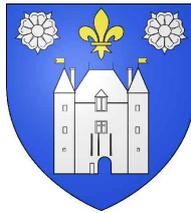


Département du Loiret

COMMUNE DE CHILLEURS-AUX-BOIS



Plan Local d'Urbanisme

MODIFICATION SIMPLIFIEE

NOTE EXPLICATIVE

1

Date	Modifications / Observations
Décembre 2024	



1, Rue Nicéphore NIEPCE
45700 VILLEMANDEUR
Tel : 02.38.89.87.79
urbanisme@terr-am.fr

DOSSIER :
E06835

1	INTRODUCTION	3
1.1	Objet de la modification	3
1.2	Rappel de la procédure	3
2	PRESENTATION GENERALE DE LA COMMUNE	4
2.1	Situation géographique et administrative	4
2.1.1	Localisation de la commune	4
2.1.2	Contexte démographique	4
2.1.3	Contexte administratif	5
2.2	Contexte règlementaire	6
2.2.1	Plan Local d'Urbanisme	6
2.2.2	Schéma de Cohérence Territoriale	6
3	MODIFICATIONS DU PLU	8
3.1	Modification du zonage de U1a en UB	8
3.1.1	Contexte du projet	8
3.1.2	Intérêt du projet	9
3.1.3	Contexte règlementaire	10
3.1.4	Modifications apportées au PLU	10
3.2	Modification du règlement écrit	12
3.3	Réponse du projet au PADD	13
3.4	Compatibilité avec le SCoT	13
4	ANALYSE DES INCIDENCES SUR L'ENVIRONNEMENT	15
4.1	Sur les milieux naturels	15
4.1.1	ZNIEFF	15
4.1.2	Natura 2000	16
4.2	Sur le milieu agricole	17
4.3	Sur la protection des biens et des personnes	17
4.3.1	Risques naturels	17
4.3.2	Risques technologiques	19
4.4	Sur la gestion des déplacements	20
4.5	Sur le cadre de vie, les paysages et le patrimoine	20

1 INTRODUCTION

1.1 Objet de la modification

La commune de Chilleurs-aux-Bois a engagé une procédure de modification simplifiée de son PLU, visant à :

- Permettre le changement de zonage d'une partie de la zone UI en zone UB, pour permettre le développement résidentiel de ce secteur.
- Modifier le règlement écrit des zones U et de la zone AU, afin de faciliter l'instruction des autorisations d'urbanisme pour les constructions de petite taille (annexe de moins de 12 m², carport, pergolas).

1.2 Rappel de la procédure

Le présent dossier de projet d'évolution du Plan Local d'Urbanisme de la commune Chilleurs-aux-Bois s'inscrit dans le cadre de la procédure de modification simplifiée, conformément aux articles L.153-45 à L.153-48 du Code de l'Urbanisme.

Un arrêté du Maire de la Commune de Chilleurs-aux-Bois, lançant la procédure de modification simplifiée, a été pris le 13 juillet 2022. Un arrêté complémentaire a été pris le 20 décembre 2024 pour préciser les objectifs de la procédure.

Le projet a été notifié aux Personnes Publiques Associées le XXX.

Conformément aux articles L.153-19 et R.153-8 du Code de l'Urbanisme, le projet de modification, l'exposé de ses motifs et, le cas échéant, les avis émis par les Personnes publiques associées mentionnées aux I et III de l'article L.132-7, seront mis à disposition du public pendant un mois.

A l'issue de la mise à disposition, le Maire présentera le bilan devant le Conseil municipal qui en délibèrera et adoptera le projet éventuellement modifié, pour tenir compte des avis émis et des observations du public, par délibération motivée.

2 PRESENTATION GENERALE DE LA COMMUNE

2.1 Situation géographique et administrative

2.1.1 Localisation de la commune

Chilleurs-aux-Bois est une commune du département du Loiret, en région Centre-Val-de-Loire. La commune se trouve plus précisément à 28 km au Nord-Est d'Orléans et à 15 km au Sud-Ouest de Pithiviers.

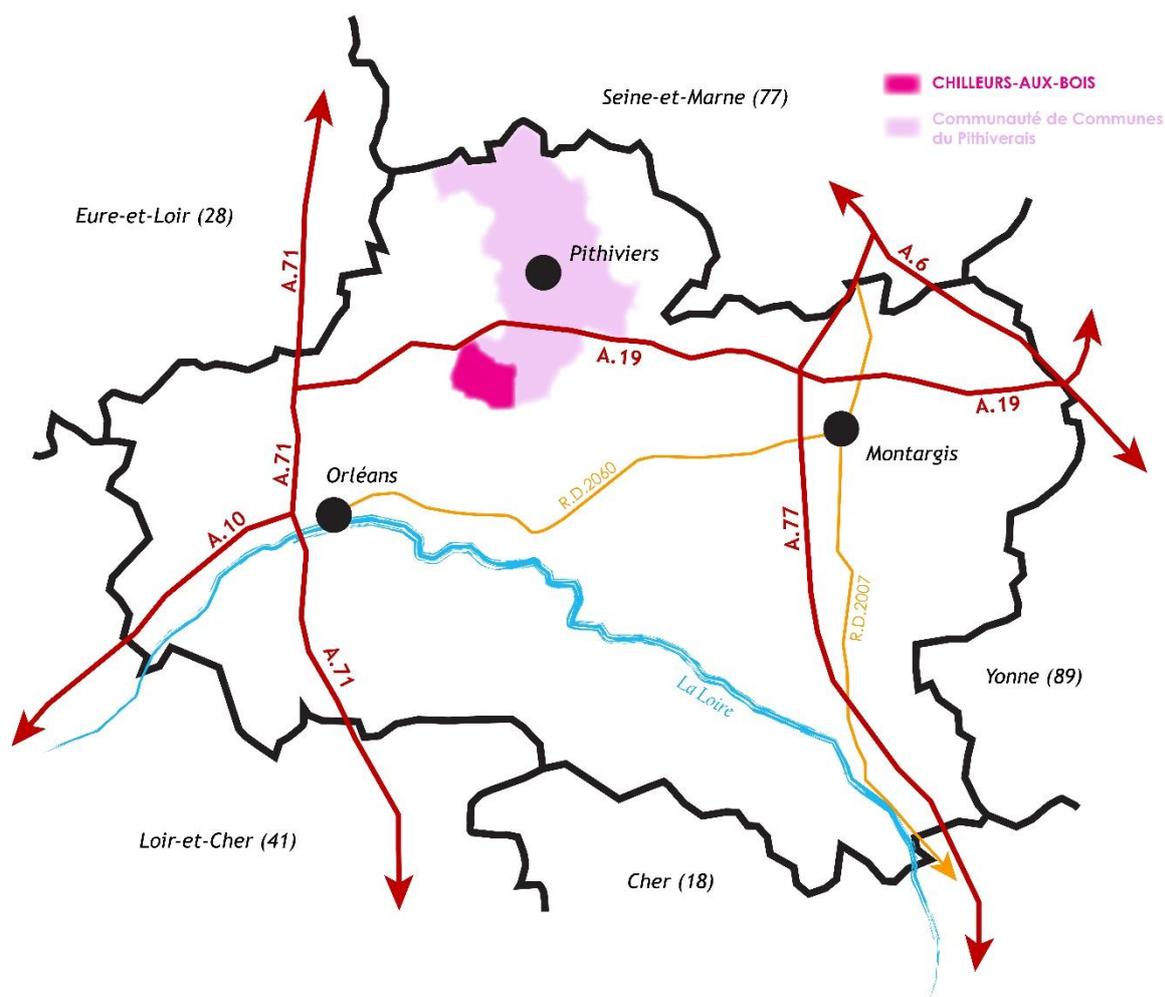


Figure 1 - Localisation de la commune de Chilleurs-aux-Bois à l'échelle départementale

Le territoire communal est bien desservi, grâce à la présence de la RD 2152 qui assure la liaison entre Malesherbes et Orléans. Cet axe routier permet également de rejoindre l'autoroute A 19 qui traverse en partie la commune de Chilleurs-aux-Bois, au Nord-Ouest du territoire. L'un des points d'entrée et de sortie de l'autoroute se trouve à moins de 7 km du centre-bourg de Chilleurs-aux-Bois.

2.1.2 Contexte démographique

D'après les chiffres de l'INSEE, la commune de Chilleurs-aux-Bois comptait 2 027 habitants en 2018. Depuis la fin des années 60, la population communale n'a cessé de croître, preuve de l'attractivité de la commune. A titre indicatif, entre 2013 et 2018, la variation annuelle moyenne de la population était de l'ordre de 1,2% environ.

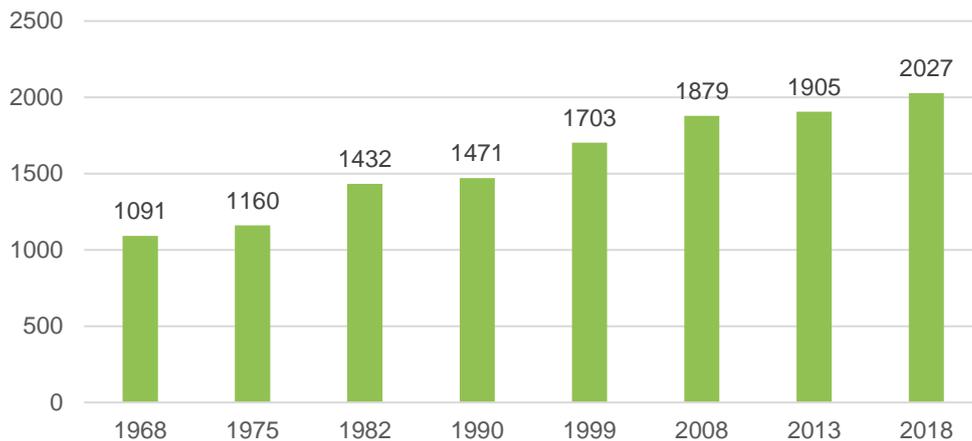


Figure 2 - Evolution de la population communale entre 1968 et 2018 (INSEE)

2.1.3 Contexte administratif

Chilleurs-aux-Bois fait partie de la Communauté de communes du Pithiverais. Créée au 1^{er} janvier 2017, cette collectivité est le résultat de la fusion de trois anciennes communautés de communes, conformément aux objectifs de la loi NOTRe (2015). Au total, 31 communes sont réunies au sein de cette intercommunalité.

