

Département du Loiret

Communauté d'Agglomération
Montargoise Et rives du loing



Plan Local d'Urbanisme intercommunal valant Plan Local de l'Habitat et Plan de Déplacements Urbains

RÉVISION ALLÉGÉE N°3 AU TITRE DE L'ARTICLE
L.153-34 DU CODE DE L'URBANISME

Projet touristique à Chevillon-sur-Huillard

Date | 17 février 2025

Objet |



1, rue Niepce - 45700 Villemandeur

Dossier : E06882

DEPARTEMENT DU LOIRET

Agglomération Montargoise Et rives du Loing

**Plan Local d'Urbanisme intercommunal
valant Plan local de l'Habitat et Plan de
Déplacements Urbains**

**REVISION ALLEGEE N°3 AU TITRE DE
L'ARTICLE L.153-34 DU CODE DE
L'URBANISME**

Projet touristique à Chevillon-sur-Huillard

BORDEREAU DES PIECES

Pièce n°1 - Note explicative

Pièce n°2 - Pièces révisées du P.L.U.i.H.D. :

- 2.1 Plan de zonage (pièce n°6.4)
- 2.2 Liste des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées (pièce n°5.5)

Département du Loiret

Communauté d'Agglomération
Montargoise Et rives du loing



Plan Local d'Urbanisme intercommunal valant Plan Local de l'Habitat et Plan de Déplacements Urbains

RÉVISION ALLÉGÉE N°3 AU TITRE DE
L'ARTICLE L.153-34 DU CODE DE L'URBANISME
Projet touristique à Chevillon-sur-Huillard

Note explicative

Date | 17 février 2025

Objet |

1.	INTRODUCTION	3
1.1	Objectifs de la révision allégée.....	3
1.2	Rappel de la procédure	3
1.2.1	<i>Champs d'application de la procédure</i>	<i>3</i>
1.2.2	<i>Le régime de l'évaluation environnementale.....</i>	<i>3</i>
1.2.3	<i>Suivi de la procédure</i>	<i>4</i>
2.	CONTEXTE TERRITORIAL.....	5
2.1	Localisation.....	5
2.2	Contexte démographique	6
2.3	Contexte administratif et réglementaire.....	6
3.	MODIFICATION DU PLUi-HD	8
3.1	Présentation de l'objet de la révision allégée.....	8
3.1.1	<i>Mise en contexte.....</i>	<i>8</i>
3.1.2	<i>Objet de la procédure</i>	<i>12</i>
3.2	Modifications apportées au PLUi-HD	15
3.2.1	<i>Zonage.....</i>	<i>15</i>
3.2.2	<i>Règlement écrit et ses annexes</i>	<i>17</i>
3.3	Analyse de la compatibilité.....	19
3.3.1	<i>Avec le PADD du PLUi-HD.....</i>	<i>19</i>
3.3.2	<i>Avec le DOO du SCoT.....</i>	<i>20</i>
3.3.3	<i>Bilan de la consommation foncière.....</i>	<i>20</i>
4.	INCIDENCES EVENTUELLES SUR L'ENVIRONNEMENT	21
4.1	Sur les espaces agricoles.....	21
4.2	Sur les espaces naturels	22
4.2.1	<i>Les ZNIEFF et sites Natura 2000</i>	<i>22</i>
4.2.2	<i>Les zones et milieux probablement humides</i>	<i>23</i>
4.3	Sur les déplacements	24
4.4	Sur la sécurisation des usagers	25
4.4.1	<i>Les risques naturels.....</i>	<i>25</i>
4.4.2	<i>Les risques technologiques</i>	<i>26</i>
4.5	Sur le cadre de vie, les paysages et le patrimoine.....	26

1. INTRODUCTION

1.1 OBJECTIFS DE LA REVISION ALLEGEE

L'Agglomération Montargoise Et rives du Loing (AME) souhaite permettre le développement d'un projet d'hébergements touristiques insolites sur son territoire, et plus précisément sur la commune de Chevillon-sur-Huillard, au lieu-dit « Le Marais » (parcelle ZB n°43).

Le site concerné par le projet est aujourd'hui inscrit, au sein du PLUi-HD de l'AME, en zone naturelle (N) et en partie couvert par un espace boisé classé (EBC). Ce cadre réglementaire rend donc impossible la réalisation dudit projet.

Ainsi, il est nécessaire de procéder à une adaptation du document d'urbanisme, afin de permettre la concrétisation de ce projet qui s'ancre dans le projet de développement touristique porté par l'AME sur son territoire.

Les pièces du PLUi-HD de l'AME modifiées dans le cadre de la présente procédure sont :

- Le zonage ;
- La liste des STECAL (pièce n°5.5)

Le rapport de présentation n'est pas modifié mais complété par la présente notice explicative.

1.2 RAPPEL DE LA PROCEDURE

1.2.1 CHAMPS D'APPLICATION DE LA PROCEDURE

La procédure de révision allégée est menée conformément aux dispositions de l'article L.153-34 du Code de l'Urbanisme.

Cet article stipule que :

« Dans le cadre de la révision du plan local d'urbanisme, le projet de révision arrêté fait l'objet d'un examen conjoint de l'Etat, de l'établissement public de coopération intercommunale compétent ou de la commune et des personnes publiques associées mentionnées aux articles L. 132-7 et L. 132-9 lorsque, sans qu'il soit porté atteinte aux orientations définies par le plan d'aménagement et de développement durables :

*1° La révision a uniquement pour objet de **réduire un espace boisé classé**, une zone agricole ou **une zone naturelle** et forestière [...] ».*

1.2.2 LE REGIME DE L'EVALUATION ENVIRONNEMENTALE

Doivent faire l'objet d'une évaluation environnementale ou d'une actualisation de l'évaluation environnementale du PLUi, les procédures suivantes :

- Celles qui sont susceptibles d'affecter de manière significative un site Natura 2000 ;
- Celles qui, soit changent les orientations définies par le PADD, soit réduisent un EBC, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière, soit réduisent une protection édictée en raison des risques de nuisances, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou introduisent une évolution de nature à induire de graves risques de nuisances pour les PLUi soumis systématiquement à évaluation environnementale lors de leur élaboration ;
- Celles qui, après un examen au cas par cas par l'autorité environnementale, sont susceptibles d'avoir des effets notables sur l'environnement.

