

Annexe à la délibération d'approbation du PLU

Conseil municipal du 26 février 2026

Révision générale du Plan Local d'Urbanisme



- 1. Contexte de la procédure de révision du PLU**
- 2. Prise en compte de avis PPA**
- 3. Prise en compte des contributions de l'enquête publique**
- 4. Prise en compte des avis et conclusions de la commissaire enquêteur**

LES GRANDS OBJECTIFS DE RÉVISION (DÉLIBÉRATION DE PRESCRIPTION)

- Garantir la maîtrise de l'urbanisation, dans le respect du SCOT du PETR Forêt d'Orléans-Loire-Sologne
- Permettre la confortation de la trame verte et bleue
- Conforter les règles actuelles pour une valorisation des paysages urbains de la commune en conservant le caractère patrimonial du village,
- Veiller à l'intégration paysagère et architecturale des nouvelles constructions ;
- Permettre l'évolution des activités économiques, commerciales et touristiques
- Préserver la dynamique agricole
- Favoriser le développement des mobilités douces



2. Prise en compte des avis PPA

ETAT

PIÈCES CONCERNÉES	AVIS PPA	ÉVOLUTION DU PROJET
<i>Justifications des choix</i>	Par ailleurs, le diagnostic du PLU identifie un besoin de logements de plus petites tailles afin de participer au rééquilibrage des typologies de logements sur la commune. Cependant, il n'y a pas d'indication sur la typologie des logements. La justification des choix et les OAP doivent répondre aux enjeux identifiés dans le diagnostic.	Secteur Petites Charmettes : total de 32 logements En plus de 12 logements individuels, des précisions sont ajoutées dans les justifications afin de spécifier que les OAP visent à implanter des petits collectifs de 4 à 5 logements par construction soit une vingtaine d'habitations, qui permettront ainsi une diversification de l'offre, et notamment de taille de logements. Secteur Clos Canard : total de 30 logements sous forme de maison de village. +Précision apportée dans le règlement des zones AUR, précisant le caractère d'opération d'ensemble des OAP.
<i>OAP/ Justifications des choix</i>	Un rappel des surfaces des périmètres couverts par les OAP serait utile, ainsi qu'une précision sur la répartition pour l'OAP des Petites Charmettes si celle-ci ne fait pas l'objet d'une opération d'ensemble.	Les surfaces des OAP sont ajoutées dans le document des OAP et les justifications. • OAP Petites Charmettes : 2,4ha dont 8430 m² pour la partie nord et 8880 m² pour la partie sud) • OAP Clos Canard : 1,7ha • OAP centre-bourg : 40 ha
<i>OAP et justifications des choix</i>	L'échéancier sera précisé pour les secteurs d'OAP ouverts à l'urbanisation.	L'échéancier des OAP est précisé dans le document OAP et dans les justifications : • pour les Petites Charmettes : échéance 2029 • pour le Clos Canard : échéance 2031

