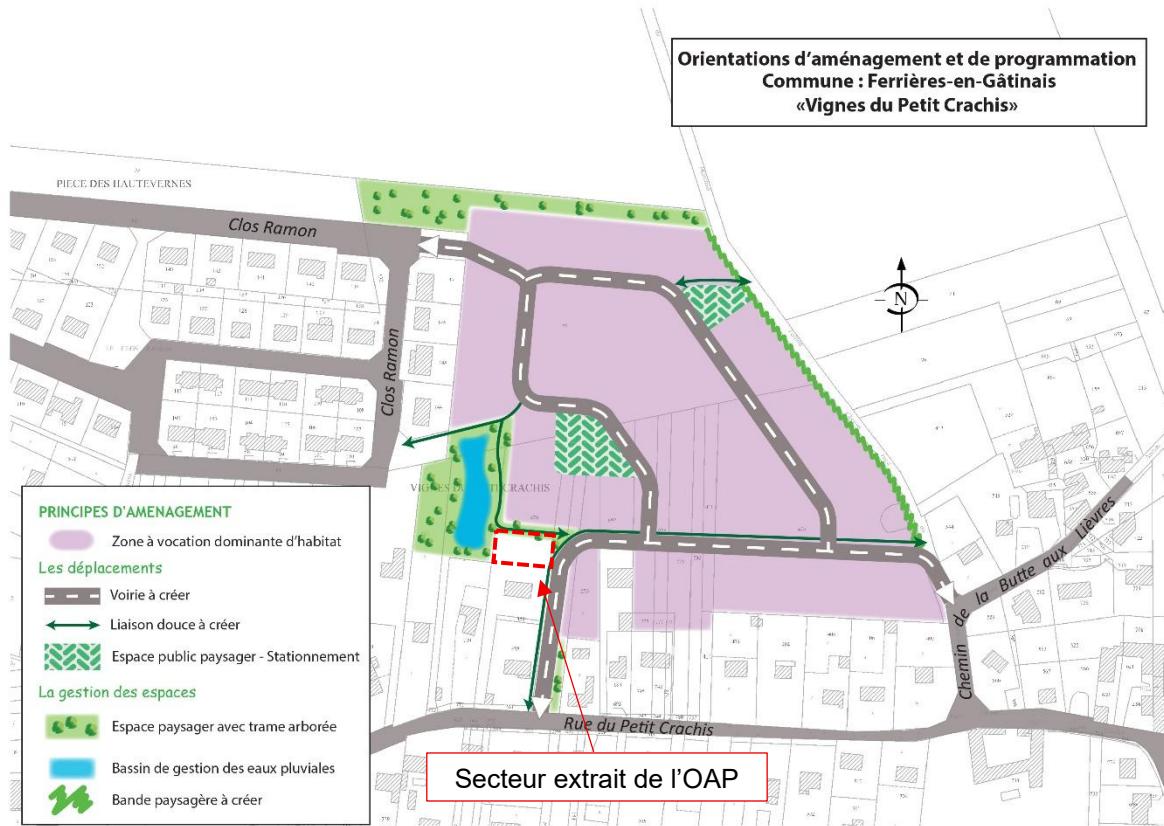


Figure 19 - Schéma de l'OAP "Vignes du Petit Crachis" modifié

4. ANALYSE DE LA COMPATIBILITE

4.1 AVEC LE PADD DU PLUI

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) figure comme le cœur politique du document d'urbanisme, qui définit les grandes orientations pour le développement du territoire. Dans le cas du PLUi de la CC4V, les objectifs poursuivis dans le PADD sont déclinés au sein de 5 axes :