Dans le cas de la présente procédure de révision allégée n°3 du PLUi-HD de l'AME, la MRaE a rendu
...

1.2.3 SUIVI DE LA PROCEDURE

La procédure respecte les étapes suivantes :

Délibération du conseil communautaire engageant la procédure	N°24-231 – en date du 25 juin 2024
Examen au cas par cas <i>ad hoc</i> par la MRAe	
Arrêt de la révision allégée en conseil communautaire	
Examen conjoint par les Personnes Publiques Associées	
Présentation du dossier en CDPENAF	
Enquête publique	
Approbation de la procédure en conseil communautaire	

2. CONTEXTE TERRITORIAL

2.1 LOCALISATION

La commune de Chevillon-sur-Huillard se situe au cœur du département du Loiret, au sein de l'Agglomération Montargoise Et rives du Loing. Se trouvant à moins d'un quart d'heure de Montargis, le territoire communal de Chevillon-sur-Huillard est organisé autour d'un bourg central et de différents hameaux (La Fontaine Brochet, Marsan, La Brosse, La Férandière, etc.) qui ponctuent les espaces à dominantes agricoles, naturelles et forestières.

Outre le Canal d'Orléans, la commune est aussi traversée par plusieurs axes routiers structurants :

- La RD2060 au Nord, qui relie Montargis à Orléans ;
- L'autoroute A77 à l'Est, qui permet une connexion entre Nevers et Paris.

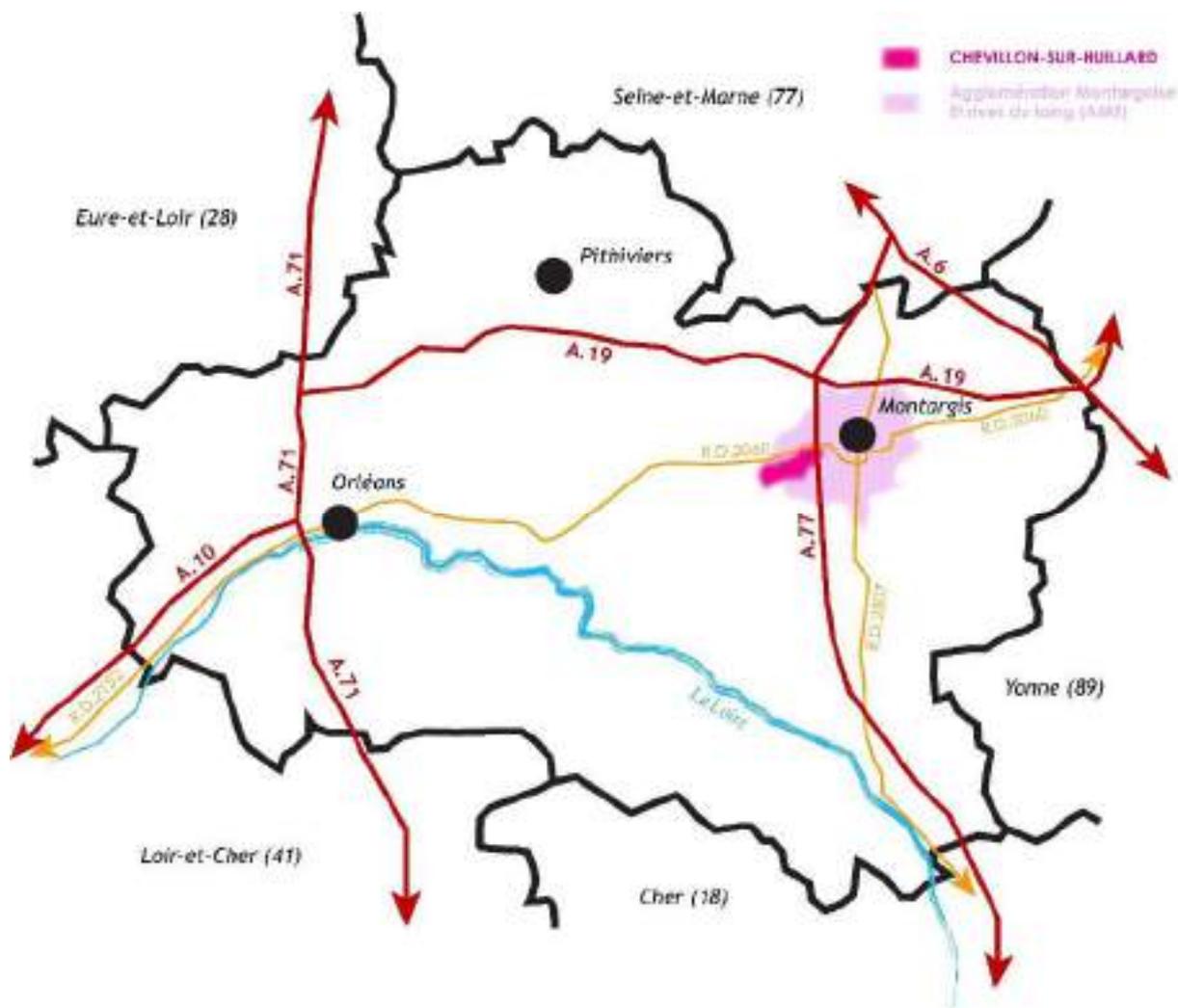


Figure 1 - Localisation de la commune et de l'AME à l'échelle départementale (Terr&Am)

2.2 CONTEXTE DEMOGRAPHIQUE

D'après les données INSEE, la commune de Chevillon-sur-Huillard accueillait 1 494 habitants en 2021. L'analyse des données démographiques fait apparaître une croissance continue de la population depuis la fin des années 60, avec un taux de croissance annuelle moyen (TCAM) supérieur à 1% depuis 1990 (sur la période récente, entre 2015 et 2021, le TCAM est estimé à 1.2%). Ces évolutions démographiques sont essentiellement dues au solde migratoire, qui témoigne du cadre de vie agréable offert sur le territoire, à proximité du pôle urbain de Montargis.

