

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

Objet Dossier approuvé par la Communauté d'Agglomération

Date 3 février 2026

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 du P.L.U.i.H.D. à substituer :

- 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)
- 2.3 Liste des bâtiments agricoles pouvant changer de destination (pièces n°5.4)

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

Objet Dossier approuvé par la Communauté d'Agglomération

Date 3 février 2026

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>	3
1.2.2 <i>Le régime de l'évaluation environnementale</i>	3
1.2.3 <i>Suivi de la procédure</i>	4
2. CONTEXTE TERRITORIAL	5
2.1 Localisation.....	5
2.2 Contexte démographique	6
2.3 Contexte administratif et règlementaire.....	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>	8
3.1.2 <i>Objet de la procédure</i>	12
3.2 Modifications apportées au PLUi-HD	15
3.2.1 <i>Zonage</i>	15
3.2.2 <i>Règlement écrit et ses annexes</i>	19
3.3 Analyse de la compatibilité	21
3.3.1 <i>Avec le PADD du PLUi-HD</i>	21
3.3.2 <i>Avec le DOO du SCoT</i>	22
3.3.3 <i>Bilan de la consommation foncière</i>	22
4. INCIDENCES EVENTUELLES SUR L'ENVIRONNEMENT	23
4.1 Sur les espaces agricoles.....	23
4.2 Sur les espaces naturels	24
4.2.1 <i>Les ZNIEFF et sites Natura 2000</i>	24
4.2.2 <i>Les zones et milieux probablement humides</i>	25
4.3 Sur les déplacements	26
4.4 Sur la sécurisation des usagers	27
4.4.1 <i>Les risques naturels</i>	27
4.4.2 <i>Les risques technologiques</i>	28
4.5 Sur le cadre de vie, les paysages et le patrimoine.....	28

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 règlementaire 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)
- La liste des bâtiments agricoles pouvant changer de destination (pièce n°5.4)

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 un avis conforme le 4 avril 2025 dispensant la procédure d'évaluation environnementale.

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	4 avril 2025
Arrêt de la révision allégée en conseil communautaire	20 mai 2025
Examen conjoint par les Personnes Publiques Associées	17 juin 2025
Présentation du dossier en CDPENAF	4 juillet 2025
Enquête publique	Du 15 octobre au 14 novembre 2025
Approbation de la procédure en conseil communautaire	3 février 2026

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.

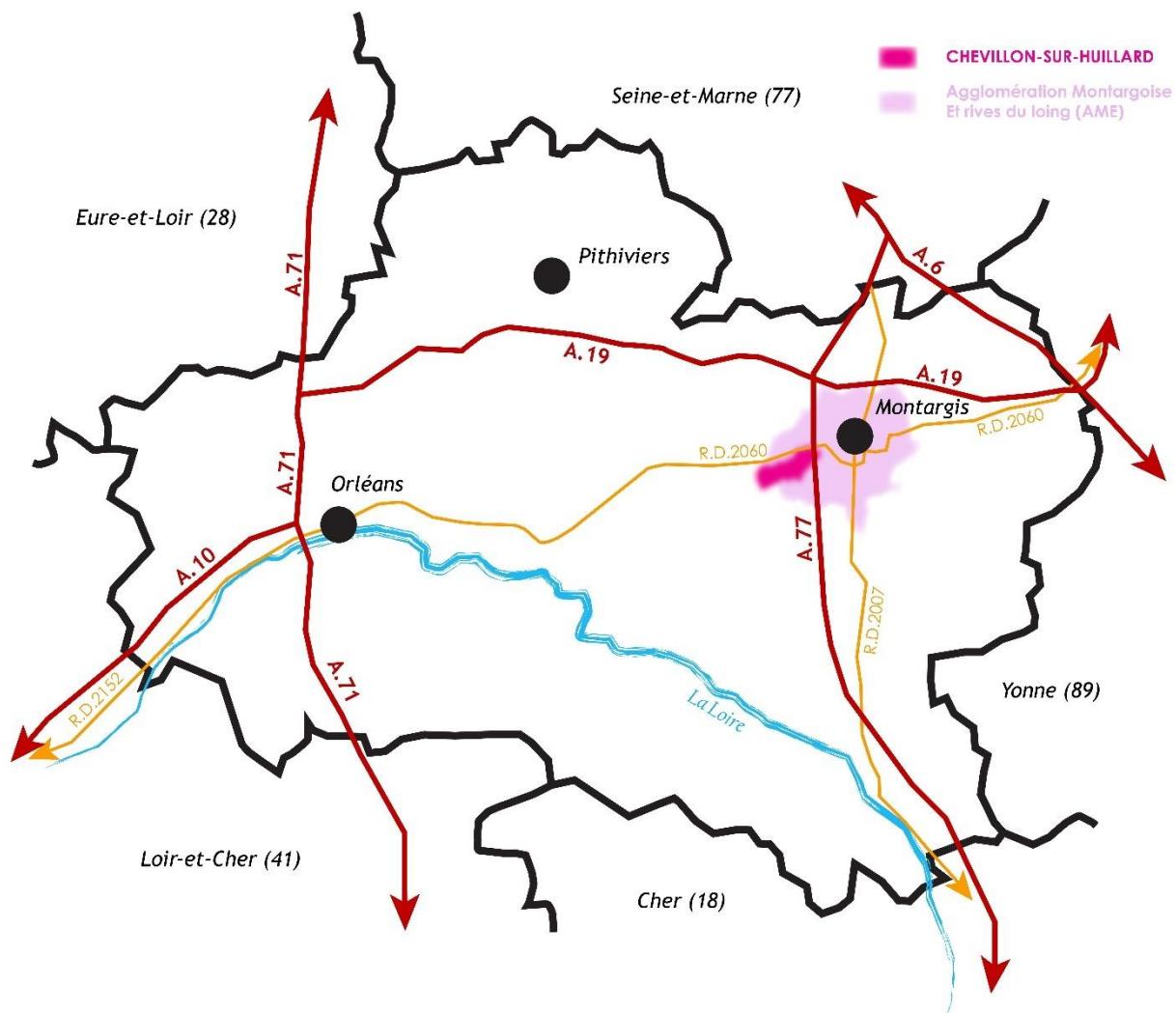


Figure 1 - Localisation de la commune et de l'AME à l'échelle départementale (Terr&Am)

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.