De plus, la commune fait également partie du Pays Beauce Gâtinais en Pithiverais. Ce Pôle d'Equilibre Territorial et Rural (PETR) réunit trois communautés de communes, à savoir la Communauté de communes du Pithiverais, la Communauté de communes du Pithiverais Gâtinais et la Communauté de communes de la Plaine du Nord Loiret.

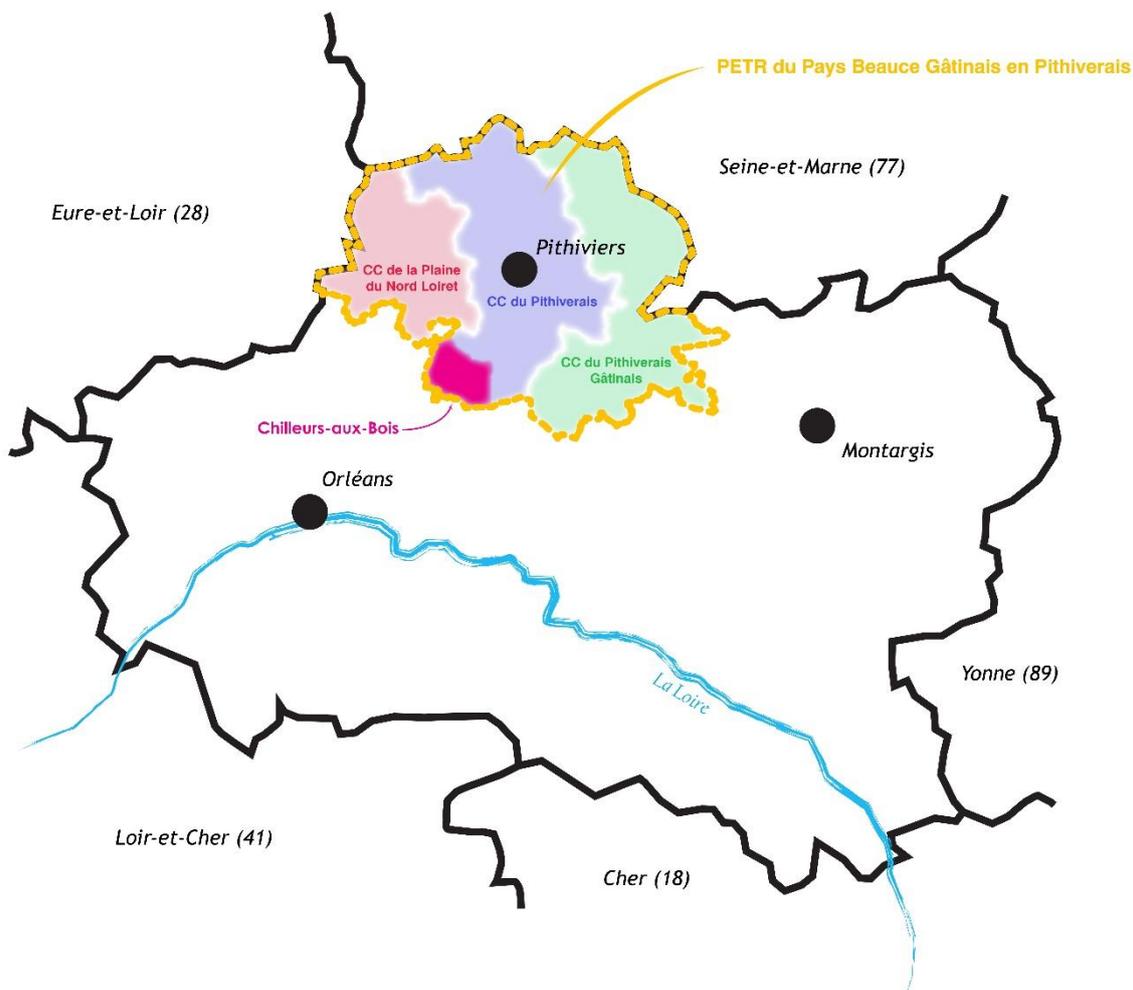


Figure 3 - Le PETR Pays Beauce Gâtinais en Pithiverais à l'échelle départementale

2.2 Contexte réglementaire

2.2.1 Plan Local d'Urbanisme

La commune est couverte par un Plan Local d'Urbanisme qui a été approuvé le 16 septembre 2005 par le conseil municipal.

2.2.2 Schéma de Cohérence Territoriale

En tant que membre du PETR Beauce Gâtinais en Pithiverais, la commune de Chilleurs-aux-Bois est également couverte par un Schéma de Cohérence Territoriale. Ce document a été approuvé le 10 octobre 2019 en conseil syndical.

Au sein du SCoT, une hiérarchie a été établie afin de structurer l'armature urbaine. Ainsi, la commune de Chilleurs-aux-Bois figure parmi les pôles structurants, qui contribuent à répondre aux besoins courants et occasionnels en services des populations rurales.

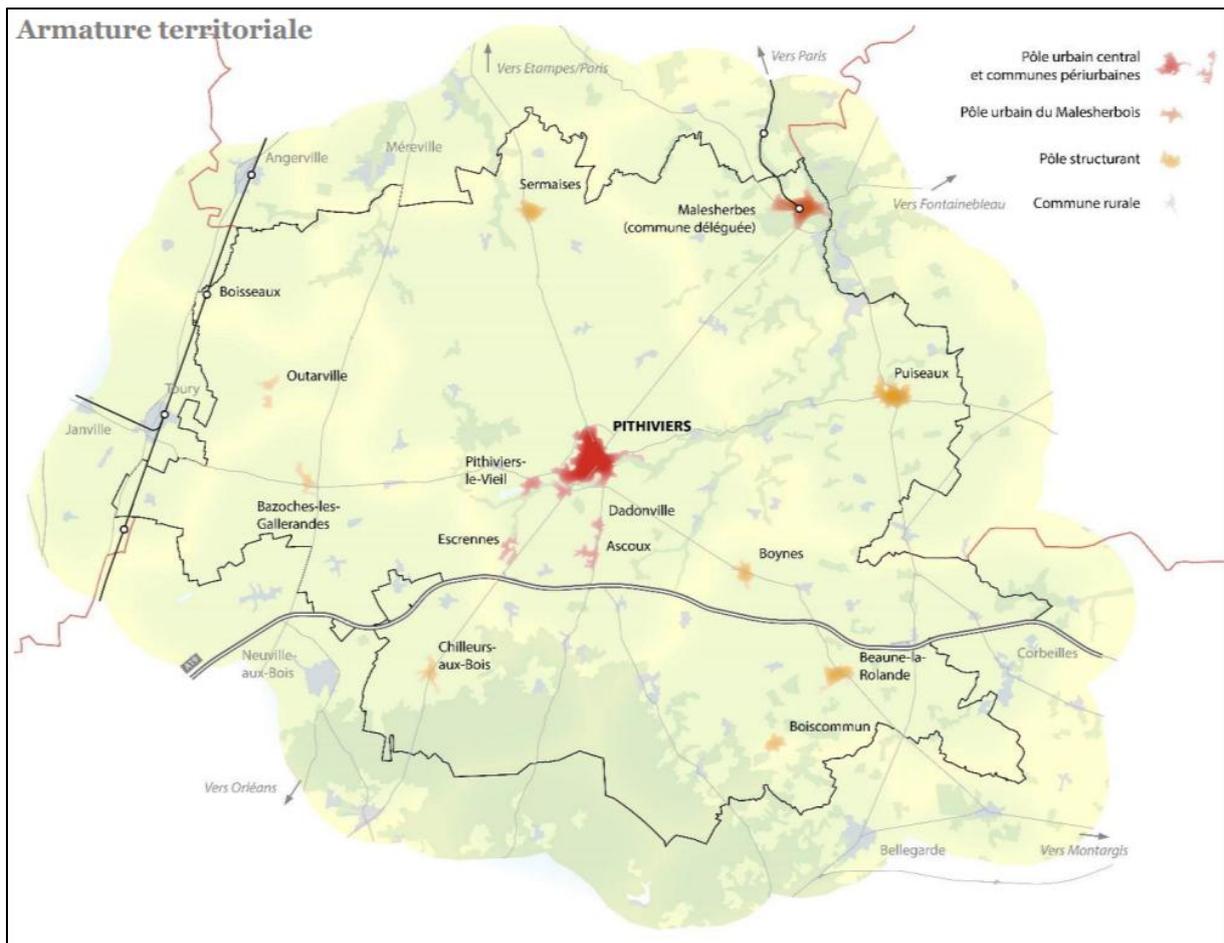


Figure 4 - Carte de l'armature territoriale sur le territoire du PETR (DOO du SCoT)

3 MODIFICATIONS DU PLU

3.1 Modification du zonage de Ula en UB

3.1.1 Contexte du projet

La commune de Chilleurs-aux-Bois souhaite rendre constructible une partie des parcelles qui donnent sur la RD 20, axe routier qui permet de relier le bourg de Chilleurs-aux-Bois à la commune voisine de Montigny.

