



PPA	DATE	Nature de l'avis	Pièce(s) concernée(s)	Thématique	Résumé de l'avis	Réponses de la CCCFG
CC Berry Loire Puisaye	30/11/2023	AUCUNE OBSERVATION	/	/	/	/
Commune de Nogent sur Vernisson	01/12/2023	FAVORABLE	/	/	/	/
CCI du Loiret	11/12/2023	FAVORABLE	/	/	/	/
Conseil Départemental du Loiret	18/12/2023	AUCUNE OBSERVATION	/	/	/	/
Chambre d'Agriculture du Loiret	18/12/2023	FAVORABLE	ZONAGE	Changement de destination	Les changements de destination de bâtiments agricoles peuvent avoir une incidence sur l'activité agricole en induisant la création de nouvelles zones de non-traitement autour des bâtiments concernés par le changement de destination. Ils peuvent également induire un mitage de la zone agricole et l'obligation pour la collectivité d'apporter réseaux et services. Dans les cas présentés, les bâtiments concernés présentent un caractère patrimonial pouvant justifier leur préservation par un changement de destination dans la mesure où ils apparaissent peu fonctionnels pour le stockage de matériel ou de récolte. Par ailleurs, ils n'impliquent pas de nouvelle ZNT en proximité des parcelles cultivées hormis pour le bâtiment de Saint-Hilaire-sur-Puiseaux. Les changements de destination auront peu d'impact sur l'activité agricole des communes concernées	La communauté de communes prend note de l'observation
DDT du Loiret	13/12/2023	FAVORABLE AVEC RECOMMANDATIONS	ZONAGE	Espaces Boisés Classés	L'article L.153-31-2 du CU dispose qu'en cas de réduction d'un EBC, la procédure engagée est une révision allégée. Vous précisez que des changements de zonage entre l'arrêt de projet et l'approbation du PLUiH ont été réalisés sans prendre en compte les autorisations d'urbanisme délivrées préalablement. Il conviendra de préciser la situation de chaque parcelle permettant de considérer ces modifications comme des erreurs matérielles. Enfin, le nombre d'hectare d'EBC supprimé n'est pas énoncé à la page 12 de la note explicative.	<p><u>1/ Pour la suppression des Espaces Boisés à Conserver (EBC) :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Lorris : le PC relatif à la maison d'accueil du Clos Roy a été délivré le 10/07/2018 - Thimory : le secteur a fait l'objet d'une DP division le 16/01/2019 et de plusieurs permis de construire : le 15/05/2023 (parcelles n°246 & 265), le 17/01/2023 (parcelle n°266), le 8/06/2022 (parcelles n°267 & 268) et le 18/01/2022 (parcelle n°269). - Pressigny les Pins et Montbouy : les parcelles n'ont pas fait l'objet d'autorisation d'urbanisme. Aucun boisement n'existe sur leur parcelle et aucune demande n'a été faite dans l'objectif de modifier les EBC sur leur parcelle entre l'arrêt du projet et son approbation - Il ne peut s'agir de fait que d'une erreur matérielle <p><u>2/ La modification entraîne la réduction de 3,25 ha d'EBC :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Lorris : réduction de 3 924 m² - Thimory : réduction de 5 295 m² - Montbouy : réduction de 608 m² - Pressigny les Pins : réduction de 22 745 m²
			REGLEMENT ET ANNEXE	ZAC DE BELLEGARDE	Dans le cadre de la prise en compte de la ZAC de Bellegarde dans le PLUiH, un sous secteur Uxz est créé. Or, aucune disposition réglementaire spécifique n'est retranscrite dans le règlement littéral de la zone Ux, ainsi que dans le tableau général page 7. Il est également préférable d'ajouter le cahier des charges de cession de terrains dans les annexes du PLUiH.	Concernant les dispositions réglementaires, les dispositions connues seront reprises
			REGLEMENT	ZONE Uxc	<p>1/ Pour la zone Uxc, il convient de s'assurer que les modifications sur les surfaces commerciales et sur le passage à une hauteur de 15 m des bâtiments, n'entraîne pas une majoration de plus de 20 % des possibilités de construction. Dans le cas d'une majoration supérieure à 20 %, la procédure engagée deviendrait une modification de droit commun.</p> <p>2/ De plus, la proposition de rédaction de la règle « la hauteur des constructions est fixée à 15 mètres » rend l'obligation pour toute construction d'atteindre cette hauteur. Il est suggéré de rajouter le mot « maximale ».</p>	<p>1/ Sur les surfaces commerciales : compte tenu des difficultés à estimer l'augmentation réelle du gabarit (en l'absence de connaissance des hauteurs des bâtiments environnants, les modifications apportées ne génèrent pas d'augmentation à plus de 20%.</p> <p>2/Concernant la hauteur des bâtiments, compte tenu de la difficultés de mesurer la hauteur des bâtiments alentours, il est décidé de modifier cette règle lors d'une procédure de modification de droit commun</p>
				Notion de vitrines commerciales	Dans le document règlement littéral, en zone Ua page 16 et Ub page 32, vous souhaitez modifier la notion de "vitrines commerciales" en remplacement de « locaux commerciaux ». Ce terme n'existe pas dans le Code de l'urbanisme, en application du décret du 28 décembre 2015 sur les destinations et sous-destinations. La destination de "commerce" serait la plus appropriée dans ce cas.	Au regard de l'avis énoncé sur la notion de vitrines commerciales, cette règle sera corrigée comme proposée par la DDT
				Agrivoltaïsme en zone A	En zone A, la modification « des constructions » par « des locaux techniques » semble restrictive et pourrait bloquer la mise en place de certains projets photovoltaïques. La référence à l'article L.422-2 b du CU n'apparaît pas appropriée et apporte une fragilité juridique.	Il est décidé de supprimer la notion d'emprise au sol pour les locaux pour les projets agrivoltaïques situés en zone agricole afin que cette règle ne soit pas bloquante. La CCCFG ne souhaite pas faire obstacle, via le règlement, aux divers projets qui pourraient être étudiés.
			ANNEXES	CAPTAGE AEP QUIERS	Au-delà de l'insertion de l'arrêté préfectoral relatif au nouveau périmètre de protection des captages de Quiers-sur-Bezonde, il serait nécessaire d'ajouter les recommandations liées à cette servitude d'utilité publique AS1 dans votre l'annexe « liste des servitudes ».	Cet ajout sera réalisé
			REMARQUES DIVERSES	CAPTAGE	D'autres arrêtés préfectoraux DUP - captage d'eau potable existent sur votre territoire. Il conviendra de les annexer et de vérifier le respect des prescriptions des servitudes liés à ces arrêtés et leurs impacts sur votre PLUiH	Les arrêtés préfectoraux transmis par les services de l'Etat seront également annexés
				ZAC LA NOUE	la ZAC de Lorris n'étant pas insérée dans le PLUiH, il est nécessaire que la commune de Lorris délibère sur sa clôture	La commune n'a retrouvé aucun dossier de ZAC sur le secteur de la Noue
				CHANGEMENT DE DESTINATION	les changements de destination, étant sur des zones avec un aléa argile moyen à fort et potentiellement sujettes aux inondations de cave ou aux débordements de nappe, il conviendra de réaliser une étude de sol pour les cas d'extension pour adapter les fondations.	Cette recommandation est déjà précisée dans les arrêtés de permis de construire