

Département du Loiret

Pièce
1

Communauté de Communes de la Cléry,
du Betz et de l'Ouanne



Plan Local d'Urbanisme de Saint-Germain-des-Prés

RÉVISION ALLÉGÉE N°1 AU TITRE DE
L'ARTICLE L.153-34 DU CODE DE L'URBANISME
Projet touristique du Domaine de Courbevaux

Note explicative

Date | 3 février 2026

Objet |

1.	INTRODUCTION	4
1.1	Objectifs de la révision allégée	4
1.1.1	Objet de la procédure	4
1.1.2	Constitution du dossier de modification simplifiée	4
1.2	Rappel de la procédure	4
1.2.1	Personne publique compétente pour mettre en œuvre la procédure	4
1.2.2	Champ d'application de la procédure.....	5
1.2.3	La concertation préalable	5
1.2.4	Le régime de l'évaluation environnementale	5
1.2.5	Suivi de la procédure	6
2.	CONTEXTE TERRITORIAL	8
2.1	Localisation	8
2.2	Contexte démographique	9
2.3	Contexte administratif et réglementaire.....	9
2.3.1	Groupements intercommunaux	9
2.3.2	Documents de planification en vigueur	10
3.	REVISION ALLEE DU PLU.....	11
3.1	Objet de la procédure : le projet touristique du Domaine de Courbevaux.....	11
3.1.1	Le site du projet	11
3.1.2	Les caractéristiques du projet	15
3.1.3	Intérêt du projet pour le territoire	20
3.2	Modifications du PLU de Saint-Germain-des-Prés	20
3.2.1	Inscription du site du projet au sein du PLU en vigueur.....	20
3.2.2	Détail des modifications apportées au PLU.....	22
3.3	Bilan de la consommation d'espaces	24
3.4	Analyse de la compatibilité	25
3.4.1	Avec le PADD du PLU.....	25
3.4.2	Avec le PADD du futur PLUi-H.....	26
3.4.3	Avec le DOO du SCoT.....	27
4.	INCIDENCES EVENTUELLES SUR L'ENVIRONNEMENT	29

1. INTRODUCTION

1.1 OBJECTIFS DE LA REVISION ALLEE

1.1.1 OBJET DE LA PROCEDURE

La Communauté de Communes de la Cléry, du Betz et de l'Ouanne (3CBO), compétente en matière de document d'urbanisme, souhaite soutenir un projet de développement touristique envisagé sur le territoire communal de Saint-Germain-des-Prés. Plus précisément, le projet est implanté sur le site du Château de Courbevaux, à l'Est de la commune. Il est ainsi prévu de développer l'offre d'hébergements touristiques sur ce site, et de proposer des services favorables à l'accueil d'événements et de réceptions. Ce projet s'insère dans une perspective plus large, de réhabilitation à long terme du château aujourd'hui à l'abandon.

Cependant, les dispositions réglementaires applicables actuellement dans le Plan Local d'Urbanisme (PLU) de Saint-Germain-des-Prés ne permettent pas la concrétisation de ce projet. En effet, hormis le Château et ses deux dépendances qui sont compris dans le secteur Nh (espace constructible sous condition), le reste du domaine est inscrit en zone N, dont une partie est également couverte par un Espace Boisé Classé (EBC). Ce zonage interdit *de facto* le développement dudit projet touristique.

La présente procédure d'évolution du PLU de Saint-Germain-des-Prés doit donc permettre de réaliser ce projet touristique, en adaptant les dispositions réglementaires applicables sur ce secteur aux caractéristiques du projet.

1.1.2 CONSTITUTION DU DOSSIER DE MODIFICATION SIMPLIFIEE

Le dossier de révision allégée n°1 du PLU de Saint-Germain-des-Prés se compose des pièces suivantes :

- La présente notice explicative, venant justifier les modifications apportées au document d'urbanisme. Le rapport de présentation du PLU ne sera pas modifié mais complété par cette notice ;
- Les pièces modifiées du PLU, à savoir :
 - o Le règlement écrit de la zone N
 - o Le plan de zonage

1.2 RAPPEL DE LA PROCEDURE

1.2.1 PERSONNE PUBLIQUE COMPETENTE POUR METTRE EN ŒUVRE LA PROCEDURE

La procédure de révision allégée n°1 du PLU de Saint-Germain-des-Prés est menée par la 3CBO, autorité compétente en matière de document d'urbanisme.

1.2.2 CHAMP 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. Il n'est pas porté atteinte aux orientations définies par le PADD dans le cadre des ajustements apportés au document.

