CHAMBRE D'AGRICULTURE
LOIRET

13 av. des Droits de l'Homme
45921 Orléans Cedex 9

Service Développement Economique Compétitivité et Filières

et : Avis PLU
: 25SDECF190

sse courriel du Président de la bre d'agriculture du Loiret : tion.presidence@loiret.chamb r

ier suivi par Katia COUETTE
.couette@loiret.chambagri.fr
06 71 58 30 87

MAIRIE DE DONNERY
16 SEP. 2025
A 2636
COURRIER "ARRIVEE"

Monsieur le Maire
Hôtel de ville
Place de l'Eglise

45 450 DONNERY

Orléans, le 4 septembre 2025

Monsieur le Maire,

La Chambre d'agriculture du Loiret vous remercie de l'avoir associée aux travaux d'élaboration du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Donnery. Vous trouverez ci-dessous nos différentes observations pour donner suite à l'étude du dossier arrêté le 30 avril 2025.

Diagnostic agricole

La commune de Donnery présente un caractère majoritairement agricole. Toutefois, le rapport de présentation ne précise pas la surface totale dédiée à cette activité. **Le diagnostic agricole**, situé en page 68, se limite à une description sommaire fondée sur un recensement agricole général datant de plus de 15 ans, ainsi que sur le parcellaire graphique de 2019, qui ne reflète que les cultures déclarées à la PAC. Les sièges d'exploitation ne sont pas identifiés, et aucune enquête auprès des agriculteurs ne semble avoir été menée pour recueillir d'éventuels projets d'évolution ou de construction.

Le plan de zonage arrêté identifie une dizaine de bâtiments agricoles susceptibles de **changer de destination** et quatre subsiste dans le document complémentaire, sans toutefois fournir d'informations sur les projets concernés ni les justifications associées. Si la valorisation de bâtiments patrimoniaux peut être entendue, ces changements doivent être explicitement motivés, la zone agricole étant prioritairement dédiée aux activités agricoles. Par ailleurs, les orientations du PADD évoquent la possibilité d'installer des activités artisanales dans des bâtiments existants, sans préciser leur compatibilité avec l'activité agricole. Il convient de rappeler que la zone agricole n'a pas vocation à accueillir ce type d'activités.

Recommandations :

- *Identifier et localiser les sièges d'exploitations*
- *Justifier chaque changement de destination en zone Agricole et - Clarifier les conditions d'accueil d'activités non agricoles en zone A*

La commune de Donnery fait partie de la Communauté de Communes des Loges, qui regroupe 20 communes, et s'inscrit dans le périmètre du SCoT du PETR Forêt d'Orléans Loire Sologne, approuvé en mars 2020. Dans l'armature urbaine définie par ce SCoT, Donnery est classée comme pôle secondaire, au même titre que quatre autres communes de la CC des Loges. Ce statut lui confère des possibilités d'accueil de population et d'ouverture à l'urbanisation,

impliquant une consommation encadrée du foncier agricole et naturel. En contrepartie, les opérations d'extension urbaine doivent répondre à des exigences renforcées en matière de densité et de mixité. À ce titre, *une densité brute minimale de 15 logements* par hectare est attendue en moyenne pour les pôles secondaires.

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.

Recommandations : Intégrer une projection démographique explicite

Consommation foncière

- *Analyse de la consommation foncière au regard des objectifs de la loi Climat et Résilience*

  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 crées 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.

  Recommandations :
  - *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.*

- *Compatibilité avec le SCot,*

  Le SCoT prévoit, pour les cinq communes Pôle secondaire de la Communauté de Communes des Loges, une consommation de 47,7 ha pour l'habitat entre 2020 et 2040, soit une moyenne théorique de 9,57 ha par commune sur 20 ans. En extrapolant sur la période *2020–2035*, cela représente *un potentiel de 7,5 ha pour Donnery*.

  Le rapport présente une évaluation du potentiel de densification concluant à des possibilités limitées dans les zones déjà urbanisées, principalement pour préserver le cadre de vie. Six secteurs, totalisant **6,5 ha**, sont identifiés pour

accueillir théoriquement 95 logements. Ces secteurs, tous supérieurs à 2 ha, relèvent de cœurs d'îlots et d*oivent être comptabilisés comme consommation foncière*. À titre d'exemple, le secteur du Clos Lacroix inclut des parcelles cultivées, impliquant une consommation de foncier agricole.

Avec une limitation très importante de la densification dans les tissus existants, *l'accueil de population repose quasi exclusivement sur l'ouverture de nouveaux secteurs, ce qui interroge la cohérence avec les objectifs de sobriété foncière.*

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.

	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

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.

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. *Il est donc recommandé de réévaluer cette position afin de concilier qualité paysagère et optimisation du foncier.*

- ***Remarque sur le projet de logements touristiques dans l'OAP Village touristique***

  L'OAP Village touristique prévoit la réalisation de 80 logements à vocation touristique. Lors de la réunion PPA du 6 février 2023, il avait été précisé que les surfaces mobilisées pour ce projet devaient être déduites de l'enveloppe globale de consommation foncière dédiée à l'économie (soit un peu plus de 53 ha pour l'ensemble de la CC des Loges), *sous réserve de l'accord de la communauté de communes.*

Le projet d'extension de la zone d'activité de Fleins ayant été acté dans le cadre de la procédure de modification du PLU du 23 janvier 2020, pour une surface de 5,2 ha, cette consommation pour l'économie n'a pas été intégrée dans le bilan. L'extension de cette zone d'activité n'est pas prévue au SCoT.

- ***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, *il conviendrait d'y interdire les constructions*. 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.

- ***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.

Règlement graphique et zonage

P48 du règlement, il apparait une contradiction dans le texte concernant les régles spécifiques puisque en toutes zones sont autorisées les installations classées dans un paragraphe pour être interdites dans le paragraphe suivant. Nous demandons qu'en zone A, les installations classées liées à une exploitation agricoles soient autorisées.

Le règlement de la zone A n'indique pas de façon claire que les bâtiments nécessaires à l'exploitation agricole sont autorisés : il conviendrait que ce soit précisé. Enfin, le règlement pourrait être enrichi en précisant, conformément aux dispositions légales, que sont autorisés les bâtiments nécessaires aux coopératives d'utilisation de matériel agricole (CUMA), ainsi que ceux destinés à la transformation et à la commercialisation des productions issues de l'exploitation.

- ***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

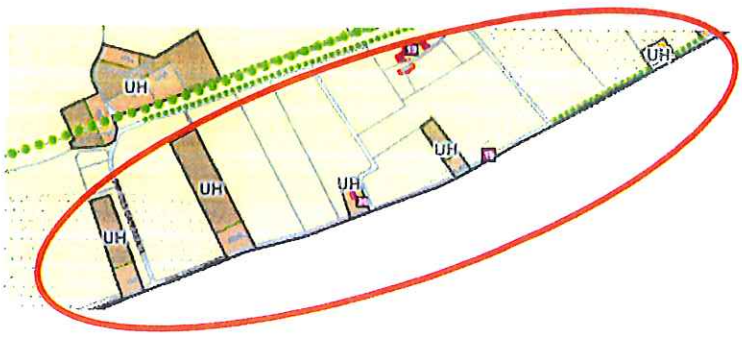
Le document arrêté évoque un maximum de 20 logements ce qui n'est pas en compatibilité avec le SCot. Il est nécessaire de modifier l'OAp afin qu'il apparaisse un **minimum** de **30 logements.**

  - OAP Clos la Croix – 2.1ha

Zone à urbaniser à compter de 2034, elle devra compter un minimum de 32 logements.

- ***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.



Conclusion

Les élus de Donnery ont exprimé, à travers le PADD, une volonté forte de préserver le cadre de vie de la commune, notamment en limitant la densification des secteurs déjà urbanisés. Cette orientation est compréhensible et légitime, notamment au regard des enjeux paysagers, environnementaux et de gestion des risques.

Cependant, cette stratégie ne s'accompagne pas d'une réduction significative de la consommation foncière en corrélation avec un accueil de population plus limité. En l'absence de densification, toute croissance démographique repose sur l'ouverture de nouveaux secteurs à l'urbanisation, ce qui interroge la cohérence du projet avec les objectifs de sobriété foncière.

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.

Avec la demande d'étudier nos différentes autres remarques.

Nous restons par ailleurs disponibles pour échanger sur les points soulevés dans ce courrier.

Veuillez croire, Monsieur le Maire, à l'assurance de ma considération distinguée.

Le Président,

Valentin CAFFON

Gmail Dominique QUETARD <dominique.quetard58@gmail.com>

Retour sur votre projet de règlement de PLU

1 message

Julie DESACHY <responsable_iads@cc-loges.fr> 11 juillet 2025 à 09:52
À : Dominique QUETARD <dominique.quetard58@gmail.com>, "DONNERY (urbanisme@donnery.fr)" <urbanisme@donnery.fr>

Bonjour,

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.