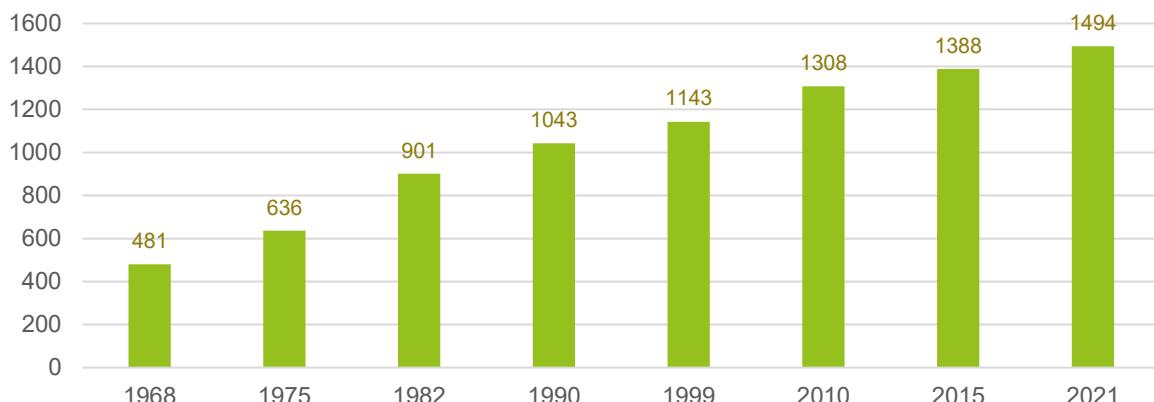


Figure 2 - Evolution de la population communale de Pannes entre 1968 et 2021 (INSEE)

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, Villemagneur 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°3.

Également, l'AME est membre du Pôle d'Equilibre Territorial et Rural (PETR) Gatinais Montargois qui porte, entre autres, le Schéma de Cohérence Territorial. 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 PRÉSENTATION DE L'OBJET DE LA REVISION ALLEGÉE

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.

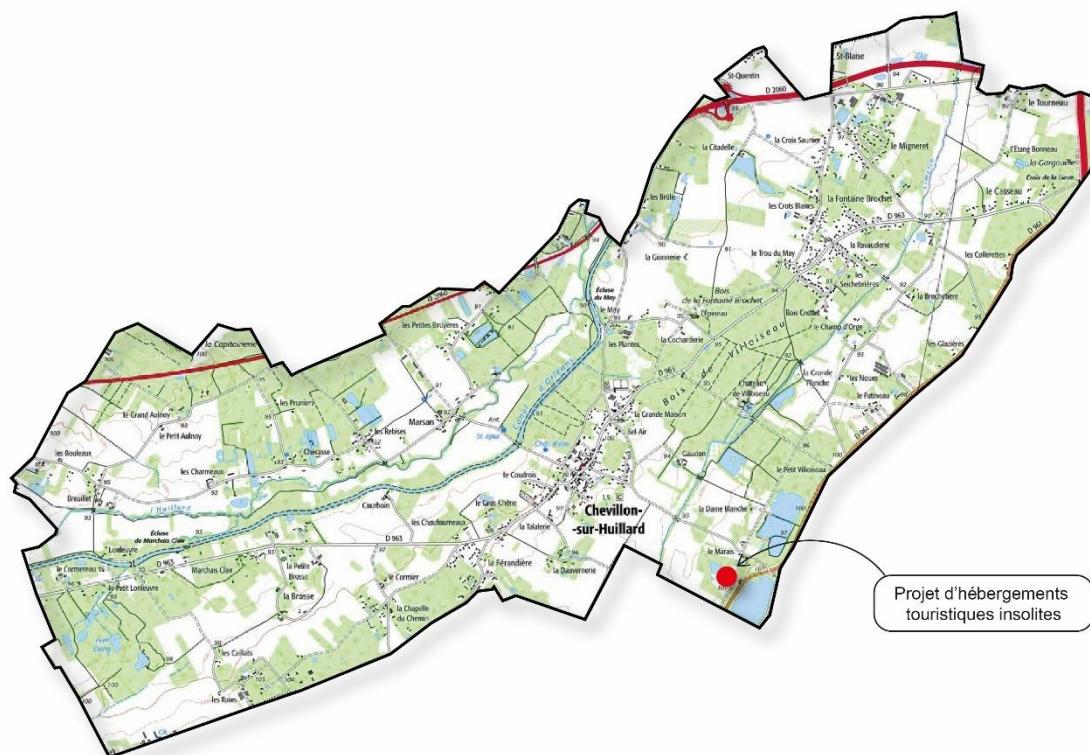


Figure 4 - Localisation du site du projet (IGN / Terr&Am)

