

Département du Loiret

# Communauté de Communes Cléry Betz Ouanne



Plan Local d'Urbanisme intercommunal de la Communauté  
de Communes du Betz et de la Cléry (CCBC)

**COMMUNE DE COURTENAY**

**MODIFICATION DE DROIT COMMUN DU P.L.U.i.**

**Note explicative**

**1**

Date	Modifications / Observations
février 2024	



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

DOSSIER :  
E06864



<b>1.</b>	<b>INTRODUCTION .....</b>	<b>3</b>
1.1	Objectifs de la modification de droit commun.....	3
1.2	Rappel de la procédure .....	3
1.2.1	<i>Champ d'application de la procédure</i> .....	3
1.2.2	<i>Suivi de la procédure</i> .....	3
<b>2.</b>	<b>CONTEXTE TERRITORIAL .....</b>	<b>4</b>
2.1	Localisation.....	4
2.2	Contexte démographique .....	5
2.3	Contexte administratif.....	5
2.4	Contexte règlementaire .....	6
2.4.1	<i>Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi)</i> .....	6
2.4.2	<i>Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT)</i> .....	6
<b>3.</b>	<b>MODIFICATIONS DU PLUi .....</b>	<b>7</b>
3.1	Secteur concerné par les modifications .....	7
3.2	Modification des emplacements réservés .....	8
3.2.1	<i>Objet de la modification</i> .....	8
3.2.2	<i>Modification apportée au PLUi</i> .....	8
3.3	Modification de la hauteur maximale autorisée au sein de la zone du Luteau .....	9
3.3.1	<i>Objet de la modification</i> .....	9
3.3.2	<i>Modifications apportées au PLUi</i> .....	10
3.4	Superficies des zones du PLUi.....	12
3.5	Réponse de la modification au PADD .....	12
3.6	Compatibilité avec le SCoT .....	13
3.7	Bilan des pièces modifiées du PLUi .....	13
<b>4.</b>	<b>INCIDENCES EVENTUELLES DES MODIFICATIONS SUR L'ENVIRONNEMENT .....</b>	<b>14</b>
4.1	Sur les espaces agricoles.....	14
4.2	Sur les espaces naturels et forestiers .....	15
4.2.1	<i>ZNIEFF &amp; Natura 2000</i> .....	15
4.2.2	<i>Les milieux humides</i> .....	17
4.3	Sur les déplacements .....	18
4.4	Sur la sécurisation des usagers .....	19
4.4.1	<i>Risques naturels</i> .....	19
4.4.2	<i>Risques technologiques</i> .....	21
4.5	Sur le cadre de vie et les paysages.....	24
<b>5.</b>	<b>ANNEXE.....</b>	<b>26</b>

---

# 1. INTRODUCTION

## 1.1 OBJECTIFS DE LA MODIFICATION DE DROIT COMMUN

La communauté de communes de la Cléry, du Betz et de l'Ouane souhaite procéder à une évolution du Plan Local d'Urbanisme intercommunal de l'ancienne communauté de commune du Betz et de la Cléry.

Les évolutions envisagées concernent le territoire communal de Courtenay, et visent à permettre l'aménagement de la zone d'activités du Luteau, située au Sud du bourg.

## 1.2 RAPPEL DE LA PROCEDURE

### 1.2.1 CHAMP D'APPLICATION DE LA PROCEDURE

La procédure de modification de droit commun du document d'urbanisme est encadrée par les articles L.153-41 à L.153-44 du Code de l'Urbanisme.

Cette procédure est choisie :

- Pour les cas de majoration de plus de 20% des possibilités de construction résultat, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan ;
- Pour les cas de diminution des possibilités de construire ;
- Pour les cas de réduction de la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser ;
- Pour les cas inscrits à l'article L.131-9 du Code de l'Urbanisme.

### 1.2.2 SUIVI DE LA PROCEDURE

Etape de la procédure	Date de réalisation
Arrêté engageant la procédure de modification de droit commun	21 novembre 2023
Examen au cas par cas par la MRAe – Pas d'évaluation environnementale de la procédure	19 avril 2024
Notification aux Personnes Publiques Associées	A partir du 28 février 2024
Désignation du commissaire enquêteur par le Tribunal Administratif	12 mars 2024
Enquête publique	Du 21 mai 2024 au 8 juin 2024
Approbation de la modification de droit commun du PLUi en conseil communautaire, en tenant compte éventuellement des remarques formulées par les PPA et lors de l'enquête publique	

## 2. CONTEXTE TERRITORIAL

### 2.1 LOCALISATION

La commune de Courtenay est située au Nord-Est du département du Loiret, en région Centre-Val de Loire. Elle fait partie du territoire de la Communauté de Communes de la Cléry, du Betz et de l'Ouanne (3CBO), dont le siège est situé à Château-Renard.

Le territoire communal de Courtenay se trouve à la limite avec le département de l'Yonne, à l'Est, et jouit d'une bonne desserte routière :

- L'autoroute A19 (qui permet de rejoindre la région orléanaise) traverse la commune sur sa partie Nord, avec la présence d'un échangeur à proximité, sur la commune voisine de Saint-Hilaire-les-Andrésis ;
- La jonction avec l'autoroute A6 (Paris-Lyon) s'effectue à proximité directe de la commune ;
- Le réseau de routes départementales permet une bonne connexion de la commune avec le reste du territoire, notamment la RD 32 qui traverse le bourg et qui permet de rejoindre, via la RD 2060 l'agglomération montargoise.

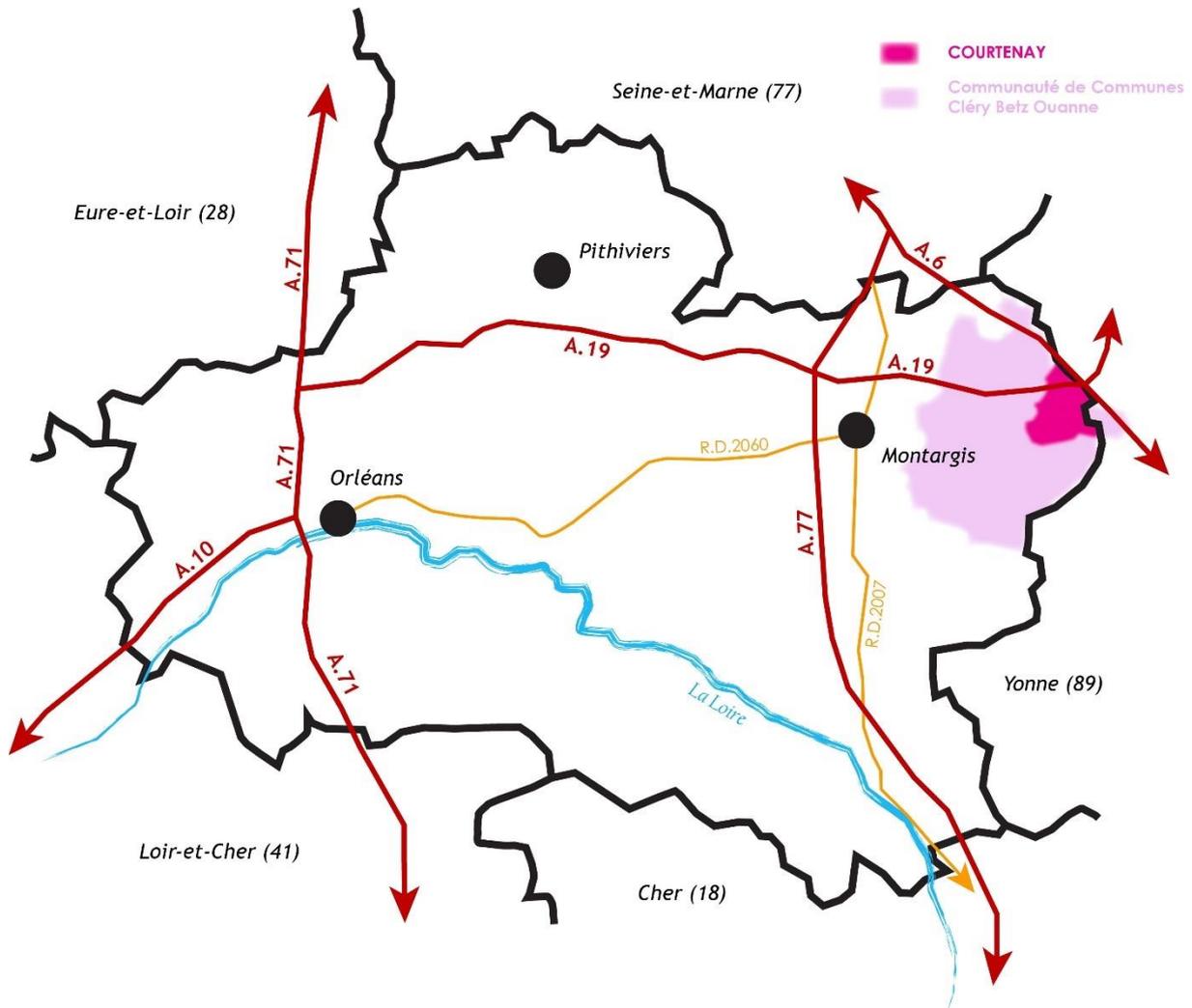


Figure 1 - Localisation de la commune au sein du département du Loiret (Terr&Am)

## 2.2 CONTEXTE DEMOGRAPHIQUE

D'après les données communiquées par l'INSEE, en 2020, la commune de Courtenay comptait 3 848 habitants. La population est en légère baisse depuis 2014, date à laquelle 4 044 habitants étaient recensés (baisse de -0.8% en moyenne par an sur la période 2014-2020). L'évolution récente de la population sur la commune suit celle observée à l'échelle de la 3CBO, elle aussi en baisse (-0.7% en moyenne par an).

A titre indicatif, la population intercommunale était estimée, en 2020, à 19 986 habitants. Ainsi, la population communale de Courtenay représente environ 19% de la population intercommunale.

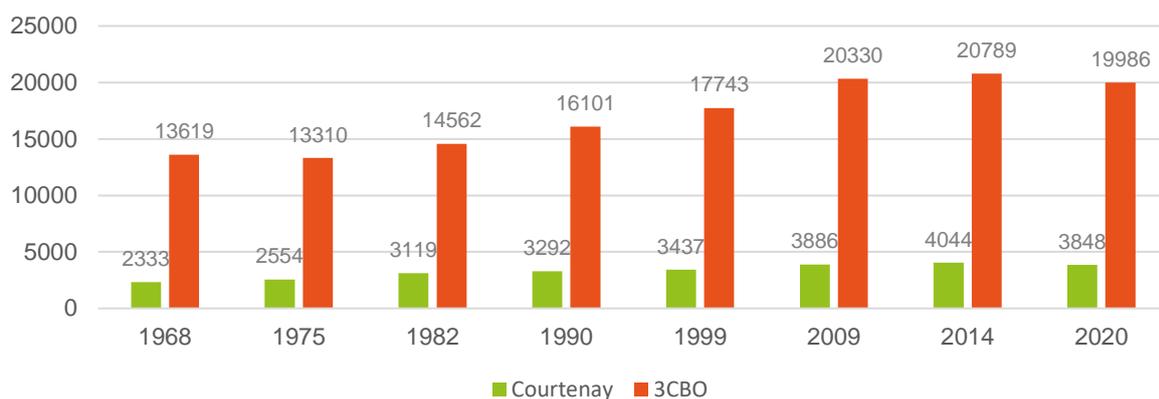


Figure 2 - Evolution de la population communale et intercommunale entre 1968 et 2020 (INSEE)

## 2.3 CONTEXTE ADMINISTRATIF

Comme indiqué précédemment, la commune de Courtenay est membre de la Communauté de Communes de la Cléry, du Betz et de l'Ouanne (3CBO), qui regroupe au total 23 communes, dont l'une d'entre elles est située sur le département de l'Yonne (Saint-Loup-d'Ordon).