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 intercommunal 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 [...]** ».*

1.2.3 LA CONCERTATION PREALABLE

Une concertation préalable a été menée, au cours de la phase « étude » du dossier, c'est-à-dire pendant la constitution des pièces. Les modalités de concertation ont été précisées dans la délibération du conseil communautaire engageant la procédure :

- Information de la population sur la tenue de la procédure de révision allégée du PLU de Saint-Germain-des-Prés via différents supports : site internet, affichage, presse locale, réseaux sociaux, etc. ;
- Mise à disposition du dossier de révision allégée en phase d'étude au fur et à mesure de son avancement ;
- Possibilité pour les personnes qui le souhaitent de faire part de leurs observations :
 - o Soit en inscrivant une remarque au sein du registre de concertation disponible au siège de la 3CBO et à la mairie de Saint-Germain-des-Prés, aux jours et horaires habituels d'ouverture.
 - o Soit en écrivant un courrier adressé au Président de la 3CBO.

Le bilan de la concertation est tiré par le conseil communautaire, lors de l'arrêt de la procédure de révision allégée.

A noter que cette procédure fera l'objet, dans le cadre de sa phase « administrative », d'une consultation avec les Personnes Publiques Associées (PPA) avec l'organisation d'une réunion d'examen conjoint, et d'une enquête publique.

1.2.4 LE REGIME DE L'EVALUATION ENVIRONNEMENTALE

Qu'est-ce qu'une évaluation environnementale ?

L'évaluation environnementale est perçue comme un processus d'amélioration du plan modifié. Il s'agit de veiller à ce que les orientations du document d'urbanisme n'aient pas des incidences notables sur l'environnement, ou, le cas échéant, d'éviter, réduire ou compenser les éventuels impacts négatifs susceptibles d'être créés.

L'intérêt d'une évaluation environnementale de la cas d'une modification du PLU

Doivent faire l'objet d'une évaluation environnementale ou d'une actualisation de l'évaluation environnementale du PLU, les procédures de modification suivantes à l'occasion (R.104-12 du Code de l'Urbanisme) :

- De leur modification prévue à l'article L. 153-36, lorsqu'elle permet la réalisation de travaux, aménagements, ouvrages ou installations susceptibles d'affecter de manière significative un site Natura 2000 ;
- De leur modification simplifiée prévue aux articles L. 131-7 et L. 131-8, lorsque celle-ci emporte les mêmes effets qu'une révision ;
- De leur modification prévue à l'article L. 153-36, autre que celle mentionnée aux 1° et 2°, s'il est établi, après un examen au cas par cas réalisé dans les conditions définies aux articles R. 104-33 à R. 104-37, qu'elle est susceptible d'avoir des incidences notables sur l'environnement au regard des critères de l'annexe II de la directive 2001/42/ CE du Parlement européen et du Conseil du 27 juin 2001 relative à l'évaluation des incidences de certains plans et programmes sur l'environnement.

Les dispositions du présent article ne sont pas applicables aux procédures de modification ayant pour seul objet de réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser en application du 3° de l'article L. 153-41 ou la rectification d'une erreur matérielle.

L'examen au cas par cas

L'examen au cas par cas est destiné à déterminer la nécessité ou non d'une évaluation environnementale pour certaines procédure d'évolution d'un document d'urbanisme, dès lors que ces documents ne sont pas soumis à une évaluation environnementale systématique. En conséquence, la MRAe est consultée pour avis conforme, après qu'un examen au cas par cas dit « ad hoc » ait été réalisé et ait conclu à une absence d'incidences notables sur l'environnement. La MRAe dispose alors de deux mois pour rendre son avis motivé.

Dans le cas de la présente procédure de révision allégée n°1 du PLU de Saint-Germain-des-Prés, il a ainsi été fait le choix de procéder à un examen au cas par cas ad hoc réalisé par la personne publique responsable, à savoir la 3CBO. L'auto-évaluation de cet examen au cas par cas est jointe à la présente notice explicative.

A l'issue de l'instruction de la demande d'examen au cas par cas, la MRAe Centre-Val de Loire a décidé que ...

