

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

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

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

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