2. Prise en compte des avis PPA

Chambre d'Agriculture

PIÈCES CONCERNÉES	AVIS PPA	ÉVOLUTION DU PROJET
OAP	OAP - Les petites Charmettes – 2.3 ha de consommation foncière En appliquant les densités préconisées dans le SCot, il serait attendu au minimum 34 logements. Le descriptif aboutit à un maximum de 24 logements. Cependant le document complémentaire fourni en juillet, indique une OAP de 2.1 ha et une proposition de la municipalité de réaliser 30 logements. Il conviendra de modifier le document et le descriptif de l'OAP dans ce sens. - Le clos canard - 2.1 ha Le document arrêté évoque un maximum de 20 logements ce qui n'est pas en compatibilité avec le SCot. Il est nécessaire de modifier l'OAp afin qu'il apparaisse un minimum de 30 logements. - OAP Clos la Croix – 2.1ha Zone à urbaniser à compter de 2034, elle devra compter un minimum de 32 logements.	 - Créer une opération d'habitat semi-collectif en accession à la propriété de 12 logements, sous la forme de trois ensembles de 3 à 4 logements chacun - Créer une opération d'habitat individuel (environ 10 à 12 logements maximum) - Créer un espace vert boisé, maintenant une perspective depuis l'ancien portail dominant sur l'avenue Penson du Terrail par la création d'une clairière herbacée pouvant comprendre une aire de jeux centrale et/ou un espace de convivialité - Maintenir un environnement urbain qualitatif, arboré et paysager - Maintenir ou créer des espaces de transition paysagère - Remplacer la haie existante par une haie vive variée - Conserver le mur existant, hormis pour la création des accès - Créer une clôture grillagée rigide avec un portail - Créer uniquement deux accès diagonaux : un pour l'opération d'habitat semi-collectif et un pour l'opération d'habitat individuel - Créer des voies apaisées et justement dimensionnées, pour conforter leur caractère de voie de desserte résidentielles - Créer des liaisons douces traversantes. Favoriser la restauration de la grille existante sur l'avenue Penson du Terrail - Créer un espace de stationnement mutualisé pour l'ensemble de l'opération d'habitat semi-collectif, ceci afin de favoriser le maintien d'importants espaces paysagers. Créer un espace pour les ordures ménagères. - Permettre la création d'un stationnement longitudinal le long de la voie  - Créer une opération d'habitat semi-collectif en accession à la propriété de 12 ou 16 ou 20 logements, sous la forme de trois- quatre ensembles de 3 à 4 à 5 logements chacun, à moyen/long terme - Créer une opération d'habitat individuel (environ 10 à 12 logements maximum), à court terme - Créer un espace vert boisé, maintenant une perspective depuis l'ancien portail dominant sur l'avenue Penson du Terrail par la création d'une clairière herbacée pouvant comprendre une aire de jeux centrale et/ou un espace de convivialité - Maintenir un environnement urbain qualitatif, arboré et paysager - Maintenir ou créer des espaces de transition paysagère - Remplacer la haie existante par une haie vive variée - Conserver le mur existant, hormis pour la création des accès - Créer une clôture grillagée rigide avec un portail - Créer uniquement deux accès diagonaux : un pour l'opération d'habitat semi-collectif et un pour l'opération d'habitat individuel - Créer des voies apaisées et justement dimensionnées pour conforter leur caractère de voie de desserte résidentielles - Créer des liaisons douces traversantes. Favoriser la restauration de la grille existante sur l'avenue Penson du Terrail - Créer un espace de stationnement mutualisé pour l'ensemble de l'opération d'habitat semi-collectif, ceci afin de favoriser le maintien d'importants espaces paysagers. Créer un espace pour les ordures ménagères. - Permettre la création d'un stationnement à long terme en logements, à réaliser sur le site  - Créer une opération de logements en accession à la propriété sous la forme de maisons de ville présentant une implantation à l'alignement de la place ou avec un très léger retrait (jardinet), comprenant 20 logements maximum (voir ci-contre les formes urbaines préconisées) accédés par le garage - Développer des espaces de jardins pour chaque logement et d'une profondeur suffisante - Apaiser les espaces publics pour limiter la vitesse des véhicules - Maintenir des espaces de transition paysagère sur l'ensemble du pourtour du site - Créer un accès unique au sud de l'opération. - Mettre en œuvre une voie apaisée à sens unique, non rectiligne - Conforter les espaces de stationnement du centre-bourg et créer des espaces de stationnement paysager pour les stationnements visiteurs, comprenant un espace dédié aux ordures ménagères - Intégrer l'opération urbaine dans un réseau de circulations douces et venelles, notamment pour une liaison avec la venelle existante - Créer un jardin d'usage public, arboré et paysager comprenant des bancs publics - Prendre en compte l'existence du risque inondation, notamment en mettant en œuvre des espaces de stationnement perméables et par la conservation d'une part importante d'espaces verts de pleine terre  - Créer une opération de logements en accession à la propriété sous la forme de maisons de ville présentant une implantation à l'alignement de la place ou avec un très léger retrait (jardinet), comprenant environ 30 20 logements maximum (voir ci-contre les formes urbaines préconisées) accédés par le garage, à moyen/long terme - Développer des espaces de jardins pour chaque logement et d'une profondeur suffisante - Apaiser les espaces publics pour limiter la vitesse des véhicules - Maintenir des espaces de transition paysagère sur l'ensemble du pourtour du site - Créer un accès unique au sud de l'opération. - Mettre en œuvre une voie apaisée à sens unique, non rectiligne - Conforter les espaces de stationnement du centre-bourg et créer des espaces de stationnement paysager pour les stationnements visiteurs, comprenant un espace dédié aux ordures ménagères - Intégrer l'opération urbaine dans un réseau de circulations douces et venelles, notamment pour une liaison avec la venelle existante - Créer un jardin d'usage public, arboré et paysager comprenant des bancs publics - Prendre en compte l'existence du risque inondation, notamment en mettant en œuvre des espaces de stationnement perméables et par la conservation d'une part importante d'espaces verts de pleine terre

2. Prise en compte des avis PPA

ETAT

PIÈCES CONCERNÉES	AVIS PPA	ÉVOLUTION DU PROJET
<i>OAP et justifications</i>	La densité envisagée sur les OAP « Clos Canard » et « les Petites Charmettes » ne respecte pas la densité brute résidentielle de 15 logements par hectare imposée par le SCoT sur les pôles secondaires. Les éléments apportés dans la notice complémentaire (respect de la densité à l'échelle des 3 OAP sectorielles) ne peuvent être pris en compte, le secteur « Clos Lacroix » étant fermé à l'urbanisation. Revoir la densité minimale de logements par hectare sur les OAP ouvertes à l'urbanisation : <u>non respect de la prescription 64 du SCoT Forêt d'Orléans Loire Sologne</u> ; L'ouverture à l'urbanisation des secteurs des « Petites Charmettes » et du « clos canard » devra être conditionnée à la réalisation d'opérations d'aménagement d'ensemble ou d'un phasage (îlots...) afin de garantir l'atteinte des objectifs de densité demandées dans les OAP habitat. De plus, les densités devront être indiquées comme des densités brutes <u>minimales</u> et être compatibles au SCoT (15 logements par hectare).	L'OAP des Petites Charmettes identifiait initialement un programme de 24 logements. Pour prendre en compte l'avis de l'Etat et de la Chambre d'agriculture, elle prévoit désormais 32 logements. L'OAP du Clos Canard, réduite dans son périmètre, identifiait initialement 20 logements maximum, elle en identifiera désormais 30 logements. Les justifications sont ajustées en conséquence.
<i>Justifications</i>	Les sous-destinations « lieux de cultes », « cuisine dédiée à la vente en ligne » sont interdites dans tous les zonages, or le document de présentation ne justifie aucunement ces interdictions. De plus, une incohérence est constatée avec le tableau récapitulatif des destinations interdites, autorisées et autorisées sous condition, dans le rapport de présentation (pièce 2.2 – justification des choix), qui mentionne une autorisation en zone Ue des lieux de culte. Reconsidérer les interdictions des lieux de culte et des cuisines dédiées à la vente en ligne sur tout le périmètre du PLU ainsi que les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilées dans les zones A et N : <u>non respect de l'article L151-4 du Code de l'urbanisme</u> ; Le tableau synoptique des destinations interdites, autorisées et autorisées dans les différentes zones sera utilement joint dans le règlement. Le règlement écrit et ce tableau récapitulatif seront mis en cohérence (lieux de culte et logement en zone UE...)	Les lieux de cultes sont interdits en zone UE, le tableau des justifications est corrigé, il s'agissait d'une erreur matérielle. Actuellement, il n'y a pas de besoin recensé pour de nouveaux lieux de culte sur la commune, ils sont autorisés en zone UCV. La sous-destination « Cuisine dédiée à la vente en ligne » était interdite dans toutes les zones afin de protéger les commerces de proximité. Le règlement et les justifications sont ajustés pour les autoriser toutefois en zone UAE2 (zone d'activités des Cochardières).
<i>Règlement</i>	Le règlement interdit également la sous-destination « locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés » en zone A et N. Le rapport de présentation ne justifie pas cette disposition réglementaire.	Le règlement est ajusté pour autoriser cette sous-destination en zone A et N, puisque cela peut permettre des installations d'intérêt général.