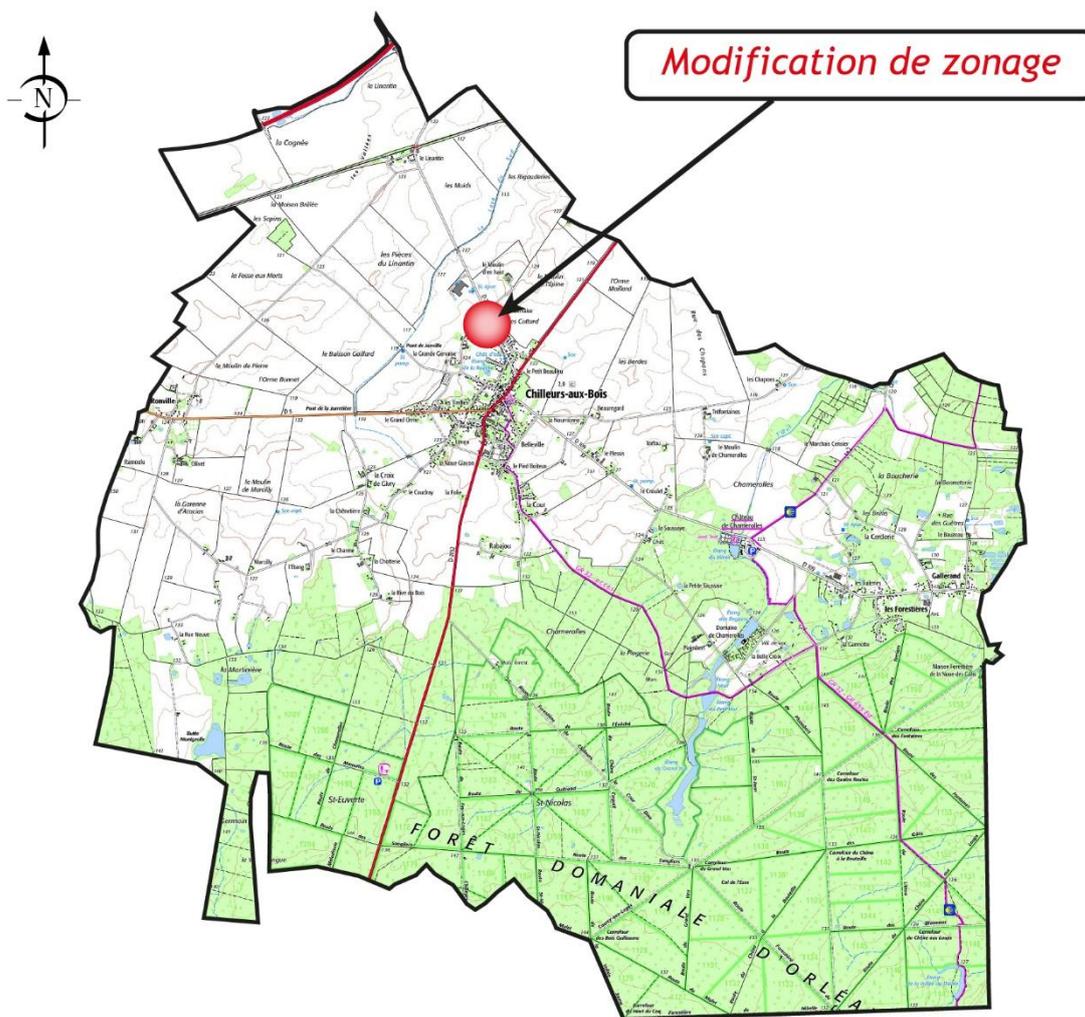


Figure 5 - Localisation du secteur visé par la procédure de modification du zonage

La modification porte plus précisément sur les parcelles de la section cadastrale ZH n° 670p et 668, qui sont situées au Nord du bourg. Elles représentent une superficie de 3 650 m².

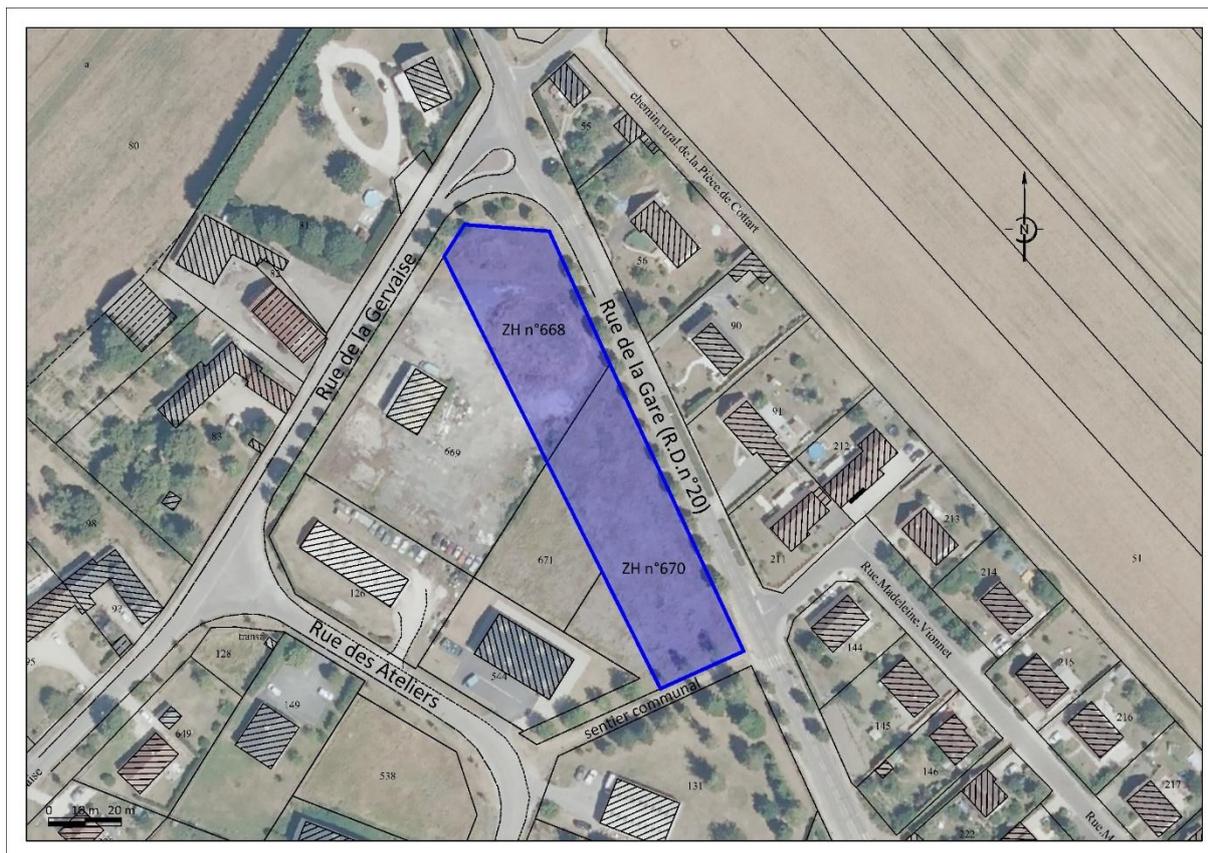


Figure 6 - Extrait cadastral avec photo aérienne du site de projet

3.1.2 Intérêt du projet

Ces parcelles appartiennent déjà à la commune qui souhaite ainsi valoriser son foncier. Ce projet vient ainsi répondre à deux enjeux principaux :

- D'une part il s'agit de répondre à la demande croissante de terrains à bâtir, et ainsi de permettre l'accueil de nouveaux habitants sur le territoire ;
- D'autre part il s'agit d'éviter l'implantation d'activités économiques en face de la zone résidentielle qui est implantée de l'autre côté de la RD 20.

Par ailleurs, le choix de développement résidentiel de ce secteur fait sens, dans la mesure où il s'agit de densifier les espaces libres au sein de l'enveloppe urbaine existante.



Figure 7 - Photos du site du projet (Terr&Am)

3.1.3 Contexte réglementaire

Au sein du PLU de Chilleurs-aux-Bois, les parcelles ZH 668 et 670 sont inscrites en zone U1a. Cette zone est destinée à l'accueil d'activités à caractère industriel, artisanal, commercial, de service, d'entrepôts ou de bureaux. Sont ainsi interdites dans cette zone les constructions à usage d'habitation (article U11 du PLU).

De plus, ces parcelles sont comprises au sein d'une zone non aedificandi qui est liée à la présence d'une vue particulière sur l'église. Cette vue est à préserver.