*

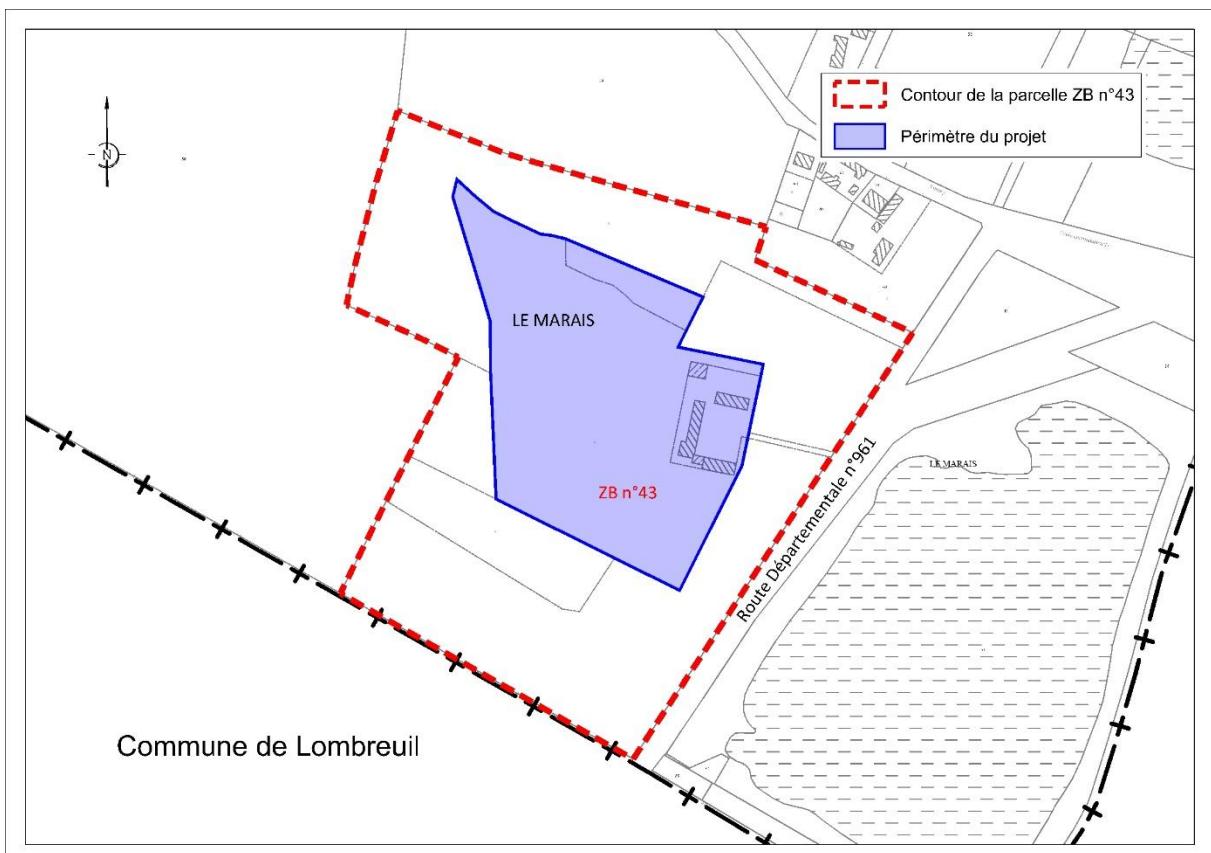


Figure 5 - Extrait cadastral du site du projet (Terr&Am)

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 ».

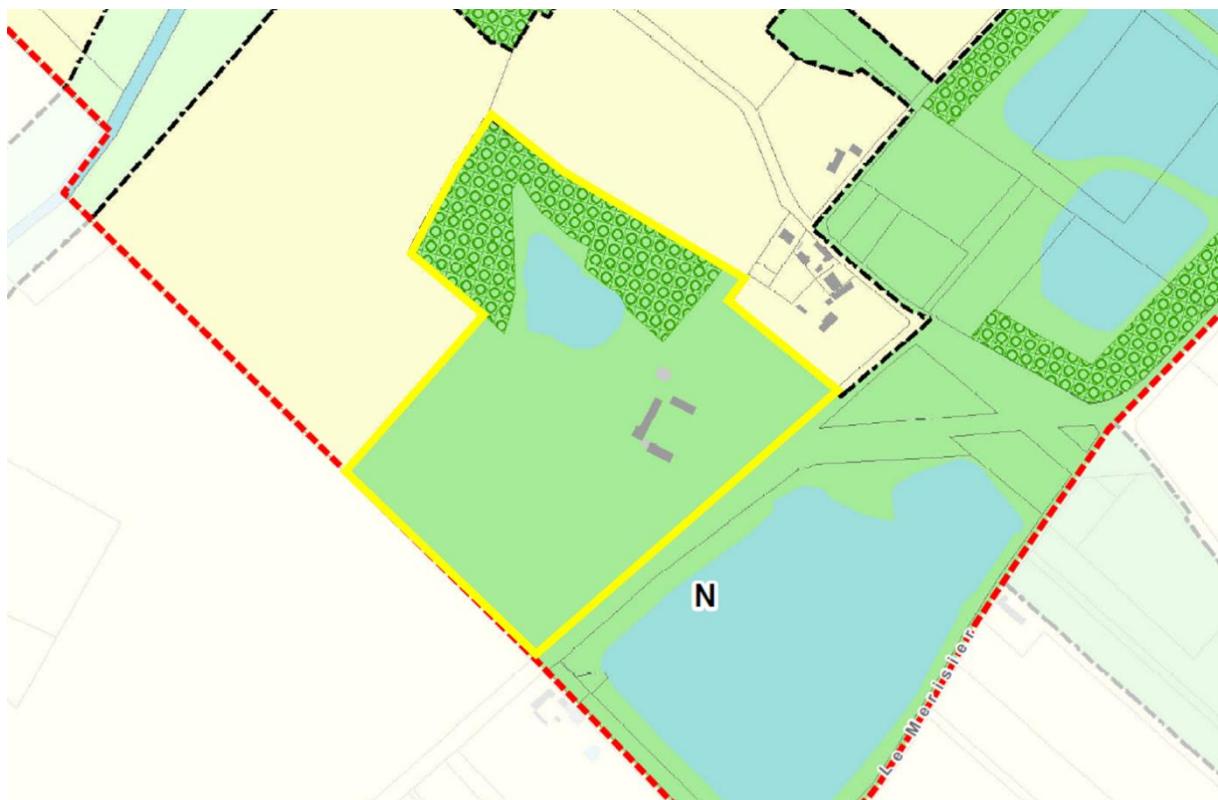


Figure 11 - Extrait du zonage du PLUiHD de l'AME sur la commune de Chevillon-sur-Huillard

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 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 conduit 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.