2. Prise en compte des avis PPA

ETAT

PIÈCES CONCERNÉES	AVIS PPA	ÉVOLUTION DU PROJET
Justifications	L'identification au règlement graphique de certains bâtiments pouvant changer de destination n'est pas justifiée par rapport aux critères retenus dans le rapport de présentation. Justifier l'identification des bâtiments pouvant changer de destination en zones A et N. Concernant les bâtiments susceptibles de changer de destinations, le rapport de présentation devra les justifier et en préciser le nombre identifié sur le règlement graphique. <u>Avis de la CDPENAF</u> Avis de la CDPENAF sur l'identification de bâtiments pouvant faire l'objet de changements de destination Au vu des éléments présentés en commission sur l'identification de deux bâtiments, la commission ne peut pas se prononcer, car il manque des informations (photo avant/ après, justifications). Pour les autres bâtiments identifiés au PLU arrêté, il convient d'apporter les justifications correspondantes en mentionnant les projets envisagés. La commission sollicite donc l'envoi de ces compléments d'informations afin de pouvoir rendre son avis.	Des précisions sont apportées dans les justifications, notamment via l'ajout de compléments d'informations et de photos. Le nombre de bâtiments pouvant changer de destination est également ajouté. Il est réduit par rapport au projet de PLU. 
EIE	– Gestion des eaux usées (p.184-185) Les compléments apportés dans la notice du 16 juillet 2025 concernant les travaux de mise en œuvre du schéma directeur d'assainissement envisagés en 2025 seront ajoutés. Le Plan de Gestion des Risques Inondation (PGRI) 2022-2027 sera pris en compte.	Des compléments sont apportés aux justifications du dossier en matière d'assainissement des Grands Billons vers Saint-Denis de l'Hôtel, et en ce qui concerne le PGRI. Le schéma Directeur d'Assainissement et d'eau est annexé.

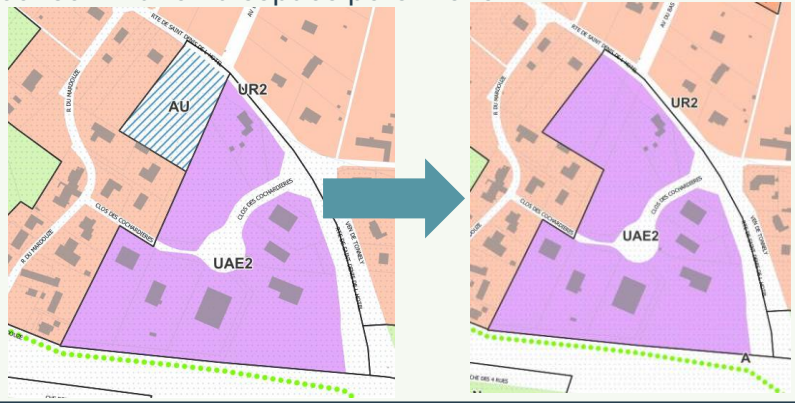
2. Prise en compte des avis PPA

ETAT

PIÈCES CONCERNÉES	AVIS PPA	ÉVOLUTION DU PROJET
Diagnostic	– Consommation d’espaces Le bilan de référence de consommation d’espaces sur la décennie précédant l’arrêt de projet n’est pas chiffré, seule une carte de la consommation d’espace 2010 à 2020 est présentée dans le diagnostic territorial. Or la révision du PLU approuvé le 25/01/2018 a été prescrite dès février 2021 en raison d’une forte consommation d’espace et d’une urbanisation peu maîtrisée. Le diagnostic doit afficher la consommation d’espace passée en dissociant la consommation depuis 2020 (date d’approbation du SCoT Forêt d’Orléans Loire Sologne).	Le diagnostic est ajusté pour intégrer le bilan de la consommation d’espace entre 2015 et 2025.
Diagnostic	– Analyse de la capacité de densification et de mutation du tissu urbain L’étude de densification, dont seules les conclusions figurent au projet arrêté, n’identifiait pas le potentiel mobilisable tel que défini dans l’article L.153-27 du code de l’urbanisme. Le plan joint aux PPA en juillet 2025 a complété cette étude par l’identification des dents creuses et des parcelles divisibles sur lesquelles des constructions peuvent être réalisées. Cependant, l’étude aurait dû être réalisée sur la totalité de la commune (étude du potentiel de division) avant de justifier ce qui est retenu dans le projet de PLU. Un complément de cette étude permettrait une connaissance complète du potentiel densifiable sur les grandes parcelles par la collectivité.	Des précisions sont apportées dans le diagnostic concernant l’analyse de la capacité de densification et de mutation du tissu urbain. Une étude des capacités de densification est également ajoutée au rapport de justifications des choix.
Justifications	Une justification du phasage proposé dans la notice complémentaire devra être ajoutée dans le rapport de justification des choix. Il sera notamment démontré que l’échéancier proposé (ouverture en 2027 du secteur « Petites Charmettes ») est compatible avec les travaux envisagés en vue de résorber la surcharge hydraulique de la station d’épuration de Chécy.	Des précisions sont ajoutées dans les justifications et dans les OAP afin de spécifier que la mise en œuvre des OAP est conditionnée aux capacités effectives du réseau d’assainissement et de la STEP de Chécy à accepter la création de nouveaux logements.