1.2.5 SUIVI DE LA PROCEDURE

La procédure respecte les étapes suivantes :

Délibération du conseil communautaire engageant la procédure de révision allégée (n°2025-106 et n°2025-158)	10 juillet 2025 – et complétée le 13 novembre 2025
Examen au cas par cas <i>ad hoc</i> par la MRAe	
Arrêt du projet en conseil communautaire	
CDPENAF	
Examen conjoint par les Personnes Publiques Associées	
Arrêté du Président soumettant le dossier à enquête publique	

Enquête publique

Approbation de la modification simplifiée en conseil communautaire

2. CONTEXTE TERRITORIAL

2.1 LOCALISATION

La commune de Saint-Germain-des-Prés est une commune rurale de l'Est du département du Loiret, à proximité directe du pôle urbain constitué par les communes de l'Agglomération Montargoise et rives du Loing (à l'Ouest). Les communes limitrophes sont Gy-les-Nonains, Conflans-sur-Loing, Amilly, Saint-Firmin-des-Bois, Château-Renard et La Selle-en-Hermoy.

Le territoire communal couvre environ 2 618 ha et se caractérise par un habitat dispersé entre le bourg et plusieurs hameaux. Ces constructions s'inscrivent au cœur d'un espace majoritairement agricole. La limite Sud de la commune est fixée par la rivière de l'Ouanne, dont la ripisylve offre un paysage plus naturel et plus boisé.

La RD 943, axe routier Est-Ouest, figure comme la principale voie de desserte du territoire. Cet axe relie notamment Amilly à Joigny, en passant par Château-Renard.

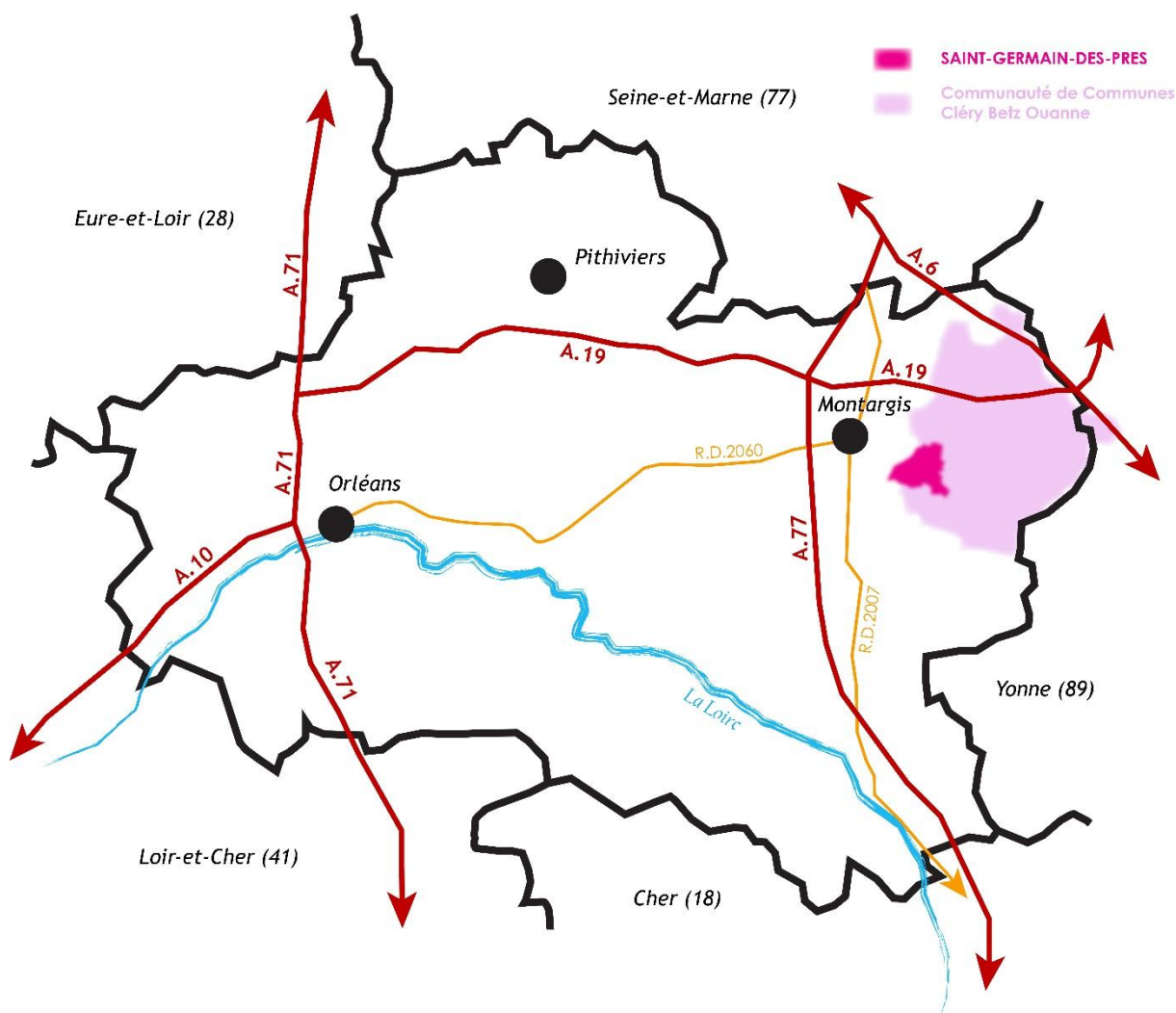


Figure 1 - Localisation de la commune et de la 3CBO au sein du département du Loiret (Terr&Am)

