

Département du Loiret

Communauté de Communes des Quatre Vallées



## **Plan Local d'Urbanisme intercommunal**

**MODIFICATION DE DROIT COMMUN N°2**

**Mémoire en réponse aux avis des P.P.A.**

## PREAMBULE

---

En date du 13 mars 2025, le Président de la Communauté de Communes des Quatre Vallées (CC4V) a engagé une procédure de modification de droit commun n°2 du PLUi. Cette procédure doit permettre d'effectuer diverses adaptations des pièces règlementaires :

- Ajustements du règlement écrit pour faciliter l'instruction des demandes d'autorisation d'urbanisme et corriger certaines erreurs matérielles constatées depuis l'entrée en vigueur du PLUi ;
- Modifications de zonage au sein de certaines zones U du territoire, sur les communes de Nargis, Corbeilles et Ferrières-en-Gâtinais ;
- Changements de destinations de bâtiments à usage agricole vers l'usage habitation.

Conformément à l'article L.153-40 du Code de l'Urbanisme, le projet de modification de droit commun n°2 du PLUi est notifié aux Personnes Publiques Associées (mentionnées aux articles L.132-7 et L.132-9 du Code de l'Urbanisme). Les Personnes Publiques Associées et les communes concernées peuvent émettre leurs avis sur la procédure en amont de l'ouverture de l'enquête publique.

Le présent mémoire vient compiler les avis formulés par les Personnes Publiques Associées sur le projet de modification de droit commun n°2 du PLUi de la CC4V. Y sont également inscrites les réponses de la Communauté de Communes à ces avis.

Les ajustements du dossier de modification de droit commun n°2 demandés par les Personnes Publiques Associées et validés par la Communauté de Communes dans le tableau suivant seront apportés au dossier en amont de l'approbation.

# REPONSES APPORTEES PAR LA CC DES QUATRE VALLEES

PPA concernée	Date de l'avis	Objet de l'avis (principaux éléments mis en avant par les PPA dans leur avis)	Réponse de la CC des Quatre Vallées
Commission Départementale de Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (CDPENAF)	7 octobre 2025	<u>Avis sur les modifications du règlement écrit (zones A et N) du PLUi au titre de l'article L.151-12 du Code de l'Urbanisme</u> : avis favorable.  <u>Avis sur les changements de zonage dans le cadre de l'autosaisine</u> : avis favorable.  <u>Avis sur l'identification de bâtiments susceptibles de changer de destination au titre de l'autosaisine</u> : avis favorable.	La CC4V prend note de l'avis de la CDPENAF.
RTE	14 octobre 2025	<u>Report des servitudes d'utilité publique</u> : Il convient de noter, au sein de la liste des servitudes, l'appellation complète et le niveau de tension des servitudes I4, ainsi que le nom et les coordonnées du Groupe Maintenance Réseaux (GMR).	Les coordonnées du GMR contenues dans l'avis de RTE seront mises à jour dans la liste des SUP annexée au PLUi.

		<p><b>Règlement :</b></p> <p>Les ouvrages RTE traversent les zones UB, Uls, A, Aa, Aco, Ae, Ap, N, Nc et Ne.</p> <p>1) <u>Pour les lignes électriques HTB :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- S'agissant des occupations et utilisations du sol autorisées sous conditions : les ouvrages correspondent à des « constructions techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ».</li> <li>- S'agissant des occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières : il conviendra de préciser que « <i>les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sont autorisées dans l'ensemble de la zone, sous-secteurs compris et que les travaux de maintenance ou de modification de ces ouvrages sont donc également autorisés pour des exigences fonctionnelles et/ou techniques.</i> »</li> <li>- S'agissant des règles de hauteur des constructions : nous vous demandons de préciser que : « <i>La hauteur n'est pas réglementée pour les constructions et installations</i> »</li> </ul>	
--	--	--	--

		<p><i>nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif dans l'ensemble de la zone, sous-secteurs compris et que les travaux de maintenance ou de modification de ces ouvrages sont donc également autorisés pour des exigences fonctionnelles et/ou techniques. »</i></p> <p>2) <u>Pour les postes de transformations</u> : précision pour ne pas réglementer ces constructions.</p>	
		<p><b><u>Incompatibilité avec les EBC :</u></b></p> <p>Après étude du dossier transmis, nous n'avons pas eu accès aux données constituant les éléments graphiques des EBC présents dans le PLUi. Dans ce contexte, nous ne pouvons émettre un avis sur la conformité de cette pièce du document.</p>	Les modifications apportées au PLUi dans le cadre de cette procédure ne touchent pas les EBC qui ont été définis lors de l'approbation initiale du PLUi.
<b>Direction Départementale des Territoires (DDT) du Loiret</b>	23 septembre 2025	<p>Le passage des parcelles AK 48 et 49 à Dordives et Nc en UBj pour implanter une piscine n'est pas réalisable par ce type de procédure.</p> <p>Le passage des parcelles ZX 95 et 102 sur Griselles de A en UBj ne relève pas de la procédure de modification de droit commun mais d'une révision allégée.</p>	<p>Cette modification est abandonné par la CC4V dans le cadre de cette modification de droit commun n°2 du PLUi.</p> <p>Cette modification est abandonné par la CC4V dans le cadre de cette modification de droit commun n°2 du PLUi.</p>