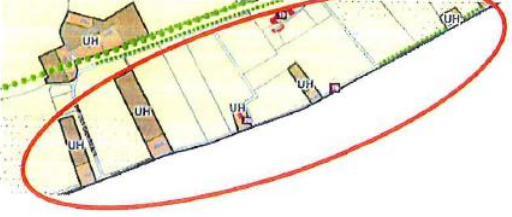
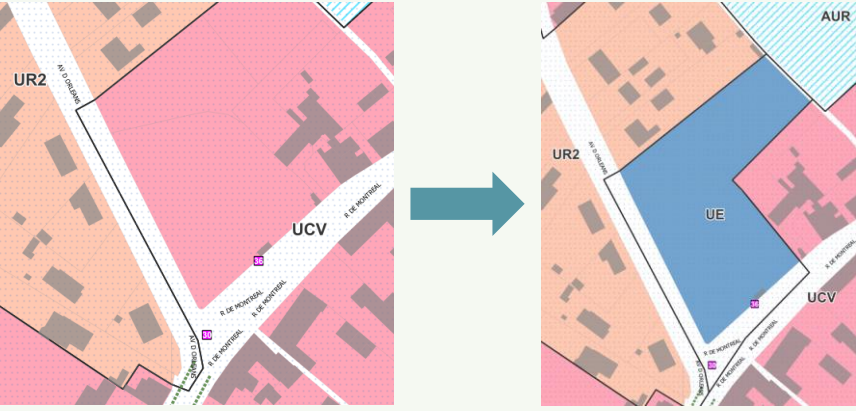
2. Prise en compte des avis PPA

ETAT

PIÈCES CONCERNÉES	AVIS PPA	ÉVOLUTION DU PROJET
Justifications	Le rapport de présentation devra préciser la période de projection du PLU précisée dans la notice (2025-2035), ainsi que le besoin en nombre de logements. Seule une comparaison aux prévisions du SCoT est jointe dans la notice complémentaire. Le point mort pour le maintien de la population ainsi que l'augmentation de population attendue sur la durée du PLU devront être explicités pour justifier le projet retenu (article L.151-4 du code de l'urbanisme).	Les justifications sont précisées dans le rapport de présentation concernant la projection en nombre de logements (2025-2035) et le calcul du point mort.
Justifications	Les sous-secteurs en zone N devront être justifiés, ainsi que les surfaces des secteurs de taille et de capacité d'accueil limités (STECAL) et les emprises de construction.	La zone NL1 est supprimée. Les STECAL définissent les emprises constructibles en m ² . Les justifications sont précisées via l'ajout des emprises des constructions en hectares.
Zonage	Reprendre les éléments sur la zone AU « Cochardière ». Cette zone AU à vocation économique devra être différenciée dans le zonage, à défaut elle nécessitera une évolution du PLU pour être constructible.	La zone en question étant desservie et équipée, le zonage est modifié pour intégrer ce site à la zone UAE. Ce secteur reste néanmoins comptabilisé dans le calcul de la consommation d'espace potentielle. 
Justifications	Les secteurs Ue (équipement), ainsi que les secteurs de taille et de capacité d'accueil limités (STECAL) créant une nouvelle consommation foncière devront être pris en compte dans le calcul de consommation « totale ». Un bilan de consommation sur les différents volets habitat, économie/tourisme, équipement sera décliné dans le rapport de présentation. Dans le cadre de la déclinaison des objectifs de la loi « Climat Résilience », <u>le PLU devra présenter un bilan de consommation « totale » d'ENAF.</u> Un second bilan sur la consommation d'espace prendra en compte les spécificités du SCoT Forêt d'Orléans Loire Sologne pour démontrer la compatibilité avec le SCoT, les enveloppes de consommation sur les volets « économie » et « équipement » étant déclinées à l'échelle de la communauté de communes.	Des précisions sont ajoutées dans les justifications pour prendre en compte les emprises au sol des STECAL et des secteurs UE dans le calcul de la consommation d'espace. Un bilan de la consommation d'espace totale potentielle est réalisé dans les justifications, en précisant la consommation envisagée selon les volets habitat, économie/tourisme, équipement. Il est mis au regard des recommandations SCoT.

2. Prise en compte des avis PPA

ETAT

PIÈCES CONCERNÉES	AVIS PPA	ÉVOLUTION DU PROJET
Zonage/ Justifications	Le secteur UH (hameau) au nord-est du bourg n'est pas justifié par rapport à la définition du hameau. <u>Avis de la Chambre d'agriculture :</u> Zonage Les zones UH appliquées à l'échelle d'une seule habitation ne sont pas appropriées. Les propriétés isolées en zone agricole doivent être zonées en A. 	Le plan de zonage est modifié : les zones UH sont modifiées en zone A. Les EPP sont supprimés dans ces secteurs puisque la zone A ne permet que les extensions et annexes aux habitations. 
Zonage	Zone UCV secteur de centre village : le cimetière et son extension pourront être identifiés en zonage équipement (Ue) pour une meilleure lisibilité par rapport aux zones d'habitat et une cohérence avec les sous-destinations autorisées.	Le plan de zonage est modifié : une zone UE a été créée pour le cimetière 

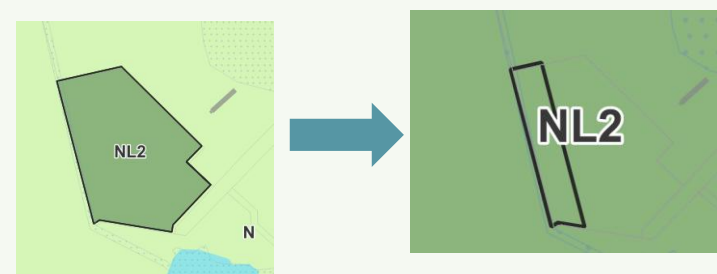
2. Prise en compte des avis PPA

ETAT

PIÈCES CONCERNÉES	AVIS PPA	ÉVOLUTION DU PROJET
Règlement	Clôtures : prendre en compte en zonage N la loi du 2 février 2023 visant à limiter l'engrillagement des espaces naturels et à protéger la propriété privée.	Le règlement de la zone N est modifié, la règle suivante a été ajoutée : <i>Les clôtures implantées à plus de 150 mètres d'une habitation doivent permettre la libre circulation des animaux sauvages. Aussi, les clôtures doivent respecter cumulativement les caractéristiques suivantes :</i> • ne pas constituer des pièges pour la faune, • être limité à une hauteur limitée de 1,20 m maximum (à partir du sol), • être posées à 30 cm du sol, • être en matériaux naturels ou traditionnels.