A noter également que nous avons un certain nombre de remarques d'ordre général qui ne sont pas toujours reprises systématiquement dans le document mais qu'il conviendrait d'appliquer généralement :

- Les remarques pour une règle s'appliquent dans les autres zones où une règle similaire est édictée
- Le rappel des règlementations connexes permet d'avoir une information globalisée mais peut poser problème en cas d'évolution de la règlementation en question
- La multiplication des règles sur le même objet à différents endroits n'est pas opportun : il existe un risque important de contradiction
- Les justifications des règles dans le rapport de présentation sont insuffisantes : il est important de bien justifier l'ensemble des règles dans chaque zone. Pourquoi telle règle a été édictée dans la zone ? Quel est l'objectif poursuivi ? Nous nous y référons régulièrement lorsqu'une disposition est sujette à interprétation ou qu'il y a un doute. La paraphrase du règlement ne nous sert à rien.
- Supprimer les parties rayées en rouge, enlever les mots en rouge, supprimer les sauts de pages intempestifs
- Nous trouvons le règlement difficile à utiliser du fait de la présence des règles applicables à un projet à différents endroits du règlement : pour tout projet il est nécessaire de lire/se référer à un grand nombre de pages. La partie « dispositions communes » contient beaucoup d'exceptions ou de dispositions particulières…

Je tiens également à vous préciser que, bien que nous ayons relu avec attention votre projet de règlement, il est difficile d'envisager toutes les problématiques qui pourraient se poser lors de son application. Aussi, il est possible que certaines erreurs de rédaction n'aient pas été relevées.

Afin que vous puissiez faire évoluer votre règlement en vous appuyant sur les avis formulés par les PPA, **je vous invite à me faire part des observations dont vous souhaitez tenir compte afin que je les reprenne dans un avis officiel**.

En espérant que ces remarques puissent vous être utiles,

Je me tiens à votre disposition si vous avez besoin de précision ou d'explication.

Bien cordialement,

Julie DESACHY

Responsable du service urbanisme

Communauté de communes des Loges

02 38 46 91 89 / 02 38 51 54 34

responsable_iads@cc-loges.fr

54 rue du Clos Renard, 45110 Châteauneuf-sur-Loire

5. Règlement.docx
34067K

CCI LOIRET

1er ACCÉLÉRATEUR DES ENTREPRISES

Le Président

MAIRIE DE DONNERY
01 SEP. 2025
A 2418
COURRIER "ARRIVEE"

Monsieur Daniel CHAUFTON
Maire
10 Place de l'Eglise BP2
45450 DONNERY

Fleury-les-Aubrais, le 6 août 2025

Vos réf. :
Dossier suivi par : Sandrine BATTISTELLA
Tél. : 06 32 54 14 49
E-mail : sandrine.battistella@loiret.cci.fr
Nos réf. : PGO/SBA/SBO

Objet : Avis Révision PLU de Donnery

Monsieur le Maire,

Par courrier mèl reçu le 30 juillet dernier, vous m'avez communiqué pour avis le projet de révision générale du PLU de la commune de Donnery.

Au regard de ce projet, je constate que votre PADD comprend une orientation générale et politique sur le volet économique « *Pérenniser le tissu d'activités économiques existant dans sa diversité* » qui repose sur 3 axes principaux :

- ✓ Conforter les activités commerciales et artisanales au sein de la commune
- ✓ Permettre le maintien des exploitations agricoles de la commune
- ✓ Permettre le développement d'activités touristiques dans leur diversité

Les activités économiques sont principalement regroupées dans la zone UAE qui totalise environ 32 ha. Elle se décompose en deux sous-secteurs ;

- ✓ UAE1 des « Terres de Flein » à vocation industrielle avec l'usine d'embouteillage 28,7 ha
- ✓ et UAE2 des « Cochardières », accueillant des activités artisanales et de petites industries : 3,7 ha.

Ce classement permet de pérenniser les activités économiques actuelles et d'accompagner leur évolution en fonction de leurs besoins. Il s'agit ainsi de réserver l'implantation d'activités potentiellement source de nuisances en zone UAE. Aussi, les constructions d'hébergement et de logements y sont proscrits.

Concernant le volet touristique et de loisirs :
Le projet de développement touristique communal tend à valoriser les atouts existants, à compléter et élargir l'offre en équipements de loisirs et de tourisme sur le territoire.

Une OAP « village touristique » est créée afin de valoriser les atouts existants tels que la vallée du Cens et le canal d'Orléans, le golf etc..., mais aussi d'accompagner les différents projets à vocation touristique de Donnery et de les articuler à l'échelle communale.

Elle doit ainsi permettre de mettre en valeur une offre touristique connectée à son territoire, et profitable à la commune dans son ensemble, au service de l'amélioration de la qualité de vie donnerysienne.

La vallée du Cens et le canal d'Orléans, ainsi que le golf du Domaine de la Touche sont classés en zone naturelle N.
Cette zone N, se subdivise en plusieurs sous-secteurs NL (Loisirs) qui regroupent les différents secteurs de développement ou de projet :

- ✓ NL1 : Motocross et stade
- ✓ NL2 : Hôtel, autour des équipements du Golf (30 chambres)
- ✓ NL3 : 60 habitations légères de loisirs et équipements à La Motte Melleraye
- ✓ NL4 : 6/8 lodges de la Bergerie et aire de jeu/sport.

Cette zone NL permet l'implantation de parcs résidentiels de loisirs dans lesquels peuvent être implantées des habitations légères de loisirs sans distinction de localisation comme dans le précédent projet, ainsi que des activités de services et les équipements collectifs publics ou privés liées aux sports, aux loisirs et à la culture à condition qu'ils soient compatibles avec le caractère naturel dominant de la zone.

Le projet de PLU, autorise également les changements de destination, notamment l'installation d'activités artisanales, dans des bâtiments existants adaptés (notamment d'anciens bâtiments agricoles) et pouvant être réaménagés ou reconvertis, à condition que ces activités soient compatibles avec la mise en valeur du patrimoine et avec le maintien de la qualité des paysages.

Après examen du dossier par mes services, la CCI du Loiret émet un avis favorable,

Je vous prie d'agréer, Monsieur le Maire, l'expression de mes salutations les plus distinguées.

Philippe GOBINET

Bâtiment Citévolia – 1 Place Rivierre-Casalis – CS 80612 – 45404 Fleury-les-Aubrais Cedex
T. 02 38 77 77 77 – www.loiret.cci.fr
Siren : 184 500 015 – TVA : FR 15 184 500 015

PRÉFÈTE
DU LOIRET
Liberté
Égalité
Fraternité

Commission Départementale de la Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers du Loiret
Séance du 26 août 2025

Avis sur la révision du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Donnery

Par mail en date du 7 mai 2025, la commune de Donnery a sollicité l'avis de la commission départementale de préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers du Loiret pour le projet de révision de son Plan Local d'Urbanisme approuvé le 25 janvier 2018. La révision du PLU a été arrêtée en conseil municipal du 30 avril 2025.

Cette transmission a été faite en application des dispositions des articles L.151-11, L.151-12 et L .151-13 du code de l'urbanisme et de l'article L.112-1-1 du code rural et de la pêche maritime.

La commune de Donnery fait partie du PETR Forêt d'Orléans Loire Sologne dont le territoire est couvert par le SCoT approuvé le 12 mars 2020.

De plus, conformément à l'article L. 112-1-1 du code rural et de la pêche maritime modifié par la Loi Climat et Résilience du 22 août 2021, la CDPENAF a souhaité se saisir de l'ensemble des documents d'urbanisme, même ceux couverts par un SCOT approuvé.

La procédure de révision du PLU de Donnery porte sur la consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers des 10 dernières années, sur les principales orientations du PADD, sur les objectifs de modération de la consommation de l'espace sur la durée du PLU, sur la trame verte et bleue, sur les 3 Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) sectorielles, sur le zonage et le règlement.

La révision du PLU concerne les principales règles des extensions et annexes des habitations en zone naturelle et en zone agricole.

La révision du PLU concerne les STECAL (secteur de taille et de capacité d'accueil limitées) existants au PLU actuel : NL1, NL 2, NL 3 puis les STECAL nouveaux : NL 4 « Les Lodges de la Bergerie » et le STECAL NGDV ainsi que les règles d'emprise au sol pour chaque zone :
- Zone NL1 (stade et terrain de motocross) : 5 % de la superficie de l'unité foncière.
- Zones NL2 (projet d'hôtel du golf) : 10 % de l'unité foncière.
- Zone NL3 (hébergements touristiques de loisirs Motte Melleraye): à 5 % de l'unité foncière. L'emprise au sol maximale de chaque habitation légère de loisirs est fixée à 35 m².
- Zone NL4 (les lodges de la Bergerie) : L'emprise au sol maximale des constructions est fixée à un total de 360 m² dans l'unité foncière de la zone NL4. L'emprise au sol maximale de chaque habitation légère de loisir est fixée à 45 m².
- Zone NGDV (accueil des gens du voyage) : L'emprise au sol maximale des constructions est fixée à un total de 60 m² dans la zone NGDV. L'emprise au sol maximale de chaque construction (abris, rangement et/ou sanitaire) est limitée à 20 m².

Le projet arrêté du PLU identifie dix bâtiments pouvant changer de destination. Seuls deux bâtiments, qui font l'objet d'une demande des propriétaires, sont présentés à la commission :
- un projet de gîte, qui est un élément de patrimoine bâti à protéger et mettre en valeur ;
- un projet de réhabilitation d'une ferme à l'abandon.

Les huit autres bâtiments ont été identifiés par la commune sans projet ni demande des propriétaires.

Avis de la CDPENAF sur les STECAL

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.

Avis de la CDPENAF sur les extensions des habitations et de leurs annexes en zone A et N

La commission émet un avis favorable sur les dispositions du règlement du PLU permettant la réalisation d'extensions ou d'annexes des bâtiments d'habitation existants en zone A et N.