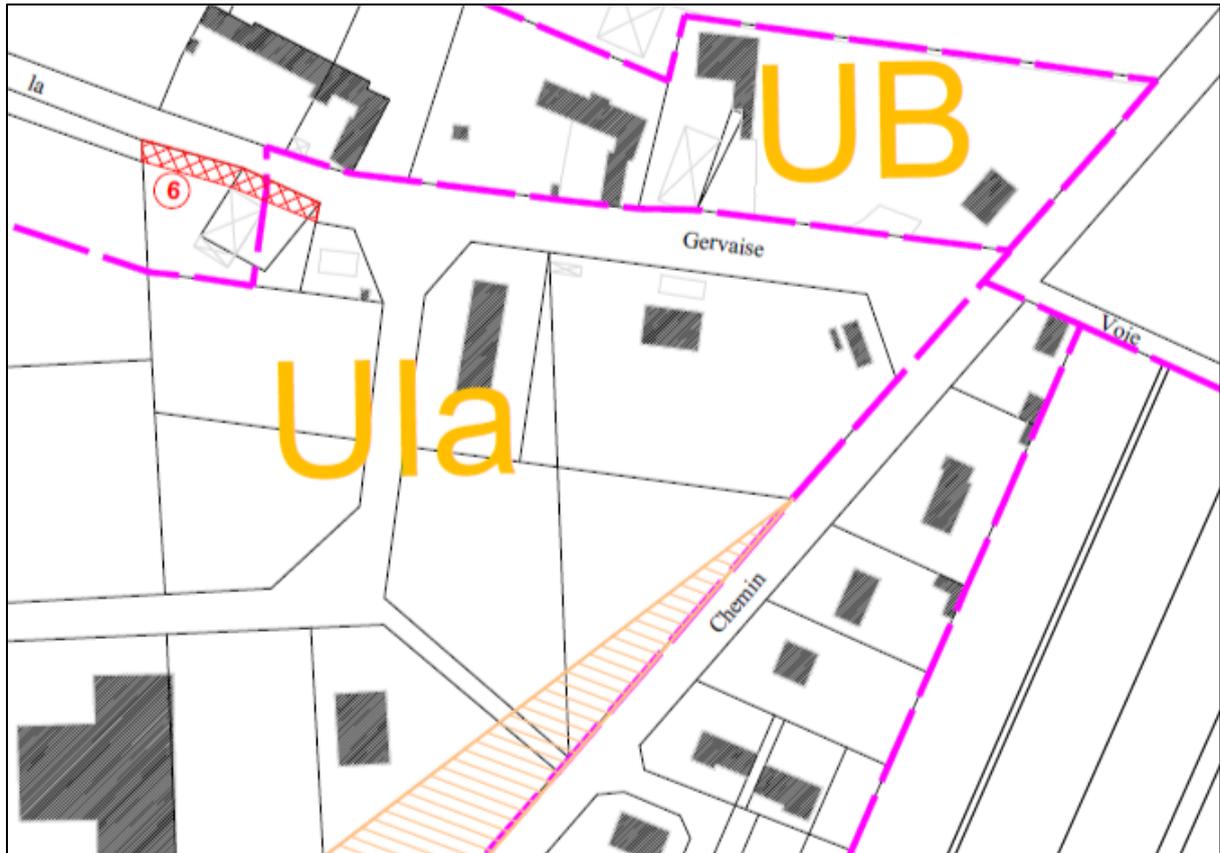


Figure 8 - Extrait du plan de zonage du PLU de Chilleurs-aux-Bois

Pour permettre la constructibilité des parcelles ZH 668 et 670p afin qu'elles puissent recevoir des constructions à destination d'habitat, il est souhaité de modifier le plan de zonage du PLU de Chilleurs-aux-Bois. De plus, des orientations d'aménagement sont à définir pour permettre un aménagement optimal du secteur au regard des enjeux réglementaires.

3.1.4 Modifications apportées au PLU

➤ Modification du plan de zonage

Le plan de zonage est modifié afin d'inscrire le changement de zonage de la zone U1a à la zone UB. Ainsi, le classement des parcelles ZH 668 et 670p en zone U1a est modifié ; celles-ci sont désormais classées en zone UB. Cette modification de zonage porte sur une surface de 4 460 m².

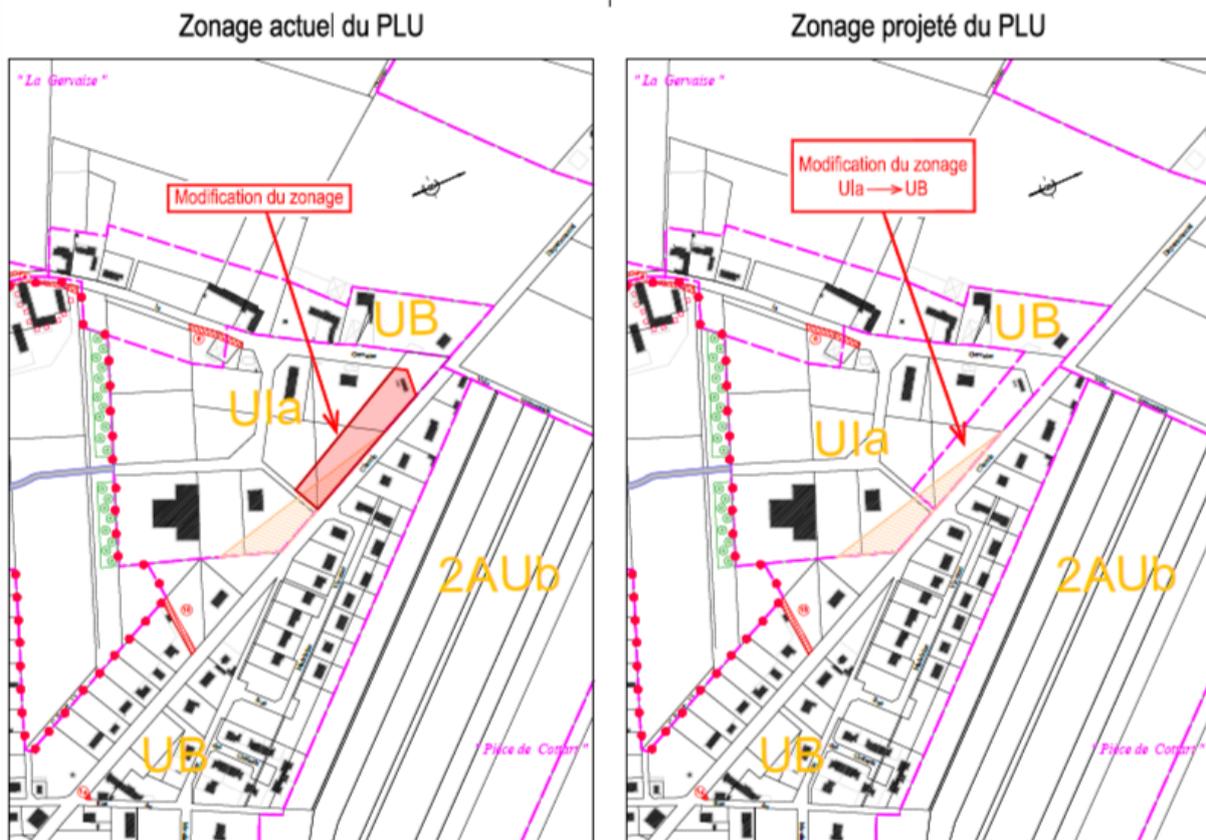


Figure 9 - Modification apportée au zonage du PLU de Chilleurs-aux-Bois

Pour rappel, la zone UB « correspond aux extensions récentes du bourg réalisées sous forme d'urbanisation linéaire le long des voies et d'opérations organisées (lotissement) [...]. Elle est principalement destinée à accueillir des habitations, des commerces, des services et d'une façon générale toute activité ou installation compatible avec le caractère urbain de la zone [...] ».

Ainsi, le classement des parcelles en zone UB est adapté au projet de développement résidentiel du secteur souhaité par la commune de Chilleurs-aux-Bois.

➤ **Modification de l'Orienta-tion d'Aménagement**

Afin de garantir l'aménagement du secteur visé par la présente procédure, une modification de la pièce portant sur les Orientations d'Aménagement (OA) a été effectuée. Il s'agit d'ajouter une nouvelle orientation d'aménagement pour le secteur « Le Bourg ».

Dans le cas présent, les OA prévoient :

- La délimitation d'une zone non aedificandi qui respecte la vue particulière sur l'église qui est identifiée au sein du PADD du PLU. Cette zone représente une superficie d'environ 820 m², ce qui porte ainsi la surface réellement constructible de la zone à 0.3 ha environ ;
- La plantation d'une haie végétale pour délimiter la zone artisanale du secteur dédié à l'habitat, créant ainsi une zone tampon et une barrière visuelle. La haie devra être composée d'essences végétales diversifiées et locales (cf. annexe 1) afin de favoriser le développement de la biodiversité.