2. Prise en compte des avis PPA

ETAT

PIÈCES CONCERNÉES	AVIS PPA	ÉVOLUTION DU PROJET
Règlement/ Zonage	– NL1 (stade et terrain de cross): justifier le besoin de constructions ou retirer les surfaces constructibles et les STECAL. Avis de la Chambre d’agriculture : Remarque sur les STECAL NL1 – Stade et Terrain de motocross Le règlement ouvre la possibilité de construction sur ces 2 secteurs actuellement sans construction à hauteur de 5% de l’unité foncière, ils devraient donc être intégrés dans la consommation d’espace. Pour que les surfaces ne soient pas déduites du potentiel de consommation foncière, <i>il conviendrait d’y interdire les constructions</i>. Si ce n’est pas le cas, la consommation risque de ne plus être compatible avec les objectifs de réduction de celle -ci et les objectifs du SCoT. – NL 2 (projet d’hôtel du golf): limiter le STECAL au plus près des constructions autorisées. À défaut, compter l’ensemble du STECAL en consommation d’espace (1,67 ha). Avis de la Chambre d’agriculture : Remarque sur les STECAL NL2 Le Stecal NL2 de 1,67 ha ne présentant actuellement aucune construction doit être intégré dans la consommation foncière. Il conviendrait donc de resserrer ce secteur au plus juste autour des constructions envisagées.	Etant donné qu’il n’y a pas de projet sur ces secteurs et pour éviter toute consommation foncière inutile, les zones NL1 sont supprimées.  Le périmètre du STECAL N2 a été modifié et réduit et passe de 1,7ha à 0,5 ha. Avec une emprise au sol réglementée à 10%, le potentiel constructible ainsi établi à 500 m² d’emprise au sol 

2. Prise en compte des avis PPA

ETAT

PIÈCES CONCERNÉES	AVIS PPA	ÉVOLUTION DU PROJET
Règlement	– NL 3 : le projet (Motte Melleray) a fait l'objet d'un permis d'aménager sur la période 2020-2024. Il devra apparaître dans le bilan « total » de consommation du PLU comme cette autorisation d'urbanisme n'a pas été mise en œuvre. Le projet devrait être justifié dans le rapport de présentation, or il n'apparaît que sur le plan de l'OAP village toutistique. Dans la justification du zonage, une dénomination de « village vacances » serait plus adaptée que « habitations légères de loisirs ». En effet, l'OAP « village touristique » mentionne en sus des hébergements touristiques (chalets), des équipements (accueil, espace de restauration, piscine, salle de sport et salle de séminaire). La surface de construction autorisée est importante (5 % de l'unité foncière), une limitation du nombre de chalets et de la surface des équipements permettrait une meilleure maîtrise de l'artificialisation des sols.	Le règlement est modifié afin de spécifier que « <i>l'emprise au sol maximale des constructions est fixée à 5 % de l'unité foncière, soit 2700 m² maximum, comprenant un maximum de 60 habitations légères de loisir d'une surface maximale de 35 m² chacune.</i> »
Zonage	Avis de la CDPENAF : Concernant les STECAL, la commission émet un avis favorable sous réserve : d'ajuster la délimitation des STECAL autour des bâtis actuels de façon à limiter cette emprise dans les conditions fixées par le code de l'urbanisme (article L. 151-13 du code de l'urbanisme) et sous réserve de supprimer les STECAL correspondants aux secteurs NL1 (stade et terrain de motocross) sur lesquels la commune a indiqué qu'il n'y a pas de constructions prévues.	Les modifications sont réalisées (voir page précédente). - NL1 est supprimée - NL2 est significativement réduite de 1,7 à 0,5 ha

2. Prise en compte des avis PPA

ETAT

PIÈCES CONCERNÉES	AVIS PPA	ÉVOLUTION DU PROJET
Zonage/ Règlement	Le PLU prend en compte le risque inondation dans son règlement, cependant, il serait utile de préciser ce qui est porté au règlement graphique (p.33 du règlement écrit : périmètre des secteurs vulnérables ou inondables) et intégrer la connaissance de l'atlas des zones inondables (AZI) réalisé par le Conseil Départemental 45 en juin 2020. Le Service Loire Risque et Transport de la DDT propose de rajouter la prescription suivante « Placer les équipements sensibles a minima 1 m au-dessus du sol ». Par ailleurs, la prescription « <i>il est obligatoire de créer un étage accessible ou prévoir l'accès à des combles aménageables (...)</i> » risque fort de n'être suivie qu'à minima, c'est-à-dire la mise en place d'une trémie pour permettre l'accès à un comble aménageable qui ne sera, dans certains cas, jamais aménagé et ne pourra servir ni de refuge ni de base vie pour un retour à la normale. Il serait sans doute plus efficient de lui substituer une rédaction du type « <i>il est obligatoire de créer un étage accessible ou des combles disposant d'un plancher praticable afin d'offrir une zone de refuge permettant en outre une réoccupation plus rapide après une inondation</i> »	Aucun atlas des zones inondables n'est constitué pour Donnery. Il ne peut donc pas être annexé. Le règlement est ajusté afin d'intégrer la recommandation de l'Etat pour lutter contre le risque d'inondation : « <i>En application de l'article R111-2 du Code de l'urbanisme, afin de protéger les biens et les personnes des risques d'inondation, pour toute construction située au sein du périmètre des secteurs vulnérables ou inondables :</i> - les sous-sols sont interdits ; - la côte du premier plancher aménageable du rez-de-chaussée doit être en surélévation d'au moins 0,50 m par rapport au niveau du terrain naturel ; - les équipements sensibles doivent être situés à 1 mètre minimum au dessus du sol - il est obligatoire de créer un étage accessible ou des combles disposant d'un plancher praticable afin d'offrir une zone de refuge permettant en outre, une réoccupation plus rapide après inondation - Les clôtures pleines sont interdites.».
SUP	– La DGAC signale l'oubli des servitudes T4 et T5 et une erreur concernant la servitude T7 (aérodrome de St-Denis de l'Hôtel) – service gestionnaire : DGAC / Service National d'Ingénierie Aéroportuaire, Département Ouest, zone aéroportuaire CS 14 321 – 44 343 BOUGUENAIS Cedex. – I4 – ouvrages de transport de distribution d'électricité.	Les annexes sont mises à jour.
Annexes	Les annexes (R.151-52 du code de l'urbanisme) seront complétées par l'arrêté ICPE du 19 octobre 2020 (Orangina Suntory) et l'arrêté d'exposition au plomb.	Les annexes sont mises à jour.