	<p>Il est envisagé d'identifier plusieurs bâtiments afin de permettre leurs changements de destination. En référence à l'article L.151-11 du CU, cette identification de bâtiments est possible dès lors qu'elle ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site. Or les justifications de la notice explicative ne permettent pas d'évaluer les effets potentiels de ces changements de destination, notamment sur les distances liées à l'éloignement des bâtiments vis-à-vis d'exploitations agricoles.</p>	<p>Les propriétaires / porteurs de projets des bâtiments identifiés dans le cadre de la procédure seront recontactés en amont de l'approbation pour obtenir plus d'informations sur les projets et sur la proximité avec des exploitations agricoles. Ces renseignements, s'ils sont obtenus, seront ajoutés à la notice explicative de la modification de droit commun n°2.</p> <p>Faute d'éléments complémentaires fournis, les changements de destination ne seront pas conservés.</p> <p>Concernant le changement de zonage de AUb et AUA sur la commune de Nargis, sur les OAP « Chanterelle » et « Le Camp », le règlement du PLUi distingue pour ces secteurs deux façons d'aménager. [...] la notice explicative n'explique pas si le passage de AUb à AUA fait suite à une maîtrise foncière par la collectivité sur ces deux zones avec un engagement à réaliser les dessertes internes. A défaut de maîtrise foncière par la collectivité, une adaptation de chaque OAP doit être réalisée afin de garantir l'aménagement de la zone dans une réflexion</p> <p>Lors de la commission urbanisme de la CC4V qui s'est tenue le 17 novembre 2025, le choix a été fait de conserver les deux OAP de Nargis (Chanterelle et Le Camp) en aménagement d'ensemble. Autrement dit, les deux sites seront maintenus en AUb (c'est-à-dire le zonage applicable depuis l'approbation initiale du PLUi). Cela permet ainsi de garantir l'équité de traitement entre les différentes</p>
--	---	---

		<p>cohérente, notamment sur le nombre de logements attendus et les différentes caractéristiques décrits à l'article R.151-8 du CU.</p>	<p>zones AU à l'échelle de l'ensemble du PLUi.</p> <p>Les modifications des OAP et du zonage pour ces sites sont donc abandonnées.</p>
		<p>Le changement de zonage de UBh en UBv sur le domaine du « Bois de Vaux » à Nargis, vise à régulariser les constructions existantes. Le contexte est complexe et la notice explicative doit justifier avec plus de précisions les conditions mises en place pour faciliter une régularisation en plus grand nombre.[...]</p>	<p>Lors de la commission urbanisme de la CC4V qui s'est tenue le 17 novembre 2025, le choix a été fait d'exclure ce point de la présente procédure de modification de droit commun n°2 du PLUi. En effet, lors d'échanges entre le Président du Domaine, la CC4V et les services de l'état (réunion de travail organisée le 6 octobre 2025), il a été mis en avant la nécessité de justifier d'avantage les modifications apportées et de mieux encadrer réglementairement ce secteur, pour empêcher de nouvelles constructions, limiter les risques pour les habitants du secteur et les alentours, de veiller à ce que les aménagements à venir ne pèsent pas financièrement sur la collectivité.</p> <p>En ce sens, le Président du Domaine s'est engagé à missionner un géomètre</p>

		<p>pour procéder à un relevé des constructions existantes et un métrage de celles-ci, pour pouvoir ensuite définir des règles adaptées pour ce secteur. Ainsi, cette modification sera prise en compte lors d'une prochaine procédure d'évolution du PLUi.</p>
	<p>Dans le règlement, il est fait référence à l'arrêté du 10 novembre 2016 définissant les destinations et sous-destinations des constructions. Le décret n°2023-192 du 22 mars 2023 portant ainsi le nombre de destination à 23 est aujourd'hui celui qui fait référence.</p>	<p>Une mise à jour du règlement sera effectuée sur la base de ce décret de 2023.</p>
	<p>Le tableau des surfaces des zones modifiées dans le cadre de cette procédure présent à la page 38 de la notice explicative nécessite d'être explicité et corrigé, des incohérences étant relevées.</p>	<p>Le tableau sera remis à jour en amont de l'approbation en tenant compte de l'ensemble des ajustements apportés au zonage (liés aux avis PPA et aux éventuelles observations de l'enquête publique).</p>
	<p>Dans le cadre de la modification de zonage de Nd à N à Dordives [...] il est conseillé de prendre contact avec le porteur de projet afin de connaître si un soutien de la CRE sera sollicité. Un zonage spécifique étant demandé par la commission.</p>	<p>La CC4V maintient à ce stade de la procédure la suppression du STECAL Nd pour une inscription du secteur en zone N. Il n'est pas demandé à ce stade, par le porteur de projet, l'inscription du site en</p>

		Npv (qui ne pourrait d'ailleurs pas être effectuée dans le cadre d'une modification de droit commun).
	<p>Le service Loire Risques Transports rappelle que 2 atlas des zones inondées (AZI), pour le Fusain et la Cléry, ont été portés à la connaissance des communes. Ces documents n'ont pas de portée réglementaire mais permettant d'identifier des secteurs à risques sur plusieurs communes de la CC4V. Le SRLT préconiser d'intégrer à cette procédures les documents.</p>	<p>Les deux documents (AZI du Fusain et AZI de La Cléry) seront annexés au PLUi de la CC4V et une mention de ces documents sera ajoutée dans les caractéristiques générales des zones.</p>
	<p>Les autres éléments de la modification n'appellent pas de remarque particulière.</p>	<p>La CC4V prend note de cette information.</p>