| Axe du PADD | Réponse apportée par la modification de droit commun n°2 du PLUi |
|---|---|
| Axe 1 : Mobilité et services comme conditions de développement et d'attractivité | Ne concerne pas la procédure. |
| Axe 2 : Vers une nouvelle impulsion économique | Le développement économique du territoire fait partie des éléments moteurs pour promouvoir l'attractivité globale de la CC4V. Quelques ajustements sont apportés au dossier de PLUi pour permettre le développement d'entreprises existantes sur le territoire et/ou faciliter l'implantation de nouvelles activités (ex : Intermarché à Corbeilles, zone d'activité à Ferrières-en-Gâtinais). Ces modifications restent mineures et permettent de mieux valoriser le foncier disponible au cœur de l'enveloppe urbaine (plutôt que d'engager une extension des zones à vocation économique sur des secteurs agricoles ou naturels). |
| Axe 3 : La ruralité ou comment habiter un cadre de vie de qualité | Les modifications apportées au PLUi de la CC4V ne viennent pas remettre en cause la politique globale de valorisation du cadre de vie qui est inscrite dans le document d'urbanisme. Plusieurs points du PLUi sont modifiés, permettant essentiellement de simplifier l'instruction des demandes d'autorisation d'urbanisme, en particulier au sein du règlement écrit : Par ailleurs, la CC4V souhaite faciliter l'aménagement des zones à urbaniser qui sont délimitées sur le territoire, pour ainsi permettre la réalisation du projet démographique inscrit dans le PADD. Les modifications apportées par exemple aux zones AU à Nargis (modification des modalités d'aménagement) répondent de cet objectif. Il en est de même pour la création d'un sous-secteur spécifique adapté au Domaine des Bois de Vaux à Nargis, qui permettra la régularisation des constructions déjà édifiées sur le site pour assurer un cadre de vie sécurisé à ses habitants. |
| Axe 4 : Se positionner politiquement en matière de transition énergétique | La suppression du STECAL Nd à Dordives permettra la réalisation d'un projet photovoltaïque au sol, sur une ancienne décharge. Ce projet, soutenu par la CC4V dans le cadre de cette procédure, permet ainsi de concilier production d'énergie renouvelable et mobilisation d'un foncier jusqu'alors non valorisé. |
| Axe 5 : L'environnement : le dénominateur commun à préserver pour le développement de la CC4V | Les modifications apportées au PLUi de la CC4V ne viennent pas porter atteinte aux grandes entités paysagères et environnementales du territoire, ni remettre en cause la TVB. Peu de secteurs sont concernés par des modifications de zones A ou N : il s'agit essentiellement d'assurer une cohérence d'ensemble entre le zonage applicable et les occupations des sols (ex : extension d'une zone UBj pour intégrer les fonds de parcelles dans leur entièreté). |

4.2 AVEC LE DOO DU SCOT

Pour rappel, le territoire de l'AME est inscrit au sein du périmètre du PETR Gatinais Montargois, dont le SCoT a été approuvé le 27 juin 2024. Le Document d'Orientations et d'Objectifs (DOO) constitue la pièce du SCoT avec laquelle le PLUi de la CC4V doit être compatible.