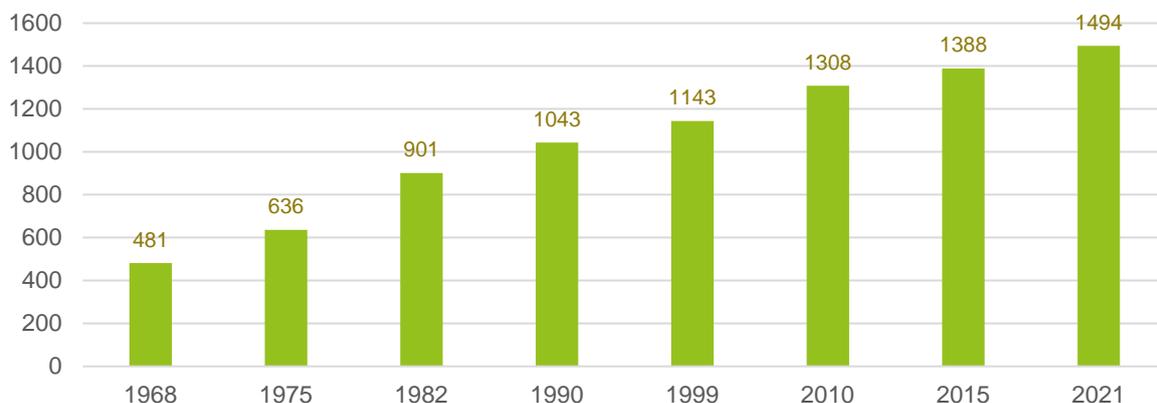


Figure 2 - Evolution de la population communale de Pannes entre 1968 et 2021 (INSEE)

A l'échelle de l'Agglomération Montargoise Et rives du Loing (AME), la population a également suivi une courbe positive depuis la fin des années 60, passant de 48 401 habitants en 1968 à 62 408 habitants en 2020. Ce gain de population s'est fait en suivant une trajectoire régulière, avec un taux de croissance annuel moyen oscillant entre 0.3% et 0.7%.

2.3 CONTEXTE ADMINISTRATIF ET REGLEMENTAIRE

La commune de Chevillon-sur-Huillard est membre de l'Agglomération Montargoise Et rive du Loing (AME), qui est composée aujourd'hui de quinze communes et qui regroupe 62 408 habitants (INSEE, 2020). Les communes membres sont : Amilly, Cepoy, Châlette-sur-Loing, Chevillon-sur-Huillard, Conflans-sur-Loing, Corquilleroy, Lombreuil, Montargis, Mormant-sur-Vernisson, Pannes, Paucourt, Saint-Maurice-sur-Fessard, Solterre, Villemandeur et Vimory. L'AME forme ainsi le second centre urbain du Loiret, avec la Métropole d'Orléans.

L'AME est couverte par un Plan Local d'Urbanisme intercommunal, valant programme local de l'Habitat et Plan de Déplacements urbains (PLUi-HD). Approuvé par le Conseil communautaire le 27 février 2020, le PLUi-HD est exécutoire depuis le 24 juillet 2020. Plusieurs procédures d'évolution du PLUiHD sont en cours, en parallèle de la présente procédure de révision allégée n°4.

Également, l'AME est membre du Pôle d'Equilibre Territorial et Rural (PETR) Gatinais Montargois qui porte, entre autres, le Schéma de Cohérence Territoriale. Le SCoT en vigueur vient d'être révisé ; il a été approuvé le 27 juin 2024 par le comité syndical.



Figure 3 - Le territoire du PETR Gatinais Montargois (site internet du PETR)

3. MODIFICATION DU PLUI-HD

3.1 PRESENTATION DE L'OBJET DE LA REVISION ALLEE

3.1.1 MISE EN CONTEXTE

La situation géographique

Le projet d'hébergements touristiques insolites est prévu au sud du territoire communal de Chevillon-sur-Huillard, en limite avec les communes voisines de Lombreuil (au Sud) et Vimory (à l'Est), au lieu-dit « Le Marais ».

Le site concerné correspond à la parcelle cadastrale ZB n°43, d'une superficie d'environ 9.6 ha. A noter toutefois que la présente procédure ne concerne pas l'intégralité de la parcelle ; seulement 3.2 ha environ sont concernés par le projet, tels que délimité sur l'extrait cadastral suivant.

Le secteur est desservi par la RD961 qui assure une connexion Nord/Sud à l'échelle départementale, entre Montargis et Bonnée, via Lorris notamment. Cette voie longe le site du projet sur sa limite Est.

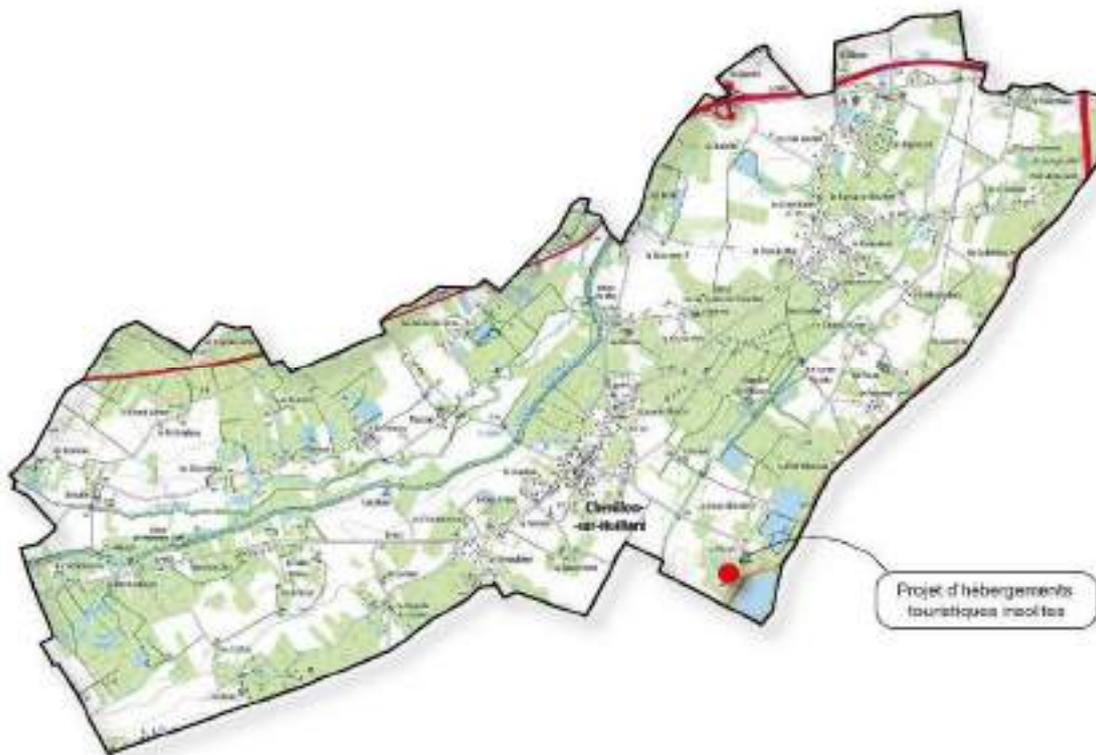


Figure 4 - Localisation du site du projet (IGN / Terr&Am)