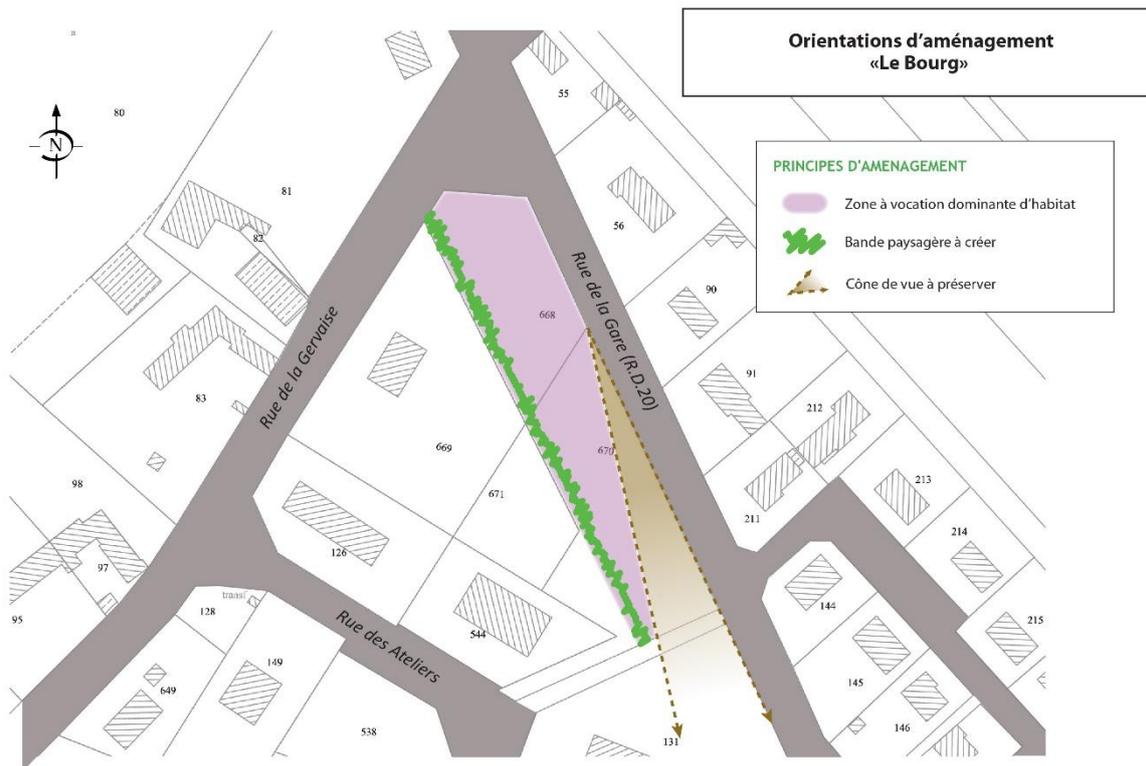


Figure 10 - Schéma d'aménagement de l'orientation d'aménagement

3.2 Modification du règlement écrit

En complément des modifications apportées au PLU pour le projet d'aménagement des parcelles situées le long de rue de la Gare, la commune de Chilleurs-aux-Bois a souhaité profiter de la présente procédure de révision allégée, pour apporter une modification au règlement écrit des zones UA et UB, et AU (en particulier la zone 1AUz).

Cette modification concerne l'article 11 de chacune de ces deux zones, correspondant aux aspects extérieurs des constructions et aux aménagements de leurs abords. La commune a souhaité simplifier l'instruction des autorisations d'urbanisme, notamment pour les petites constructions : ainsi, le PLU précise désormais que les dispositions applicables concernant l'aspect extérieur des constructions ne s'appliquent pas pour les constructions annexes inférieures à 12 m², ni aux carports et pergolas. Cela permettra aussi plus de souplesse pour l'implantation des petits abris de jardins, dont l'aspect de ceux vendus dans le commerce ne correspond pas nécessairement aux règles fixées dans le PLU à ce jour.

11.4 – Les dispositions de l'article 11.2 ne sont pas applicables :

- Aux constructions annexes d'une superficie inférieure à 12 m².
- Aux carports et aux pergolas.

3.3 Réponse du projet au PADD

Les modifications apportées au PLU de Chilleurs-aux-Bois sont en accord avec les principes et objectifs définis dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD). Pour rappel, ce document est le cœur politique du PLU ; il fixe les grandes orientations de développement pour la commune pour les 10/15 prochaines années.

Le PADD du PLU de Chilleurs-aux-Bois a identifié des secteurs prioritaires pour l'extension de l'urbanisation. Le bourg de la commune figure comme l'espace principal pour l'accueil des nouvelles habitations, en particulier les espaces libres situés au sein du tissu urbain. En conséquence, le changement de la zone du PLU des parcelles ZH 668 et 670 permet de réaliser cet objectif du PADD, en encourageant la densification du tissu urbain plutôt que son extension.

De plus, la carte du PADD fait figurer le secteur visé par la présente modification simplifiée comme une zone artisanale. Les modifications apportées au PLU ne viennent pas compromettre l'économie générale du projet communal, dans la mesure où la grande majorité de la zone U1a a été aménagée pour l'accueil d'activité économique.

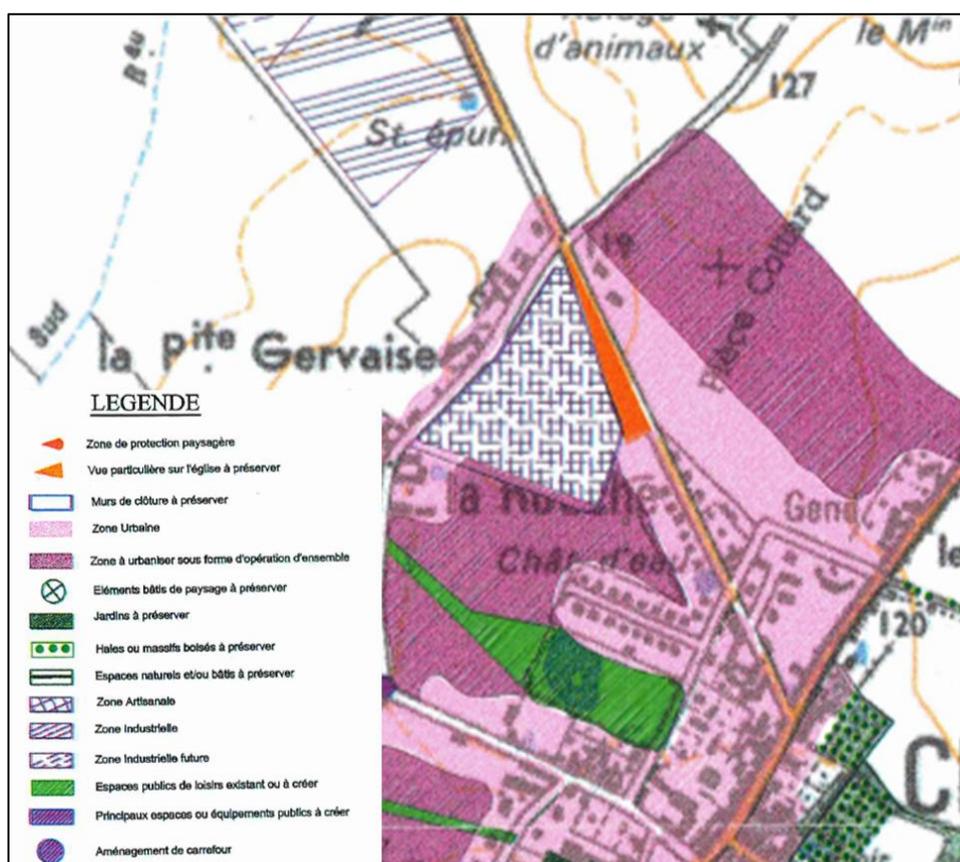


Figure 11 - Extrait de la carte de synthèse du PADD de Chilleurs-aux-Bois

3.4 Compatibilité avec le SCoT

Le SCoT du Pays du Pithiverais a fixé des objectifs en matière de développement démographique et de développement de l'habitat. Ainsi, pour la commune de Chilleurs-aux-Bois qui est considérée comme un « pôle structurant » il est défini un besoin de 230 logements pour 20 ans (sur la période 2019-2039). Pour répondre à ce besoin en logements, une enveloppe foncière de 0.72 ha/an a été définie pour la commune, en appliquant une densité nette de 18 logements individuels / ha.

La modification du zonage des parcelles ZH 668 et 670p permet ainsi de répondre à ce besoin en logements, en offrant de nouveaux secteurs pour l'urbanisation. De plus, ces modifications répondent

à la volonté du SCoT d'encourager le développement urbain en densification plutôt qu'en extension, en privilégiant l'urbanisation des espaces libres au sein de la tâche urbaine existante.

Ainsi, au sein de la présente zone, il est estimé la réalisation d'environ 2 à 3 logements, compte tenu de la présence du cône de vue à préserver qui confère aux parcelles une morphologie particulière.

4 ANALYSE DES INCIDENCES SUR L'ENVIRONNEMENT

4.1 Sur les milieux naturels

4.1.1 ZNIEFF

L'inventaire des ZNIEFF (Zone Naturelle d'Intérêts Ecologique, Floristique et Faunistique) a été lancé en 1982 par le Ministère de l'Environnement pour assurer la connaissance permanente et exhaustive des espaces naturels, dont l'intérêt repose soit sur l'équilibre et la richesse de l'écosystème, soit sur la présence de plantes ou d'animaux rares et menacés. Deux types de ZNIEFF existent :

- Les ZNIEFF de type I : secteurs de superficie en général limitée, caractérisés par leur intérêt biologique remarquable
- Les ZNIEFF de type II : grands ensembles naturels riches et peu modifiés, ou qui offrent des potentialités biologiques importantes.

Au sein de ces zones, le respect des grands équilibres biologiques est important, par la prise en compte du domaine vital de la faune sédentaire ou migratrice notamment.

A Chilleurs-aux-Bois, deux ZNIEFF sont identifiées :

- Etang du Grand Vau ;
- Massif Forestiers d'Orléans.