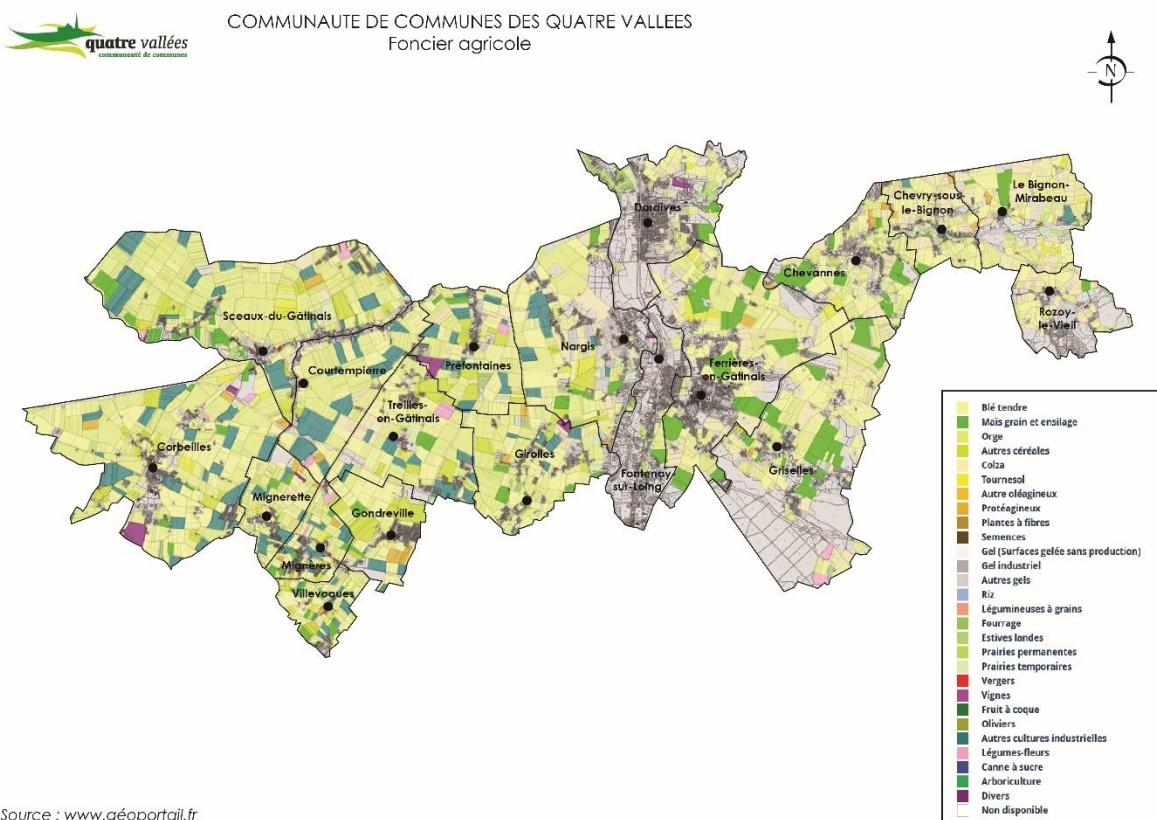
Les modifications qui sont apportées au PLUi de la CC4V répondent à plusieurs objectifs majeurs du SCoT, comme détaillé ci-dessous :

- Objectif n°1 : développer l'attractivité économique du territoire – plusieurs modifications mineures concernent les zones d'activités et secteurs d'implantation des activités économiques sur le territoire de la CC4V, pour favoriser le développement économique. Par ailleurs, les changements de destinations envisagés permettront de renforcer l'offre d'hébergements touristiques, bénéficiant en filigrane aux commerces et services locaux.
- Objectif n°2 : habiter le territoire : une politique d'accueil qualitative – les changements apportés au PLUi visent, en partie, à favoriser la réalisation des différents projets envisagés, par des ajustements modérés : redélimitation de certains périmètres d'OAP, modification des modes d'aménagement, ajustements règlementaires, etc. L'enjeu pour la CC4V est de garantir le maintien d'un cadre de vie de qualité, tout en rendant le territoire attractif pour de nouveaux ménages et ainsi assurer la réalisation du projet démographique écrit dans le PADD.
- Objectif n°3 : mettre en œuvre les transitions écologiques, énergétique et climatique du territoire – comme signalé auparavant, les modifications apportées dans le cadre de cette procédure restent mineures, en particulier celles touchant des secteurs inscrits actuellement en zone A et N. Conformément aux exigences du SCOT, les modifications ne portent pas atteinte à la préservation des milieux naturels remarquables du territoire, ni à la pérennisation de la TVB.

5. INCIDENCES EVENTUELLES SUR L'ENVIRONNEMENT

5.1 SUR LES ESPACES AGRICOLES

Le diagnostic agricole qui a été réalisé dans le cadre de l'élaboration du PLUi de la CC4V fait état d'une Superficie Agricole Utilisée de 19 960 ha, dont 77% dédiés à la production de céréales et d'oléo-protéagineux. L'activité agricole occupe ainsi une place importante à l'échelle du territoire de la CC4V ; elle participe à la structuration du paysage, au dynamisme économique et à la définition de l'identité territoriale intercommunale.



- Les modifications apportées au PLUi ne vont pas impacter les espaces agricoles. Bien que des changements de destination soient fléchés dans des zones dites « agricoles », ceux-ci ne sont pas de nature à remettre en question la vocation agricole de ces secteurs, ni à compromettre l'activité en tant que telle.