*

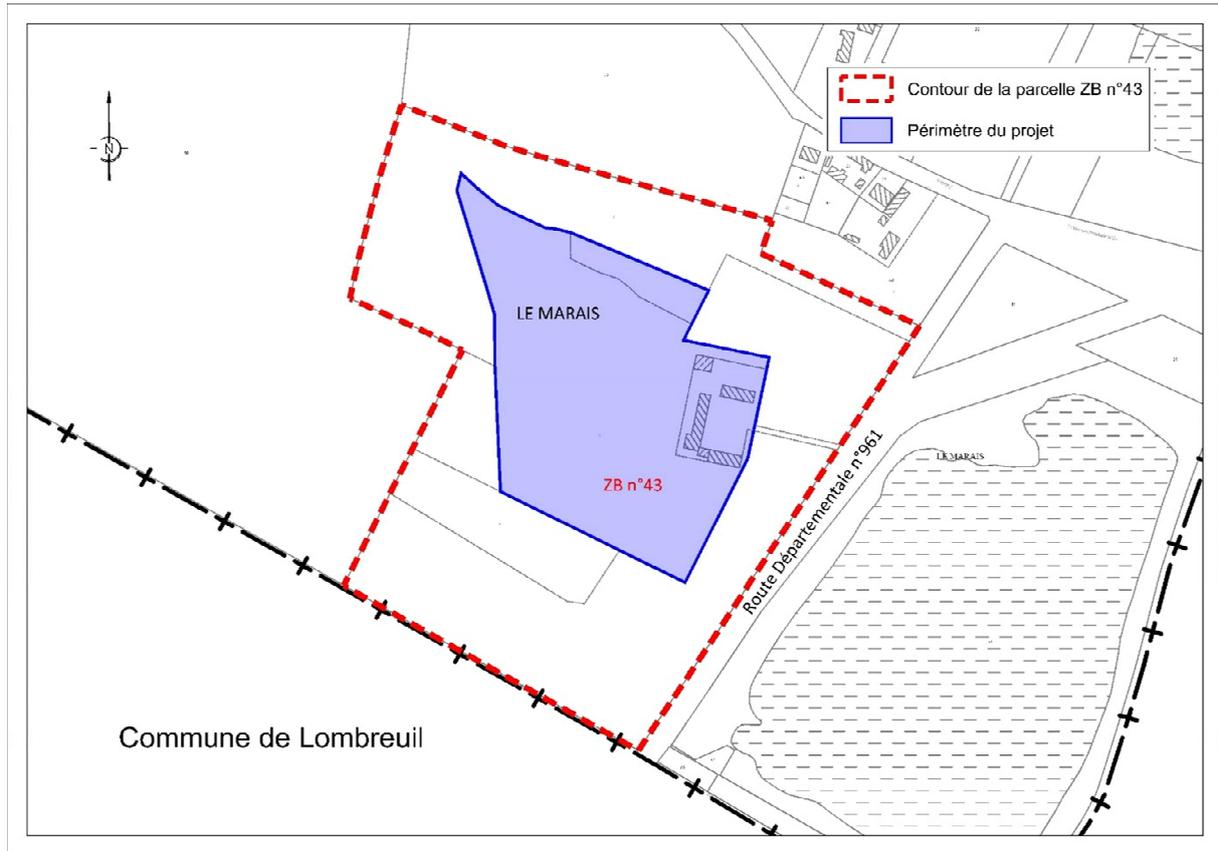


Figure 5 - Extrait cadastral du site du projet (Terr&Am)

Le site, son occupation et son environnement proche

La parcelle ZB n°43, qui est concernée par le présent projet d'hébergements touristiques insolites, est inscrite au cœur d'un environnement majoritairement naturel et agricole :

- Sur les espaces situés au Nord, à l'Ouest et au Sud de la parcelle se trouvent des espaces agricoles cultivés, dédiés principalement aux grandes cultures ;
- La partie Est, correspond d'avantage à des espaces naturels, avec la présence notamment d'un étang de pêche de l'autre côté de la RD 961.

L'environnement direct du site est aussi marqué par la présence de la RD 961, l'un des axes routiers majeurs du territoire communal, qui marque une fracture au sein des espaces naturels, agricoles et forestiers.

Le site du projet est accessible de la RD 961 ; il est toutefois peu perceptible depuis cet axe compte tenu de la végétation et de l'alignement d'arbres parallèle à la voie, qui borde l'ensemble de la parcelle. L'entrée du site est signalée par un porche, implanté en retrait de la voie, dont la couverture est en petites tuiles de pays. Ainsi, cet environnement naturel et les aménagements paysagers sur le site lui confèrent un caractère confidentiel et intime, qui s'est renforcé depuis les années 50 au regard des aménagements successifs :

- L'activité agricole qui occupait le site auparavant a laissé place à un site de villégiature ;
- Les espaces boisés ont gagné de l'espace, avec désormais une large lisière boisée qui occupe le quart Nord-Ouest et une partie de la moitié Sud de la parcelle. Ce couvert forestier accompagne l'étang autour duquel prend place le projet touristique envisagé dans le cadre de cette procédure d'évolution du PLUi-HD.