Par ailleurs, en tant que membre de la 3CBO, la commune de Courtenay est également comprise dans le périmètre du Pôle d'Equilibre Territorial et Rural (PETR) Gâtinais Montargois. Ce PETR couvre quatre intercommunalités, à savoir la CC des Quatre Vallées, la 3CBO, la CC Canaux et Forêt en Gâtinais et l'Agglomération Montargoise et rives du Loing.



Figure 3 - Territoire du PETR du Gâtinais montargois (site internet du PETR)

## 2.4 CONTEXTE REGLEMENTAIRE

### 2.4.1 PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL (PLUi)

La commune de Courtenay est couverte par le Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi) de l'ancienne Communauté de Communes du Betz et de la Cléry (CCBC), qui a été approuvé en conseil communautaire le 21 mai 2013.

Il est à noter que depuis le 19 décembre 2017, la 3CBO a prescrit l'élaboration d'un Plan Local d'Urbanisme intercommunal, tenant lieu de programme local de l'Habitat (PLUi-H), sur l'ensemble de son territoire. Cette procédure est encore en cours.

### 2.4.2 SCHEMA DE COHERENCE TERRITORIALE (SCoT)

En tant que membre du PETR du Gâtinais montargois, la commune est également concernée par le Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) qui s'y applique. Le SCoT fixe les orientations générales en termes d'aménagement et d'organisation du territoire pour les 20 prochaines années, en articulant ensemble les thématiques urbaines et environnementales. Le SCoT en vigueur a été approuvé en 2017, et définit des orientations d'aménagement relativement larges, dans un souci d'harmonisation et de coordination des actions menées, dans différents domaines : urbanisme, déplacements, économie, implantation commerciale, etc.

Celui-ci est actuellement en cours de révision, notamment pour :

- Intégrer le territoire du Bellegardois au SCoT ;
- Mettre à jour le SCoT en lui faisant tenir lieu de PCAET ;
- Etablir le projet de territoire du PETR Gâtinais montargois nouvellement créé.

## 3. MODIFICATIONS DU PLUI

### 3.1 SECTEUR CONCERNE PAR LES MODIFICATIONS

Les modifications qui sont apportées au PLUi de l'ancienne CCBC concernent uniquement la commune de Courtenay. Plus précisément, ces modifications visent la zone industrielle du Luteau, située au Sud-Est du bourg de Courtenay.

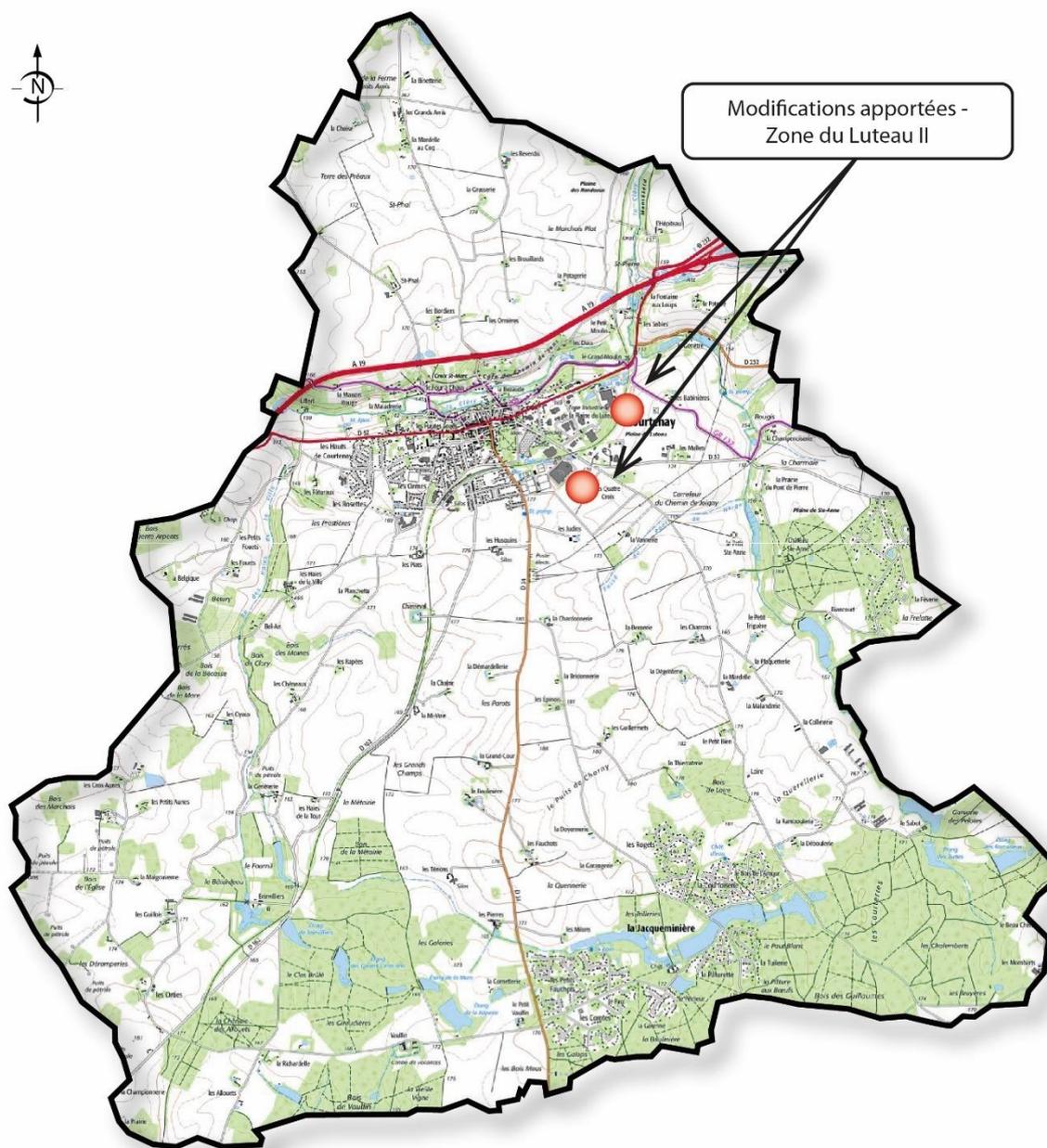


Figure 4 - Localisation des secteurs concernés par la modification de droit commun (IGN - Terr&Am)

## 3.2 MODIFICATION DES EMPLACEMENTS RESERVES

### 3.2.1 OBJET DE LA MODIFICATION

Le territoire communal de Courtenay est traversé par un emplacement réservé n°2. Celui-ci a été fléché initialement pour la création d'une déviation Sud du bourg de Courtenay, entre la RD 2060 et la RD 162. L'objectif, à travers cette déviation, est de faciliter la circulation au sein du bourg, en permettant notamment aux poids-lourds d'éviter la traversée du centre-ville et de desservir plus facilement la zone activités économiques.

La commune et la 3CBO souhaitent permettre la réalisation de cette déviation ; seulement, le tracé pensé au moment de l'élaboration du PLUi de l'ancienne CCBC ne correspond plus au projet en cours de réflexion pour la collectivité. En conséquence, une modification des emplacements réservés est souhaitée.

### 3.2.2 MODIFICATION APPORTEE AU PLUI

Les modifications apportées au PLUi concernent trois emplacements réservés :

- L'emplacement réservé n°2, repéré pour la création d'un « boulevard urbain neuf entre la RN 60 et la VC n°12 »
- L'emplacement réservé n°8 et l'emplacement réservé n°6, repérés pour la création « d'équipements sportifs et socio-culturels ».

#### ► **Modification de l'emplacement réservé n°2**

Le tracé initial de cet emplacement réservé est modifié, avec la suppression de certaines portions, à savoir :

- La portion de l'emplacement réservé qui traverse la zone 1AU<sub>i</sub>, dans la mesure où la commune de Courtenay est déjà propriétaire de la partie qui sera destinée à recevoir la future voie. En conséquence, il n'est pas nécessaire de maintenir un emplacement réservé sur cette portion ;
- La portion de l'emplacement réservé, qui se situe au Sud de la zone UI, y compris le long de la RD 32, et au Sud de la zone UB<sub>a</sub>, est également supprimée, étant donné que le tracé prévu de la déviation ne correspond plus à ce dessin.

En revanche, pour permettre la réalisation de la future déviation, l'emplacement réservé n°2 se voit ajouter une nouvelle portion, entre la RD 32 et la RD 34, en traversant notamment la zone UB<sub>a</sub>. Cette nouvelle portion de l'emplacement réservé représente 15 mètres de large. Désormais, cet emplacement réservé n°2, sur l'ensemble de son tracé, représente 8.9 ha (surface cadastrale).

#### ► **Ajout de l'emplacement réservé n°13**

Compte tenu du nouveau tracé envisagé pour la future déviation, des aménagements connexes sont à prévoir, tels qu'un bassin d'infiltration pour la gestion des eaux pluviales ou encore la création d'une voie de garage. Pour faciliter la réalisation de ces aménagements, un nouvel emplacement réservé (n°13) est créé dans la continuité de l'emplacement réservé n°2 modifié. Ce nouvel emplacement réservé représente une superficie 2.6 ha (surface cadastrale).

#### ► **Suppression de l'emplacement réservé n°8**

Au regard du tracé envisagé pour la future déviation et de la modification du tracé de l'emplacement réservé n°2, il est nécessaire de supprimer l'emplacement réservé n°8. Le projet initialement prévu pour les équipements sportifs et socio-culturels n'est plus poursuivi par la commune.

#### ► **Suppression l'emplacement réservé n°6**

Depuis l'approbation du PLUi de la CCBC, les projets de la commune de Courtenay ont évolué. Ainsi, la commune n'a plus pour projet le développement d'un espace avec des équipements sportifs et socio-culturels sur ce secteur. En conséquence, le maintien de cet emplacement réservé bloque la constructibilité du terrain.

**Ces modifications apportées aux emplacements réservés concernent à la fois le plan de zonage et la liste des emplacements réservés.**

## 3.3 MODIFICATION DE LA HAUTEUR MAXIMALE AUTORISEE AU SEIN DE LA ZONE DU LUTEAU

### 3.3.1 OBJET DE LA MODIFICATION

La zone du Luteau à Courtenay est destinée à accueillir des constructions à destination industrielle et d'activités économiques. La 3CBO, compétente en matière de développement économique du territoire intercommunal, œuvre en faveur du développement de cette zone, en faisant en sorte d'accueillir de nouvelles entreprises porteuses d'emplois.

Ainsi, au sein des actuelles zones UI et 1AUi du PLUi, des projets sont envisagés, avec l'installation de nouvelles entreprises industrielles, à vocation logistique. Le développement et l'installation de ces entreprises répondent à des besoins spécifiques en matière de foncier et de constructions.