5.2 SUR LES ESPACES NATURELS

5.2.1 LES ZNIEFF ET SITES NATURA 2000

Les ZNIEFF

L'inventaire des ZNIEFF (Zones naturelles d'intérêt écologique, faunistique et floristique) a été lancé en 1982 afin d'identifier sur le territoire français les espaces avec un intérêt particulier du point de vue écologique pour créer un socle de connaissances à leur sujet mais aussi pour servir d'outil d'aide à la décision. Deux types de ZNIEFF ont été créés (d'après l'INPN) :

- Les ZNIEFF de type I : espaces homogènes écologiquement, définis par la présence d'espèces, d'associations d'espèces ou d'habitats rares, remarquables ou caractéristiques du patrimoine naturel régional. Ce sont les zones les plus remarquables du territoire ;
- Les ZNIEFF de type II : espaces qui intègrent des ensembles naturels fonctionnels et paysagers, possédant une cohésion élevée et plus riches que les milieux alentours.

Au total, ce sont trois ZNIEFF de type I et deux ZNIEFF de type II qui sont recensées sur le territoire intercommunal :

- « Marais de Mignerette et Mare de Jariaux », « Coteaux du Betz au Bois de Verdeau » et « Mares du Marchais des Cordes » de type I ;
- « Vallée du Loing entre Nemours et Dordives » et « Forêt de Montargis » de type II.

Les modifications apportées au PLUi ne concernent aucun de ces sites.

Les sites Natura 2000

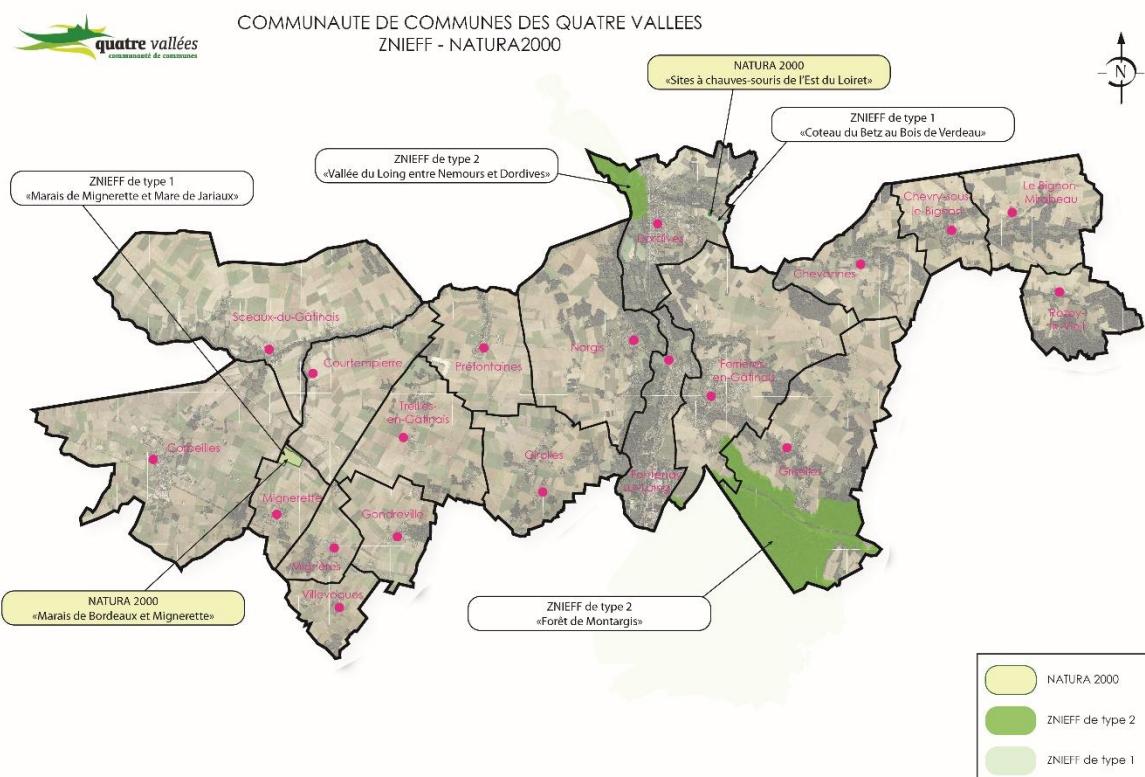
Le réseau Natura 2000 a été institué par l'Union Européenne pour préserver la biodiversité et mieux prendre en compte les enjeux qui y sont liés dans les activités humaines. Ce réseau européen s'appuie sur l'application de deux directives européennes :