Figure 6 - Evolution du site de l'occupation de la parcelle ZB n°43 à Chevillon-sur-Huillard (IGN – Remonter le temps)



Figure 7 - Vue sur le site du projet depuis la RD 961, en venant de Lombreuil (Google Street View - juillet 2021)



Figure 8 - Vue sur le site du projet depuis la RD 961, en venant de Villemandeur (Google Street View - Juillet 2021)

La parcelle ZB n°43 accueille un ensemble bâti dont l'architecture est typique du Gâtinais :

- Bâtiment de style « longère » en R + combles aménagés, en forme de « U » ;
- Toiture à deux pans couverte de petites tuiles plates de pays ;
- Façade en pierres de taille, et animées par des briques qui marquent les encadrements des ouvertures mais aussi les chaînages d'angles



Figure 9 - Vue sur le bâtiment principal



Figure 10 - Vue sur l'étang

Contexte réglementaire

La parcelle ZB n°43 est actuellement inscrite, au sein du PLUi-HD en zone naturelle « N ». La zone « N » est, d'après le règlement écrit, une zone naturelle, équipée ou non, 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 ;
- Soit de la nécessité de préserver ou restaurer les ressources naturelles ;
- Soit de la nécessité de prévenir les risques, notamment d'expansion des crues.

Au sein de cette zone, les hébergements touristiques ainsi que les constructions et installations nécessaires pour des services associés ne sont pas permises.

La parcelle est aussi pour partie couverte par un Espace Boisé Classé « EBC ». L'article II-3-4 du règlement de la zone N précise à ce sujet que : « les terrains indiqués aux documents graphiques, repérés en légende par les lettres EBC, sont classés espaces boisés à conserver, à protéger ou à créer en application de l'article L.113-2 du Code de l'Urbanisme. Ce classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création de boisements. Nonobstant toutes dispositions contraires, il entraîne le rejet de plein droit de la demande d'autorisation de défrichement prévue par l'article L.311-1 du Code Forestier ».



Figure 11 - Extrait du zonage du PLUiHD de l'AME sur la commune de Chevillon-sur-Huillard

3.1.2 OBJET DE LA PROCEDURE

Description du projet

Le projet d'hébergements touristiques insolites est porté par l'entreprise HELITE SARL. L'objectif est de développer un complexe d'hébergements touristiques insolites sur ce secteur, en profitant du cadre de naturel existant. L'étang constituera à terme le point névralgique de ce complexe touristique.

Au total, ce sont dix cabanes qui seront implantées sur le pourtour de l'étang, d'environ 30 m² chacune. La conception de ces cabanes sera différente, avec au total trois types de cabanes réparties sur les berges du plan d'eau. Afin de limiter l'impact sur les milieux, les cabanes seront installées sur pilotis, et le choix des matériaux sera réfléchi (bois notamment) pour assurer une meilleure intégration paysagère et environnementale de ces hébergements. L'objectif sera ainsi d'allier, pour les visiteurs, une expérience complète avec un hébergement confortable et moderne, au cœur de la nature.



Figure 12 - Répartition des hébergements touristiques insolites sur le pourtour de l'étang (JS Architecture)

En complément, et dans une perspective d'offrir aux visiteurs une expérience complète, le site comprendra également :

- Une salle de réception, de 350 m² d'emprise au sol pouvant accueillir plus de 250 personnes ;
- Un spa sur environ 600 m² d'emprise au sol (projet à plus long terme, qui sera développé en fonction de la demande des clients et des éventuelles contraintes financières associées).

Le projet s'appuiera également sur les bâtiments déjà présents au sein du périmètre, avec l'aménagement d'une dizaine d'hébergements (dont deux pour les employés) : ces hébergements seront aménagés tels des appartements et répartis au sein des trois bâtiments constitutifs de l'ensemble

bâti existant. Des prestations annexes seront également proposées, avec notamment une salle de réunion, une salle de jeu, une salle de petit-déjeuner et des locaux techniques (blanchisserie, local pour le personnel, etc.). A noter qu'aucun changement de destination n'est à prévoir pour ces aménagements dans la mesure où les bâtiments correspondent d'ores et déjà à la destination « habitation » ; de plus aucun changement n'est prévu sur l'aspect extérieur du bâti d'origine.



Figure 13 - Modélisations 3D du projet (JS Architecture)

Un parking sera aménagé au sein même du périmètre du projet ; les capacités de stationnement seront adaptées en fonction des projets et des besoins. Le revêtement du parking devra être perméable pour assurer une meilleure gestion des eaux pluviales sur ce secteur.

Compléter l'offre d'hébergements touristiques sur le territoire

Le territoire compte peu d'offres d'hébergements touristiques insolites. Pourtant, le cadre de vie offert sur ce secteur, et notamment à Chevillon-sur-Huillard avec des espaces agricoles, naturels et forestiers majeurs, est propice au développement de l'activité touristique :

- Un site facilement accessible, depuis l'orléanais (environ 50 min) mais aussi depuis la région parisienne (environ 1h-1h30), ce qui le rend optimal pour des séjours de courte durée notamment (week-end en famille ou entre amis).
- Un site proche des espaces touristiques reconnus du territoire, qu'il s'agisse des châteaux, notamment celui de Sully-sur-Loire, mais aussi des espaces naturels (Forêt d'Orléans, Sologne, Canal de Briare, etc.) qui sont propices aux balades à vélo ou à pieds par exemple.
- Un site pensé également pour le développement du tourisme évènementiel, avec une salle de réception en capacité de recevoir des séminaires, des mariages, anniversaires, etc. dans un cadre unique, avec des hébergements disponibles directement sur place. Le site pourra aussi être mobilisé pour l'organisation de manifestations locales, afin de valoriser le territoire : marché artisanal, exposition d'art, etc.

Outre le développement de l'offre d'hébergements touristiques insolites, ce projet dispose aussi d'une dimension économique pour le territoire :

- Impact positif pour les emplois du territoire : actuellement, le projet emploie trois personnes, à savoir la gérante et deux employés en CDI en charge de la partie technique. Il est prévu l'emploi d'une autre personne au cours de l'année 2025 pour l'entretien du site, puis à terme, une fois les hébergements touristiques en fonctionnement, entre 2 à 3 postes fixes seront proposés (éventuellement complétés par des contrats d'apprentissage ou stagiaires). Ainsi, le projet permettra à terme la création de 6 postes dans le secteur de l'hôtellerie et de l'évènementiel¹ ;
- Valorisation du tissu commercial local : le développement de ce projet touristique vise aussi à valoriser et faire connaître le territoire du gâtinais et du montargois. Les commerces de proximité implantés dans le bourg de Chevillon-sur-Huillard pourront profiter directement de la venue des touristes.