Photo 1 - Vue sur l'EBC à créer

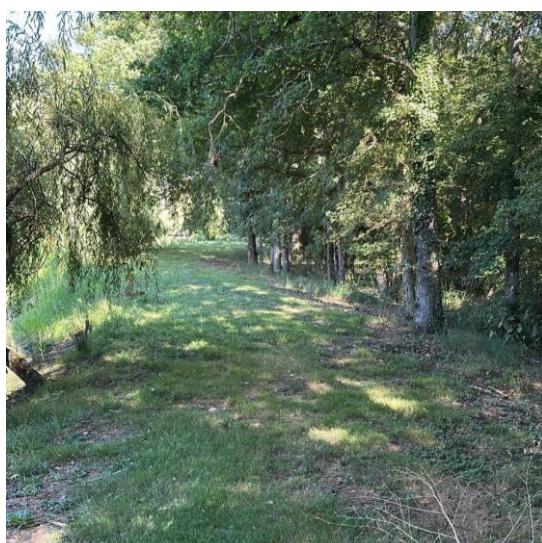


Photo 2 - Vue sur l'EBC supprimé

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

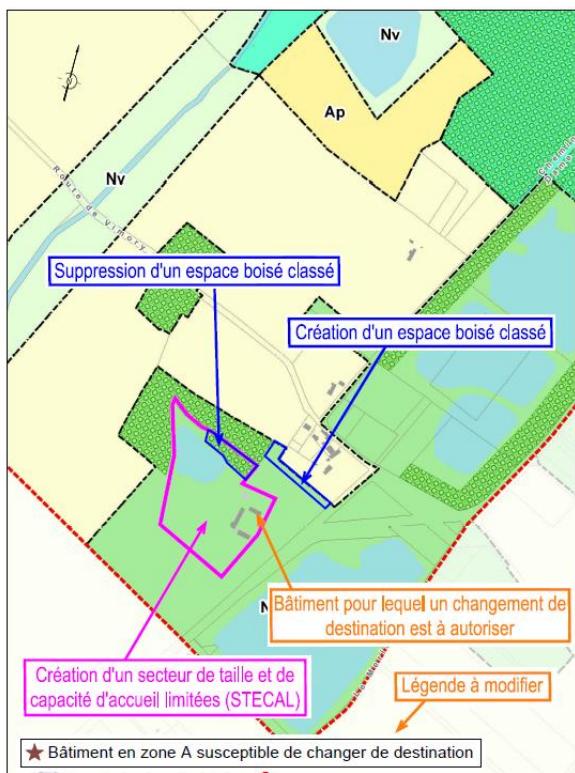
Changement de destination

Suite à la réunion avec les Personnes Publiques Associées le 17 juin 2025, un changement de destination a été ajouté sur l'un des bâtiments de l'ensemble bâti existant. Ce changement de destination concerne une ancienne grange déjà réaménagée en lieu de réception, afin de régulariser la situation. La liste des bâtiments pouvant changer de destination (pièce n°5.4 du PLUi-HD) est également modifiée pour intégrer cette modification.



Figure 15 - Photo du bâtiment concerné par le changement de destination

Zonage actuel du P.L.U.i.H.D.



Zonage projeté du P.L.U.i.H.D.

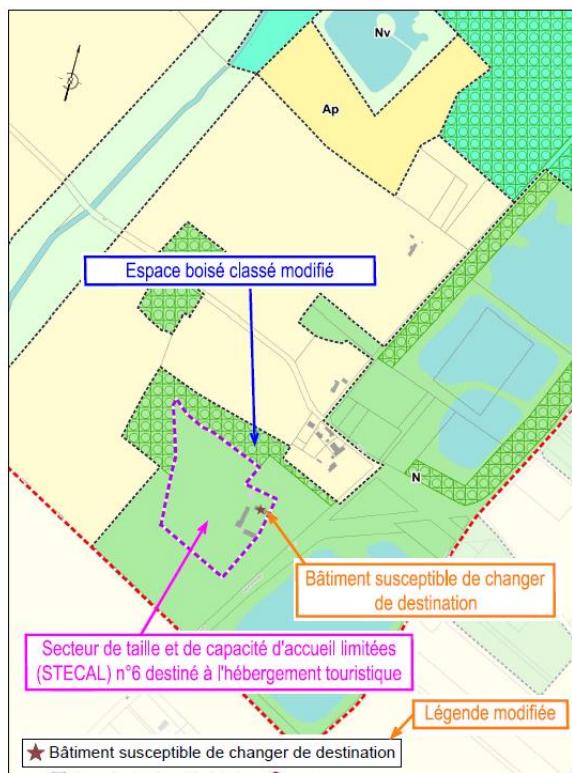


Figure 16 - Plan de zonage de Chevillon-sur-Huillard modifié dans le cadre de la révision allégée n°3

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.

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 présente. En ce sens, le présent projet de développement d'une offre d'hébergements touristiques insolites entre dans ce cadre.