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.

Avis de la CDPENAF sur la consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers

La commission émet un avis favorable sur la consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers.

P/La Préfète,

Le Président de séance,
Le Chef du SUADT,

Thomas CARRIERE

Chambre de Métiers de l'Artisanat
CENTRE-VAL DE LOIRE

MAIRIE DE DONNERY
23 MAI 2025
A 1563
COURRIER "ARRIVEE"

M. le Maire
Mairie de Donnery
10 place de l'Eglise
45450 DONNERY

EVELOPPEMENT ECONOMIQUE

os Réf. : 2025/SC/25.04.10
faire suivie par Stéphane CADEAU
l : 02.38.62.99.93 / scadeau@cma-cvl.fr
ojet : Révision du PLU

Orléans, le 12 mai 2025

Monsieur le Maire,

Vous engagez une révision du PLU de Donnery.

Cette révision n'appelle pas de commentaires particuliers, mais j'en appelle à votre discernement pour autoriser les activités artisanales à s'immatriculer à leur domicile. En effet, nous constatons qu'un nombre croissant d'entrepreneurs démarre leur projet dans leur résidence et Donnery n'échappe pas à cette réalité : entre 2019 et 2024, le nombre d'entreprises artisanales immatriculées sur Donnery est passé de 51 à 63 unités et une grande majorité exerce à son domicile.

Il convient donc que les règles applicables aux différentes zones urbaines, si elles sont utiles et nécessaires au bien vivre ensemble, n'entravent pas les créations d'entreprise si elles n'ont pas ou peu d'incidences sur le voisinage.

Veuillez agréer, Monsieur le Maire, l'assurance de mes salutations distinguées.

Aline MERIAU,
Présidente CMA-CVL

RÉPUBLIQUE
FRANÇAISE
Liberté
Égalité
Fraternité

CNPF

Centre National de la Propriété Forestière
Île-de-France - Centre-Val de Loire

Monsieur le Maire
Mairie
10 place de l'Eglise
45 450Donnery

Objet : Avis sur PLU ar

Orléans, le 07/05/2025

Monsieur le Maire,

Vous avez transmis au CNPF par courrier électronique reçu le 7 mai 2025 les documents du PLU arrêté de votre commune et je vous en remercie.

Pour information, le territoire de votre commune est doté de 540 hectares de bois et forêts, dont 98% est de la forêt privée ; la répartition figure dans les tableaux ci-dessous :

REPARTITION GLOBALE	Nb personne	Surface (ha)
0 à 4	124	96
4 à 10	19	117
10 à 20	5	71
20 à 25	1	25
25 à 100	4	197
Total	153	506

(source : cadastre 2022)

77% des propriétaires qui ont entre 0 et 4 hectares, avec une moyenne individuelle de 0,77 hectare, détiennent 19% de la surface boisée.

6 propriétés de plus de 20 hectares représentent 44% de la surface boisée.

Par ailleurs, 10 forêts sont dotées de PSG, agréés par le CNPF et en cours de validité

Centre National de la Propriété Forestière | Île-de-France - Centre-Val de Loire
5, rue de la Bourie Rouge - CS 52349 - 45023 Orléans cedex 1
+33 (0)2 38 53 07 91
ifc@cnpf.fr - ifc.cnpf.fr
Établissement public national régi par les articles L321-1 et suivants du Code Forestier SIRET 180 092 355 00478 – APE 84.13Z - TVA Intracommunautaire FR 751 800 923 55

Dans le PADD, la forêt est présentée sous l'aspect environnemental et paysager, mais pas sous l'aspect économique. Les espaces forestiers sont le support d'une activité économique locale et durable (production de bois d'œuvre et de bois énergie, matériau et énergie renouvelables).
Les espaces forestiers ne doivent pas être réduits au seul rôle de fourniture d'aménités externes (environnement, paysage, loisir) Nous rappelons que le code de l'urbanisme n'a pas vocation à réglementer la gestion des espaces forestiers (relevant du code forestier) ni des zones naturelles (relevant du code de l'environnement). Il le rappelle dans ses objectifs généraux à l'art. L. 101-3 « La réglementation de l'urbanisme régit l'utilisation qui est faite du sol, en dehors des productions agricoles, (…) », et de fait, par extension, en dehors de la gestion forestière.

En particulier page 8, il est prévu de « protéger efficacement les espaces boisés et forestiers. » Une gestion multifonctionnelle, telle qu'elle est définie dans le code forestier, est la meilleure réponse pour pérenniser des espaces boisés.

Règlement graphique :

Les bois et forêts sont classés en zone « N » à laquelle est presque systématiquement ajouté un Espace Boisé Classé. Cet empilement de réglementation est inutile, en particulier pour les forêts dotées de PSG ; de plus, il peut constituer un frein à la gestion multifonctionnelle. C'est pourquoi nous vous demandons de classer les bois et forêts en « N » uniquement.

D'ailleurs, page 33, dans les « DISPOSITIONS COMMUNES APPLICABLES A TOUTES LES ZONES », la règlementation concernant les EBC devrait être citée de manière exhaustive.

Règlement écrit :

Page 34, dans les « DISPOSITIONS COMMUNES APPLICABLES A TOUTES LES ZONES », la règlementation concernant l'article L.151.23 du CU, veuillez ajouter que :

« Le décret n°2024-295 du 29 mars 2024 a ouvert les exemptions à la déclaration des coupes et abattages d'arbres applicable en EBC, aux espaces boisés concernés par l'application des arts. L. 151-19 et L. 151-23 du CU. »

Page 122, concernant la zone « N », les constructions liées à l'exploitation forestières devraient être autorisées ; pour cela la hauteur doit être celle de hangars aptes au stockage de plaquettes par exemple.

Un chapitre sur la desserte serait à ajouter : il serait opportun de rappeler la nécessité de favoriser une bonne desserte forestière dans le but de permettre le défruitement mais aussi la défense contre l'incendie. Vous pouvez vous référer à l'atlas régional du risque incendie.

OAP Trame verte et bleue

La légende de la carte page 13 semble avoir interverti les titres (TRAME VERTE / TRAME BLEUE)

A moins d'apporter les corrections demandées, notre avis serait défavorable.

A toutes fins utiles, je vous prie de trouver en pièce jointe une note élaborée par le CRPF sur la prise en compte des espaces boisés dans les documents d'urbanisme, ainsi qu'une fiche du CNPF sur les zones humides

Je vous prie de croire, Monsieur le Maire, à l'assurance de ma considération distinguée.

Le Directeur,

G. LEGROS

PJ : Note sur les espaces boisés dans les PLU et les SCOT + fiche CNPF Zones Humides

La trame verte et bleue (TVB)

Les fiches sylviculture et urbanisme du Centre National de la Propriété Forestière

« La trame verte et la trame bleue ont pour objectif d'enrayer la perte de biodiversité en participant à la préservation, à la gestion, et à la remise en bon état des milieux nécessaires aux continuités écologiques, tout en prenant en compte les activités humaines, et notamment agricoles, en milieu rural ainsi que la gestion de la lumière artificielle la nuit » (ART. L371-1 DU CODE DE L'ENVIRONNEMENT).

LE SCHÉMA RÉGIONAL DE COHÉRENCE ÉCOLOGIQUE (SRCE)

Élaboré par l'État et la Région, ce **document cadre met en œuvre la TVB à l'échelle régionale**. Ce schéma est encadré par le décret n°2012-1492 du 27 décembre 2012 relatif à la TVB. Il a pour principal objectif la préservation et la remise en état des continuités écologiques. Il est désormais repris par le SRADDET depuis la loi NOTRe du 7 aout 2015.

LE SCHÉMA RÉGIONAL D'AMÉNAGEMENT, DE DÉVELOPPEMENT DURABLE ET D'EGALITÉ DES TERRITOIRES (SRADDET)

Le SRADDET a pour objectif de définir les grandes priorités d'aménagement du territoire régional et d'assurer la cohérence des politiques publiques concernées. Ce schéma transversal est un projet stratégique pour la région. Il contribue à sa construction et au renforcement de son attractivité, tout en respectant la diversité des territoires qui la composent. **Le SRADDET a une portée prescriptive**.

Il sera opposable aux documents d'urbanisme : Schémas de Cohérence Territoriale (SCoT), Plans Locaux d'Urbanisme (PLU), Cartes Communales, Plans de Déplacement Urbain (PDU), Chartes de Parcs Naturels Régionaux, Plans Climat-Air-Energie Territoriaux (PCAET).

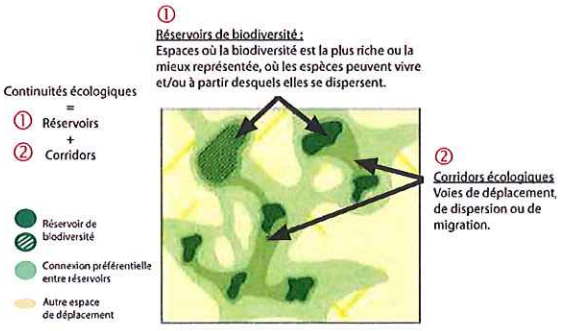
LA TVB ?

La TVB est un réseau de continuités écologiques. Elle est constituée d'une part de :

- **réservoirs de biodiversité** : espaces riches en biodiversité, où les espèces peuvent réaliser l'ensemble de leur cycle de vie,
- **corridors écologiques** : liaisons continues ou discontinues (pas japonais) entre les réservoirs (haies et bosquets dans un champ, espaces verts dans une ville...).