3.2 MODIFICATIONS APPORTEES AU PLUI-HD

Compte tenu de l'ensemble des points ci-avant détaillés, il semble nécessaire de modifier les pièces réglementaires du PLUi-HD de l'AME, afin de faciliter le développement du projet d'hébergements touristiques insolites à Chevillon-sur-Huillard.

A noter : plusieurs procédures d'évolution du PLUiHD sont en cours (révisions allégées, modification de droit commun) en parallèle de la présente procédure de révision allégée n°3. Les pièces du PLUiHD qui sont modifiées dans le cadre de cette procédure n'intègrent pas les modifications effectuées au sein des autres procédures qui n'ont pas encore été approuvées.

3.2.1 ZONAGE

Les STECAL

Afin de permettre le projet d'hébergements touristiques insolites à Chevillon-sur-Huillard, le zonage applicable sur la parcelle ZB n°43 est pour partie modifié :

- Le secteur concerné par le projet, comprenant notamment l'ensemble bâti et l'étang, est inscrit au sein d'un Secteur de Taille et de Capacité d'Accueil Limité (STECAL) n°6 qui, par définition, correspond aux hébergements touristiques développés au sein d'espaces à dominante agricole, naturelle ou forestière ;
- Le reste de la parcelle est maintenu en zone N (naturelle).

Le STECAL ainsi défini représente 3.16 ha.

¹ D'après les données INSEE, le taux de chômage à Chevillon-sur-Huillard représente 8.8% de la population en âge de travailler (c'est-à-dire entre 15 et 64 ans) ; ce taux est estimé à 18% à l'échelle de l'AME en 2021.



Figure 14 - Délimitation du STECAL (Terr&Am)

Le Code de l'Urbanisme (art. L.151-13) indique que « le règlement peut, à titre exceptionnel, délimiter dans les zones naturelles, agricoles ou forestières des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées dans lesquels peuvent être autorisés :

1° Des constructions ;

2° Des aires d'accueil et des terrains familiaux locatifs destinés à l'habitat des gens du voyage au sens de la loi n° 2000-614 du 5 juillet 2000 relative à l'accueil et à l'habitat des gens du voyage ;

3° Des résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs.

Il précise les conditions de hauteur, d'implantation et de densité des constructions, permettant d'assurer leur insertion dans l'environnement et leur compatibilité avec le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone.

Il fixe les conditions relatives aux raccordements aux réseaux publics, ainsi que les conditions relatives à l'hygiène et à la sécurité auxquelles les constructions, les résidences démontables ou les résidences mobiles doivent satisfaire.

Ces secteurs sont délimités après avis de la commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers prévue à l'article L. 112-1-1 du code rural et de la pêche maritime.

Leur caractère exceptionnel s'apprécie, entre autres critères, en fonction des caractéristiques du territoire, du type d'urbanisation du secteur, de la distance entre les constructions ou de la desserte par les réseaux ou par les équipements collectifs. »

Au sein du PLUi-HD de l'AME, les STECAL font l'objet d'un repérage spécifique du point de vue graphique, sur les plans de zonage. Ce repérage est complété par la pièce n°5.5 du PLUi-HD « Liste des STECAL », qui précise les règles spécifiques qui s'appliquent pour chaque catégorie de STECAL identifiés sur le territoire de l'AME.

Les Espaces Boisés Classés

Outre la nomenclature, la présente procédure conduite également à modifier en partie l'EBC qui longe l'étang sur la berge Nord. La suppression d'une partie de l'EBC est nécessaire pour permettre l'implantation des cabanes sur le bord de l'étang. Toutefois, afin de compenser la réduction de cette partie du boisement, il est proposé l'inscription d'un autre espace sur la parcelle en EBC. Pour rappel², « le classement en EBC a en particulier pour effet :

- D'interdire tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création de ces boisements ;
- D'entraîner le rejet de plein droit de la demande d'autorisation de défrichement (sauf exceptions) ;
- Et de soumettre à déclaration préalable (DP) les coupes et abattages d'arbres au sein de ces espaces (sauf exceptions). »

Du point de vue des superficies :

- La portion de l'EBC qui est supprimée représente 1 917 m²
- Tandis que la portion de l'EBC qui est ajoutée représente 1 923 m².

Les modifications apportées aux EBC dans le cadre de cette procédure permettent donc un équilibre quant à la superficie d'EBC présents sur le territoire de l'AME.