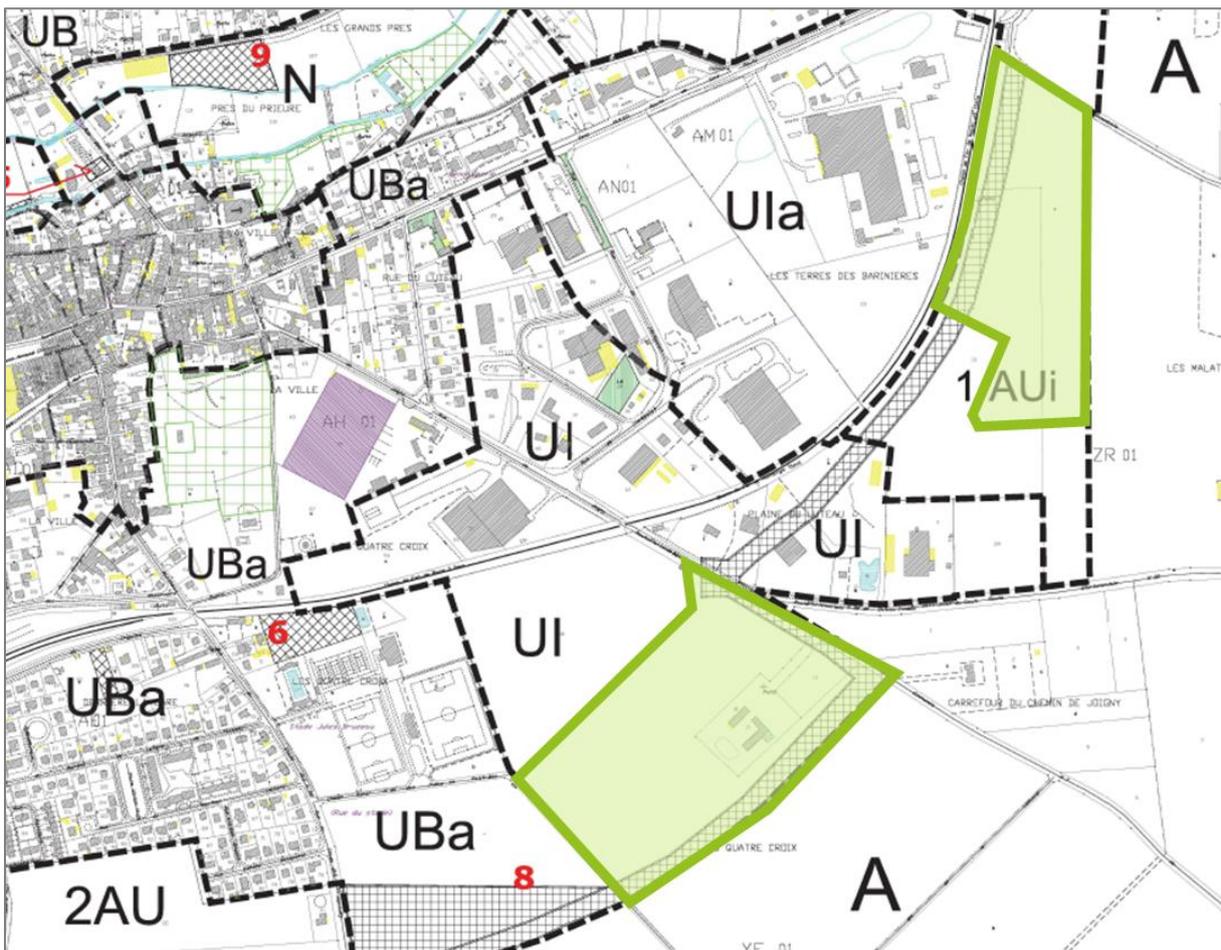


Figure 5 - Extrait du plan de zonage initial du PLUi de la CCBC à Courtenay, avec localisation des secteurs concernés par l'implantation des projets industriels

Pour rappel, dans les caractères généraux des zones détaillés dans le règlement écrit du PLUi :

- La zone UI correspond aux zones d'activités existantes ;
- Le secteur 1AUi est un sous-secteur de la zone 1AU, qui concerne l'extension de la zone du Luteau sur la commune de Courtenay.

L'intercommunalité souhaite ainsi permettre l'installation des entreprises sur son territoire, afin de renforcer son dynamisme économique, de tirer profit de sa bonne desserte routière et d'offrir de nouvelles perspectives d'emplois à ses habitants. Pour ce faire, l'adaptation des dispositions réglementaires du PLUi est nécessaire.

### 3.3.2 MODIFICATIONS APPORTEES AU PLUI

Les projets industriels prévus à Courtenay nécessitent de revoir la hauteur autorisée au sein des zones UI et 1AUi. En l'état actuel, le règlement de chacune de ces deux zones fixe la hauteur maximale des constructions à 13 mètres.

Or le fonctionnement interne aux projets industriels envisagés à Courtenay nécessite d'augmenter la hauteur maximale autorisée, en la portant à 20 mètres maximum. Cette augmentation est nécessaire pour permettre l'installation d'équipements type transtockeur, élément clé du processus. En faisant le choix d'un tel système de fonctionnement, les entreprises peuvent ainsi limiter leur emprise au sol en permettant une plus grande capacité de stockage en hauteur.

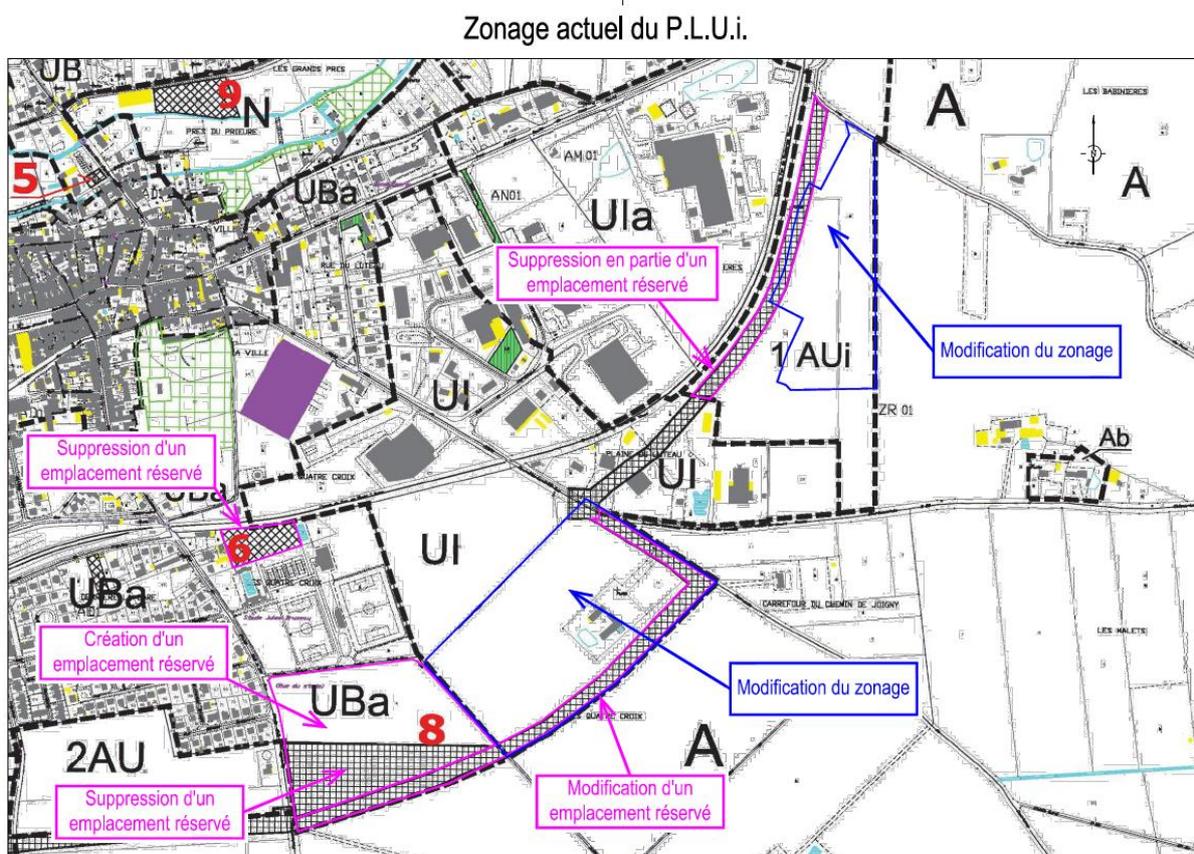
Afin d'éviter que cette augmentation de hauteur concerne l'ensemble des zones UI et 1AUi, de nouveaux sous-secteurs spécifiques sont créés : UIh et 1AUh. Ces nouveaux sous-secteurs respectent l'ensemble des caractéristiques de la zone UI (pour le sous-secteur UIh) et de la zone 1AUi (pour le sous-secteur 1AUh), à l'exception de la hauteur maximale des constructions qui est fixée à 20 mètres maximum.

Intitulé du secteur	Superficie en ha
UIh	10.3
1AUh	5.4

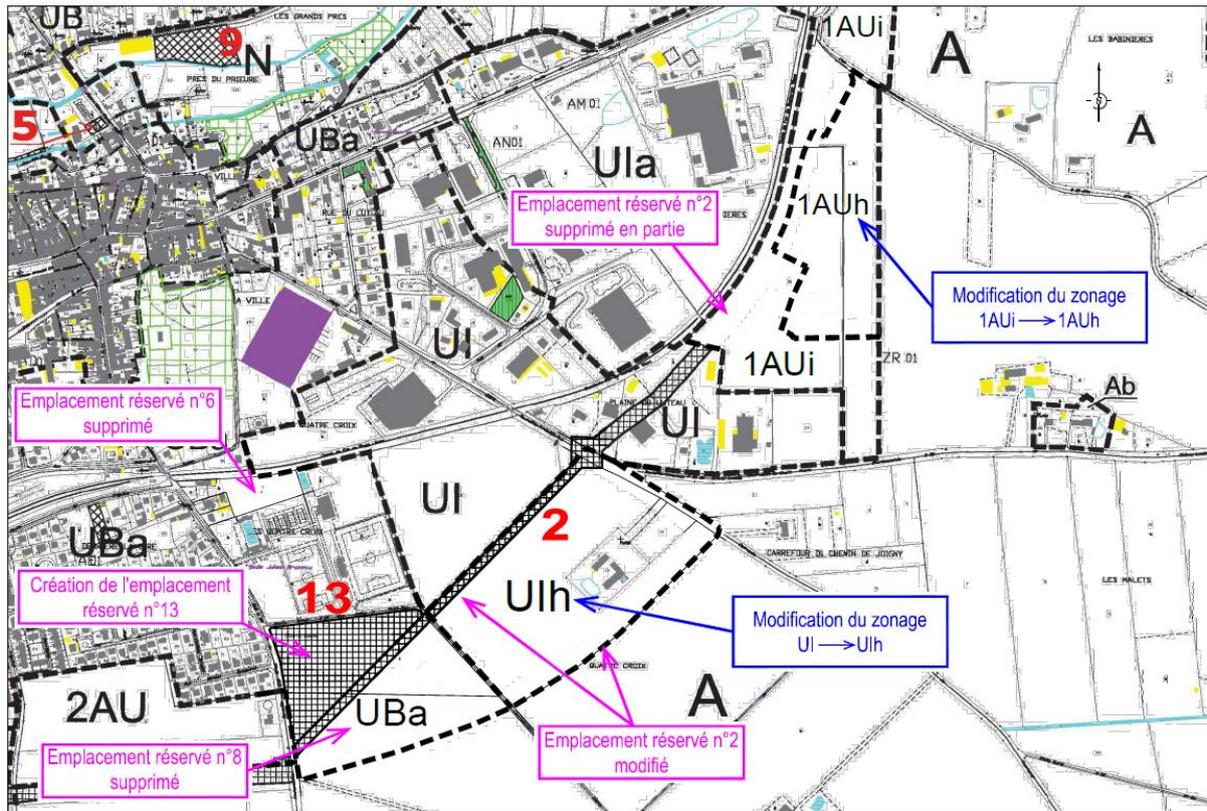
Tableau 1 - Superficie des nouveaux sous-secteurs créés

Les modifications apportées pour ce point concernent :

- Le règlement écrit de la zone UI et de la zone 1AU ;
- Le plan de zonage.