La **trame verte** représente les milieux naturels et semi-naturels terrestres : forêts, prairies, etc.

La **trame bleue** correspond aux cours d'eau et aux zones humides : fleuves, rivières, étangs, marais...



LES ZONES HUMIDES

Les zones humides sont des « terrains, exploités ou non, habituellement inondés ou gorgés d'eau douce, salée ou saumâtre de façon permanente ou temporaire, ou dont la végétation, quant à elle, y est dominée par des plantes hygrophiles pendant au moins une partie de l'année » (Art. L211-1 du code de l'environnement).

La localisation des zones humides s'appuie sur les inventaires existants et ceux qui peuvent être réalisés dans le cadre du PLU. Les dispositions du règlement du PLU sont adaptées selon les spécificités des zones humides en terme d'intérêt et de fonctionnement :

- Si la caractérisation, la fonctionnalité et le dimensionnement ne peuvent être déterminés précisément, la localisation des zones humides a une valeur indicative et informative. Elle est portée en annexe du PLU.
- Dès lors que des études approfondies ont été réalisées, les zones humides peuvent figurer dans le règlement graphique.

TROIS NIVEAUX D'ENJEUX POUR LES ZONES HUMIDES

Dès lors que des études approfondies ont été réalisées, les zones humides peuvent figurer dans le règlement graphique. Selon leurs rôles et enjeux, les zones humides peuvent être qualifiées selon trois niveaux :

- **Zones humides stratégiques** pour la gestion de l'eau (ZSGE) ;
- **Zones humides d'intérêt environnemental particulier** (ZHIEP);
- Autres zones humides.

Des prescriptions adaptées sont proposées en conséquence en conformité avec le règlement du Schéma d'aménagement et de gestion de l'eau (SAGE).

LA TVB DANS LES PLU ET LES SCoT

La trame verte et bleue fait l'objet d'une approche spécifique des continuités écologiques à l'échelle du SCoT. Dans le PLU, elle doit être compatible avec la TVB du SCoT, quand elle existe, ou prendre en compte le Schéma Régional d'Aménagement, de Développement Durable et d'Egalité des Territoires (SRADDET) en l'absence du SCoT. Elle repose sur le croisement entre un diagnostic des continuités écologiques et des activités socio-économiques du territoire.

CONSEILS PRATIQUES

Les forêts dotées de **documents de gestion durable** remplissent leur rôle de protection des enjeux de biodiversité, répondant ainsi aux objectifs de la TVB.

Il ne faut pas hésiter à s'appuyer sur **les cours d'eau, les zones humides, les landes et pelouses, le bocage, et le littoral**, en plus de la trame forestière, pour obtenir une TVB cohérente.

CNPF
CENTRE RÉGIONAL DE LA PROPRIÉTÉ FORESTIÈRE
ÎLE DE FRANCE
CENTRE VAL DE LOIRE

Forêt Privée Française

Centre Régional de la Propriété Forestière d'Ile-de-France et du Centre-Val de Loire

NOTE SUR LA PRISE EN COMPTE DES ESPACES BOISES DANS LES PLANS LOCAUX D'URBANISME (PLU) ET LES SCHEMAS DE COHERENCE TERRITORIALE (SCOT) EN REGION CENTRE - VAL DE LOIRE

TEXTES DE RÉFÉRENCE

Les articles de référence sont cités au fil du texte : code de l'urbanisme, code forestier, code rural, code de l'environnement et code de la route.

OBJECTIFS

Le but de la présente note est de :

1. Rappeler les modalités d'application du droit de l'urbanisme aux espaces forestiers et formations boisées,
2. Rassembler les recommandations et propositions du Centre régional de la propriété forestière d'Ile-de-France et du Centre - Val de Loire quant à la prise en compte des espaces boisés dans les documents d'urbanisme en région Centre - Val de Loire.

REMARQUE PRÉALABLE

Différentes législations ont institué des régimes particuliers qui peuvent s'appliquer aux espaces forestiers (interdictions, autorisations administratives, déclarations préalables…) : monuments historiques, sites classés, sites inscrits, aires de valorisation de l'architecture et du patrimoine, Natura 2000, forêts de protection, plans de prévention des risques naturels prévisibles, etc.

Les collectivités ont à tenir compte de ces législations particulières lorsqu'elles sont applicables aux secteurs forestiers mais cette note de portée générale ne pouvait faire état de l'ensemble de ces dispositions.

CONSULTATION OBLIGATOIRE DU CRPF

L'art. R. 113-1 du code de l'urbanisme prévoit que : « *Le maire ou le président de l'établissement public de coopération intercommunale informe le Centre national de la propriété forestière* (en pratique le Centre régional de la propriété forestière) *des décisions prescrivant l'établissement du PLU ou du document d'urbanisme en tenant lieu, ainsi que des classements d'espaces boisés intervenus en application de l'article L. 113-1.* ».

L'art. L. 112-3 du code rural (repris par les art. R. 143-5 (SCOT) et R. 153-6 (PLU) du code de l'urbanisme) dispose que : « *les schémas directeurs, les plans d'occupation des sols, ou les documents d'urbanisme en tenant lieu et les documents relatifs au schéma départemental des carrières,(…) lorsqu'ils prévoient une réduction des espaces (…) forestiers ne peuvent être rendus publics ou approuvés qu'après avis (…) du* ***Centre national de la propriété forestière*** (en pratique du Centre régional de la propriété forestière). *Il en va de même en cas de révision ou de modification de ces documents.*

*Ces avis sont rendus dans un délai de **trois mois*** à compter de la saisine. En l'absence de réponse à l'issue de ce délai, l'avis est réputé favorable. »*

- **L'information du CRPF est obligatoire dès la décision prescrivant l'établissement d'un document d'urbanisme ainsi que lors du classement d'espaces boisés.**
- **La consultation du CRPF est obligatoire lorsque le projet de SCOT ou de PLU prévoit une réduction des espaces forestiers.**

Recommandations : 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.

Remarque : L'article R. 132-5 du code de l'urbanisme prévoit que « les communes ou groupements compétents peuvent recueillir l'avis de tout organisme… compétent en matière d'aménagement du territoire… d'environnement (…) ». Le CRPF entre dans cette catégorie, notamment en application :

- ✓ de l'art. L. 132-2 du code de l'environnement : « *(…) le CNPF (est) appelé dans le cadre des lois et règlements en vigueur à participer à l'action des pouvoirs publics en matière de protection de l'environnement ou de gestion de l'espace, lorsqu'il s'agit d'espace rural.* »
- ✓ du dernier alinéa de l'art. L. 321-1 du code forestier : le CNPF *« peut être consulté par les pouvoirs publics et émettre des propositions sur toutes les questions relatives à la filière forêt-bois, au développement durable des forêts et de leurs fonctions économiques, environnementales et sociales, et à leur contribution à l'aménagement rural. »*

Recommandation : Le CRPF devrait être consulté lors de l'élaboration du PLU ou du SCOT, à l'initiative du maire ou du président de l'EP intercommunal, sur tous les aspects liés à la gestion des forêts privées, ceci même lorsque le document ne prévoit ni réduction des espaces forestiers ni classement d'espaces boisés.

CONTENU SOUHAITABLE DES PLU

L'urbanisation et les travaux d'infrastructure constituent le premier facteur de dégradation de l'espace forestier : morcellement, rapprochement des zones urbanisées qui peut compliquer l'activité sylvicole et conduire à une dégradation des zones forestières (qualité des boisements, des paysages et de la biodiversité).

Compte-tenu des rôles multiples de la forêt, les documents d'urbanisme doivent s'attacher à préserver les boisements qui constituent des éléments essentiels de la ressource en bois, du paysage et de la diversité biologique et qui ont également un rôle social important.

Pour cela, le code de l'urbanisme ouvre plusieurs possibilités :

- L'art. R. 151-17 indique que : *« Le règlement délimite… les zones naturelles et forestières. »* et l'art. R. 151-24 précise que « *Peuvent être classés en zone naturelle et forestière les secteurs de la commune, … à protéger en raison soit de la qualité des sites, milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels (…).* »
- L'art. L. 113-1 indique : *« Les PLU peuvent classer comme espaces boisés, les bois, forêts, parcs à conserver, à protéger ou à créer,....* L'article L. 113-2 précise : *« Le classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements. … **il entraîne le rejet de plein droit de la demande d'autorisation de défrichement…*** ».

  Dans ce cadre, l'article L. 421-4 et le g) de l'art. R. 421-23 soumettent à déclaration préalable les coupes et abattages d'arbres, ***sauf dans les cas suivants*** en ce qui concerne les forêts privées (art. R. 421-23-2) :

  - *« Lorsque le propriétaire procède à l'enlèvement des arbres dangereux, des chablis et des bois morts » ;*

* art. L112-3 du code rural et de la pêche maritime

- *« S'il est fait application d'un plan simple de gestion agréé conformément aux art. L. 312-2 et L. 312-3 du code forestier, d'un règlement type de gestion approuvé conformément aux art. L. 124-1 et L. 313-1 du même code ou d'un programme des coupes et travaux d'un adhérent au code des bonnes pratiques sylvicoles agréé en application de l'art. L. 124-2 de ce code.* » ;
- « *Lorsque les coupes entrent dans le cadre d'une autorisation par catégories définies par arrêté préfectoral, après avis du CNPF.* »

Recommandations : Le code de l'urbanisme n'a pas vocation à **réglementer la gestion des espaces forestiers** (relevant du code forestier) ni des zones naturelles (relevant du code de l'environnement). Il le rappelle dans ses objectifs généraux à l'art. L. 101-3 « *La réglementation de l'urbanisme régit l'utilisation qui est faite du sol, en dehors des productions agricoles, (…)* », et de fait, par extension, en dehors de la gestion forestière.