2.2 CONTEXTE DEMOGRAPHIQUE

D'après les dernières données INSEE, la commune de Saint-Germain-des-Prés comptait 1864 habitants en 2022. La commune, à l'image de la 3CBO, enregistre un ralentissement de sa croissance démographique ces dernières années. La commune de Saint-Germain-des-Prés représente environ 9% de la population intercommunale et se classe en 3^e position des communes les plus peuplées de la 3CBO, après Courtenay et Château-Renard.

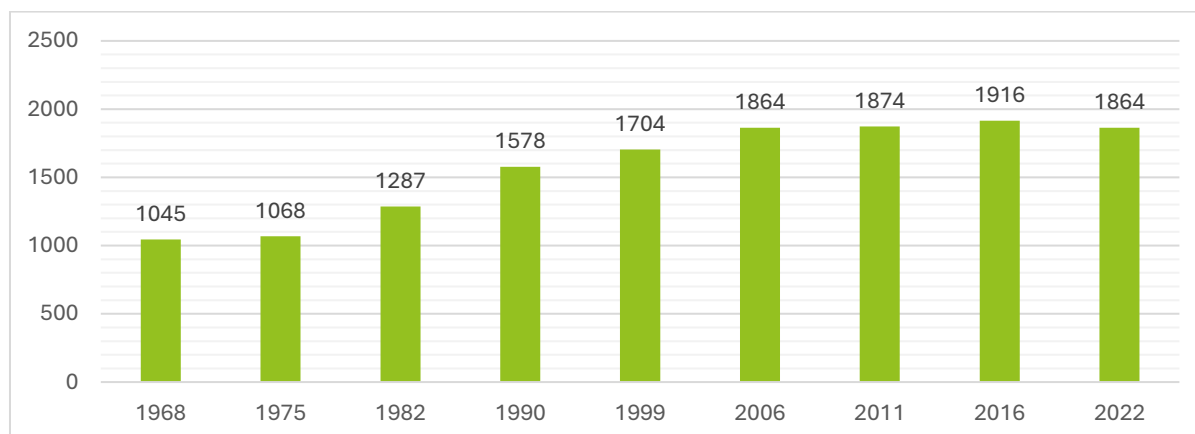


Figure 2 - Evolution de la population communale de Saint-Germain-des-Prés entre 1968 et 2022 (INSEE)

2.3 CONTEXTE ADMINISTRATIF ET REGLEMENTAIRE

2.3.1 GROUPEMENTS INTERCOMMUNAUX

Comme signalé en amont, la commune de Saint-Germain-des-Prés fait partie de la 3CBO, dont le siège est implanté sur la commune de Château-Renard. Traversée par trois rivières (la Cléry, le Betz et l'Ouanne), l'intercommunalité réunit au total 23 communes, dont une seule (Saint-Loup-d'Ordon) est implantée dans le département voisin de l'Yonne.

Par ailleurs, en tant que membre de la 3CBO, la commune de Saint-Germain-des-Prés 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 Forêts en Gâtinais et l'Agglomération Montargoise. Et rives du Loing.



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

2.3.2 DOCUMENTS DE PLANIFICATION EN VIGUEUR

Le Plan Local d'Urbanisme (PLU)

La commune de Saint-Germain-des-Prés est couverte par un Plan Local d'Urbanisme (PLU) qui a été approuvé par le conseil municipal le 17 février 2012. Depuis cette date, aucune procédure d'évolution du PLU n'a eu lieu.

Il est à noter que depuis le 19 décembre 2017, la 3CBO, désormais compétente en matière de document d'urbanisme, 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.

Le Schéma de Cohérence 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 le 27 juin 2024, 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.

Les modifications apportées au PLU de Saint-Germain-des-Prés devront être compatibles avec les orientations inscrites dans le PADD du PLU, mais également dans le DOO du SCoT.