Chambre d’Agriculture

PIÈCES CONCERNÉES	AVIS PPA	ÉVOLUTION DU PROJET
Justifications	Croissance démographique et besoin en logements Le PADD exprime une volonté claire de maîtriser l'évolution démographique de la commune, en encadrant la construction de nouveaux logements par une consommation foncière limitée et une densification raisonnée. Cette orientation est cohérente avec les enjeux de sobriété foncière portés par le SCoT et la loi Climat et Résilience. Cependant, le document ne formule aucun objectif chiffré de croissance démographique, que ce soit en termes de taux annuel ou de projection de population à l'horizon du PLU. Cette absence rend difficile l'évaluation précise des besoins en logements et en équipements publics, et limite la capacité à apprécier la cohérence globale du projet de territoire. <i>Recommandations : Intégrer une projection démographique explicite</i>	Réponse précisée précédemment : une projection démographique et en logement est détaillée dans les justifications. A savoir : le PETR en charge du SCOT a placé Donnery comme « pole secondaire » ce qui impose que le PLU puisse rendre possible la création de 274 logements sur la période 2020-2040. 42 logements ont été créés dans la période 2020-2023. Il reste 232 logements à créer sur la période 2024-2040 au titre du SCOT. La projection logements (secteurs d'OAP + potentiel en diffus + résorption de la vacance + bâtiments pouvant changer de destination...) sur la période du PLU est estimée à environ 190 logements sur la période 2025 à 2035 permettant au PLU révisé d'assurer la compatibilité avec l'objectif SCOT. Avec une moyenne de 2,45 personnes par ménage (INSEE 2022), cela représente un potentiel brut de +465 habitants, qui faut relativiser par la diversification du type de logements, vers davantage de logements collectif ou maisons de village (souvent 1 ou 2 personnes par ménage), ainsi que la poursuite de la baisse du nombre moyen de personne par logement. Si cette baisse se poursuit sur le même rythme que depuis 2000 (2,71), on peut estimer que ce nombre sera autour de 2,3 en 2035 : C'est-à-dire que les logements réalisés permettront un potentiel net d'environ +274 habitants, soit une population d'environ 3 100 habitants.

2. Prise en compte des avis PPA

Chambre d’Agriculture

PIÈCES CONCERNÉES	AVIS PPA	ÉVOLUTION DU PROJET												
Justifications	Consommation foncière - <i>Analyse de la consommation foncière au regard des objectifs de la loi Climat et Résilience</i> La loi Climat et Résilience du 22 août 2021 impose une réduction de 50 % de la consommation d’espaces naturels, agricoles et forestiers (ENAF) sur la période 2021–2031, par rapport à la décennie précédente (2011–2020). Selon les données du rapport de présentation (doc 2.1 p22), la commune aurait consommé 10,75 ha en extension urbaine et 2,6 ha en densification entre 2010 et 2020. Toutefois, les données du Ministère de la Transition écologique indiquent une consommation de 14,28 ha sur la période de référence 2011–2020. Cela implique que la commune ne devrait pas dépasser 7,14 ha de consommation entre 2021 et 2031 pour respecter la trajectoire nationale selon ce site et de 5,35ha selon les données du document. Or, bien que le nombre de logements créés sur cette période a pu être fourni, le dossier ne contient aucune donnée sur la consommation foncière entre 2021 et 2025. Cette absence empêche d’évaluer l’engagement de la commune dans la trajectoire de réduction attendue. Il est donc indispensable que ce bilan soit complété pour permettre une appréciation complète de la compatibilité du projet avec les objectifs de sobriété foncière. <i>Recommandations :</i> - Compléter le bilan de consommation foncière pour la période 2021–2025. - Intégrer toutes les consommations d’espace, y compris celles liées à l’économie et aux STECAL - Vérifier la compatibilité du projet avec la trajectoire de réduction imposée par la loi Climat.	Réponse précisée précédemment : un bilan de la consommation foncière passée et envisagée est mis à jour dans le diagnostic et les justifications												
Justifications	Sans plus d’information sur la consommation foncière 2020–2025, les 6,5 ha de consommation des AOP semble compatible avec l’enveloppe théorique du SCoT. Toutefois, le nombre de logements projetés (97 logements) reste très inférieur aux 206 logements indiqués sur la même période selon les projections du SCoT, révélant une sous-densité. Le complément de justification transmis en juillet 2025 indique que ce différentiel pourrait être compensé par un futur PLU à partir de 2036. Cette approche, qui reporte la responsabilité de l’atteinte des objectifs sur une révision ultérieure, ne nous semble pas satisfaisante. <table><tr><th></th><th>Objectif de logements</th><th>Consommation foncière maximale</th></tr><tr><td>SCOT 2020- 2040</td><td>274 logements soit 13.7 logt/an</td><td>9,57 ha soit 0.5 ha/an</td></tr><tr><td>Extrapolation SCoT 2020-2035</td><td>206 logements</td><td>7.5 ha</td></tr><tr><td>Extrapolation PLUI 2020-2035</td><td>97 logements + changements de destination+ densification</td><td>6,5 ha</td></tr></table> Les informations complémentaires apportées mais qui n’apparaissent pas dans les documents arrêtés indiquent un potentiel de 58 terrains en densification, ce qui porterait les objectifs de logement à 153 logements et donc en deçà des attentes du SCoT en termes de création de logements pour ce niveau de consommation foncière.		Objectif de logements	Consommation foncière maximale	SCOT 2020- 2040	274 logements soit 13.7 logt/an	9,57 ha soit 0.5 ha/an	Extrapolation SCoT 2020-2035	206 logements	7.5 ha	Extrapolation PLUI 2020-2035	97 logements + changements de destination+ densification	6,5 ha	Réponse précisée précédemment : une projection démographique et en logement est ajoutée de manière détaillée dans les justifications.
	Objectif de logements	Consommation foncière maximale												
SCOT 2020- 2040	274 logements soit 13.7 logt/an	9,57 ha soit 0.5 ha/an												
Extrapolation SCoT 2020-2035	206 logements	7.5 ha												
Extrapolation PLUI 2020-2035	97 logements + changements de destination+ densification	6,5 ha												