1. **Les espaces boisés sont à classer en priorité en « *zone naturelle et forestière* »** (zone N). Sur ces zones la réglementation forestière s'applique et contribue à la protection des massifs boisés (cf. code forestier : art. L. 312-1 et suivants relatifs aux documents de gestion durable des forêts privées et art. L. 341-1 et suivants relatifs aux défrichements). Ce classement en **zone naturelle et forestière ne doit pas faire envisager la forêt du seul point de vue environnemental et paysager**. Il ne doit pas faire oublier le rôle économique de la forêt (production de bois d'œuvre, de bois d'industrie et de bois énergie).

2. **Le classement en EBC** doit être utilisé de façon circonstanciée : Il doit être précédé d'un diagnostic. Les enjeux doivent être identifiés et motivés dans le rapport de présentation du document d'urbanisme au regard notamment des réglementations déjà existantes. Ce classement peut s'appliquer aux arbres remarquables, alignements, parcs, haies, ripisylves, et à tout espace boisé que l'on veut protéger du défrichement.
   Le classement en EBC de grandes surfaces soumises à des obligations de gestion par le code forestier ne peut se justifier que dans des cas exceptionnels, motivés par des préoccupations d'urbanisme ou d'aménagement de l'espace.

   La rédaction du PLU (ou du PADD) ne doit pas induire en erreur les élus et les administrés en laissant accroire par exemple que :
   - les travaux et/ou choix d'essences en EBC peuvent être interdits ou soumis à autorisation,
   - toutes les coupes des forêts placées en EBC sont soumises à autorisation (Cf. ci-dessus)
   - les coupes autorisées peuvent être assorties de conditions autres que celles figurant à l'arrêté préfectoral pris en application de l'art. R.421-23-2 du code de l'urbanisme.
   -

3. **Le classement d'éléments de paysage** au titre des articles L. 151-19 (*pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural*) et L. 151-23 (*pour des motifs d'ordre écologique*) du code de l'urbanisme est à utiliser avec discernement. Lorsqu'il s'agit d'espaces boisés, les prescriptions de nature à assurer leur préservation sont celles prévues aux articles L. 113-2 et L. 421-4 de ce même code.
   Ce classement peut convenir aux arbres isolés, alignements, haies ou petits bosquets.

4. **Les projets d'aménagements** prévus dans le document d'urbanisme doivent améliorer à terme les conditions de gestion et d'exploitation des bois : une attention particulière doit être portée aux conditions d'accès aux parcelles boisées pour permettre le défruitement, le stockage des bois et leur transport vers les entreprises de transformation. Cela peut se faire en application des art. L. 151-38 et R. 151-48 du code de l'urbanisme.
   En aucun cas les projets d'aménagements et d'ouvrages ne doivent entraver la mise en valeur forestière (desserte notamment) ou aggraver les risques d'incendie, de sécurité des usagers ou des professionnels ou accroître le morcellement des unités de gestion.

   Une attention particulière sera portée à la possibilité, pour les camions grumiers d'au plus 48 tonnes sur 5 essieux ou 57 tonnes sur 6 essieux, de rejoindre après chargement les itinéraires de transport de bois ronds autorisés par arrêtés préfectoraux. Ces itinéraires doivent être mentionnés dans le document d'urbanisme (art. R 433-9 et suivants du code de la route).

5. Les clôtures :

L'art. R. 421-2g du code de l'urbanisme dispose que : « *Sont dispensées de toute formalité au titre du code de l'urbanisme (...) sauf lorsqu'elles sont implantées dans un secteur sauvegardé ou dans un site classé, les clôtures, en dehors des cas prévus à l'art. R. 421-12, ainsi que les clôtures nécessaires à l'activité agricole ou forestière* ».

L'art. R. 421-12 précise : « *Doit être précédée d'une déclaration préalable l'édification d'une clôture située :*

- *dans le champ de visibilité d'un monument historique (...), dans une zone de protection du patrimoine architectural, urbain et paysager ou dans une aire de mise en valeur de l'architecture et du patrimoine ;*
- *dans un site inscrit ou dans un site classé (...) ;*
- *dans un secteur délimité par le plan local d'urbanisme en application de l'article L. 151-19 ou de l'article L. 151-23 ;*
- ou si « *le conseil municipal ou l'organe délibérant de l'EPCI compétent en matière de PLU a décidé de soumettre les clôtures à déclaration* ».

Remarque : La clôture périmétrale de l'ensemble d'une propriété, infranchissable par la faune sauvage, ne peut être considérée comme habituellement nécessaire à l'activité forestière.

6. Le défrichement :

C'est une opération volontaire qui détruit l'état boisé d'un terrain et qui met fin à sa destination forestière (art. L. 341-1 du code forestier).
Ce n'est donc pas un mode d'occupation ni d'utilisation du sol. En conséquence, il n'a pas à être mentionné dans les articles 1 et 2 des règlements portant sur les types d'occupation ou d'utilisation du sol interdits ou soumis à conditions spéciales.
La coupe rase d'un peuplement forestier ne constitue pas un défrichement et ne modifie pas par elle-même la destination du sol qui reste forestière. De même, une coupe d'emprise visant à la création d'une voirie forestière, d'une place de dépôt ou de retournement nécessaire à l'exploitation des bois n'est pas considérée comme un défrichement.

En matière de défrichement, seul le classement en EBC produit un effet réglementaire puisqu'il entraîne de plein droit le rejet de la demande d'autorisation prévue à l'art. L. 341-3 du code forestier.
Les défrichements projetés ou déclassement d'EBC préalables à défrichement pour équipement ou extension de zone urbanisée, implantation immobilière artisanale ou industrielle ne peuvent recevoir un avis favorable du CRPF sauf si le déclassement/défrichement est compensé par un boisement équivalent classé en EBC, ou justifié par un état boisé suffisamment important de la commune et de la zone urbanisée (par exemple taux de boisement >50 %).

7. La Trame verte et bleue (TVB) :

Dans l'élaboration de la Trame verte et bleue, les espaces boisés sont souvent identifiés comme des réservoirs de biodiversité pour les plus grands et comme corridors dans les autres cas. L'enjeu écologique de ces milieux implique rarement une menace forte sur ces espaces boisés déjà protégée par le code forestier. Ainsi, lors de l'analyse de la TVB dans les documents d'urbanisme, les outils de protection existants dans le code forestier doivent être pris en compte en préalable aux classements au titre du code de l'urbanisme (voir points 2 et 3 de la présence note). Les outils « espaces boisés classés » et « éléments de paysage » permettent donc de protéger les surfaces boisées qui ont été repérées d'intérêt dans la Trame et non prises en compte par la réglementation forestière, garantissant ainsi la pertinence de l'outil réglementaire.

Sources *:*

- Code de l'urbanisme, code rural, code forestier, code de l'environnement, code de la route.

Centre Régional de la Propriété Forestière d'Ile-de-France et du Centre-Val de Loire

NOTE SUR LA PRISE EN COMPTE DES ESPACES BOISES DANS LES PLANS LOCAUX D'URBANISME (PLU) ET LES SCHEMAS DE COHERENCE TERRITORIALE (SCOT) EN REGION CENTRE - VAL DE LOIRE

TEXTES DE RÉFÉRENCE

Les articles de référence sont cités au fil du texte : code de l'urbanisme, code forestier, code rural, code de l'environnement et code de la route.

OBJECTIFS

Le but de la présente note est de :

1. Rappeler les modalités d'application du droit de l'urbanisme aux espaces forestiers et formations boisées,
2. Rassembler les recommandations et propositions du Centre régional de la propriété forestière d'Ile-de-France et du Centre - Val de Loire quant à la prise en compte des espaces boisés dans les documents d'urbanisme en région Centre - Val de Loire.

REMARQUE PRÉALABLE

Différentes législations ont institué des régimes particuliers qui peuvent s'appliquer aux espaces forestiers (interdictions, autorisations administratives, déclarations préalables…) : monuments historiques, sites classés, sites inscrits, aires de valorisation de l'architecture et du patrimoine, Natura 2000, forêts de protection, plans de prévention des risques naturels prévisibles, etc.

Les collectivités ont à tenir compte de ces législations particulières lorsqu'elles sont applicables aux secteurs forestiers mais cette note de portée générale ne pouvait faire état de l'ensemble de ces dispositions.

CONSULTATION OBLIGATOIRE DU CRPF

L'art. R. 113-1 du code de l'urbanisme prévoit que : « *Le maire ou le président de l'établissement public de coopération intercommunale informe le Centre national de la propriété forestière* (en pratique le Centre régional de la propriété forestière) *des décisions prescrivant l'établissement du PLU ou du document d'urbanisme en tenant lieu, ainsi que des classements d'espaces boisés intervenus en application de l'article L. 113-1*. ».