3. REVISION ALLEGEE DU PLU

3.1 OBJET DE LA PROCEDURE : LE PROJET TOURISTIQUE DU DOMAINE DE COURBEVAUX

3.1.1 LE SITE DU PROJET

3.1.1.1 Le site du projet

Le projet touristique, objet de la présente procédure, est prévu à l'Est de la commune de Saint-Germain-des-Prés, au Château de Courbevaux. Le site se trouve non loin de la limite avec la commune voisine de Saint-Firmin-des-Bois.

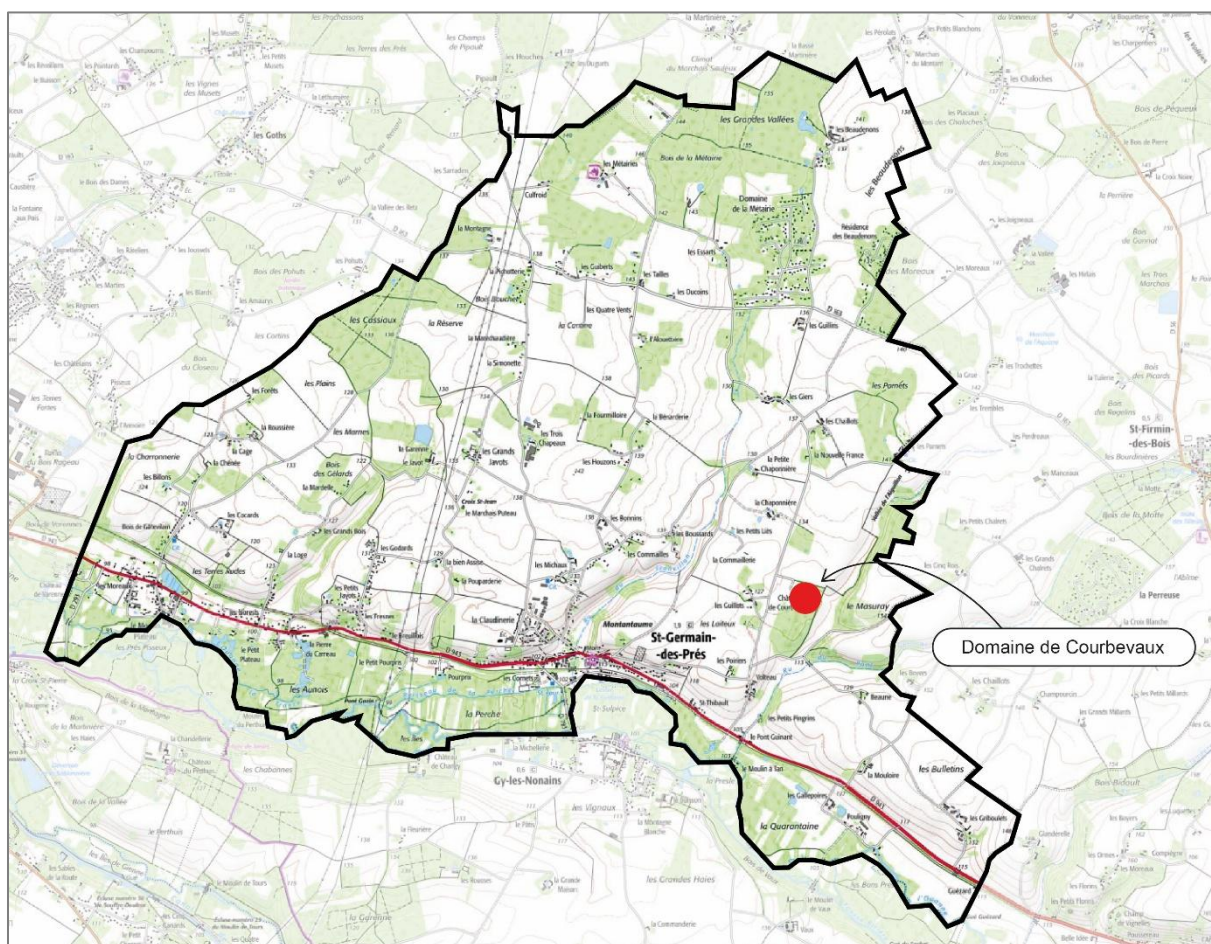


Figure 4 - Localisation du site du projet à l'échelle communale (Géoportail - IGN)

A noter que la procédure de révision allégée n°1 du PLU de Saint-Germain-des-Prés n'englobe pas l'entièreté du site du projet, mais seulement une partie (cf. les parcelles en rouge dans le tableau suivant), soit environ 12.8% de la superficie du Domaine de Courbevaux.