Chambre d’Agriculture

PIÈCES CONCERNÉES	AVIS PPA	ÉVOLUTION DU PROJET
Justifications	Le PADD réaffirme une volonté de préserver le cadre de vie en limitant la densification, c’est l’axe prépondérant de ce PADD. Ainsi le projet du PLUI réduit fortement la densification des secteurs déjà urbanisés, invoquant des enjeux de préservation paysagère, du risque d’inondation et de biodiversité. Si ces objectifs sont légitimes, cette orientation limite fortement les capacités d’accueil de population sans pour autant réduire significativement la consommation foncière. En l’absence de densification, toute croissance démographique, même modérée, repose exclusivement sur l’ouverture de nouveaux secteurs, ce qui interroge la cohérence avec les objectifs de sobriété foncière fixés par la loi Climat et Résilience. <i>Il est donc recommandé de réévaluer cette position afin de concilier qualité paysagère et optimisation du foncier.</i>	Suite à l’enquête publique, de nombreux espaces paysagers protégés ont été supprimés dans le plan de zonage, afin de permettre une densification des espaces urbains sur des sites cohérents.  Néanmoins, la densification des zones urbaines n’est pas suffisante pour répondre au nombre de logement nécessaire à l’objectif démographique visant une stabilisation voire une croissance modérée de la population. Ainsi, il a été fait le choix d’ouvrir des secteurs à urbaniser. Les sites identifiés sont cependant situés en dehors de l’enveloppe urbaine et sont donc comptabilisées dans la consommation d’espace potentielle. Il est toutefois difficile de considérer ces secteurs comme de l’extension des espaces urbains, ces derniers étant entourés par des constructions existantes. Ils participent en effet pleinement à l’intensification des espaces urbains. Par ailleurs, aucun espace agricole n’est concerné par une zone à urbaniser, excepté l’extension de la zone d’activités économique.

2. Prise en compte des avis PPA

Chambre d'Agriculture

PIÈCES CONCERNÉES	AVIS PPA	ÉVOLUTION DU PROJET
	En conséquence, la Chambre d'agriculture du Loiret émet un avis favorable au document arrêté, sous réserve de la prise en compte des éléments suivants : - Réaliser le bilan de la consommation foncière 2020-2025 en ha afin de vérifier la compatibilité avec la trajectoire SCoT, - Préciser clairement les objectifs de taux de croissance retenus pour la durée de validité du PLU - Ajuster le nombre de logements prévus dans les OAP en indiquant un minimum afin d'assurer leur conformité avec les orientations du SCoT. - Reconsidérer l'ouverture à l'urbanisation de l'OAP Clos Canard à l'échelle du PLU, en arbitrant entre une densification plus forte de l'existant ou l'extension urbaine à travers de nouveaux secteurs. <i>Avec la demande d'étudier nos différentes autres remarques.</i>	Cf. réponses précédentes

2. Prise en compte des avis PPA

CC des Loges

PIÈCES CONCERNÉES	AVIS PPA	ÉVOLUTION DU PROJET
Règlement	Je vous prie de trouver ci-joint votre projet de règlement de PLU avec les remarques du service urbanisme de la CCL. Il s'agit bien entendu de remarques qu'il vous appartient de prendre ou non en compte, ou d'interrogations pour confirmer qu'il s'agit d'une volonté de la commune et non d'un oubli.	Les différentes remarques ont été prises en compte dans le règlement pour approbation.

2. Prise en compte des avis PPA

CRPF/CNPF

PIÈCES CONCERNÉES	AVIS PPA	ÉVOLUTION DU PROJET
Justifications	La surface classée en EBC devrait figurer au PLU ainsi que son évolution par rapport au précédent document. Les servitudes liées à ce classement doivent être précisées.	L'évolution de la surface des EBC a été précisé dans le rapport de présentation (justification des choix).
OAP	<u>OAP Trame verte et bleue</u> La légende de la carte page 13 semble avoir interverti les titres (TRAME VERTE / TRAME BLEUE)	L'erreur est corrigée dans les OAP.