## Zonage projeté du P.L.U.i.



## 3.4 SUPERFICIES DES ZONES DU PLUI

Compte tenu des changements apportés au zonage du PLUi, le décompte des zones sur l'ensemble du périmètre d'application du PLUi est désormais le suivant<sup>1</sup> :

PRINCIPALES ZONES			SOUS-SECTEURS	
ZONE	SUPERFICIE TOTALE	% DU TERRITOIRE	SECTEUR	SUPERFICIE
A	14 165.3 ha	65.7 %	A	14 016.3 ha
			Aa	15.4 ha
			Ab	130.9 ha
			Abt	0.9 ha
			Aj	1.8 ha
N	5 829.1 ha	27 %	N	5 784.6 ha
			Na	6.6 ha
			Nb	23.8 ha
			NI	6.3
			Npv	7.8 ha
U	1 437.1 ha	6.6 %	UA	63.8 ha
			UAa	23 ha
			UAb	10.8 ha
			UB	175 ha
			UBa	99.3 ha
			UBb	35.6 ha
			UC	608.3 ha
			UCa	0.5 ha
			UD	215.4 ha
			Udb	64 ha
			UI	80.3 ha
			UIa	26.5 ha
			Ulc	2.3 ha
			Uld	0.4 ha
			UIh	10.3 ha
			UIm	15.2 ha
Uls	6.4 ha			
1AU	102.1 ha	0.5 %	1AU	65.2 ha
			1AUb	4.1 ha
			1AUi	22.6 ha
			1AUs	4.8 ha
			1AUh	5.4 ha
2AU	35.1 ha	0.2 %	-	-
<b>TOTAL</b>	<b>21 568.7 ha</b>	<b>100 %</b>	-	-

## 3.5 REPONSE DE LA MODIFICATION AU PADD

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) est le cœur politique du PLU. Ce document vient fixer les grandes orientations de développement du territoire pour les 10 à 15 prochaines années. Les modifications apportées au PLUi de la CCBC dans le cadre de la présente procédure viennent répondre aux dispositions suivantes du PADD.

Plus précisément, le PLUi de la CCBC a fléchi le développement de nouvelles zones urbanisées, dont certaines à vocation économique. Celle du Luteau à Courtenay est d'ailleurs identifiée comme « la zone artisanale la plus importante [...] » sur le territoire intercommunal. L'identification de zones AUi dans le cadre du PLUi a permis d'afficher spatialement le développement souhaité des activités économiques sur le territoire. A travers les évolutions apportées au PLUi dans le cadre de la présente procédure, ce

<sup>1</sup> Le calcul global de la superficie a été effectué en prenant comme base de calcul les superficies obtenues à partir du Géoportail de l'Urbanisme, en date du 30 janvier 2024.

développement est renforcé et affiné, avec une adaptation des dispositions réglementaires permettant de ne pas compromettre l'implantation de nouvelles activités porteuses d'emplois sur le territoire.

### 3.6 COMPATIBILITE AVEC LE SCOT

Au sein du Document d'Orientations et d'Objectifs (DOO) du SCoT, plusieurs prescriptions et recommandations abordent la thématique des énergies renouvelables. Les modifications apportées au PLUi de la CCBC se doivent d'être compatibles avec les prescriptions édictées dans ce document supra-communal. Pour rappel, le SCoT du Gâtinais Montargois est actuellement en cours de révision.

Le SCoT du Montargois en Gâtinais affiche comme l'un de ses principaux objectifs la volonté de « développer l'attractivité économique du territoire » ; la réponse à cet objectif passe en grande partie par la « [hiérarchisation] et [la rationalisation] des surfaces des zones d'activités » de telle sorte que le foncier mis à disposition dans les ZAE et que les destinations qui y sont autorisées soient en cohérence avec les besoins du territoire proche.

- L'adaptation des dispositions réglementaires du PLUi de la CCBC au sein de la ZAE du Luteau à Courtenay vient ainsi répondre à ce vaste objectif ; autrement dit, réduire les contraintes réglementaires est un moyen, pour la collectivité, de disposer d'arguments suffisants pour assurer l'accueil de nouvelles activités sur son territoire. Toutefois, en faisant le choix de contraindre à des périmètres restreints les hauteurs plus importantes autorisées, la collectivité met aussi en avant sa volonté de ne pas compromettre le paysage global.

De plus, dans ce même objectif général, le SCoT met en avant la nécessité de disposer d'une desserte suffisante par les modes de transports, quels qu'ils soient, des différents secteurs d'activités, afin qu'ils puissent se développer et répondre aux attentes des entreprises.

- Les modifications apportées aux emplacements réservés, sur la commune de Courtenay, pour la création d'une déviation qui assure la desserte de la ZAE du Luteau, vient répondre à cette nécessité affichée. Sur la commune de Courtenay, la mise à disposition d'un réseau viaire local de qualité et en capacité de supporter un trafic conséquent est d'autant plus important, que la proximité directe avec les autoroutes A6 et A19 figure comme l'un des critères primordiaux d'installation de certaines entreprises. Ainsi, l'adaptation du tracé des emplacements réservés participe à cette dynamique globale en matière de renforcement de la desserte routière du territoire.

### 3.7 BILAN DES PIECES MODIFIEES DU PLUI

Les changements apportés par cette procédure de modification de droit commun du PLUi de l'ancienne CCBC vont concerner les pièces suivantes :

- Le règlement écrit de la zone UI et de la zone 1AU ;
- Le plan de zonage.

Les modifications sont présentées de la forme suivante :

- Au sein du règlement écrit, les ajouts seront indiqués en vert, tel que suit : « ajout », tandis que les suppressions d'information seront représentées par une police rouge barrée, tel que suit : « ~~suppression~~ ».
- Au sein du plan de zonage, une comparaison entre la version du PLUi actuellement en vigueur et la version modifiée sera proposée.

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

## 4. INCIDENCES EVENTUELLES DES MODIFICATIONS SUR L'ENVIRONNEMENT

### 4.1 SUR LES ESPACES AGRICOLES

L'activité agricole tient une place centrale sur le territoire communal de Courtenay, et plus largement sur le territoire de l'intercommunalité. Cette activité, outre son impact économique, participe à la structure des paysages du territoire, au travers de la présence majeure d'espaces agricoles cultivés.

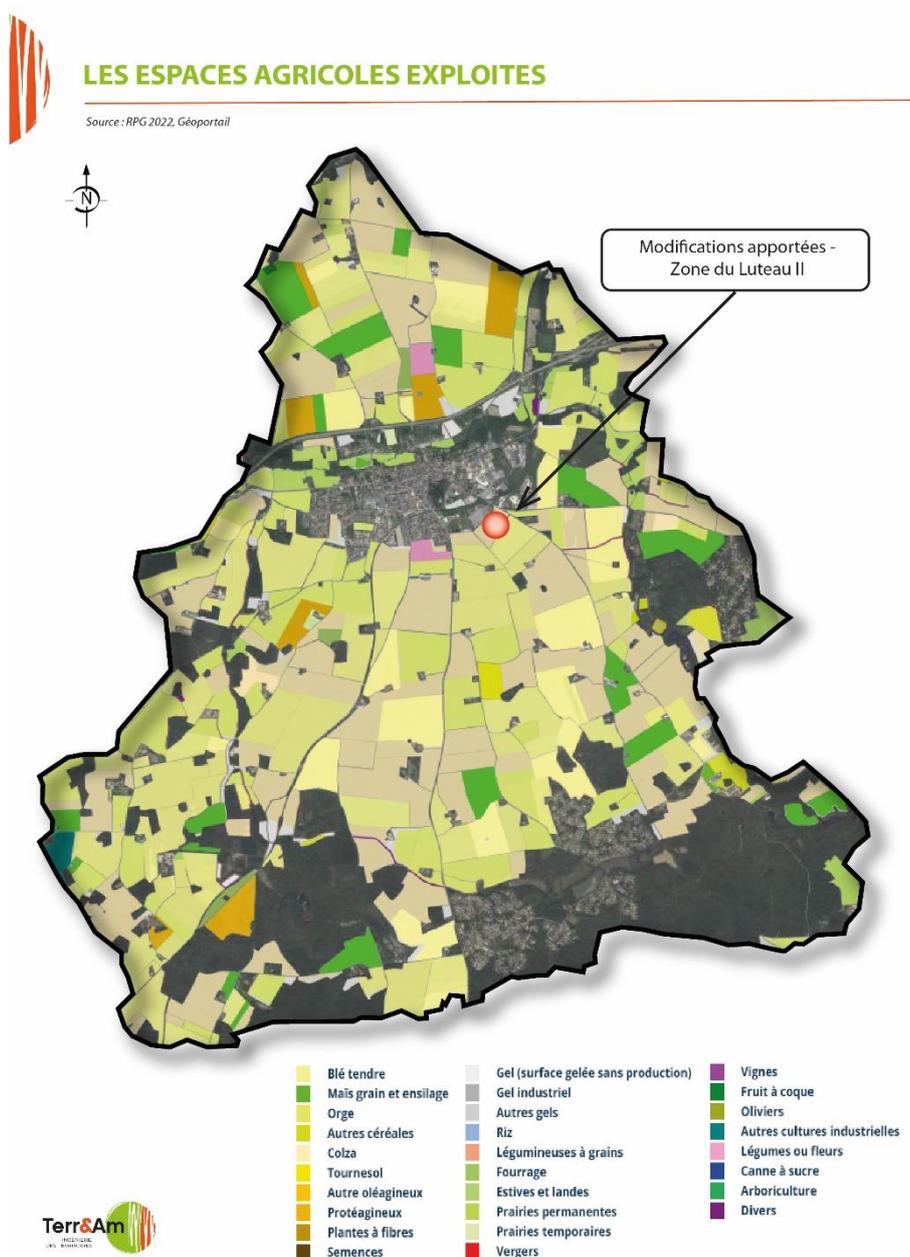


Figure 6 - Les espaces agricoles exploités à Courtenay en 2022 (RPG, Géoportail)

D'après les données du recensement agricole de 2020, 23 exploitations déclaraient avoir leur siège sur la commune. La somme totale des Superficies Agricoles Utiles (SAU) de chacune de ces exploitations était alors estimée à 3 477 ha. On observe une spécialisation des exploitations dans la production céréalière, notamment le blé et le colza.