Parcelles cadastrales		Superficie du Domaine de Courbevaux	Superficie des secteurs concernés par les modifications du PLU
Section	Numéro		
ZO	8	14.0 ha	1.8 ha
	13		
	39		
	40		
	41		
	42		
	43		
	44		
	45		
	46		
	47		
	48		
	49		

Tableau 1 - Relevé parcellaire du Domaine de Courbevaux (en rouge = parcelles ou parties de parcelles concernées par la procédure de RA n°1 du PLU de Saint-Germain-des-Prés)

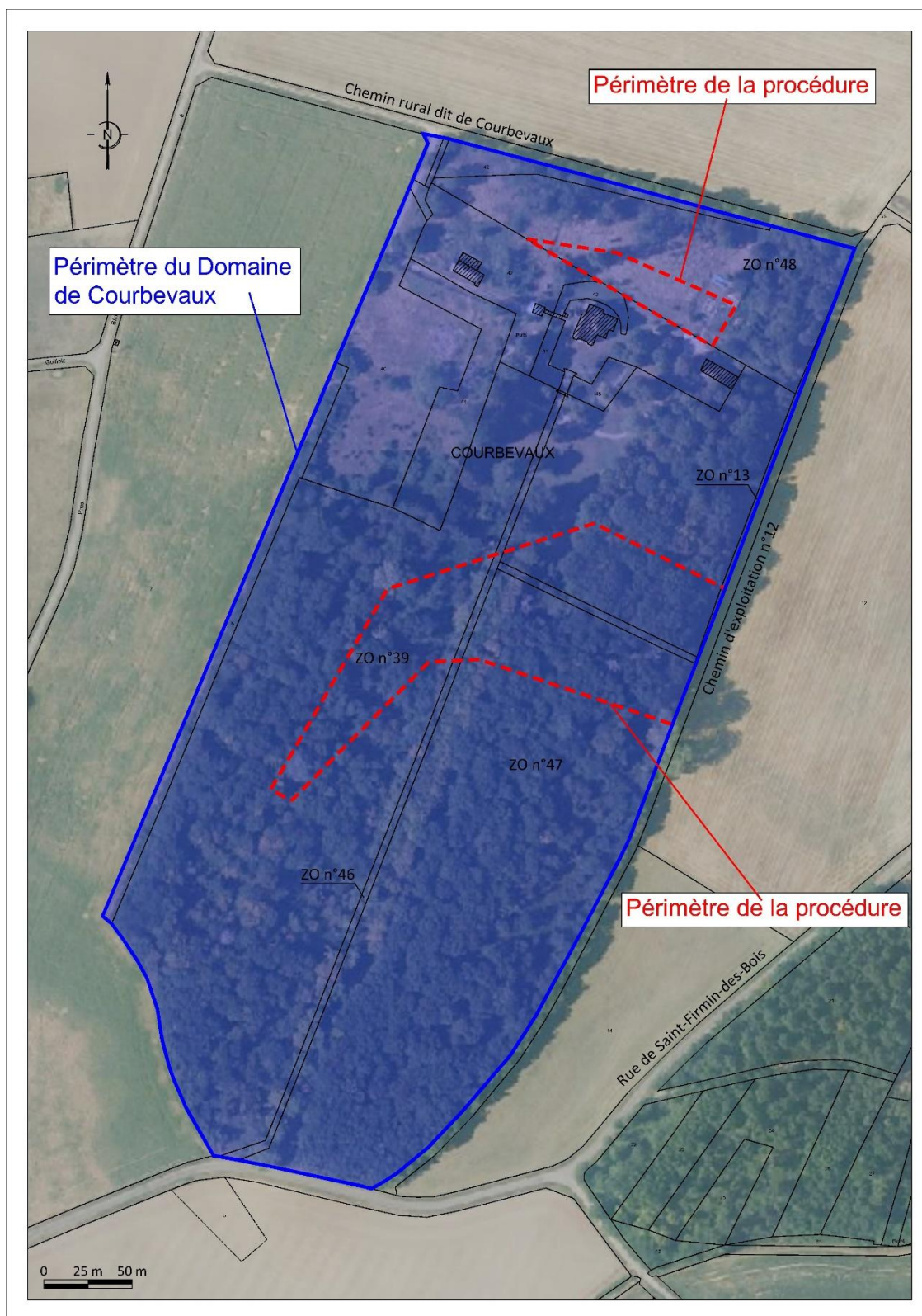


Figure 5 - Extrait cadastral du Domaine de Courbevaux et des secteurs concernés spécialement par les évolutions du PLU dans le cadre de la révision allégée n°1

3.1.1.2 Occupation du site et environnement proche

Le site de Courbevaux accueille un château depuis plusieurs siècles. Les cartes de l'Etat Major et le cadastral napoléonien du XIXe siècle font d'ailleurs mention de ce château. L'analyse des données anciennes, qu'elles soient cartographiques ou photographiques, montre toutefois une évolution de l'occupation du site, qui s'avérait bien moins boisé qu'actuellement. Le château et ses dépendances s'inscrivaient dans la continuité des espaces agricoles attenants. La présence d'alignements d'arbres, notamment de part et d'autres de l'allée au Sud du château, venait rythmer le paysage.