L'art. L. 112-3 du code rural (repris par les art. R. 143-5 (SCOT) et R. 153-6 (PLU) du code de l'urbanisme) dispose que : « *les schémas directeurs, les plans d'occupation des sols, ou les documents d'urbanisme en tenant lieu et les documents relatifs au schéma départemental des carrières,(…) lorsqu'ils prévoient une réduction des espaces (…) forestiers ne peuvent être rendus publics ou approuvés qu'après avis (…) du* ***Centre national de la propriété forestière*** (en pratique du Centre régional de la propriété forestière)*. Il en va de même en cas de révision ou de modification de ces documents.*

*Ces avis sont rendus dans un délai de **trois mois*** à compter de la saisine. En l'absence de réponse à l'issue de ce délai, l'avis est réputé favorable. »*

- **L'information du CRPF est <u>obligatoire</u> dès la décision prescrivant l'établissement d'un document d'urbanisme ainsi que lors du classement d'espaces boisés.**
- **La consultation du CRPF est <u>obligatoire</u> lorsque le projet de SCOT ou de PLU prévoit une réduction des espaces forestiers.**

Recommandations : 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.

Remarque : L'article R. 132-5 du code de l'urbanisme prévoit que « les communes ou groupements compétents peuvent recueillir l'avis de tout organisme… compétent en matière d'aménagement du territoire… d'environnement (…) ». Le CRPF entre dans cette catégorie, notamment en application :

- ✓ de l'art. L. 132-2 du code de l'environnement : « *(…) le CNPF (est) appelé dans le cadre des lois et règlements en vigueur à participer à l'action des pouvoirs publics en matière de protection de l'environnement ou de gestion de l'espace, lorsqu'il s'agit d'espace rural. »*
- ✓ du dernier alinéa de l'art. L. 321-1 du code forestier : le CNPF *« peut être consulté par les pouvoirs publics et émettre des propositions sur toutes les questions relatives à la filière forêt-bois, au développement durable des forêts et de leurs fonctions économiques, environnementales et sociales, et à leur contribution à l'aménagement rural. »*

Recommandation : Le CRPF devrait être consulté lors de l'élaboration du PLU ou du SCOT, à l'initiative du maire ou du président de l'EP intercommunal, sur tous les aspects liés à la gestion des forêts privées, ceci même lorsque le document ne prévoit ni réduction des espaces forestiers ni classement d'espaces boisés**.**

CONTENU SOUHAITABLE DES PLU

L'urbanisation et les travaux d'infrastructure constituent le premier facteur de dégradation de l'espace forestier : morcellement, rapprochement des zones urbanisées qui peut compliquer l'activité sylvicole et conduire à une dégradation des zones forestières (qualité des boisements, des paysages et de la biodiversité).

Compte-tenu des rôles multiples de la forêt, les documents d'urbanisme doivent s'attacher à préserver les boisements qui constituent des éléments essentiels de la ressource en bois, du paysage et de la diversité biologique et qui ont également un rôle social important.

Pour cela, le code de l'urbanisme ouvre plusieurs possibilités :

- L'art. R. 151-17 indique que : *« Le règlement délimite… les zones naturelles et forestières. »* et l'art. R. 151-24 précise que « *Peuvent être classés en zone naturelle et forestière les secteurs de la commune, … à protéger en raison soit de la qualité des sites, milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels (…). »*

- L'art. L. 113-1 indique : *« Les PLU peuvent classer comme espaces boisés, les bois, forêts, parcs à conserver, à protéger ou à créer,....* L'article L. 113-2 précise : *« Le classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements. … **il entraîne le rejet de plein droit de la demande d'autorisation de défrichement…*** ».

  Dans ce cadre, l'article L. 421-4 et le g) de l'art. R. 421-23 soumettent à déclaration préalable les coupes et abattages d'arbres, ***sauf dans les cas suivants*** en ce qui concerne les forêts privées (art. R. 421-23-2) :

  - *« Lorsque le propriétaire procède à l'enlèvement des arbres dangereux, des chablis et des bois morts » ;*

[*] art. L112-3 du code rural et de la pêche maritime

- *« S'il est fait application d'un plan simple de gestion agréé conformément aux art. L. 312-2 et L. 312-3 du code forestier, d'un règlement type de gestion approuvé conformément aux art. L. 124-1 et L. 313-1 du même code ou d'un programme des coupes et travaux d'un adhérent au code des bonnes pratiques sylvicoles agréé en application de l'art. L. 124-2 de ce code*. » ;
- « *Lorsque les coupes entrent dans le cadre d'une autorisation par catégories définies par arrêté préfectoral, après avis du CNPF*. »

Recommandations : Le code de l'urbanisme n'a pas vocation à **réglementer la gestion des espaces forestiers** (relevant du code forestier) ni des zones naturelles (relevant du code de l'environnement). Il le rappelle dans ses objectifs généraux à l'art. L. 101-3 « *La réglementation de l'urbanisme régit l'utilisation qui est faite du sol, en dehors des productions agricoles, (…)* », et de fait, par extension, en dehors de la gestion forestière.

1. **Les espaces boisés sont à classer en priorité en « *zone naturelle et forestière* »** (zone N). Sur ces zones la réglementation forestière s'applique et contribue à la protection des massifs boisés (cf. code forestier : art. L. 312-1 et suivants relatifs aux documents de gestion durable des forêts privées et art. L. 341-1 et suivants relatifs aux défrichements). Ce classement en **zone naturelle et forestière ne doit pas faire envisager la forêt du seul point de vue environnemental et paysager**. Il ne doit pas faire oublier le rôle économique de la forêt (production de bois d'œuvre, de bois d'industrie et de bois énergie).

2. **Le classement en EBC** doit être utilisé de façon circonstanciée : Il doit être précédé d'un diagnostic. Les enjeux doivent être identifiés et motivés dans le rapport de présentation du document d'urbanisme au regard notamment des réglementations déjà existantes. Ce classement peut s'appliquer aux arbres remarquables, alignements, parcs, haies, ripisylves, et à tout espace boisé que l'on veut protéger du défrichement.
   Le classement en EBC de grandes surfaces soumises à des obligations de gestion par le code forestier ne peut se justifier que dans des cas exceptionnels, motivés par des préoccupations d'urbanisme ou d'aménagement de l'espace.

   La rédaction du PLU (ou du PADD) ne doit pas induire en erreur les élus et les administrés en laissant accroire par exemple que :
   - les travaux et/ou choix d'essences en EBC peuvent être interdits ou soumis à autorisation,
   - toutes les coupes des forêts placées en EBC sont soumises à autorisation (Cf. ci-dessus)
   - les coupes autorisées peuvent être assorties de conditions autres que celles figurant à l'arrêté préfectoral pris en application de l'art. R.421-23-2 du code de l'urbanisme.
   -

3. **Le classement d'éléments de paysage** au titre des articles L. 151-19 (*pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural*) et L. 151-23 (*pour des motifs d'ordre écologique*) du code de l'urbanisme est à utiliser avec discernement. Lorsqu'il s'agit d'espaces boisés, les prescriptions de nature à assurer leur préservation sont celles prévues aux articles L. 113-2 et L. 421-4 de ce même code.
   Ce classement peut convenir aux arbres isolés, alignements, haies ou petits bosquets.

4. **Les projets d'aménagements** prévus dans le document d'urbanisme doivent améliorer à terme les conditions de gestion et d'exploitation des bois : une attention particulière doit être portée aux conditions d'accès aux parcelles boisées pour permettre le défruitement, le stockage des bois et leur transport vers les entreprises de transformation. Cela peut se faire en application des art. L. 151-38 et R. 151-48 du code de l'urbanisme.
   En aucun cas les projets d'aménagements et d'ouvrages ne doivent entraver la mise en valeur forestière (desserte notamment) ou aggraver les risques d'incendie, de sécurité des usagers ou des professionnels ou accroître le morcellement des unités de gestion.

   Une attention particulière sera portée à la possibilité, pour les camions grumiers d'au plus 48 tonnes sur 5 essieux ou 57 tonnes sur 6 essieux, de rejoindre après chargement les itinéraires de transport de bois ronds autorisés par arrêtés préfectoraux. Ces itinéraires doivent être mentionnés dans le document d'urbanisme (art. R 433-9 et suivants du code de la route).

5. Les clôtures :

L'art. R. 421-2g du code de l'urbanisme dispose que : « *Sont dispensées de toute formalité au titre du code de l'urbanisme (…) sauf lorsqu'elles sont implantées dans un secteur sauvegardé ou dans un site classé, les clôtures, en dehors des cas prévus à l'art. R. 421-12, ainsi que les clôtures nécessaires à l'activité agricole ou forestière* ».

L'art. R. 421-12 précise : *« Doit être précédée d'une déclaration préalable l'édification d'une clôture située :*

- *dans le champ de visibilité d'un monument historique (…), dans une zone de protection du patrimoine architectural, urbain et paysager ou dans une aire de mise en valeur de l'architecture et du patrimoine ;*
- *dans un site inscrit ou dans un site classé (…) ;*
- *dans un secteur délimité par le plan local d'urbanisme en application de l'article L. 151-19 ou de l'article L. 151-23 ;*
- ou si *« le conseil municipal ou l'organe délibérant de l'EPCI compétent en matière de PLU a décidé de soumettre les clôtures à déclaration ».*

Remarque : La clôture périmétrale de l'ensemble d'une propriété, infranchissable par la faune sauvage, ne peut être considérée comme habituellement nécessaire à l'activité forestière.