A l'échelle du secteur concerné par les modifications apportées au PLUi, on constate que les espaces visés par l'implantation d'une nouvelle entreprise sont actuellement cultivés et font l'objet d'une déclaration PAC. Toutefois, la prise en compte de cette consommation d'espaces agricoles a déjà été effectuée dans le cadre de l'élaboration du PLUi.

↳ Les modifications apportées au PLUi de la CCBC viennent ajuster les dispositions réglementaires précédemment établies au sein du document d'urbanisme. Ces modifications n'impactent pas directement l'activité agricole, étant donné que les espaces fléchés pour l'accueil de nouvelles activités sont identifiés depuis l'élaboration du PLUi.

## 4.2 SUR LES ESPACES NATURELS ET FORESTIERS

### 4.2.1 ZNIEFF & NATURA 2000

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.

Une seule ZNIEFF est identifiée sur le territoire communal de Courtenay, à savoir la ZNIEFF de type 2 : « Etangs, prairies et forêts du Gâtinais nord-oriental ». Cette ZNIEFF concerne de façon très limitée le territoire communal sur son extrémité Nord, à la limite avec la commune de Savigny-sur-Clairis.

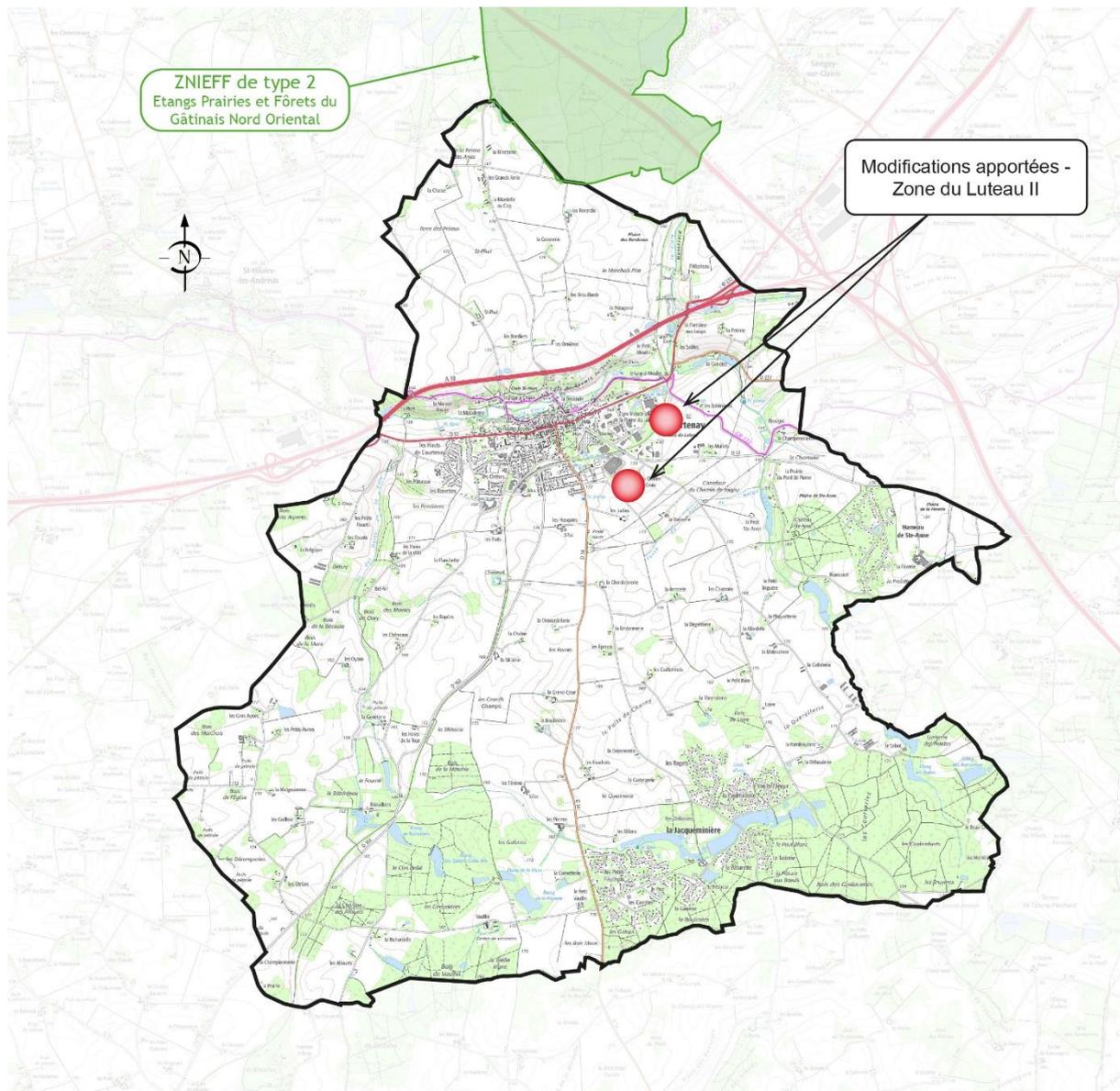


Figure 7 - Localisation de la ZNIEFF à Courtenay (Terr&Am)

Le réseau Natura 2000 a quant à lui 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).

Aucun site Natura 2000 n'est repéré sur le territoire communal de Courtenay.

➤ Compte tenu de l'éloignement de la ZNIEFF avec le secteur concerné par les modifications du PLUi, et l'absence de site Natura 2000, les évolutions apportées au PLUi ne sont pas de nature à impacter les milieux naturels d'exception à préserver sur la commune.

## 4.2.2 LES MILIEUX HUMIDES

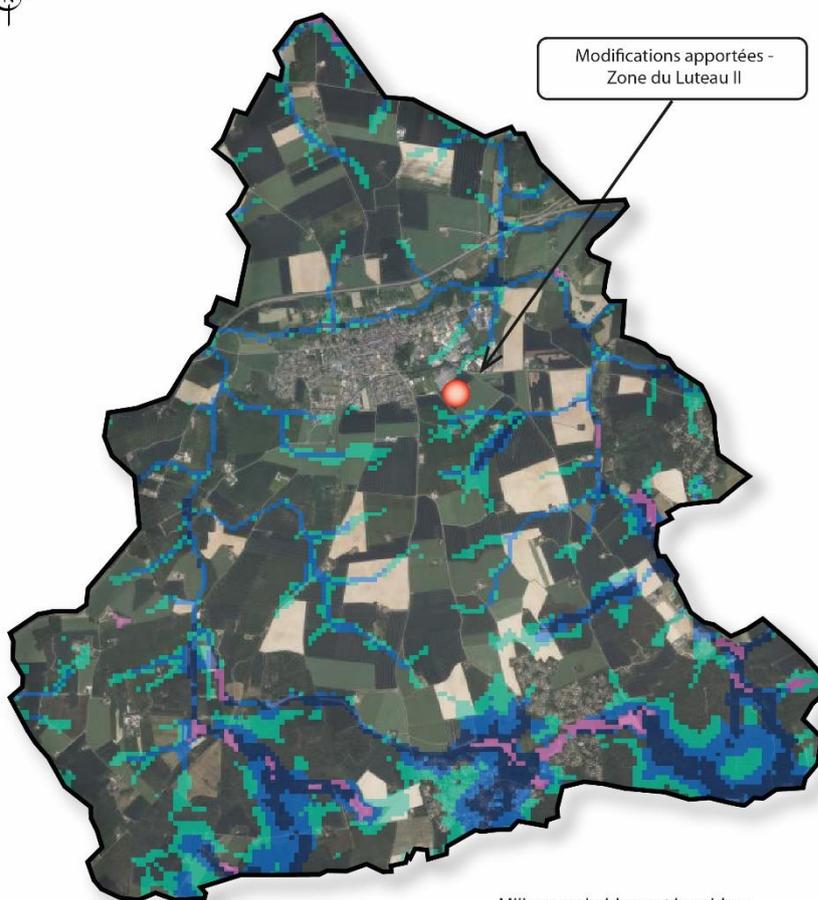
D'après le Code de l'environnement (article L.211-1), les zones humides sont des « terrains, exploités ou non, habituellement inondés ou gorgés d'eau douce, salée ou saumâtre de façon permanente ou temporaire, ou dont la végétation, quand elle existe, y est dominée par des plantes hygrophiles pendant au moins une partie de l'année ». Les zones humides répondent à plusieurs fonctions : écrêtement des crues, épuration naturelle, réservoirs de biodiversité, ... .

L'étude de prélocalisation des zones humides, menée par l'UMR SAS INRA-AGROCAMPUS OUEST permet de relever la présence de zones humides potentielles sur le territoire. Cette étude identifie trois niveaux de probabilité de présence des zones humides : probabilité assez forte, probabilité forte et probabilité très forte.



### LES ESPACES POTENTIELLEMENT HUMIDES

Source : SIG réseau partenarial des données sur les zones humides



Milieus probablement humides :

-  Probabilité assez forte
-  Probabilité forte
-  Probabilité très forte
-  Plans d'eau



Figure 8 - Les espaces potentiellement humides à Courtenay (SIG réseau partenarial des données sur les zones humides)

Au regard de ces données, il ne semble pas que les secteurs faisant l'objet des modifications du PLUi soient concernés par la présence de zones humides.

➤ L'impact des modifications du PLUi sur les zones humides est estimé à faible compte tenu de l'absence potentielle de zones humides sur le secteur concerné.

## 4.3 SUR LES DEPLACEMENTS

Le département du Loiret effectue des comptages routiers sur les axes départementaux qui sillonnent le territoire.

Sur la commune de Courtenay, la RD 32, qui traverse notamment le centre-ville, figure parmi les axes routiers les plus empruntés. A titre d'exemple, en 2022, 5 090 véhicules ont emprunté en moyenne, quotidiennement cet axe, dont 7.4% de poids lourds. Ce trafic est en hausse, en comparaison avec l'année 2021 (4 403 véhicules par jour en moyenne). Cet axe routier assure également la desserte de la zone d'activités du Luteau.