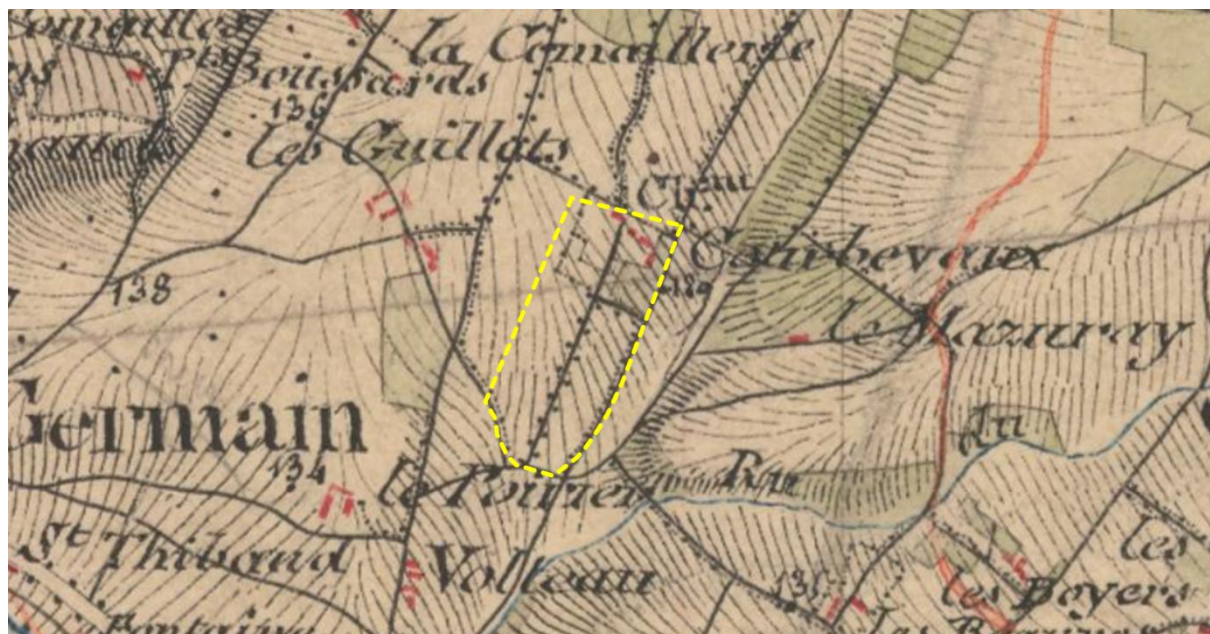


Figure 6 - Extrait de la carte de l'Etat Major (Géoportail)

Le boisement, aujourd'hui caractéristique du site, s'est développé au fil du temps et témoigne d'un enrichissement progressif. La comparaison des photographies aériennes, depuis le milieu du XXe siècle, illustre cette évolution d'occupation.

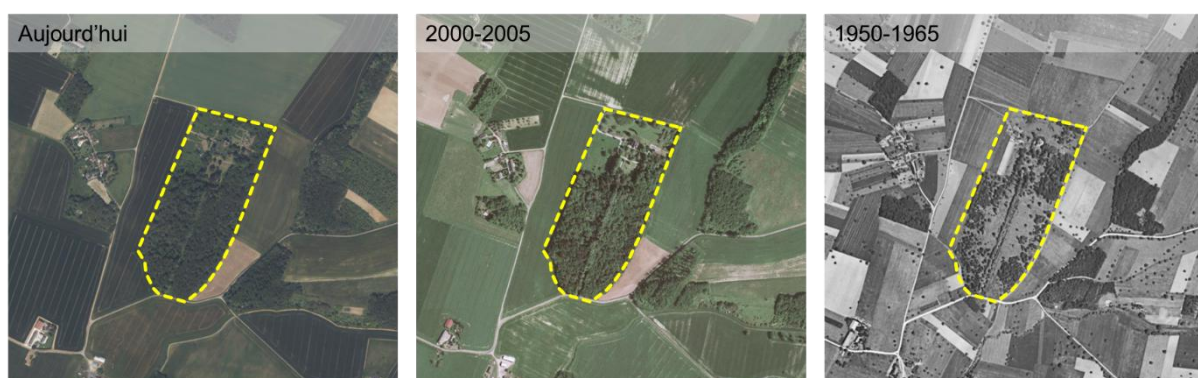


Figure 7 - Evolution du site au fil du temps (Remonter le Temps)

Ce faisant, le site du Château de Courbevaux se distingue aujourd'hui par une couverture forestière importante et relativement dense, qui forme un îlot compact au cœur de l'espace agricole.