3. Prise en compte des contributions de l'enquête publique



3. Prise en compte des contributions de l'enquête publique

PIÈCES CONCERNÉES	CONTRIBUTION	ÉVOLUTION DU PROJET
Règlement	<i>Dans les dispositions générales applicables en toute zone il est précisé :</i> <i>« Les volets roulants sont admis sous réserve que les coffres ne soient pas apparents »</i> <i>Il est évident que les coffrets solaires peuvent être situés à l'extérieur. Par ailleurs on note dans la commune un certain nombre de constructions avec des volets roulants qui ont remplacé les volets battants et qui se trouve donc en coffres extérieurs.</i> Question au maître d'ouvrage : <i>Il conviendrait sans doute de ne pas conserver une interdiction aussi stricte. Quel disposition la commune pourrait prendre sur cette question ?</i>	Le règlement est modifié pour autoriser les coffrets extérieurs en cas de volants roulants solaires.
Zonage	Suppression EPP : Le constat se répète. Ici une zone urbaine relativement importante, desservie, favorablement située en centre-bourg, que l'on restreint par l'instauration d'un espace paysager protégé. Si on a vraiment pour objectif de limiter la construction à cet endroit je ne pense pas que ce soit le bon outil pour le faire. 	La commune répond positivement à cette demande. Compte-tenu de la présence de la rue du Parc à l'arrière de la parcelle AS101, et de l'absence de végétalisation significative, l'EPP est supprimé puisqu'il ne correspond pas à un cœur d'îlot.

3. Prise en compte des contributions de l'enquête publique

PIÈCES CONCERNÉES	CONTRIBUTION	ÉVOLUTION DU PROJET
Règlement	Mme et M. (...) souhaite que l'ensemble du golf soit clairement identifié au PLU de façon à permettre ses éventuelles évolutions et son exploitation actuelle dans les meilleures conditions. Dans cet espace il conviendra de distinguer les bâtiments existants et leur environnement proche pour garantir la réalisation des équipements nécessaires d'une part et de l'hébergement hôtelier ou autre d'autre part. En ce qui concerne les bâtiments il s'agit du château de la Touche, des bâtiments annexes tels que communs, pigeonniers, orangerie, serre, ferme et garage ainsi que les bâtiments techniques du golf. <u>Commentaires de la CE :</u> Le projet d'aménagement et de développement durable affiche clairement l'objectif touristique de la commune. Un équipement sportif comme un golf est un atout. On comptait environ 446 000 licenciés en France en 2025, 800 000 pratiquants réguliers, 738 équipements traditionnels et 130 petites structures. Que son évolution se fasse dans le respect de l'environnement est évident mais il doit être un pilier de l'activité touristique de la commune. <i>Quelles dispositions la commune entend prendre pour assurer la pérennité et l'évolution du site ?</i>	Le PADD fixe des objectifs en matière de développement touristique. Le plan de zonage et le règlement permettent une évolution du site en matière de restauration et hôtellerie. Par ailleurs, conscient de son potentiel d'attractivité touristique liée à son cadre de vie très agréable entre Loire et Forêt d'Orléans, bien desservi par la RD 2060, une OAP Village Touristique a été créée dans le cadre du présent projet de PLU révisé pour permettre d'encadrer les possibilités d'évolutions à dominante touristique en termes d'hébergement et équipements notamment. Ainsi, la commune répond positivement à la demande en permettant le changement de destination sur les annexes et en créant un secteur spécifique NG pour le golf, autorisant les équipements sportifs liés au golf.

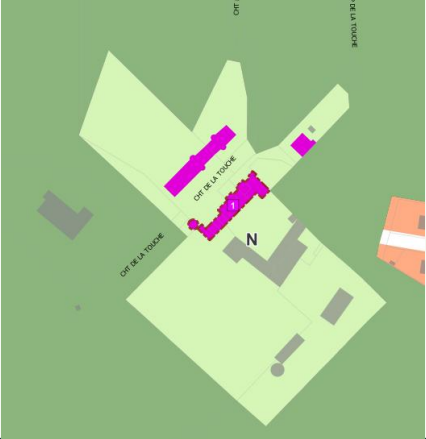
3. Prise en compte des contributions de l'enquête publique

PIÈCES CONCERNÉES	CONTRIBUTION	ÉVOLUTION DU PROJET
Justifications	- Concernant le problème de stationnement aux abords du secteur équipements collectifs, Mme [...] estime que la création d'un emplacement réservé est souhaitable. Au minimum, la partie jardin de la parcelle AE 54 doit être identifiée. - Le règlement précise en page 83 pour la zone UR2 : « Lorsque 2 constructions principales, implantées sur une même unité foncière ne sont pas contiguës, la distance mesurée en tout point séparant les façades en vis-à vis des deux constructions doit être au moins égale à 16 m » Pourtant au document justifications des choix, page 91, on trouve l'indication « non réglementé » <u>Commentaires de la CE :</u> La règle mérite une clarification sur le point signalé par Mme QUETARD. Par ailleurs la formulation gagnerait à être améliorée, voire dotée d'un schéma.	Une clarification est apportée sur ce point, permettant de corriger cette erreur matérielle dans les justifications.

4. Prise en compte des avis et conclusions de la commissaire enquêteur



4. Prise en compte des avis et conclusions de la commissaire enquêteur

PIÈCES CONCERNÉES	AVIS	ÉVOLUTION DU PROJET
<i>Zonage et règlement</i>	Réserve 1 : Classer le périmètre du golf en secteur de zone N, NG par exemple, et permettre le changement de destination des annexes du site.	Le plan de zonage est modifié. Le secteur du golf est classé en zone NG. Les bâtiments du château et leurs dépendances en zone N.  Les annexes du site ont été identifiés comme des bâtiments pouvant changer de destination. 

4. Prise en compte des avis et conclusions de la commissaire enquêteur

PIÈCES CONCERNÉES	AVIS	ÉVOLUTION DU PROJET
Zonage	Réserve 2 : Réduire, voire supprimer certains espaces paysagers protégés au titre de l'article L151-23 dans les secteurs du centre bourg et dans les autres secteurs résidentiels, lorsque la trame foncière est de petite à moyenne dimension.	Comme vu précédemment lors du traitement des avis PPA, de nombreux espaces paysagers protégés ont été réduits et/ou supprimés.