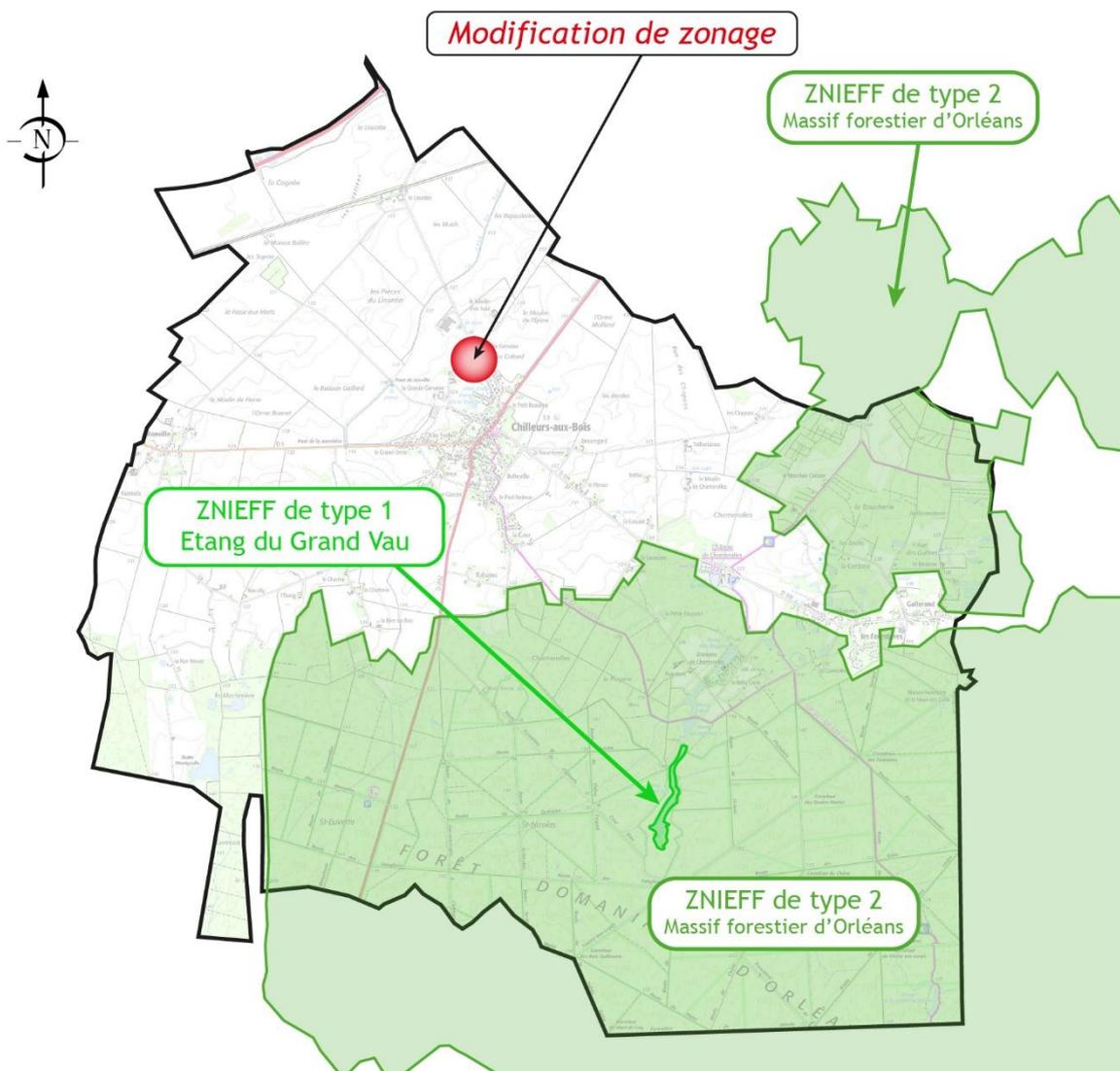


Figure 12 - Localisation des ZNIEFF à Chilleurs-aux-Bois (INPN)

4.1.2 Natura 2000

Le réseau Natura 2000 a été institué par l'Union Européenne pour préserver la biodiversité et mieux prendre en compte les enjeux qui y sont liés dans les activités humaines. Ce réseau européen s'appuie sur l'application de deux directives européennes :

- La directive « Habitats » (92/43/CEE) qui porte sur la conservation des habitats naturels ainsi que sur le maintien de la flore et de la faune sauvages ; les Etats membres de l'Union Européenne doivent désigner des Zones Spéciales de Conservation (ZSC) ;
- La directive « Oiseaux » (2009/147/CE) qui concerne la conservation des oiseaux sauvages, grâce à la désignation de Zones de Protection Spéciales (ZPS)

Le réseau Natura 2000 est ainsi constitué de ZSC et de ZPS, dans lesquels les Etats membres s'engagent à maintenir un état de conservation favorable.

Sur le territoire communal de Chilleurs-aux-Bois, deux sites Natura 2000 sont répertoriés :

- Forêt d'Orléans et périphéries ;
- Forêt d'Orléans

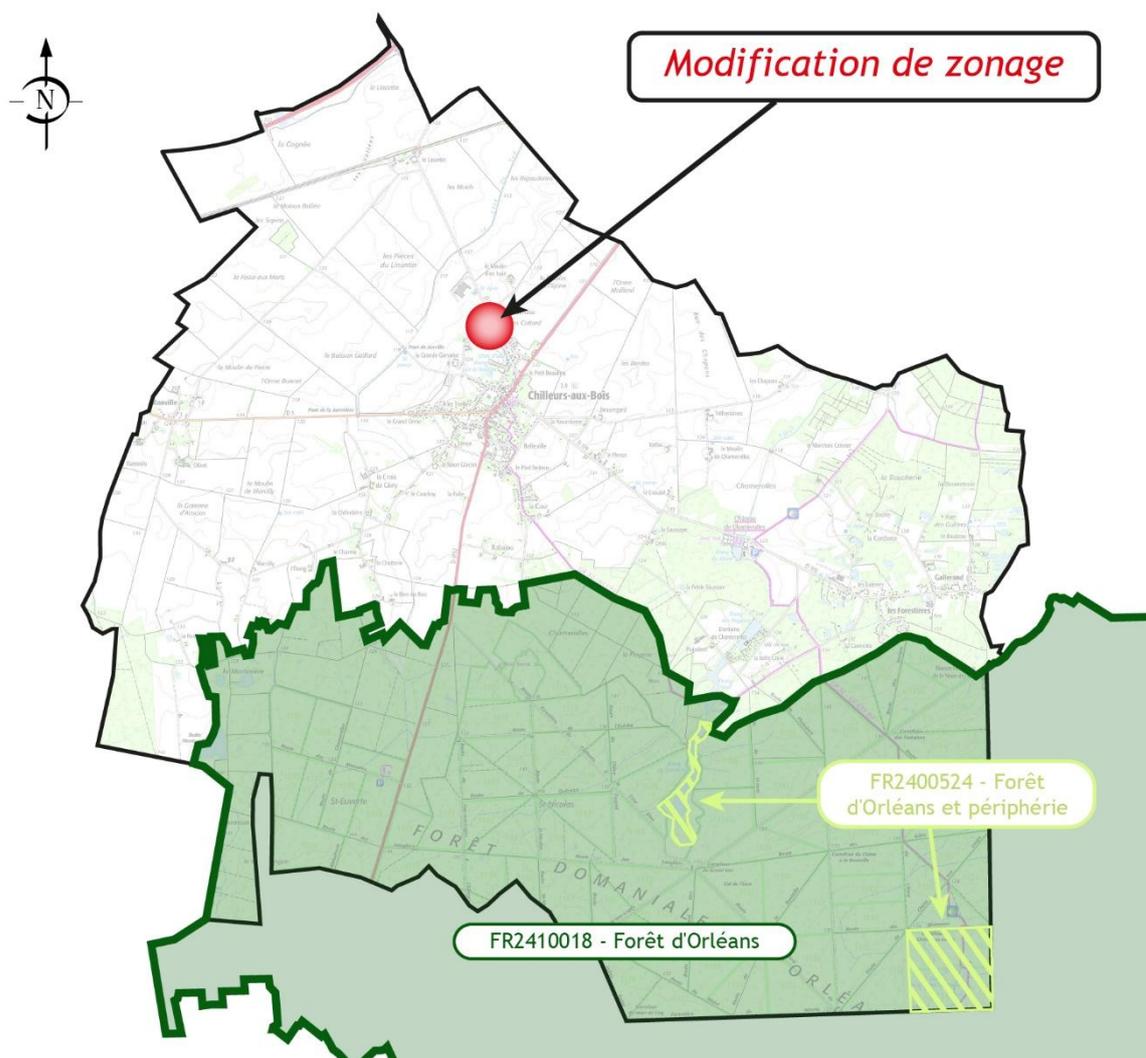


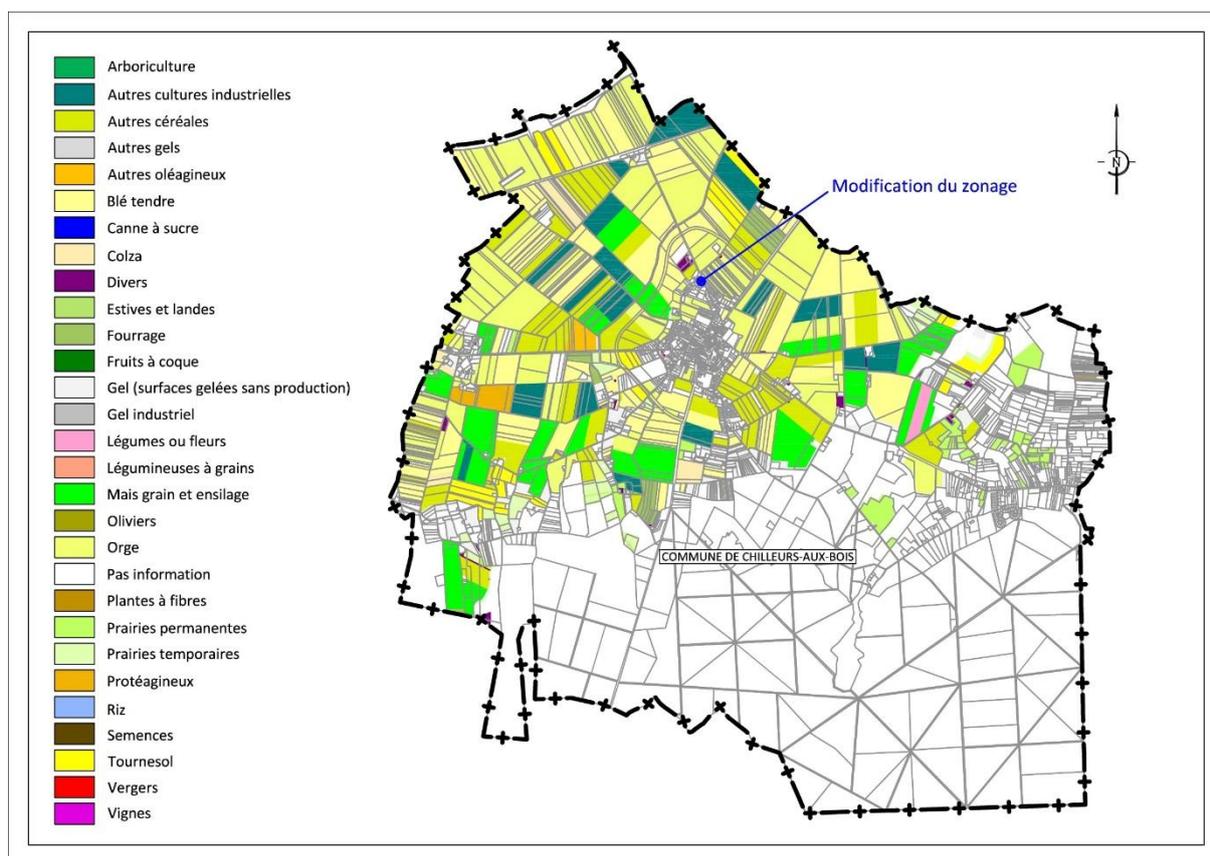
Figure 13 - Localisation zones Natura 2000 à Chilleurs-aux-Bois (INPN)