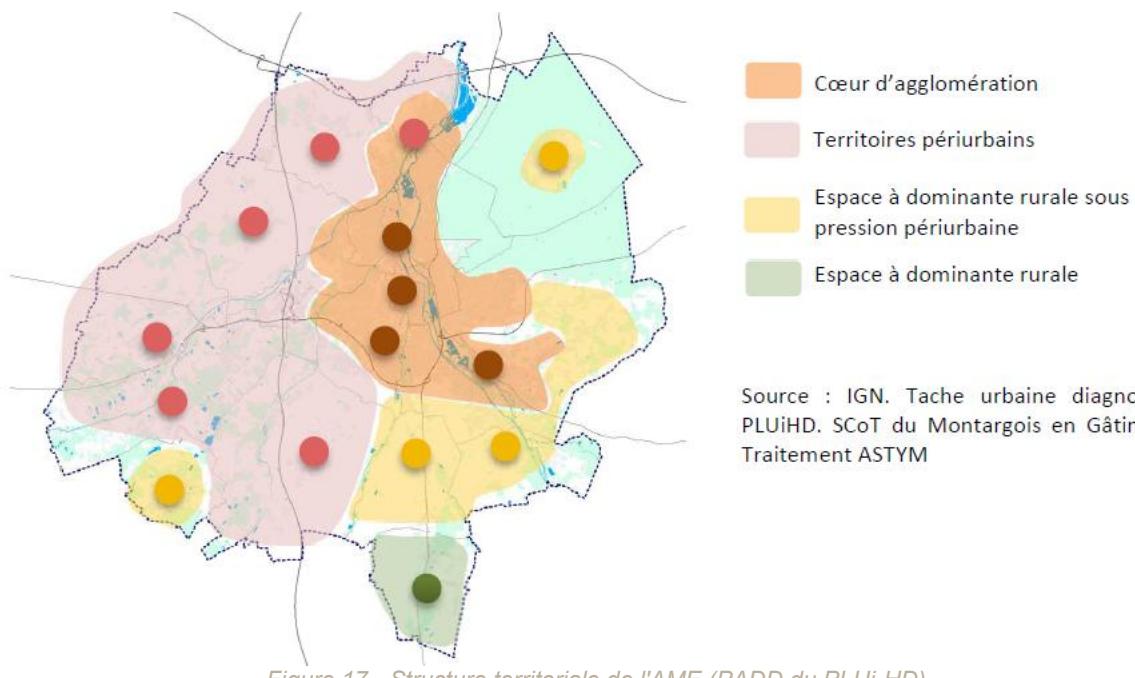


Figure 17 - Structure territoriale de l'AME (PADD du PLUi-HD)

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

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

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 reprécisés dans le cadre d'un suivi global de la consommation foncière par l'AME.

4. INCIDENCES EVENTUELLES SUR L'ENVIRONNEMENT

4.1 SUR LES ESPACES AGRICOLES

L'activité agricole est disséminée sur le territoire communal de Chevillon-sur-Huillard ; elle se trouve majoritairement limitée par les boisements qui sont répartis aléatoirement sur la commune. Les données du recensement agricole de 2020 font état de 4 sièges d'exploitation implantés sur la commune, dont la superficie agricole utile (SAU) est estimée à 635 ha.

La majeure partie des espaces cultivés à Chevillon-sur-Huillard correspondent à des grandes cultures (céréales ou oléoprotéagineux) ou à des prairies.

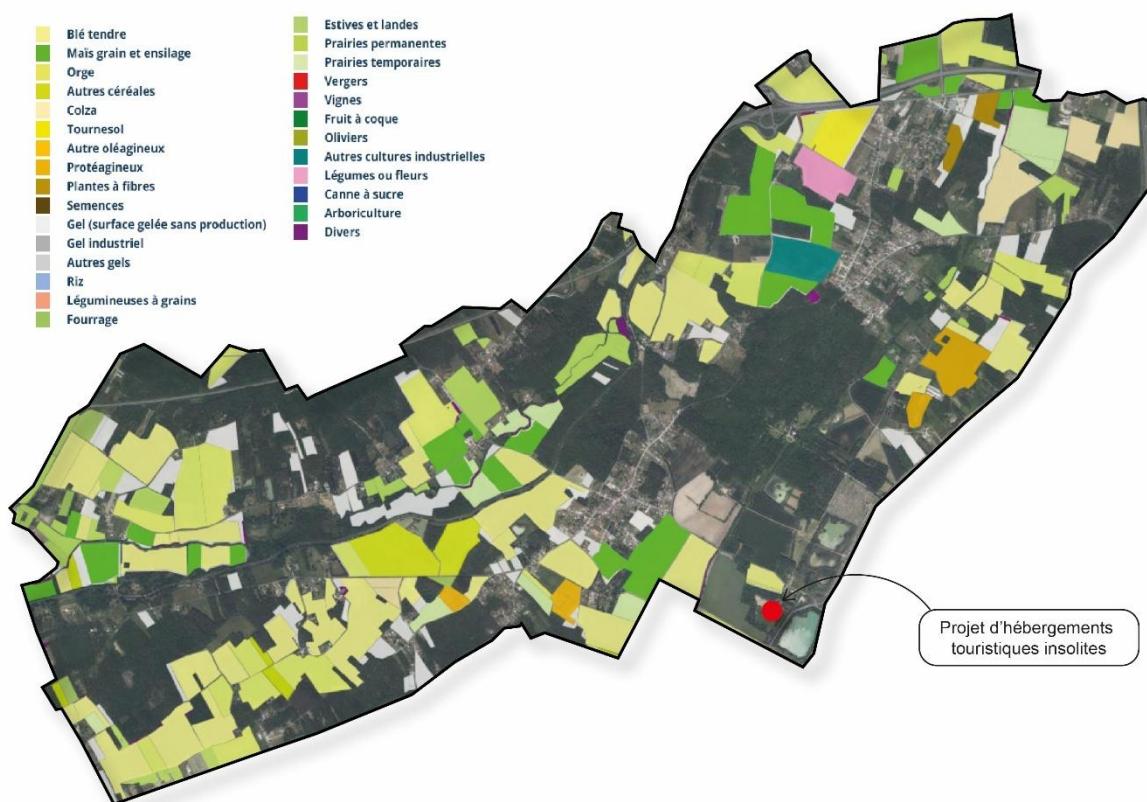


Figure 18 - Les espaces agricoles cultivés à Chevillon-sur-Huillard (RPG 2023)