- La directive « Habitats » (92/43/CEE) qui porte sur la conservation des habitats naturels, ainsi que sur le maintien de la flore et de la faune sauvages. Les Etats membres de l'Union Européenne doivent désigner des Zones Spéciales de Conservation (ZSC) ;
- La directive « Oiseaux » (2009/147/CE) qui concerne la conservation des oiseaux sauvages, grâce à la désignation de Zones de Protection Spéciales (ZPS).

Le territoire de la CC4V compte deux sites Natura 2000 :

- La ZSC « Marais de Bordeaux et Mignerette », sur la commune de Mignerette et en limite des communes de Sceaux-du-Gâtinais et Corbeilles-en-Gâtinais ;
- La ZAC « Sites à chauves-souris de l'Est du Loiret », sur la commune de Dordives.

Les modifications apportées au PLUi ne concernent aucun de ces sites.



Source : INPN

Figure 21 - Les ZNIEFF et sites Natura 2000 sur le territoire de la CC4V (Terr&Am)

- ▶ Les modifications apportées au PLUi n'impactent pas des sites naturels reconnus pour leur exceptionnalité.

5.3 SUR LES DEPLACEMENTS

Le territoire de la CC4V se trouve au carrefour de l'Île-de-France et jouit d'une bonne desserte routière. On notera la présence notamment de trois autoroutes, dont deux qui assurent une connexion avec Paris (A77 et A6) et une autre qui permet une liaison Est-Ouest vers Orléans notamment (A19). A ce réseau autoroutier s'ajoute aussi un maillage composé de routes départementales importantes pour la desserte locale mais aussi départementale/régionale, à l'image de la RD 2007 qui figure comme un axe majeur avec plus de 10 000 véhicules par jour.

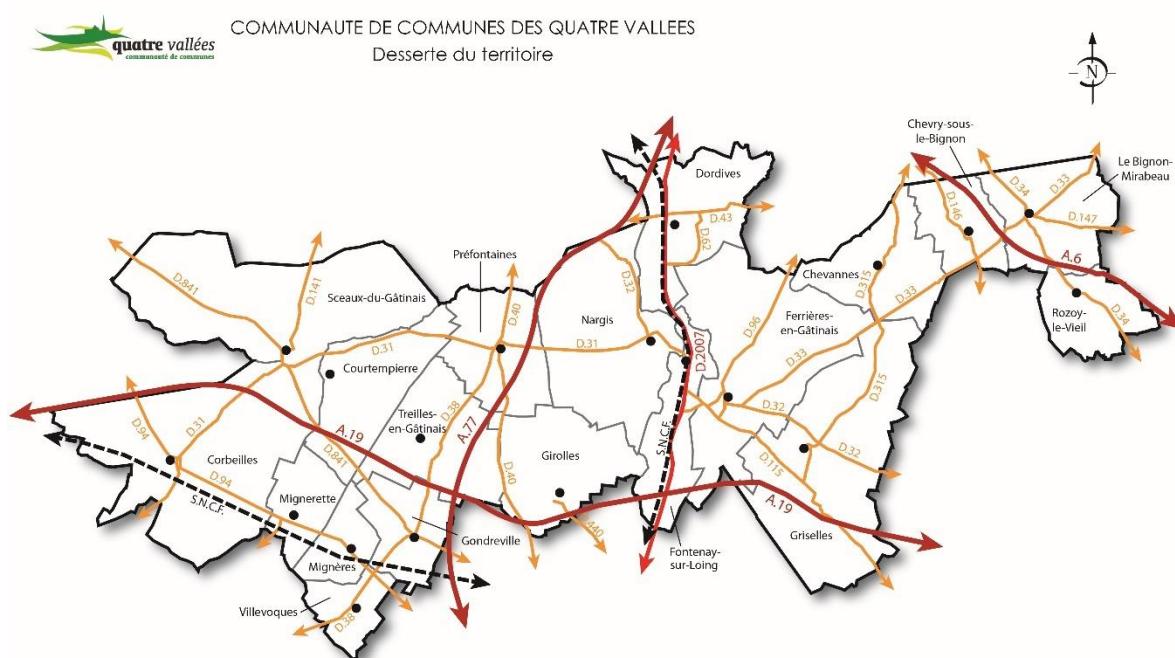


Figure 22 - La desserte du territoire de la CC4V (Terr&Am)

- Les modifications apportées au PLUi de la CC4V sont ponctuelles et restent relativement limitées. En conséquence, ces modifications ne devraient pas avoir d'impact sur les déplacements.

