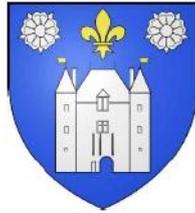


Département du Loiret

COMMUNE DE CHILLEURS-AUX-BOIS



Plan Local d'Urbanisme

MODIFICATION SIMPLIFIEE

**Mémoire en réponse
aux avis des PPA**

PREAMBULE

En date du 31 juillet 2022, le Maire de Chilleurs-aux-Bois a engagé une procédure de modification simplifiée du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune, avec comme objectif de modifier le zonage d'une partie de la zone U1a en UB. Un arrêté complémentaire a été pris le 20 décembre 2024, permettant l'ajout d'un objectif complémentaire, à savoir modifier le règlement pour simplifier l'instruction des demandes d'autorisation d'urbanisme pour les petites constructions (annexe de moins de 12 m², carport, pergola) au sein des zones U et AU.

Conformément à l'article L.153-40 du Code de l'Urbanisme, le projet de modification simplifiée du PLU a été notifié et transmis pour avis aux Personnes Publiques Associées mentionnées aux articles L.132-7 et L.132-9 du Code de l'Urbanisme, afin que celles-ci puissent formuler leurs éventuelles observations, en amont de la mise à disposition du dossier au public.

Le présent mémoire vient compiler les avis formulés par les Personnes Publiques Associées sur le projet de modification simplifiée du PLU de Chilleurs-aux-Bois. Y sont également inscrites les réponses de la commune aux avis formulés.

Les modifications du dossier de modification simplifiée demandées par les Personnes Publiques Associées et validées par la commune de Chilleurs-aux-Bois dans le tableau suivant seront apportées au dossier en amont de l'approbation.

REPONSES APPORTEES PAR LA COMMUNE

PPA concernée	Date de l'avis	Objet de l'avis (principaux éléments – les avis complets vont l'objet d'un mémoire distinct)	Réponse de la commune
Chambre d'Agriculture du Loiret	10 mars 2025	<p>Le PLU actuel ayant été approuvé il y a maintenant 20 ans, la révision de ce document apparaît opportune plutôt que le recours à une modification simplifiée au cas par cas. [...]</p> <p>Le changement dans le règlement écrit pour les zones UA et UB afin de simplifier l'instruction des autorisation d'urbanisme n'amène pas de remarque particulière de notre part.</p> <p>Le changement de zonage concerne deux parcelles pour une surface totale de 3 650 m² afin de permettre le développement résidentiel. [...]</p> <p>Une OAP est proposée sur cette nouvelle zone mais il n'est pas précisé dans celle-ci la densité de logement attendue. Dans la notice explicative, il est question de 2 à 3 logements ce qui est en</p>	<p>La commune prend note de l'avis de la Chambre d'Agriculture. Il semble important que le transfert de la compétence « document d'urbanisme » à la Communauté de Communes du Pithiverais sera effectif dans les prochains mois ; le lancement de la révision du PLU de Chilleurs-aux-Bois n'est donc pas stratégique si un document d'urbanisme intercommunal doit être réalisé.</p> <p>L'OAP sera modifiée, pour indiquer un nombre minimal de logements attendu sur ce secteur, à savoir 3 logements au minimum. Il est toutefois difficile d'exiger un nombre de logements minimum supérieur ou d'appliquer la densité exigée</p>

		<p>dessous des 18 logements/ ha préconisés dans le SCoT, même en tenant compte du cône de vue. [...]</p> <p>Au vu des modifications envisagées, notre avis est favorable à la demande de modification du document sous réserve que soit précisé le nombre de logements minimal attendus dans cette OAP et qu'un bilan de la consommation et des logements construits soit fourni.</p>	<p>par le SCoT au regard du découpage de la zone et du cône de vue qui impacte une large partie du secteur. Les modifications tiennent compte de la faisabilité opérationnelle de projet de logements sur ce secteur.</p> <p>Cette procédure de modification simplifiée n'est pas le cadre adapté pour la réalisation d'un bilan de la consommation foncière et du nombre de logements réalisés ces dernières années. Cela sera effectué dans le cadre d'une révision générale.</p>
<p>Direction Départementale des Territoires du Loiret</p>	<p>1^{er} avril 2025</p>	<p>Cette procédure ne soulève pas d'observation particulière. En conséquence la DDT du Loiret émet un avis favorable.</p> <p>Toutefois, l'orientation d'aménagement « Le bourg » ne précise pas l'emplacement de l'accès à cette nouvelle zone résidentielle. Si cet accès</p>	<p>La commune de Chilleurs-aux-Bois prend note de cet avis.</p> <p>L'accès aux futures parcelles constructibles sera effectivement depuis la rue de la gare. Une attention sera portée à la position de ces accès vis-à-vis des</p>

		devait se faire par la rue de la gare, impliquant l'abattage d'un arbre situé dans l'alignement d'arbres le long de la voie, une autorisation au titre de l'article L.350-3 du Code de l'Environnement serait requise.	arbres ; au besoin, une demande d'autorisation comme signalé par la DDT sera effectuée.
SAGE Nappe de Beauce et ses milieux aquatiques associés	19 mars 2025	Notre analyse sur les éléments transmis a permis de conclure que ce dossier ne présente pas d'incompatibilité avec les orientations du PAGD ni de non-conformité avec le règlement du SAGE Nappe de Beauce ; Je vous informe donc que nous n'avons aucune remarque particulière à formuler.	La commune de Chilleurs-aux-Bois prend note de cet avis.
SITOMAP	11 mars 2025	Après avoir examiné les informations disponibles, nous n'avons pas d'observations particulières à formuler. En effet, le ramassage des ordures ménagères et sélectives s'effectue déjà dans la rue concernée, à savoir la Rue de la Gare, sans aucune contrainte.	La commune de Chilleurs-aux-Bois prend note de cet avis.
SNCF	7 avril 2025	La SCNF porte à la connaissance de la commune toutes les informations nécessaires pour assurer la sécurité du domaine public ferroviaire et de ses riverains, son développement, et sa valorisation..	La commune de Chilleurs-aux-Bois prend note de cet avis.