Le site du projet au lieu-dit « Le Marais » n'est pas recensé au sein Registre Parcellaire Graphique de 2023 et n'accueille plus non plus un siège d'exploitation.

- Les modifications apportées au PLUi-HD de l'AME n'ont pas d'impacts significatifs sur l'activité agricole.

4.2 SUR LES ESPACES NATURELS

4.2.1 LES ZNIEFF ET SITES NATURA 2000

D'après l'*Inventaire National du Patrimoine Naturel (INPN)*.

Site Natura 2000

Aucun site Natura 2000 n'est présent à Chevillon-sur-Huillard.

ZNIEFF

L'inventaire des ZNIEFF (Zones naturelles d'intérêt écologique, faunistique et floristique) a été lancé en 1982 afin d'identifier sur le territoire français les espaces avec un intérêt particulier du point de vue écologique pour créer un socle de connaissances à leur sujet mais aussi pour servir d'outil d'aide à la décision. Deux types de ZNIEFF ont été créés (d'après l'INPN) :

- Les ZNIEFF de type I : espaces homogènes écologiquement, définis par la présence d'espèces, d'associations d'espèces ou d'habitats rares, remarquables ou caractéristiques du patrimoine naturel régional. Ce sont les zones les plus remarquables du territoire ;
- Les ZNIEFF de type II : espaces qui intègrent des ensembles naturels fonctionnels et paysagers, possédant une cohésion élevée et plus riches que les milieux alentours.

La commune de Chevillon-sur-Huillard compte deux ZNIEFF :

- La ZNIEFF de type 1 « Zone humide de Courboin »⁵ :

D'une superficie de 15.9 ha, cette zone humide se situe entre le Huillard et le Canal d'Orléans, au lieu-dit « Courboin » sur la commune de Chevillon-sur-Huillard. C'est un site cynégétique, qui est fauché partiellement (allées de chasse) et inondé de manière prolongée sur sa majeure partie. Il regroupe une mosaïque de milieux allant du stade prairial au boisement riverain. Il est parsemé de dépressions humides, formant des mares au sein des roselières et des mégaphorbiaies elles-mêmes en voie de colonisation par des Saules.

- La ZNIEFF de type 2 « Vallée du Huillard entre Beauchamps-sur-Huillard et Chevillon-sur-Huillard »⁶ :

Comprise sur 192 ha et sur cinq communes, l'emprise de la ZNIEFF s'étend le long du Huillard et du Canal d'Orléans de Beauchamps-sur-Huillard à Chevillon-sur-Huillard. A l'Ouest, le périmètre inclut le tronçon aval du ruisseau de la Motte Bucy ainsi que le fossé du lieu-dit « Les Fosses Maize ». Les habitats peuvent apparaître comme banals à l'échelle de la région mais sont importants à l'échelle du Gâtinais. La zone étudiée se situe dans le Sud-Ouest du Pays Gâtinais, non loin de la Forêt d'Orléans. La couverture forestière y est très morcelée. Le secteur se caractérise par des petits boisements clairsemés, situés principalement à proximité des cours d'eau. Les ripisylves sont encore bien préservées, ainsi que, par endroits, le maillage bocager. La vallée du Huillard est encore riche en zones humides, essentiellement cantonnées sur des parcelles de petites tailles proches du cours d'eau.