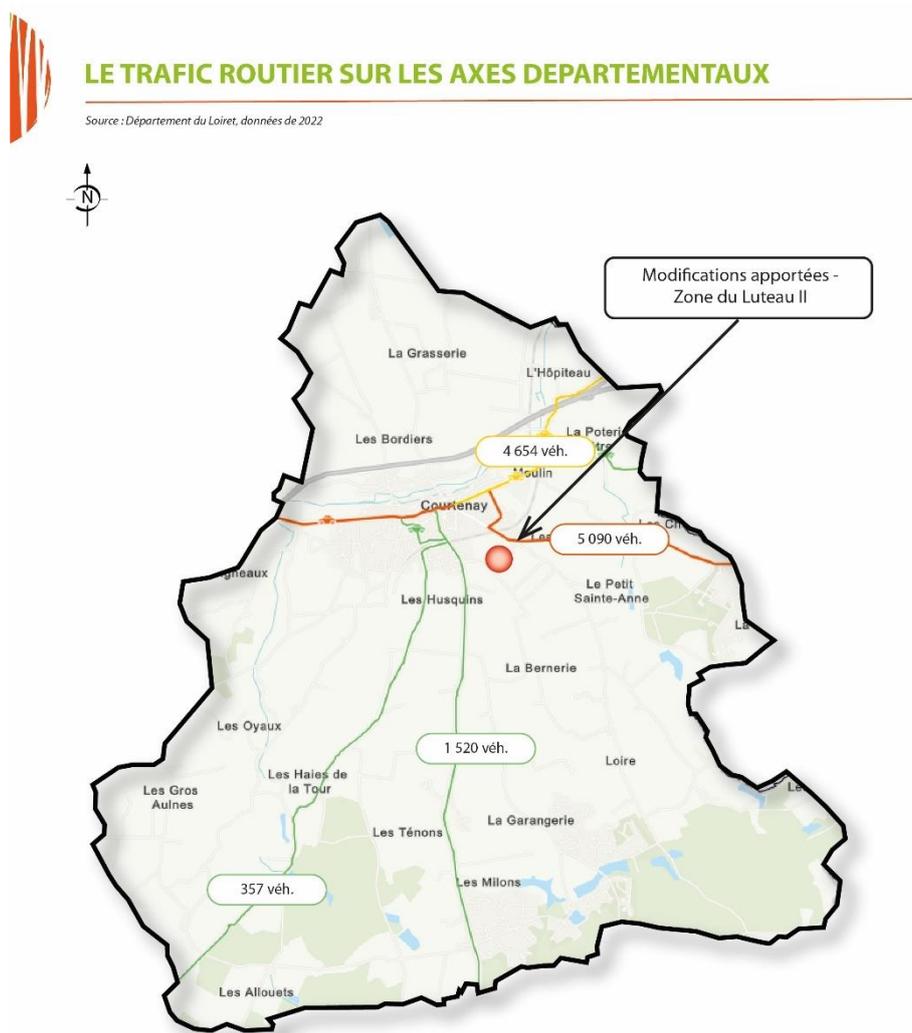


Figure 9 - Le trafic routier sur les axes départementaux en 2022, à Courtenay (Département du Loiret)

➤ Les modifications apportées au PLUi de la CCBC vont permettre de poursuivre le développement et l'aménagement de la zone d'activités du Luteau. En conséquence, le renforcement des activités économiques sur ce secteur va conduire à une augmentation du trafic routier. Toutefois, les

modifications concernant la délimitation d'un emplacement réservé pour la création d'une déviation desservant la zone d'activités du Luteau faciliteront à moyen terme la desserte du secteur.

## 4.4 SUR LA SECURISATION DES USAGERS

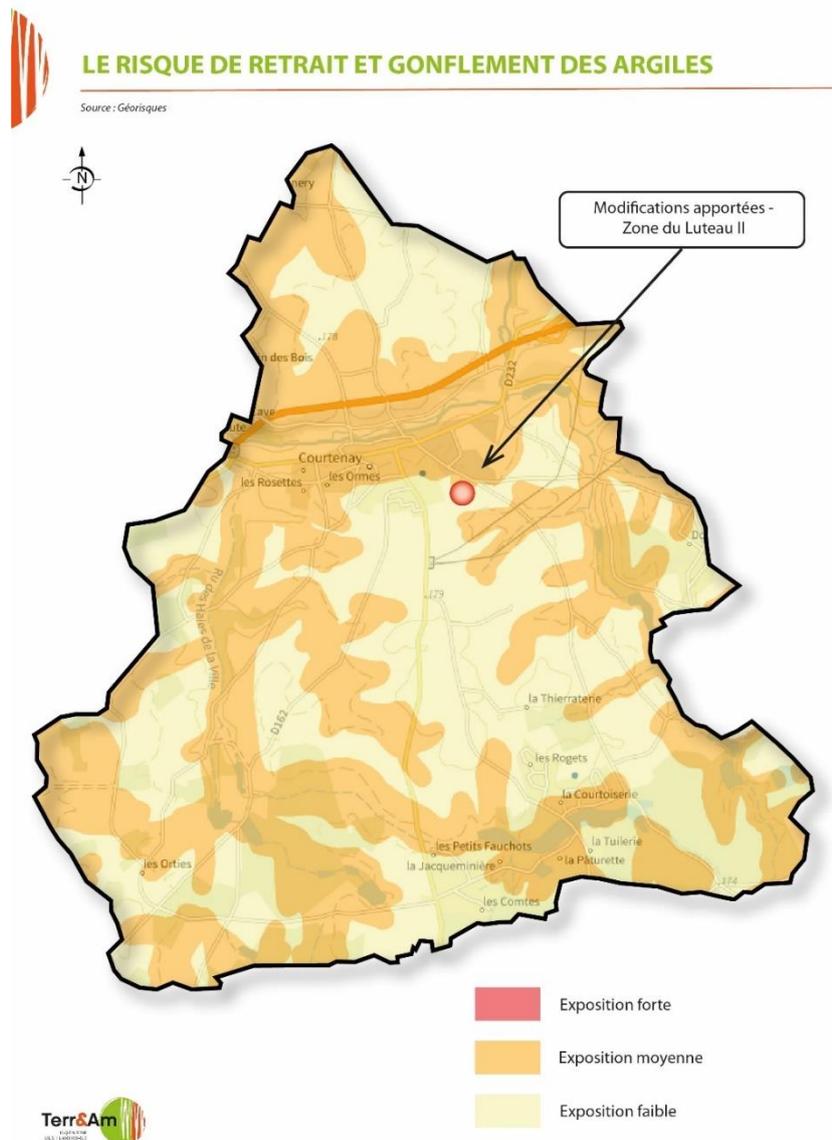
### 4.4.1 RISQUES NATURELS

A titre indicatif, la commune de Courtenay a fait l'objet de douze arrêtés de catastrophes naturelles, publiés au Journal officiel entre 1988 et 2023. Ces arrêtés relèvent de trois causes différentes :

- Sécheresse ;
- Mouvements de terrain différentiels consécutifs à la sécheresse et à la réhydratation des sols ;
- Inondation et/ou coulées de boues

#### ► Retrait et gonflement des argiles

Les mouvements de terrain peuvent avoir plusieurs causes. Dans le cas de Courtenay, la principale cause de mouvements de terrain peut être associée à la présence d'argiles dans les sols, dont le volume varie en fonction de leur teneur en eau. Les argiles gonflent lorsque les sols sont à saturation de leur capacité en eau, et se rétractent lorsqu'ils manquent d'eau. La commune de Courtenay est concernée par une exposition allant de faible à moyenne selon les secteurs.



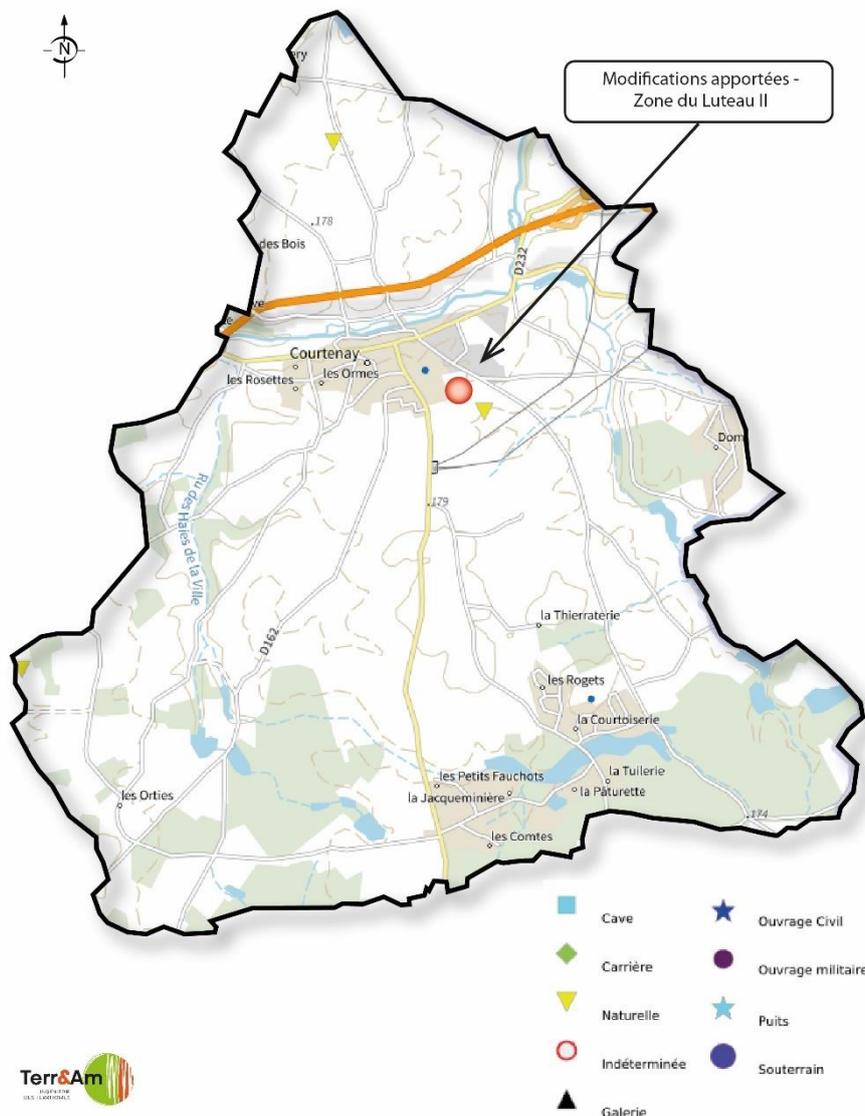
#### ► Cavités souterraines

En plus du risque de retrait et gonflement des argiles, les mouvements de terrains peuvent être causés par la présence de cavités souterraines. A l'échelle de la commune, trois cavités souterraines naturelles (des dolines) sont identifiées, dont l'une se situe au Sud de la zone d'activités du Luteau.



## LES CAVITES SOUTERRAINES

Source : Géorisques



### ► Inondation

Le risque inondation peut avoir plusieurs causes :

- Le débordement / la crue d'un cours d'eau qui traverse le territoire ;
- Le débordement dit de remontée de nappes

La commune de Courtenay est concernée par ces deux phénomènes. Le territoire communal est en partie couvert par l'atlas des zones inondables de la Cléry hors PPRi. Les espaces proches de la Cléry, qui traverse le centre-ville, sont également ceux les plus susceptibles d'être concernés par des phénomènes de remontée de nappes.