Les incidences de la procédure de modification simplifiée du PLU de Chilleurs-aux-Bois sur les espaces naturels, en particulier sur les espaces naturels sensibles, sont faibles voire, nuls, dans la mesure où le site du projet n'est situé dans aucun des zonages délimitant un espace naturel

sensible (ZNIEFF, Natura 2000). Il s'agit en effet de valoriser des parcelles situées au cœur d'un environnement urbain.

4.2 Sur le milieu agricole

D'après les données du recensement agricole de 2020, la superficie agricole utile sur la commune de Chilleurs-aux-Bois est de 2 097 ha. Cette SAU a été augmentée de 358 ha par rapport au recensement agricole de 2010. L'activité agricole tient ainsi une place importante sur le territoire, en témoignent notamment les 22 exploitations agricoles dont le siège est localisé sur la commune de Chilleurs-aux-Bois.



➤ Les modifications apportées au PLU de Chilleurs-aux-Bois ne vont pas avoir d'impact sur les espaces agricoles, étant donné que le site visé par la procédure n'est pas mis en valeur par l'agriculture ; les parcelles ne sont pas enregistrées au registre parcellaire graphique.

4.3 Sur la protection des biens et des personnes

4.3.1 Risques naturels

► Risque de retrait et gonflement des argiles

La présence d'argiles dans les sols peut conduire à des mouvements de terrain, liés à la teneur en eau des sols. En effet, le risque de retrait et gonflement des argiles peut entraîner des mouvements de terrains qui surviennent lorsque le volume des argiles dans le sol varie : autrement dit, on assiste à un gonflement lorsque les argiles sont à saturation de leur capacité en eau, et à une rétractation lorsque qu'elles sont en manque d'eau. L'intégralité du territoire communal de Chilleurs-aux-Bois est exposé à ce risque, variant selon les secteurs d'un aléa moyen à fort.

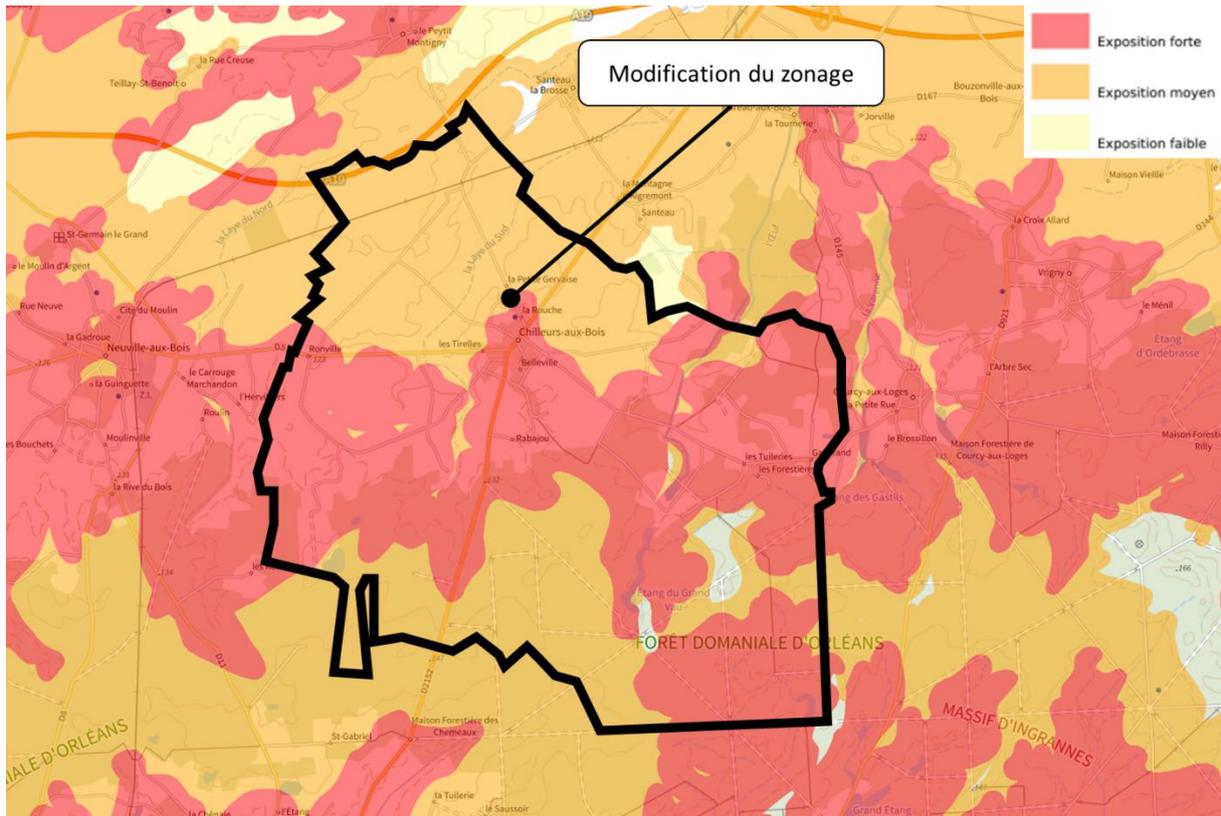


Figure 15 - Risque de retrait et gonflement des argiles (Géorisques)

► **Risque de mouvements de terrain**

Plusieurs mouvements de terrain ont été enregistrés à Chilleurs-aux-Bois. Tous sont liés à des effondrements. Ces derniers peuvent être mis en corrélation avec la présence de cavités souterraines sur le territoire ; il s'agit de cavités liées à des carrières ou bien naturelles.

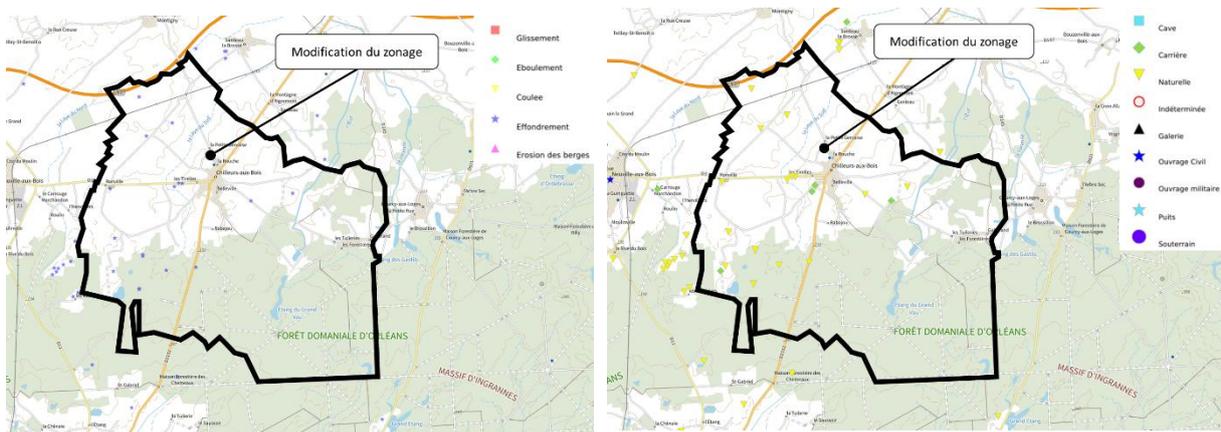


Figure 16 - Mouvement de terrain (à gauche) et cavités souterraines (à droite) à Chilleurs-aux-Bois (Géorisques)

➤ L'exposition aux risques naturels des biens et des personnes n'est pas renforcée par la présente procédure de modification simplifiée du PLU de Chilleurs-aux-Bois. Le principal risque qui concerne le site du projet est celui du retrait et gonflement des argiles ; les porteurs de projets devront être conscients de ce risque et réaliser une étude géotechnique en amont de leurs constructions.

► Sites et sols pollués

Les bases de données BASOL et BASIAS recensent respectivement les sites avec une pollution suspectée ou avérée, et les anciens sites industriels et activités de services ayant pu potentiellement conduire à une pollution des sols. Dans le cas de Chilleurs-aux-Bois, plusieurs anciens sites potentiellement pollués sont recensés.