⁵ Fiche INPN : <https://inpn.mnhn.fr/zone/znieff/240031834>

⁶ Fiche INPN : <https://inpn.mnhn.fr/zone/znieff/240031835>

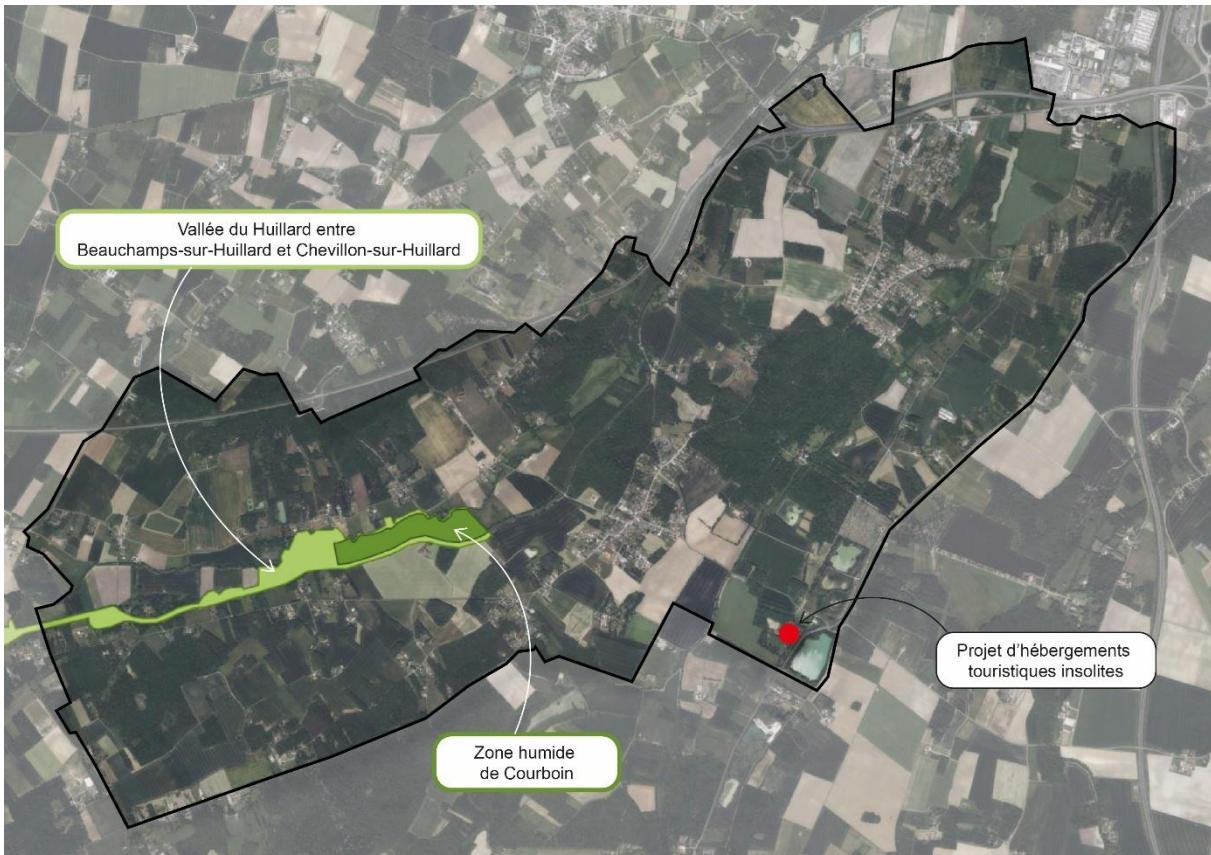


Figure 19 - Localisation des ZNIEFF à Chevillon-sur-Huillard (Géoportail)

Le site du projet, au lieu-dit « Les Marais », n'est pas compris dans l'une des ZNIEFF présentées à Chevillon-sur-Huillard.

- Les modifications apportées au PLUi-HD de l'AME ne sont pas de nature à impacter les milieux naturels reconnus sur la commune.

4.2.2 LES ZONES ET MILIEUX PROBABLEMENT HUMIDES

Le réseau hydrographique à Chevillon-sur-Huillard se structure principalement autour du Limentin et du Huillard. Les zones et milieux probablement humides identifiés sur la commune accompagnent principalement ces deux cours d'eau, comme en témoigne la cartographie des enveloppes à forte probabilité de présence de zones humides établie à l'échelle du SAGE Nappe de Beauce et ses milieux aquatiques associés.

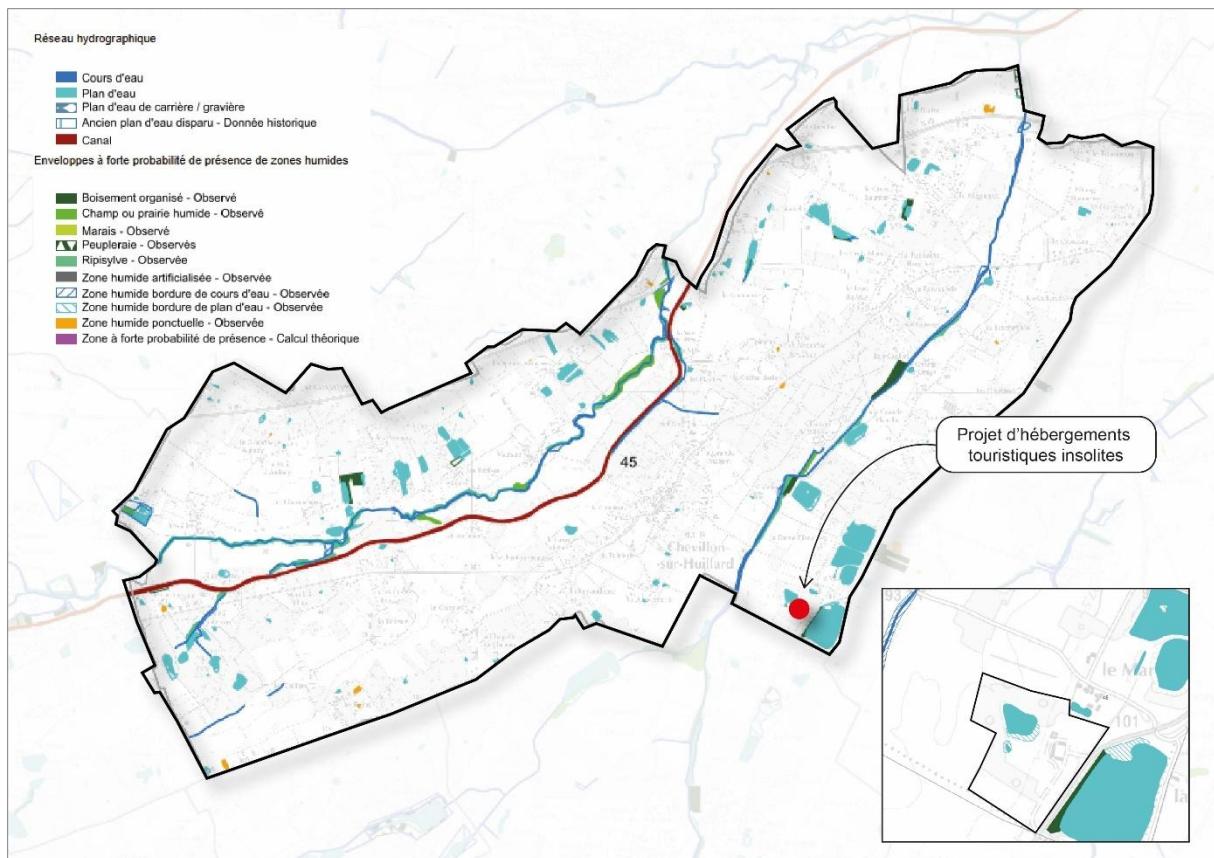


Figure 20 - Enveloppes à forte probabilité de présence de zones humides (SAGE Nappe de Beauce)

A l'échelle du site du projet, le SAGE a identifié la présence d'une zone humide en bordure de l'étang. Afin de limiter l'impact sur les milieux aquatiques et humides, les hébergements qui seront implantés en bordure de l'étang seront construits sur pilotis.