6. Le défrichement :

C'est une opération volontaire qui détruit l'état boisé d'un terrain et qui met fin à sa destination forestière (art. L. 341-1 du code forestier).
Ce n'est donc pas un mode d'occupation ni d'utilisation du sol. En conséquence, il n'a pas à être mentionné dans les articles 1 et 2 des règlements portant sur les types d'occupation ou d'utilisation du sol interdits ou soumis à conditions spéciales.
La coupe rase d'un peuplement forestier ne constitue pas un défrichement et ne modifie pas par elle-même la destination du sol qui reste forestière. De même, une coupe d'emprise visant à la création d'une voirie forestière, d'une place de dépôt ou de retournement nécessaire à l'exploitation des bois n'est pas considérée comme un défrichement.

En matière de défrichement, seul le classement en EBC produit un effet réglementaire puisqu'il entraîne de plein droit le rejet de la demande d'autorisation prévue à l'art. L. 341-3 du code forestier.
Les défrichements projetés ou déclassement d'EBC préalables à défrichement pour équipement ou extension de zone urbanisée, implantation immobilière artisanale ou industrielle ne peuvent recevoir un avis favorable du CRPF sauf si le déclassement/défrichement est compensé par un boisement équivalent classé en EBC, ou justifié par un état boisé suffisamment important de la commune et de la zone urbanisée (par exemple taux de boisement >50 %).

7. La Trame verte et bleue (TVB) :

Dans l'élaboration de la Trame verte et bleue, les espaces boisés sont souvent identifiés comme des réservoirs de biodiversité pour les plus grands et comme corridors dans les autres cas. L'enjeu écologique de ces milieux implique rarement une menace forte sur ces espaces boisés déjà protégée par le code forestier. Ainsi, lors de l'analyse de la TVB dans les documents d'urbanisme, les outils de protection existants dans le code forestier doivent être pris en compte en préalable aux classements au titre du code de l'urbanisme (voir points 2 et 3 de la présence note). Les outils « espaces boisés classés » et « éléments de paysage » permettent donc de protéger les surfaces boisées qui ont été repérées d'intérêt dans la Trame et non prises en compte par la réglementation forestière, garantissant ainsi la pertinence de l'outil réglementaire.

***Sources** :*

- Code de l'urbanisme, code rural, code forestier, code de l'environnement, code de la route.

urbanisme@donnery.fr

De: COISNON Anne-Sixtine <anne-sixtine.coisnon@loiret.fr>
Envoyé: lundi 15 septembre 2025 16:09
À: urbanisme@donnery.fr
Cc: MILANO Nathalie; gestionfonciere
Objet: RE: RE: REVISION DU PLU DE DONNERY

Bonjour Madame,

Après étude des éléments reçus, le Département du Loiret n'a pas de remarque particulière à émettre sur le projet de révision de PLU.
Je me tiens à votre disposition pour tout complément d'information.

Cordialement,

Anne Sixtine COISNON
Chargée d'actions foncières
Direction du patrimoine et des ressources partagées-GAF-Gestion foncière
Ligne fixe : 02 36 99 27 23

Loiret votre Département
Département du Loiret - 45945 Orléans
Centre de contacts : 02 38 25 45 45 - www.loiret.fr

De : urbanisme@donnery.fr <urbanisme@donnery.fr>
Envoyé : mardi 29 juillet 2025 16:35
À : ddt-suadt@loiret.gouv.fr; ddt-slrt@loiret.gouv.fr; mairie@ville-mardie.fr; accueil@mairie-trainou.fr; mairiesdh@ville-saintdenisdelhotel.fr; secretariat45@mairie-fayauxloges.fr; arenales_c@yahoo.fr; xavier.tribalat-maurice@centrevaldeloire.fr; ifc@cnfp.fr; laurence.plaigne@cnfp.fr; MILANO Nathalie <nathalie.milano@loiret.fr>; 'Julie DESACHY' <responsable_iads@cc-loges.fr>; 'THOMAS Anne-Sophie - DDT 45/SUADT/DUAT/PPSP' <anne-sophie.thomas@loiret.gouv.fr>
Cc : 'Daniel CHAUFTON' <daniel.chaufton@donnery.fr>; 'Jordan Proenca' <dgs@donnery.fr>; 'Dominique QUETARD' <dominique.quetard58@gmail.com>
Objet : [EXTERNE] RE: REVISION DU PLU DE DONNERY

ATTENTION: Cet e-mail provient d'une personne externe à votre organisation. Ne cliquez pas sur les liens ou n'ouvrez pas les pièces jointes si vous ne connaissez pas l'expéditeur et que vous n'êtes pas certain que le contenu soit sûr.

Warning: Unusual sender <urbanisme@donnery.fr>
You don't usually receive emails from this address. Make sure you trust this sender before taking any actions.

Madame, Monsieur,

Suite à notre mail du vendredi 11 juillet, nous tenons à vous informer que nous ne modifions pas l'économie générale du PLU arrêté. Nous apportons simplement des précisions au projet de PLU.
Afin de vous laisser un délai raisonnable afin d'étudier les documents, nous sollicitons un retour de votre part au plus tard le 15 septembre 2025.

Lien pour la carte :
https://wetransfer.com/downloads/ec8b61b5f667b34234906e0d4e129a3320250728101646/040d27c8dd1a2f80471a9a2a10e19ed220250728101646/e81afe?t_exp=1753957006&t_lsid=a0e4be4d-1282-469f-94a9-8cd0f13c23f9&t_network=email&t_rid=ZW1haWx8YWRyb2l0fGVmNzI1YTIwLTU0YTctNDRiZC05MTUzLTQ2Yzk1ZjRkNTVhNA==&t_s=download_link&t_ts=1753697806

PRÉFÈTE
DU LOIRET
Liberté
Égalité
Fraternité

Direction départementale des territoires
Affaire suivie par Anne-Sophie THOMAS
Tél : 02 38 52 47 35
Mél : anne-sophie.thomas@loiret.gouv.fr

Orléans, le 12 septembre 2025

La Préfète du Loiret

à

Monsieur le Maire
10, Place de l'église
45450 Donnery

Objet : Avis de l'État sur le projet arrêté de révision du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de Donnery au titre des articles L. 153-16, L. 153-16-1 et R. 153-4 du Code de l'urbanisme.

Réf : 2025-036

Pièces jointes : 1 annexe

Par délibération du 30 avril 2025, le conseil municipal de Donnery a arrêté le projet de révision du PLU communal.

Le document a fait l'objet d'une association limitée des services de l'État, et les demandes au cours des réunions des Personnes Publiques Associées (PPA) concernant l'étude de densification et la justification du projet sont restées sans suite. À la réception du dossier de projet arrêté, une réunion a été organisée avec les services de la DDT le 11 juillet 2025. Les pièces obligatoires manquantes soit l'étude de densification et une notice complémentaire comprenant un échéancier prévisionnel d'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser, ont été transmises le 18 juillet 2025 à l'ensemble des PPA en complément du dossier, avec un report du délai de remise des avis au 15 septembre.

Le projet de PLU est compatible avec le SCOT Forêt d'Orléans Loire Sologne. Cependant, il ne précise pas dans son rapport de présentation la réduction envisagée de consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers (ENAF) comparée à la décennie de référence (2011-2020) dans le cadre de la déclinaison des objectifs de la loi « Climat Résilience ».

Les principales remarques sur le projet arrêté sont exprimées ci-après.

– Sur les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) sectorielles

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.

- Sur le règlement

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.

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.

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.

Compte-tenu de ces éléments et en application de l'article L. 153-16 du Code de l'urbanisme, j'émets sur le projet de PLU, un **avis favorable sous réserve** de :

1. Revoir la densité minimale de logements par hectare sur les OAP ouvertes à l'urbanisation : non respect de la prescription 64 du SCoT Forêt d'Orléans Loire Sologne ;
2. 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 : non respect de l'article L.151-4 du Code de l'urbanisme ;
3. Justifier l'identification des bâtiments pouvant changer de destination en zones A et N.

Vous trouverez en annexe l'exposé des recommandations et observations, que je vous invite à prendre en compte afin d'améliorer la lisibilité du dossier.

En application de l'article L.133-2 du Code de l'urbanisme, ce dossier devra faire l'objet d'une numérisation. L'ensemble du dossier sera téléversé sur le géoportail de l'urbanisme.

À l'issue de l'enquête publique et préalablement à l'approbation du PLU, une réunion des personnes publiques associées est vivement conseillée afin d'examiner les suites données aux différents avis émis lors de la consultation ainsi qu'aux conclusions du commissaire-enquêteur.

Enfin je vous rappelle que le présent avis ainsi que ceux des personnes ou organismes que vous avez consultés directement devront être mis à disposition du public lors de l'enquête publique définie à l'article L.153-19 du Code de l'urbanisme.

Merci pour vos diligences,
conformément aux échanges
avec la DDT.
Bien cordialement,

Pour la Préfète
et par délégation,

le Secrétaire général

Nicolas HONORE

Annexe à l'avis sur projet arrêté du PLU de Donnery

Rapport de présentation

1.1 – 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).

– 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.

1.2 – État initial de l'environnement

– Zones humides

Les secteurs des « Petites Charmettes » et du « clos canard » étant situées en zones humides avérées ou présumées au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme, il est regrettable que ces secteurs n'aient pas fait l'objet d'études complémentaires zones humides afin de mettre en œuvre dès le PLU la séquence « éviter, réduire, compenser ». Cela peut freiner un aménageur qui devra potentiellement exclure des secteurs d'aménagement ou compenser les secteurs de zones humides.