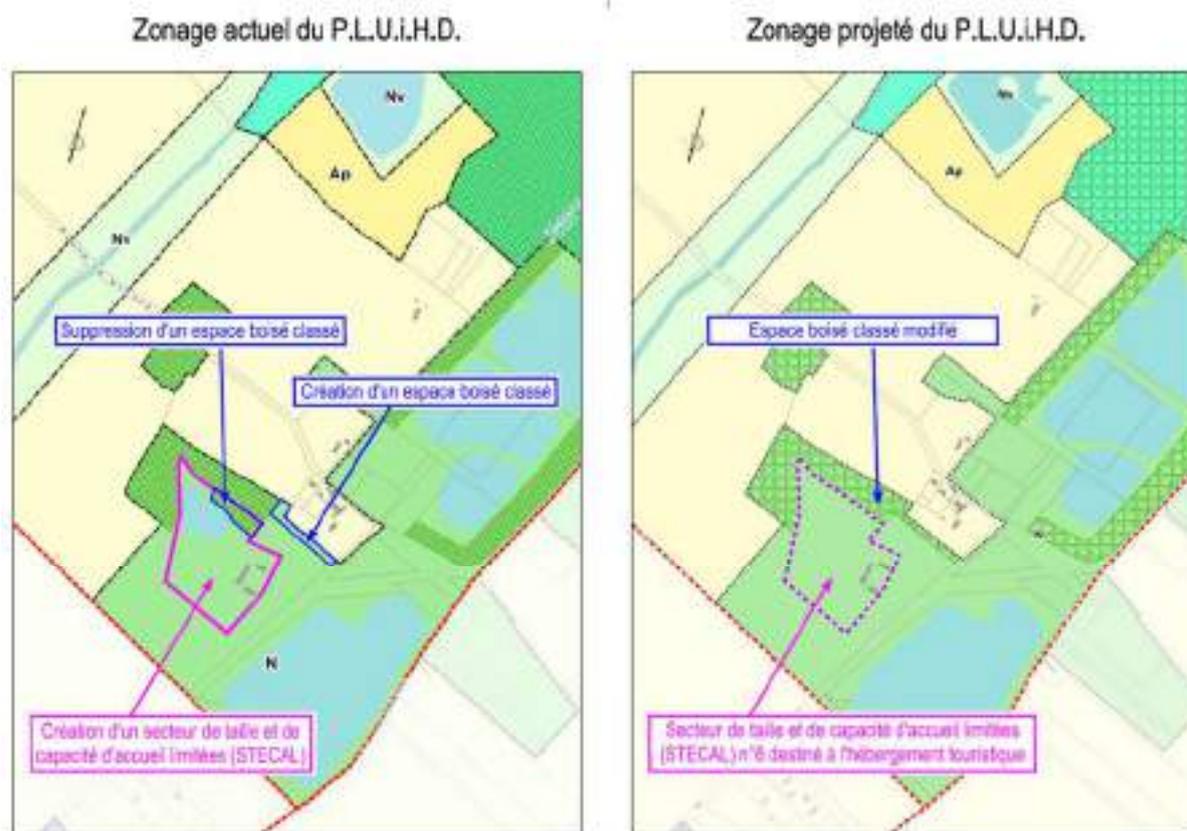


Figure 15 - Plan de zonage de Chevillon-sur-Huillard modifié dans le cadre de la révision allégée n°3

3.2.2 REGLEMENT ECRIT ET SES ANNEXES

La pièce n°5 du PLUi-HD de l'AME, correspondant au règlement écrit n'est pas modifiée dans le cadre de cette procédure.

² D'après le CEREMA : <https://outil2amenagement.cerema.fr/outils/lespace-boise-classe-ebc>

En revanche, la pièce n°5.5 du PLUi-HD de l'AME, correspondant à la liste des STECAL, est amendée pour intégrer le nouveau STECAL identifié sur Chevillon-sur-Huillard. Celui-ci correspond à un STECAL n°6 « Hébergements touristiques ». Cette annexe du règlement écrit permet de préciser les dispositions réglementaires spécifiques adaptées au STECAL et au projet associé.

Les demandes d'autorisation d'urbanisme déposées sur une parcelle concernée par un STECAL doivent être conformes aux dispositions réglementaires inscrites dans cette pièce 5.5.

Ainsi, sont précisés les éléments suivants :

Chapitre 1 : Usage des sols et destinations des constructions

Seuls sont autorisés :

- Les constructions et installations à destination d'hébergement hôtelier et touristique, et les habitations légères de loisirs, à conditions :
 - De ne pas être incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages environnants ;
 - Et, pour les constructions nouvelles, de ne pas excéder 300 m² d'emprise au sol maximum.
- Les constructions et installations à destination d'activités de services, à conditions :
 - D'être liées à une activité de loisirs et/ou de tourisme ;
 - Et, pour les constructions nouvelles, de ne pas excéder 1000 m² d'emprise au sol maximum.
- Les affouillements et exhaussements de sol à condition que leurs réalisations soient liées :
 - Aux renaturations,
 - Ou à des aménagements hydrauliques destinés à la lutte contre les inondations ou à la gestion des eaux pluviales,
 - Ou à des usages admis dans le STECAL.

→ Ces règles viennent préciser le type de constructions et installations autorisées au sein du STECAL n°6, sur la commune de Chevillon-sur-Huillard. Il s'agit de permettre le développement des constructions à usage d'hébergements touristiques, mais aussi les constructions liées, afin de ne pas contraindre le développement de la salle de réception ou bien encore du spa envisagés par le porteur de projet. En complément, des emprises au sol ont été fixées afin de réduire l'impact sur les espaces naturels, agricoles et forestiers qui caractérisent ce secteur ; ces emprises au sol concernent uniquement les nouvelles constructions.

Chapitre 2 : Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Les règles concernant les caractéristiques urbaines, architecturale, environnementale et paysagère sont identiques à celles définies dans le règlement de la zone NI (zone naturelle à vocation touristique ou de loisirs).

Chapitre 3 : Equipements et réseaux

Les règles concernant les équipements et les réseaux sont identiques à celles définies dans le règlement de la zone N.

- Pour faciliter l'instruction des demandes d'autorisation d'urbanisme, un report direct est effectué vers les dispositions réglementaires d'ores et déjà applicables, au sein du règlement écrit du PLUi-HD de l'AME.

3.3 ANALYSE DE LA COMPATIBILITE

3.3.1 AVEC LE PADD DU PLUI-HD

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) figure comme le cœur politique du document d'urbanisme, qui définit les grandes orientations pour le développement du territoire. Le PADD du PLUi-HD de l'AME s'organise autour de cinq grandes orientations :

1. Consolider la place de l'AME en tant qu'agglomération accueillante, dynamique pour l'emploi et solidaire ;
2. Faire du patrimoine naturel et environnemental un atout du développement ;
3. Consolider la qualité de vie et améliorer la mobilité des habitants et des acteurs du territoire ;
4. Adapter et améliorer l'habitat aux besoins des ménages ;
5. Renforcer la gouvernance des politiques publiques en ligne avec le PLUi-HD.

La présente procédure permet de respecter les objectifs et enjeux suivants inscrits dans le PADD du PLUi-HD :

Hiérarchiser de façon cohérente la structure urbaine

Le PADD du PLUi-HD de l'AME s'appuie sur la hiérarchie urbaine qui est établie au sein du Projet d'Aménagement Stratégique (PAS) du SCoT du Gâtinais Montargois. Dans cette armature urbaine, la commune de Chevillon-sur-Huillard est inscrite comme « territoire périurbain » ; les communes concernées par cette catégorie se trouvent au croisement de deux dynamiques périurbaines³ : celle de l'aire urbaine francilienne et celle de l'agglomération montargoise. Si la priorité du développement du territoire de l'AME est donnée au cœur d'agglomération, les territoires dits périurbains doivent assurer une mise à niveau des fonctions urbaines, en encourageant notamment l'économie présenteielle. En ce sens, le présent projet de développement d'une offre d'hébergements touristiques insolites entre dans ce cadre.