- ➔ Les modifications apportées au PLUiHD vont avoir un impact sur les milieux humides, dans la mesure où des hébergements touristiques vont être implantés sur les berges de l'étang. Toutefois, afin de limiter cette incidence, il est prévu que les cabanes soient installées sur pilotis.

4.3 SUR LES DEPLACEMENTS

D'après les données du Département du Loiret, en charge des comptages routiers sur les axes départementaux, la RD 961 qui longe le site du projet et via laquelle s'effectue la desserte de la parcelle ZB n°43, a enregistré en 2023 un trafic journal moyen estimé à 3 808 véhicules, dont 209 poids lourds (soit 5.5% du trafic), sur la portion Montargis – Thimory.

Le site du projet est localisé en aval d'un carrefour aménagé avec un tourne-à-gauche, qui assure la connexion entre les bourgs de Chevillon-sur-Huillard et Vimory. Sur cette portion de la RD961, la vitesse des véhicules est limitée à 90 km/h. La visibilité permise depuis le lieu-dit « Le Marais » permet une entrée et une sortie des véhicules sécurisées sur la RD 961.



Figure 21 - Porche d'accès au site du projet en retrait de la RD961 (Google Street View)

- ➔ Les modifications apportées au PLUi-HD de l'AME ne sont pas de nature à avoir un impact fort sur les déplacements, dans la mesure où la RD961 supporte déjà un trafic important. Il s'agira toutefois de veiller à ce que les accès et sorties du site n'engendrent pas de perturbations sur la trafic de la RD961.

4.4 SUR LA SECURISATION DES USAGERS

4.4.1 LES RISQUES NATURELS

Risque	Détail	Site du projet
Risque inondation	<p>La commune de Chevillon-sur-Huillard est exposée au risque inondation par une crue à débordement lent de cours d'eau. Lors des inondations du printemps 2016, l'extrémité Nord de la commune a été inondée suite au débordement de la Bezonde, affluent du Loing, qui s'écoule sur les communes voisines. Toutefois, la commune n'est pas concernée par un Plan de Prévention du Risque Inondation (PPRI).</p> <p>En outre, la commune est aussi exposée au risque d'inondation par remontée de nappe ou inondations de cave.</p>	<p>Le lieu-dit « Le Marais » est situé sur un secteur potentiellement sujet aux inondations par remontée de nappe.</p>
Risque de retrait et gonflement des argiles	<p>La présence d'argiles dans les sols peut également causer des mouvements de terrain. La variation de la teneur en eau du sol peut entraîner une variation de la structure des sols, qui sont alors amenés soit à gonfler (saturation en eau) ou à se rétracter (assèchement) ; cela provoque alors un phénomène dit de « retrait et gonflement des argiles ». La réalisation d'études de sol au préalable de toute construction permet ainsi d'adapter au mieux les structures et les fondations, afin d'éviter une détérioration future.</p> <p>La commune de Chevillon-sur-Huillard est soumise à un aléa moyen.</p>	<p>Le lieu-dit « Le Marais » est concerné par un risque moyen de retrait et gonflement des argiles, à l'image du reste du territoire communal.</p>

4.4.2 LES RISQUES TECHNOLOGIQUES

Risque	Détail	Site du projet
Canalisation de transport de matières dangereuses	<p>Les canalisations de transport de matières dangereuses sont utilisées pour le transport sur grandes distances du gaz naturel, des hydrocarbures liquides ou liquéfiés, de certaines produits chimiques et de la saumure. Les canalisations sont fixes et protégées, et en général elles sont enterrées à au moins 80 cm de profondeur.</p> <p>Sur la commune de Chevillon-sur-Huillard, une canalisation de gaz naturel à haute pression est identifiée selon un axe Nord/Sud.</p>	<p>Le lieu-dit « Le Marais » est éloigné de la canalisation de transport de gaz naturel.</p> 

- Les modifications apportées au PLUiHD de l'AME ne sont pas de nature à renforcer l'exposition des biens et des personnes aux risques naturels et/ou technologiques connus sur le territoire.

4.5 SUR LE CADRE DE VIE, LES PAYSAGES ET LE PATRIMOINE

La commune de Chevillon-sur-Huillard se caractérise par une mosaïque de paysages, alternant espaces agricoles ouverts et espaces naturels refermés, avec des boisements qui accompagnent dans la majeure partie des cas les deux cours d'eau principaux que sont le Huillard et le Limentin, ainsi que le Canal d'Orléans. Ces différents boisements constituent des réservoirs de biodiversité intégrés à la trame verte et bleue du territoire.

Le développement urbain de la commune s'est principalement effectué dans le bourg, implanté au centre du territoire. Plusieurs hameaux sont toutefois disséminés sur la commune, dont certains se sont urbanisés récemment.

Aucun monument historique n'est présent sur le territoire communal de Chevillon-sur-Huillard.

- L'impact sur le cadre de vie, les paysages et le patrimoine généré par les modifications apportées au PLUi-HD de l'AME est jugé faible.