5.4 SUR LA SECURISATION DES USAGERS

Le tableau ci-dessous répertorie les principaux risques, qu'ils soient naturels ou technologiques, qui sont recensés sur le territoire de la CC4V. Ces risques sont détaillés de façon plus approfondie dans le rapport de présentation du PLUi (tome1).

5.4.1 LES RISQUES NATURELS

| Risque | Détail |
|--|---|
| Risque inondation | La CC4V est couverte par le PPRi de l'Agglomération montargoise et Loing aval, dont la révision a été approuvée le 5 décembre 2023. Les plans du PPRi sont consultables sur le site de la Préfecture du Loiret. |
| Risque de mouvements de terrain | Plusieurs risques sont identifiés et sont liés : <ul style="list-style-type: none"> - <u>A la présence de cavités souterraines</u> qui sont recensées dans cinq communes. Les carrières sont répertoriées à ce titre ; - <u>A la présence d'argiles dans les sols</u>, qui peut conduire à des phénomènes de retrait et gonflement en fonction de la teneur |

en eau des sols. Ce phénomène concerne surtout l'Est de la vallée du Loing et la partie Sud-Ouest du territoire de la CC4V.

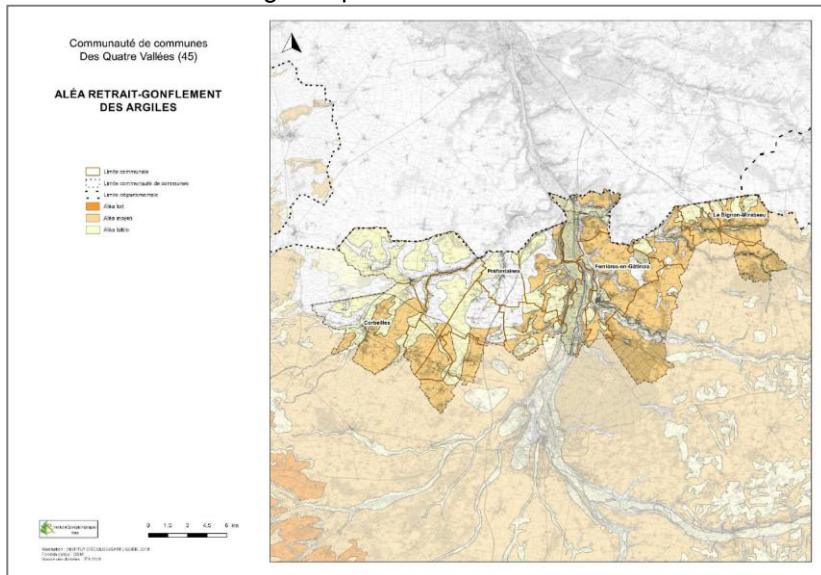


Figure 23 - Risque de retrait et gonflement des argiles (IEA, diagnostic du PLUi)

5.4.2 LES RISQUES TECHNOLOGIQUES

| Risque | Détail |
|--------|--|
| ICPE | Plusieurs ICPE sont recensées sur le territoire de la CC4V, mais aucun site SEVESO n'est identifié. La majorité des ICPE de la CC4V relève du domaine industriel, mais aucune ne fait l'objet d'un Plan de Prévention des Risques Technologiques (PPRT). |

La carte montre les installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE) dans la Communauté de communes Des Quatre Vallées (45). Légende :

- Lieu industriel
- Lieu industriel de personnes
- Lieu résidentiel
- Centres
- Écluses
- Villes

 Échelle : 0 1.0 2 4.0 8 km.