## RISQUE INONDATION PAR REMONTEES DE NAPPES

Source : Géorisques

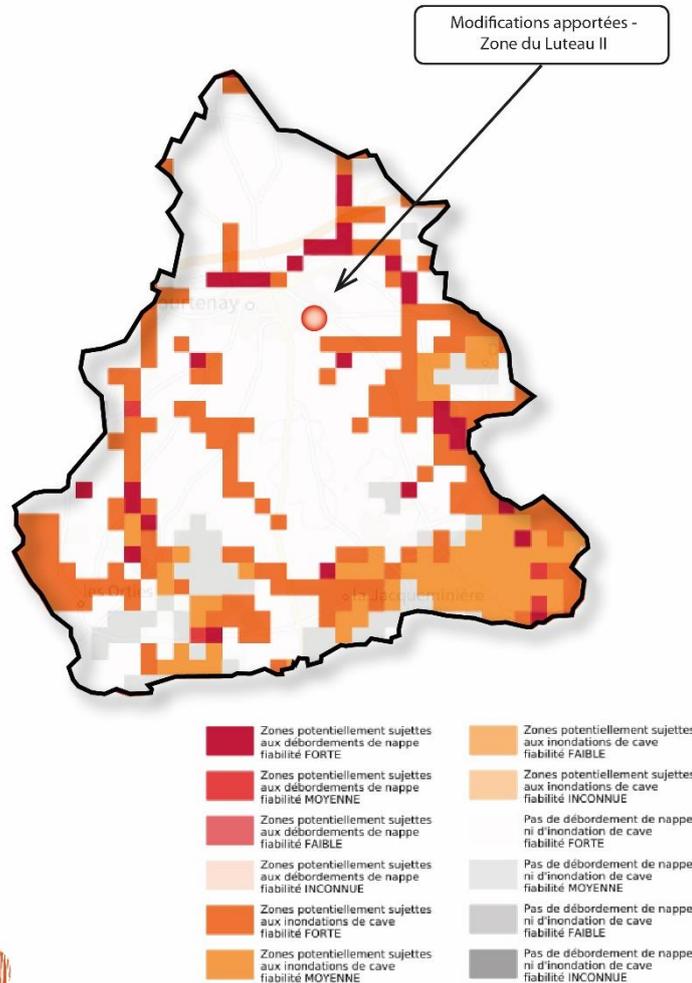


Figure 10 - Risque inondation par remontées de nappes à Courtenay (Géorisques)

### 4.4.2 RISQUES TECHNOLOGIQUES

#### ► Sites et sols pollués

D'après Géorisques, « un site pollué est un site qui, du fait d'anciens dépôts de déchets ou d'infiltration de substances polluantes, présente une pollution susceptible de provoquer une nuisance ou un risque pérenne pour les personnes ou l'environnement ». Sur la commune de Courtenay, 3 sites pollués sont identifiés sur la plateforme Géorisques ; cependant, en l'état actuel, seulement un seul site est recensé comme effectivement pollué :

Identifiant	Nom de l'établissement	Statut instruction
SSP001235001	Avenir Détergence	En cours

Figure 11 - Les sites pollués à Courtenay (Géorisques)

Les modifications apportées au PLUi de la CCBC, au sein de la zone d'activités du Luteau, concernent des secteurs proches de l'un de ces sites pollués (IBIDEN DPF FRANCE).



## SITES ET SOLS POLLUES

Source : Géorisques

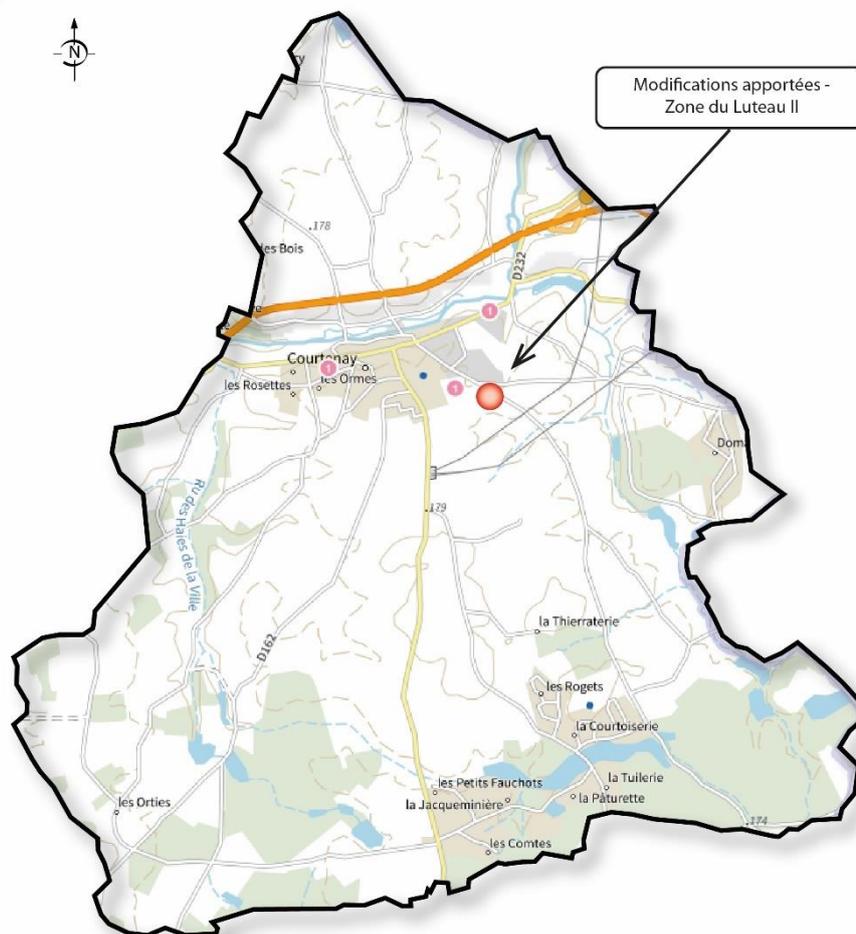


Figure 12 - Les sites pollués à Courtenay (Géorisques)

A ces sites pollués s'ajoutent également 12 anciens sites industriels ou activités de services sur la commune, ayant pu générer une éventuelle pollution des sols. Certains d'entre eux sont également localisés au sein de la zone d'activités du Luteau.

### ► Transport de matières dangereuses

Le risque relatif au transport de matières dangereuses est souvent lié à la présence d'une canalisation de matières dangereuses (gaz naturel, produits pétroliers ou chimiques) à destination des réseaux de distribution, d'autres ouvrages de transports, d'entreprises industrielles, etc.

C'est le cas notamment de Courtenay, dont la pointe nord est traversée par une canalisation de gaz naturel. La connaissance et la prise en compte de cette canalisation est importante afin d'éviter les principaux dangers qui sont liés, tels que l'explosion, l'incendie, le dégagement de nuage toxique, la pollution (air, eau, sol). Toutefois, cette canalisation est suffisamment éloignée de la zone d'activités du Luteau.



## CANALISATION DE MATIERES DANGEREUSES

Source : Géorisques

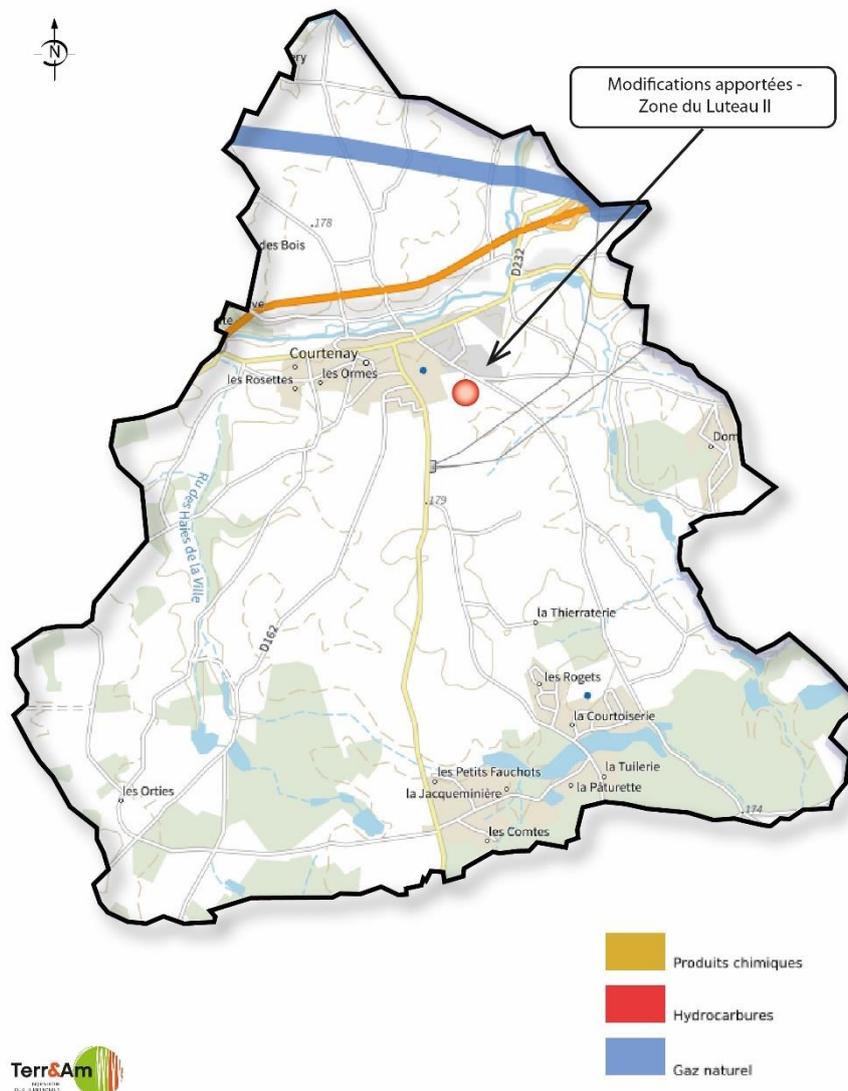


Figure 13 - Canalisation de gaz naturel à Courtenay (Géorisques)

### ► Installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE)

Les ICPE sont les exploitations industrielles ou agricoles susceptibles de créer des risques ou de provoquer des pollutions ou nuisances, notamment pour la sécurité et la santé des riverains. Dans le cas de Courtenay, cinq ICPE sont identifiées ; aucune d'entre elles n'est répertoriée Seveso.

Nom de l'établissement	Statut Seveso
Saint Gobain Matériaux Céramiques	Non Seveso
CAPROGA	Non Seveso
AFL Honeycom Structures	Non Seveso
Hubaard – Site La Berjaterie	Non Seveso
Hubaard – Site Les Marchais Ferrés	Non Seveso

Figure 14 - Liste des ICPE à Courtenay (Géorisques)

La zone du Luteau, dont l'objectif principal est d'accueillir les activités économiques et industrielles, concentre plusieurs de ces ICPE dans son périmètre.