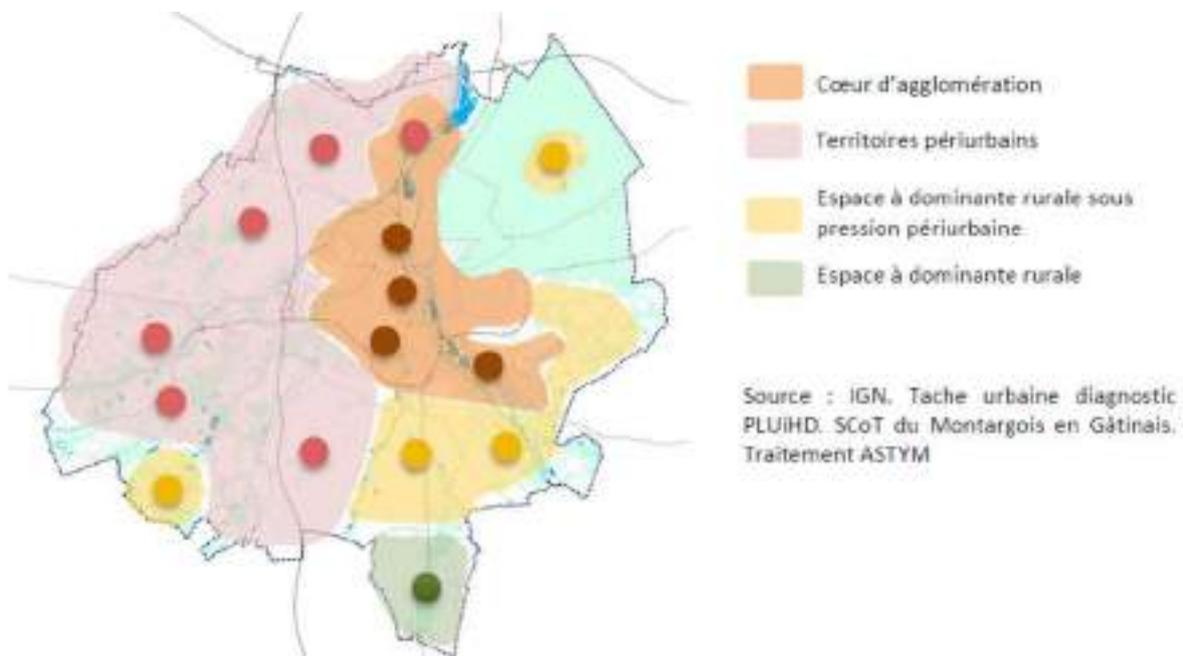


Figure 16 - Structure territoriale de l'AME (PADD du PLUi-HD)

³ D'après la définition inscrite dans le PAS du SCoT du PETR Gâtinais Montargois, p.15.

Atteindre un rayonnement économique et culturel qui attire aussi par la qualité des lieux

Le développement d'un complexe d'hébergements touristiques insolites participe à la renommée du territoire, via la valorisation du contexte environnemental et naturel. Le projet ci-avant développé vise à renforcer ce secteur d'activité sur le territoire du montargois, mais aussi sur la commune de Chevillon-sur-Huillard, en s'appuyant sur la richesse du patrimoine (naturel comme bâti) pour attirer des visiteurs et touristes. Outre la renommée du territoire, ce projet va également permettre la création de nouveaux emplois qui pourront être pourvus par des habitants de ce secteur géographique.

Adapter et améliorer l'habitat aux besoins des ménages

Bien que le projet soit pensé pour des séjours touristiques, il respecte pour autant certains objectifs fixés par l'AME en matière d'adaptation des logements, notamment :

- En développant l'innovation dans la conception architecturale des opérations, à travers des choix de cabanes atypiques et respectueux de l'environnement ;
- En rénovant le parc ancien, afin d'assurer la reprise des bâtiments d'ores et déjà existants sur la parcelle

3.3.2 AVEC LE DOO DU SCOT

Pour rappel, le territoire de l'AME est inscrit au sein du périmètre du PETR Gâtinais Montargois, dont le SCoT a été approuvé le 27 juin 2024. Le Document d'Orientations et d'Objectifs (DOO) constitue la pièce du SCoT avec laquelle le PLUi-HD de l'AME doit être compatible. Sont précisés en suivant les objectifs et prescriptions du DOO du SCoT avec lesquelles la présente procédure est compatible.

S'appuyer sur la qualité paysagère pour développer le tourisme

Le projet d'hébergements touristiques insolites développé à Chevillon-sur-Huillard tient compte du contexte paysager et environnemental, en valorisant le cadre naturel qui l'entoure et en favorisant des constructions et hébergements avec un aspect naturel (revêtement en bois).

Maîtriser la consommation foncière

Le SCoT fixe des objectifs de réduction de la consommation foncière en allouant pour chaque commune une enveloppe précise pour la période 2023-2033. Dans le cas de la commune de Chevillon-sur-Huillard, cette enveloppe foncière est fixée à 0.58 ha par an, soit 5.8 ha sur les 10 ans établis par le SCoT, et concerne tous les types de bâtiments (logements, équipements publics, commerces, artisanat et services de proximité, etc.).

3.3.3 BILAN DE LA CONSOMMATION FONCIERE

La consommation foncière passée

D'après les données de « Mon Diagnostic Artificialisation », sur la période 2011-2020, 19.3 ha ont été consommés à Chevillon-sur-Huillard. Au regard des objectifs de réduction de la consommation foncière, dans une trajectoire de sobriété foncière, il est attendu à horizon 2030 une consommation foncière d'environ 9.7 ha⁴.

Sur la période récente, entre 2021-2022, 1.9 ha ont d'ores et déjà été consommés.

La consommation foncière engagée par la présente procédure

Le présent projet d'hébergements touristiques insolites à Chevillon-sur-Huillard n'engage pas de consommation foncière, dans la mesure où la parcelle concernée est déjà bâtie.

⁴ Ces chiffres pourront être précisés dans le cadre d'un suivi global de la consommation foncière par l'AME.