Figure 24 - Les sites ICPE sur la CC4V (IEA, diagnostic du PLUi)

Sur le territoire intercommunal, on compte :

- 5 établissements recensés au registre des émissions polluantes ;
- 3 sites pollués avérés (à Dordives, Mignères et Préfontaines) ;
- 72 anciens sites industriels et activités de services qui peuvent être à l'origine de pollution des sols.

Pollution des sols

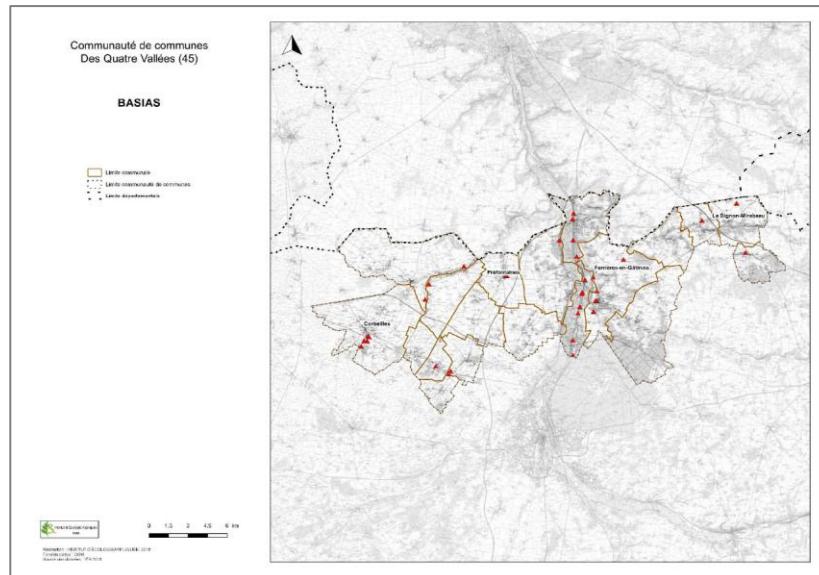


Figure 25 - Les anciens sites industriels et activités de services pouvant générer une pollution des sols (IEA, diagnostic du PLUi)

Le réseau de voies de communication et la présence de canalisations de gaz naturel présentent un risque en cas d'accident. Les principaux dangers identifiés sont notamment les explosions, les incendies, les pollutions et les dispersions dans l'air. Ainsi, plusieurs axes routiers sont assujettis au risque de transports de marchandises dangereuses, ainsi que les canalisations de gaz naturel qui traversent la CC4V.