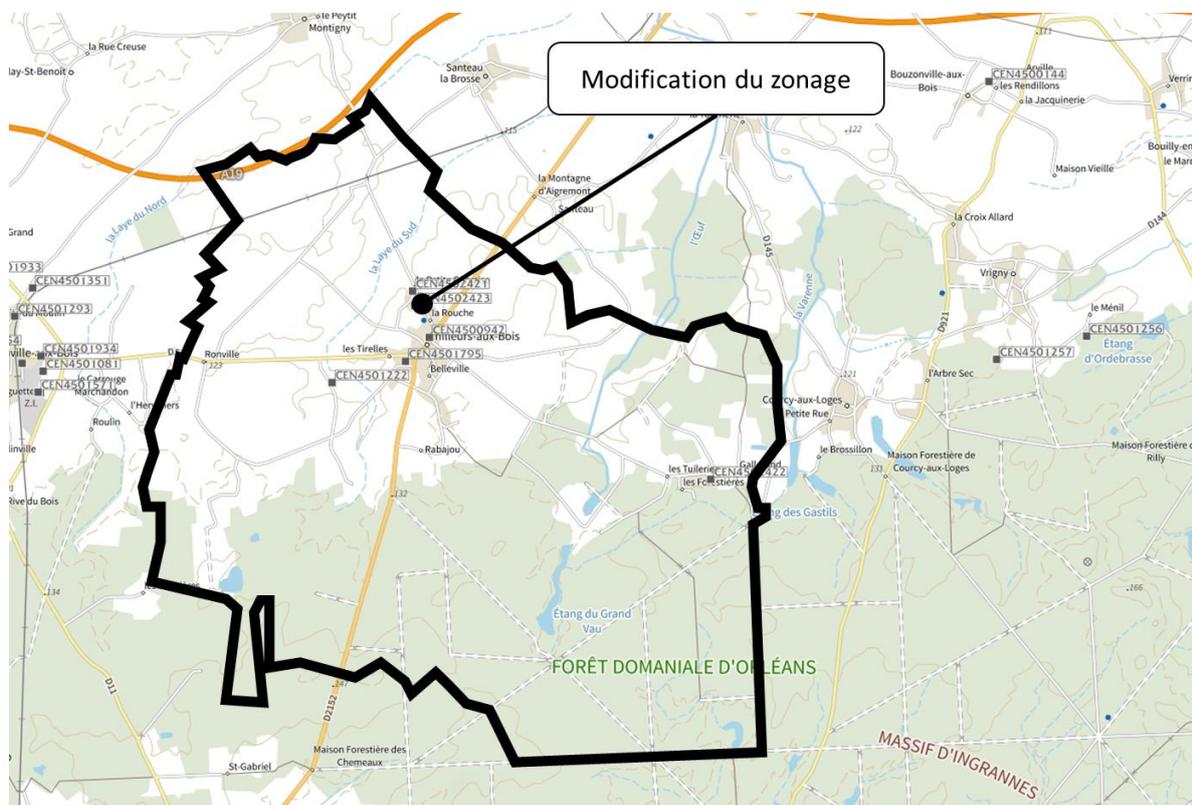


Figure 17 - Anciens sites potentiellement pollués à Chilleurs-aux-Bois (Géorisques)

► Installations industrielles

Le risque industriel est lié à la présence d'activités industrielles sur le territoire. Dans le cas de Chilleurs-aux-Bois, trois installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE) sont répertoriées ; cependant, aucune d'entre elles n'est catégorisée SEVESO. Par ailleurs, l'une de ces installations industrielles déclare émettre des rejets.

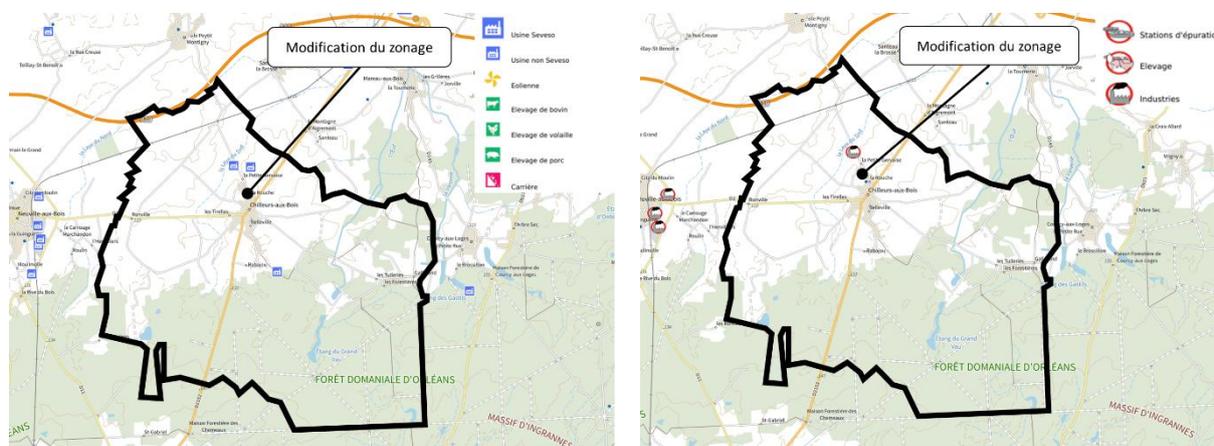


Figure 18 - Installations classées pour la protection de l'environnement (à gauche) et établissements déclarant des rejets (à droite) à Chilleurs-aux-Bois (Géorisques)

➤ La modification simplifiée du PLU de Chilleurs-aux-Bois n'est pas de nature à augmenter l'exposition des biens et des personnes aux risques technologiques.

4.4 Sur la gestion des déplacements

Le territoire communal de Chilleurs-aux-Bois bénéficie d'une bonne desserte routière, grâce à un maillage routier dense :

- L'autoroute A19 traverse le Nord de la commune ;
- La RD 2151 permet de relier les pôles urbains de Pithiviers et Orléans ;
- Un ensemble d'axes routiers secondaires permet la desserte de l'ensemble du territoire, et notamment des écarts bâtis, notamment la RD 20, la RD 109 et la RD 5.

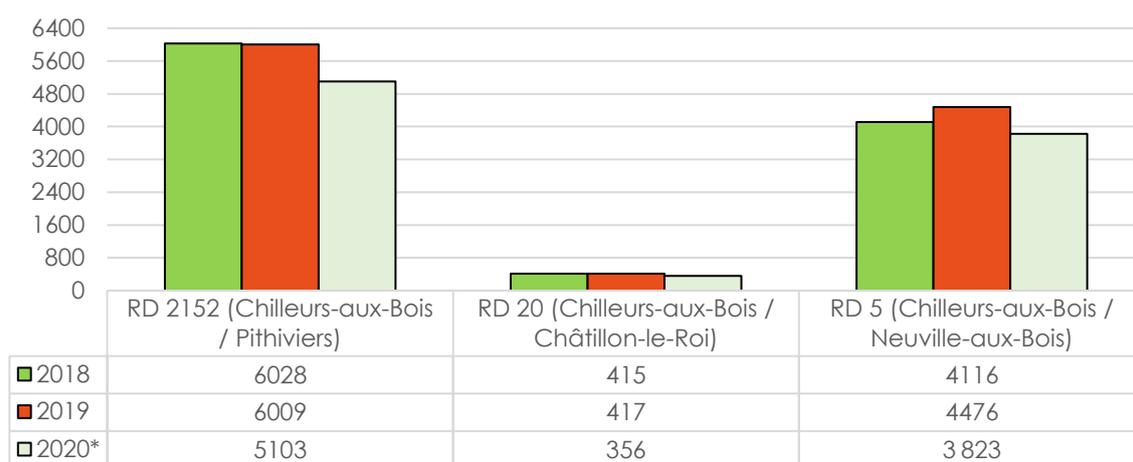


Figure 19 - Comptage routier sur les routes départementales à Chilleurs-aux-Bois (Département du Loiret)

* Le trafic routier de l'année 2020 doit être analysé avec un certain recul compte tenu de la crise sanitaire, qui a conduit à un contexte particulier ponctué de périodes de confinement et de couvre-feux notamment.

➤ Les modifications apportées au PLU de Chilleurs-aux-Bois vont avoir un faible impact sur les déplacements. Les modifications du zonage vont porter sur des parcelles qui sont desservies par la RD 20. Cet axe routier, qui permet de relier le bourg de Chilleurs-aux-Bois et celui de Montigny est peu emprunté, en témoignent les chiffres des comptages routiers de ces dernières années. En conséquence, l'ouverture à l'urbanisation des deux parcelles visées par la présente procédure ne va pas conduire à l'augmentation du trafic routier sur cet axe.

4.5 Sur le cadre de vie, les paysages et le patrimoine

Le territoire communal de Chilleurs-aux-Bois est situé à la frontière entre la Beauce et la Forêt d'Orléans ; deux paysages typiques sont ainsi opposés : d'une part un paysage agricole, caractérisé par des espaces ouverts et relativement plats ; et d'autre part un paysage plus fermé, typique des espaces boisés. De nombreux hameaux et écarts bâtis ponctuent le territoire communal.

Deux monuments historiques sont présents sur la commune : l'église Saint-Pierre et le Château de Chameroles, dont le périmètre délimité des abords couvre une large partie du bourg.



Figure 20 - Périmètre de protection au titre des abords de monuments historiques (Atlas des Patrimoines)

↳ Les modifications apportées au PLU de Chilleurs-aux-Bois ne sont pas de nature à remettre en cause la qualité du cadre de vie, des paysages ou du patrimoine de la commune. A ce titre, des dispositions réglementaires sont prises, de façon à préserver, sur le secteur visé par la procédure, les éléments d'intérêt. Ainsi, au sein des OAP figure une zone non aedificandi qui permet ainsi de protéger la vue remarquable vers l'église de toute construction.