– 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.

1.3 – Justification des choix

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 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.

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.

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 », le PLU devra présenter un bilan de consommation « totale » d'ENAF.
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.

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.

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.

Orientations d'aménagement et de programmation (OAP)

OAP sectorielles
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 minimales et être compatibles au SCoT (15 logements par hectare).

L'OAP Clos Canard devrait afficher clairement la conservation de l'accès vers le périmètre de l'OAP du PLU actuel. En effet, le coeur d'ilôt doit rester accessible en cas d'aménagement futur.

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.

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.

Pour les secteurs situés en zones humides avérées ou présumées, les OAP pourront utilement rappeler l'obligation de conduire une étude de caractérisation et de délimitation de la zone.

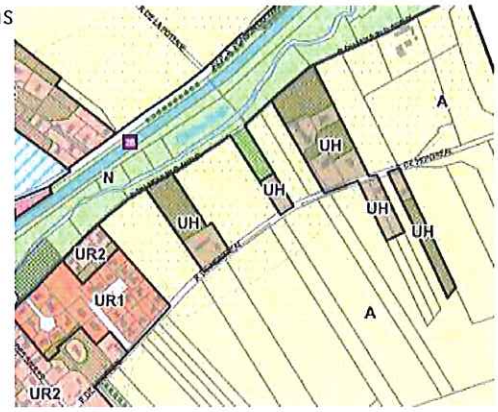
Echéancier
L'échéancier sera précisé pour les secteurs d'OAP ouverts à l'urbanisation.

Règlements

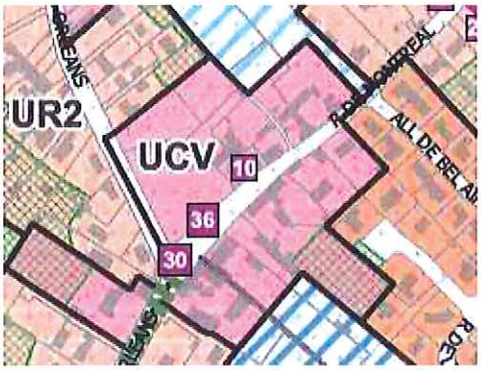
Plans de zonage :

Il est recommandé d'indicer la zone AU des Cochardières, qui en regard du règlement écrit du projet arrêté est fermée à l'urbanisation.

Le secteur UH (hameau) au nord-est du bourg n'est pas justifié par rapport à la définition du hameau.



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.



Règlement écrit :

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...)

Espaces paysagers protégés (p.34)
De nombreux espaces sont protégés au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme (113 ha). Autoriser les piscines et les abris de jardin dans ces espaces protégés semble contradictoire à leur préservation. De plus, il est précisé que tous les travaux ayant pour effet de détruire un élément de paysage et notamment les coupes et abattage d'arbres, doivent faire l'objet d'une autorisation préalable au titre des installations et travaux divers. Un sous-secteur « jardin » serait plus approprié pour tous les secteurs dont la protection n'est pas justifiée.

Aspect extérieur des constructions (p.45-46) :

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.

Les STECAL (p.121) :
A l'instar des secteurs NL4 et NGDV, tous les STECAL devraient faire l'objet d'une emprise au sol maximale indiquée en m² et non en pourcentage de l'emprise foncière.

– NL1 (stade et terrain de cross) : justifier le besoin de constructions ou retirer les surfaces constructibles et les STECAL.

– 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).
– 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.
– les STECAL NL 4 (lodges de la bergerie) et NGDV (installation de sanitaires et d'annexes de faibles emprises) devront être limités et définis au plus près des emprises constructibles afin de limiter le mitage des ENAF.

Prise en compte des risques naturels

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 « *il est obligatoire de créer un étage accessible ou prévoir l'accès à des combles aménageables* (...) » 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 « *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* »

Servitudes d'utilité publique (SUP)

Certaines SUP sont absentes ou incomplètes :

– 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.

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.

urbanisme@donnery.fr

COPIE

De: urbanisme@ville-mardie.fr
Envoyé: mercredi 10 septembre 2025 09:26
À: urbanisme@donnery.fr
Objet: RE: REVISION DU PLU DE DONNERY

Chère Madame,

Je fais suite à votre précédent mail concernant la révision du PLU de Donnery.
Je vous informe que la Commune de MARDIE n'a pas d'observations à vous formuler.

Vous souhaitant bonne réception des présentes,

MARDIÉ
Victoria BARBEY
Urbanisme
Tél. 02.38.46.69.64
Mairie de Mardié
105 rue Maurice Robillard
45430 MARDIE
@mardievillage - www.ville-mardie.fr

De : mairie@ville-mardie.fr <mairie@ville-mardie.fr>
Envoyé : mardi 29 juillet 2025 16:35
À : alain.trumtel@ville-mardie.fr; urbanisme@ville-mardie.fr
Cc : 'Clémentine Cailleteau-Crucy' <clementine.cailleteau-crucy@ville-mardie.fr>; soizic.lebretonjubin@ville-mardie.fr
Objet : TR: REVISION DU PLU DE DONNERY

De : urbanisme@donnery.fr <urbanisme@donnery.fr>
Envoyé : mardi 29 juillet 2025 16:26
À : ddt-suadt@loiret.gouv.fr; ddt-slrt@loiret.gouv.fr; mairie@ville-mardie.fr; accueil@mairie-trainou.fr; mairiesdh@ville-saintdenisdelhotel.fr; secretariat45@mairie-fayauxloges.fr; arenales_c@yahoo.fr; xavier.tribalat-maurice@centrevaldeloire.fr; ifc@cnfp.fr; laurence.plaigne@cnfp.fr; nathalie.milano@loiret.fr; 'Julie DESACHY' <responsable_iads@cc-loges.fr>; 'THOMAS Anne-Sophie - DDT 45/SUADT/DUAT/PPSP' <anne-sophie.thomas@loiret.gouv.fr>
Cc : 'Daniel CHAUFTON' <daniel.chaufton@donnery.fr>; 'Jordan Proenca' <dgs@donnery.fr>; 'Dominique QUETARD' <dominique.quetard58@gmail.com>
Objet : RE: REVISION DU PLU DE DONNERY

Madame, Monsieur,

Suite à notre mail du vendredi 11 juillet, nous tenons à vous informer que nous ne modifions pas l'économie générale du PLU arrêté. Nous apportons simplement des précisions au projet de PLU.
Afin de vous laisser un délai raisonnable afin d'étudier les documents, nous sollicitons un retour de votre part au plus tard le 15 septembre 2025.

RÉPUBLIQUE
FRANÇAISE
Liberté
Égalité
Fraternité

MRAe Centre-Val de Loire
Inspection générale de l'environnement et du développement durable
Courriel : maae.dreal-centre@developpement-durable.gouv.fr

Orléans, le 17 octobre 2025

Monsieur le Maire,

Le 15 juillet *2025,* vous avez saisi l'autorité environnementale pour avis sur le dossier relatif à la révision du PLU de Donnery (45).

Je vous informe que la mission régionale d'autorité environnementale Centre-Val de Loire ne s'est pas prononcée dans le délai de trois mois prévu à l'article R. 122-21 du code de l'environnement.

Cette information devra être jointe au dossier d'enquête publique ou de la procédure équivalente de consultation du public. Elle figure sur le site internet de la mission régionale d'autorité environnementale Centre-Val de Loire :

http://www.mrae.developpement-durable.gouv.fr/centre-val-de-loire-r10.html

Je vous prie d'agréer, Monsieur le Maire, l'expression de ma considération distinguée.

Le président de la mission régionale
d'autorité environnementale
Centre-Val de Loire

Jérôme PEYRAT

Monsieur Daniel CHAUFTON,
Maire de Donnery

VOS RÉF.	Commune de Donnery – Révision du PLU – PA
NOS RÉF.	TER-ART-2024-45126-CAS-195108-R8F2R9
INTERLOCUTEUR :	Romain COLLET
TÉLÉPHONE :	06.59.47.14.14
E-MAIL :	rte-cdi-nts-scet@rte-france.com

DDT Loiret
131, rue du faubourg Bannier
45042 Orléans Cedex 1

A l'attention de Madame Thomas
anne-sophie.thomas@loiret.gouv.fr

OBJET : ART - PLU - **DONNERY**

La Chapelle sur Erdre, le 11/04/2024

Madame la Préfète du Loiret,

Nous faisons suite à votre courrier reçu le 02/04/2024relatif au porter à connaissance concernant le projet d'élaboration du PLU de la commune de **Donnery**.

Nous vous informons que, sur le territoire couvert par ce document d'urbanisme, nous n'exploitons pas d'ouvrage de transport du réseau public de transport d'électricité à haute ou très haute tension (supérieure à c'est-à-dire supérieure à 50 kV). Nous n'avons donc aucune observation à formuler.

Nous restons à votre entière disposition pour tout renseignement complémentaire et nous vous prions d'agréer, Madame la Préfète, l'assurance de notre considération très distinguée.

COLLET Romain
Centre Développement et Ingénierie Nantes

Signature
Le Directeur Adjoint,
P/o
COLLET Romain
Date : 2024.04.11 13:30:47 +02'00'
David PIVOT

Copie : Commune de Donnery mairie@donnery.fr

RTE Réseau de transport d'électricité - société anonyme à directoire et conseil de surveillance au capital de 2 132 285 690 euros - R.C.S. Nanterre 444 619 258