Transport de matières dangereuses

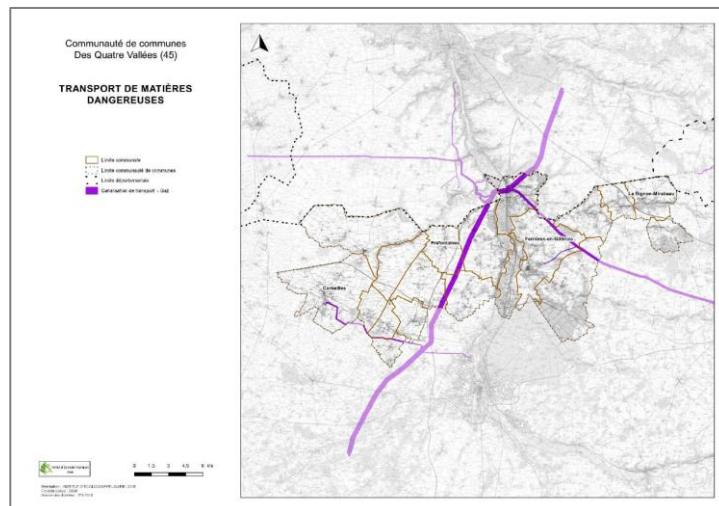


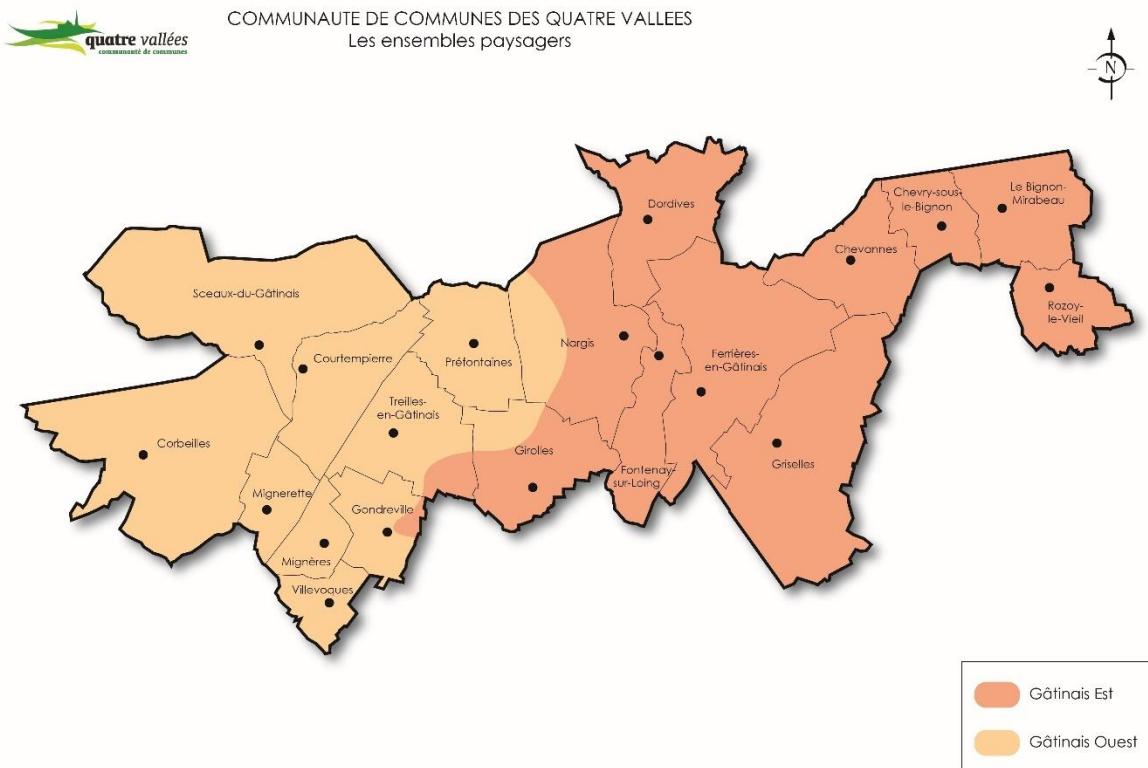
Figure 26 - Tracé des canalisations de gaz naturel (IEA, diagnostic du PLUi)

► Les modifications apportées au PLUi de la CC4V ne sont pas de nature à renforcer l'exposition des biens et des personnes aux risques naturels et/ou technologiques connus sur le territoire.

5.5 SUR LE CADRE DE VIE, LES PAYSAGES ET LE PATRIMOINE

Le territoire de la CC4V se trouve au croisement de deux ensembles paysagers majeurs, que sont d'une part le Gâtinais Est et d'autre part le Gâtinais Ouest.

- Le Gâtinais Est se caractérise par une vallée agricole entaillée par les vallées de la Cléry et du Betz, avec une alternance entre les paysages fermés des vallées et les plateaux agricoles ponctués de massifs boisés ;
- Le Gâtinais Ouest pour sa part dispose d'un paysage plus ouvert et rappelle la proximité avec la Grande Beauce, où les boisements sont moins nombreux et les hameaux plus développés. La vallée du Fusain est la plus importante de cette portion du territoire.



► Les modifications apportées au PLUi de la CC4V devraient avoir un impact mineur sur le cadre de vie et le paysage du territoire. Les ajustements effectués dans le règlement écrit sont relativement modérés et visent essentiellement à faciliter l'instruction des demandes d'autorisation d'urbanisme, sans remettre en cause la politique globale de valorisation du patrimoine (bâti et naturel) mise en œuvre dans le document d'urbanisme. Par ailleurs, les changements de destination fléchés dans le cadre de la procédure permettront une reprise de bâtiment jusqu'alors abandonnés, pour ainsi valoriser un patrimoine bâti délaissé.