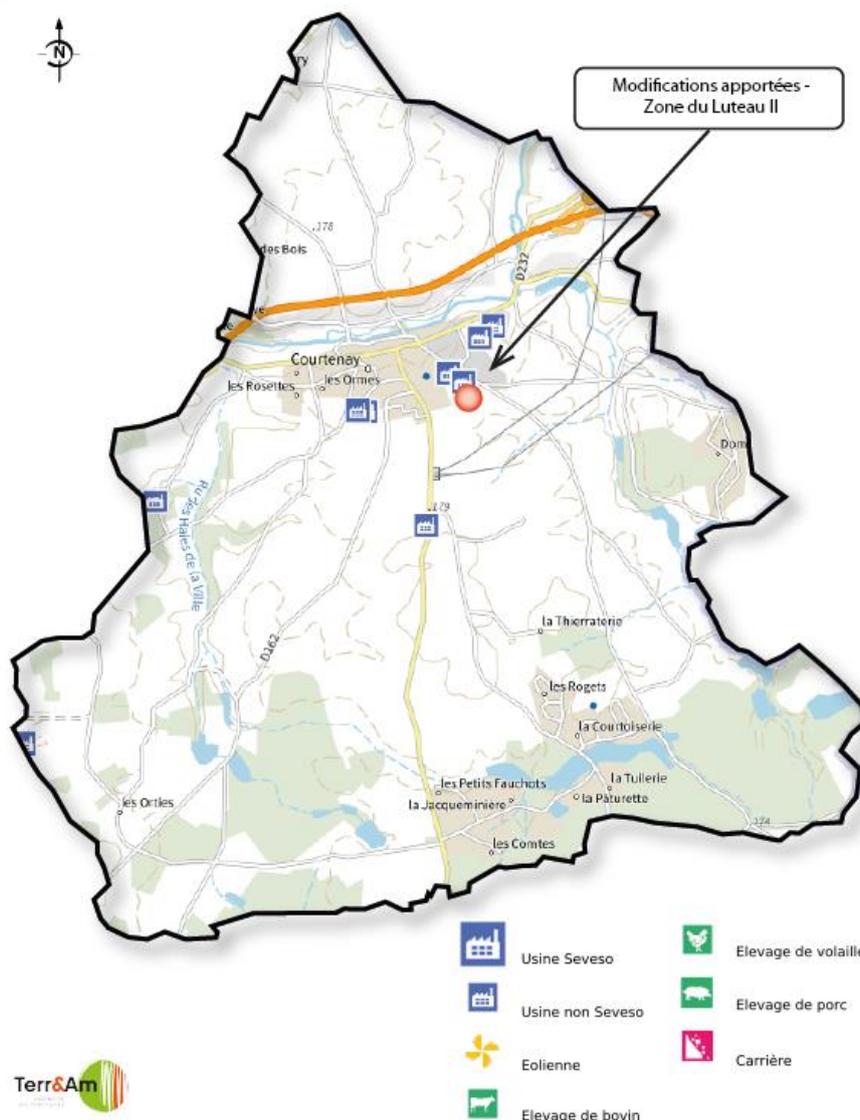


Figure 15 - Localisation des sites ICPE à Courtenay (Géorisques)

Les modifications apportées au PLUi de la CCBC vont permettre, notamment, de faciliter l'implantation d'activités industrielles sur certains secteurs de la ZAE du Luteau à Courtenay. Les entreprises qui vont s'y implanter pourront faire l'objet d'un classement en ICPE, au regard de leur activité ; en somme, une analyse précise de leurs impacts et conséquences sur le milieu pourra potentiellement avoir lieu. Pour autant, à l'échelle du PLUi, il ne semble pas que les modifications apportées soient de nature à renforcer l'exposition des biens et des personnes aux risques naturels et technologiques.

## 4.5 SUR LE CADRE DE VIE ET LES PAYSAGES

Le territoire communal de Courtenay est inclus au sein de la grande unité paysagère dite du Gâtinais, qui se caractérise en grande partie par de vastes espaces agricoles. La commune est à cheval entre les entités paysagères de la vallée de la Clairis (nord du bourg) et le plateau de Chuelles (sud du bourg).

Le développement urbain, sur la commune, est majoritairement concentré au niveau du centre-ville, bien que quelques écarts bâtis et des hameaux soient recensés.

La commune de Courtenay compte sur son territoire un seul monument historique, à savoir l'Eglise Saint-Pierre et Saint-Paul, implantée dans le centre-ville. L'église a été classée monument historique par décret du 17 janvier 1911. Les secteurs concernés par les modifications apportées au PLUi de la CCBC sont situés en dehors du périmètre de 500 mètres qui rayonne autour de l'église.



Figure 16 - Périmètre de 500 mètres autour du monument historique (Atlas des patrimoines)

↘ Les modifications apportées au PLUi de la CCBC vont avoir un impact sur le paysage dans la mesure où le règlement écrit va permettre, au sein de secteur spécifique, d'autoriser les constructions à destination d'activités économiques jusqu'à une hauteur maximale de 20 mètres (contre 13 mètres dans le reste de la zone du Luteau). Il est à noter toutefois que cette hauteur, bien qu'importante, est autorisée au sein d'un espace déjà urbanisé et dédié aux activités ; l'impact sur les espaces résidentiels notamment sera moindre.

---

## 5. ANNEXE

*En annexe de la présente notice, une lettre du Président de la 3CBO adressée au Commissaire Enquêteur en charge de l'enquête publique de la procédure, pour apporter des informations complémentaires sur les objets de cette modification du PLUi.*

**Monsieur Bruno SIDOLI**  
**Commissaire Enquêteur**

**N/REF : CB/LND – URBA 2024-250**

**OBJET : Enquête publique modification PLU ex CCBC**

Monsieur le Commissaire Enquêteur,

En prévision de l'enquête publique du PLUi de l'ancienne Communauté de Communes du Betz et de la Cléry qui se tiendra du mardi 21 mai 2024 au samedi 8 juin 2024, je vous apporte par la présente lettre quelques compléments d'informations qui vous permettront de mieux comprendre les objectifs de la procédure qui a été engagée en novembre dernier.

Cette procédure vise en effet à ajuster les dispositions règlementaires de la zone du Luteau sur la commune de Courtenay, dans une logique globale de favoriser le développement économique de cette zone, ainsi que sa desserte, dont la localisation est idéale, à proximité des autoroutes A6/A19.

Le premier point concerne spécifiquement l'augmentation de la hauteur maximale permise pour les bâtiments d'activités au sein de la zone du Luteau. Cette hauteur, qui est portée à 20 mètres maximum, est rendue nécessaire par les évolutions des process industriels qui se développent actuellement, en particulier pour faciliter le stockage vertical. Ces évolutions réglementaires vont nécessairement impacter le paysage et le cadre de vie communal, en conduisant à une déformation de la silhouette de la commune sur cette portion du territoire. Cependant, il est important de prendre en compte le caractère localisé de cette hausse de la hauteur maximale des bâtiments, dans la mesure où des sous-secteurs spécifiques des zones UI et 1AU ont été définis, afin de réduire autant que possible les impacts sur le paysage de ces modifications. Cela est également conforté par le fait que la zone d'activités du Luteau a pour vocation principale de supporter le développement économique du territoire ; les espaces résidentiels y sont suffisamment éloignés, afin de ne pas renforcer leur exposition aux diverses nuisances et de ne pas trop nuire au cadre de vie. Le service instructeur sera vigilant, lors des demandes d'autorisations d'urbanisme qui seront déposées sur ces secteurs, au bon respect des dispositions paysagères et environnementales qui figurent dans le règlement du PLUi.

Vous trouverez en annexe les projets d'implantation des 2 bâtiments et les arbres prévus.

Vous noterez que pour l'implantation en périmètre AUi, il y a 2 voisins concernés par les nuisances visuelles :

**COMMUNAUTE DE COMMUNES DE LA CLERY, DU BETZ ET DE L'OUANNE**

- L'une de l'autre côté du Pont de Pierre : le bâtiment sera partiellement caché par des plantations à venir, de plus l'habitation est orientée à l'opposé du bâtiment.
- L'autre Ru de Joigny : c'est le propriétaire du terrain qui vend sa parcelle pour la réalisation du projet et un aménagement arboré en conséquence est prévu. La aussi, l'habitation n'est pas tournée vers le bâtiment prévu.

Concernant le bâtiment prévu en Ui, il y a également 3 habitations qui seront impactées.

- 1 - devrait être acquise par le porteur du projet pour y loger son personnel
- 2 et 3 : subissent déjà la vision du bâtiment IBIDEN.

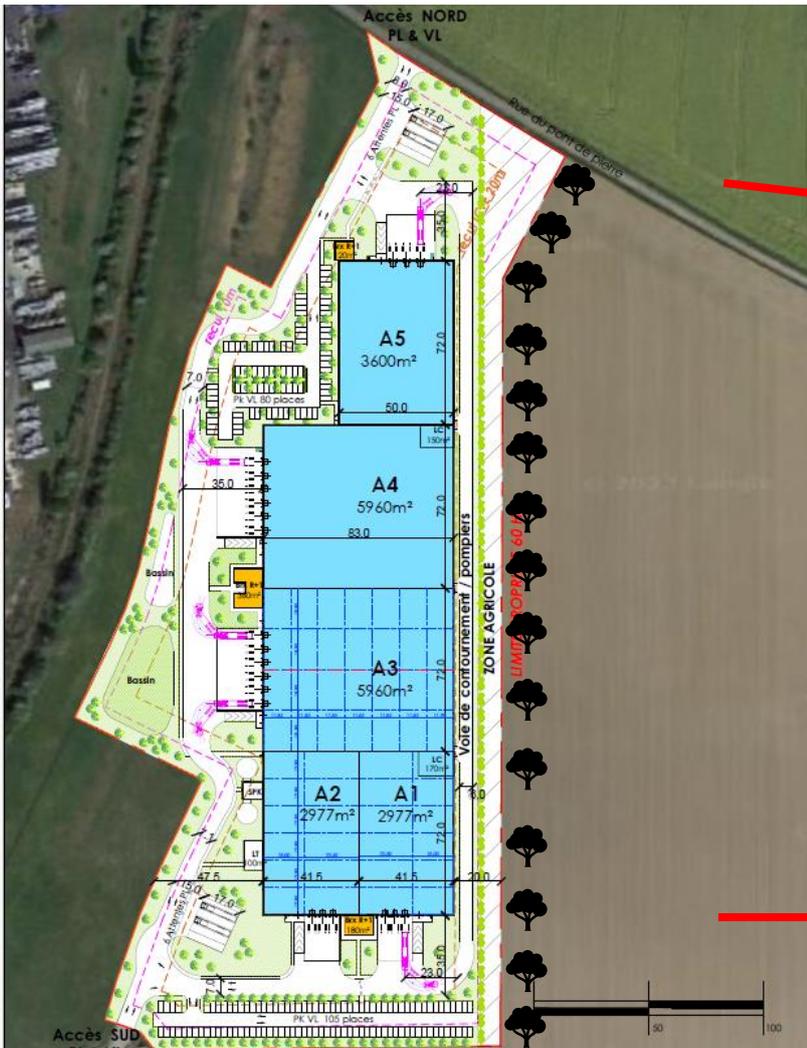
Le second point porte quant à lui sur des ajustements concernant les emplacements réservés. Parmi ceux qui ont été modifiés dans le cadre de la présente procédure, figure celui prévu pour le tracé de la future déviation Sud de Courtenay, qui permettra notamment une desserte facilitée de la zone d'activités du Luteau. Le tracé de la déviation, depuis l'approbation du PLUi de la CCBC en 2013, a été revu et retravaillé, notamment par les services de la 3CBO, pour l'adapter et le rendre plus cohérent avec le territoire. Ce nouveau tracé prend en compte les espaces appartenant déjà à la collectivité, et propose un axe plus adapté à la circulation des poids lourds notamment, en privilégiant une voirie continue, avec des intersections limitées (en comparaison avec le tracé initial). Cette future voie permettra de faciliter la desserte de la zone, et de minimiser les impacts du trafic routier sur les secteurs résidentiels proches, actuellement traversés par les poids lourds en direction de la zone d'activités du Luteau.

Ces éléments de contexte viennent compléter ceux figurant dans la notice explicative du dossier de modification de droit commun du PLUi de la CCBC, afin de faciliter votre compréhension du dossier et des motivations de l'intercommunalité à mener cette procédure.

Je vous prie, d'agréer, Monsieur le Directeur, l'assurance de ma considération distinguée.

À Château-Renard,  
Le 22/04/2024,  
Le Président de la 3CBO,  
**Christophe BETHOUL**

## Annexe 1 – Implantation bâtiment zone AUi



## Annexe 2 – Implantation Ui