3.1.1.3 Topographie du site

A l'échelle de l'ensemble du Domaine de Courbevaux, la topographie est relativement peu marquée (altitude moyenne : environ 125 mètres). Une déclivité peut toutefois être observée sur l'Est du secteur et la pointe Sud, en suivant notamment la Vallée de l'Aiguillon et le Ru du Point Guinant.

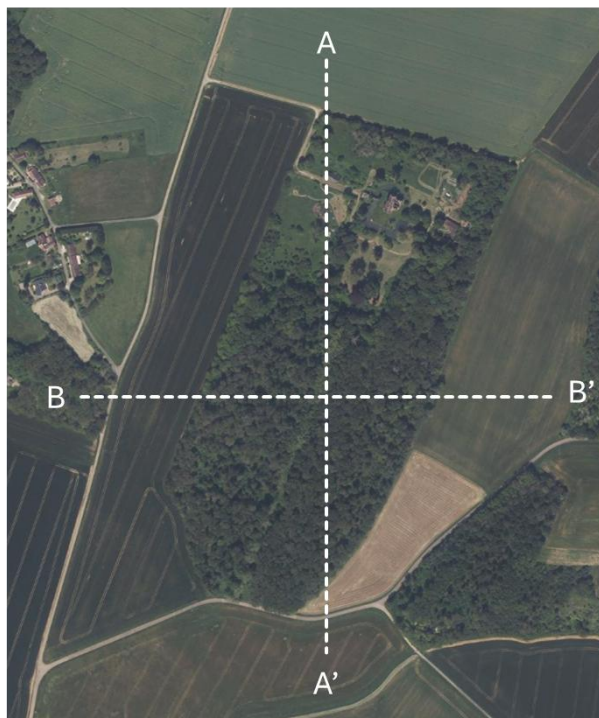
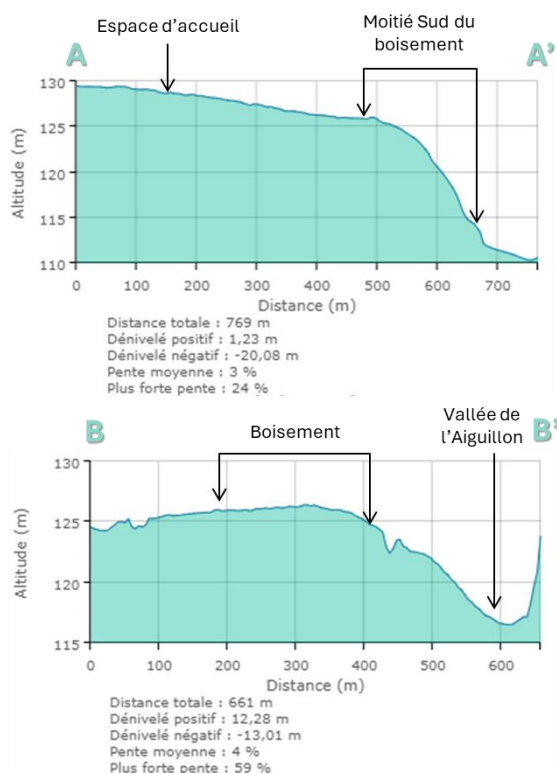


Figure 8 - Profil altimétrique du site (Géoportail)

3.1.2 LES CARACTERISTIQUES DU PROJET

3.1.2.1 Les aménagements prévus

Un projet touristique est envisagé au cœur du Domaine de Courbevaux. Plus précisément, il est prévu le développement d'un écolodge au sein de cet espace naturel préservé, avec l'implantation d'une douzaine d'hébergements touristiques insolites et le développement de plusieurs services sur site, afin que les touristes et visiteurs puissent profiter d'une expérience complète.

Plusieurs types de lodges seront dispersés sur le site, au sein d'un périmètre défini, en veillant à chaque fois à leur intégration dans l'environnement et à conserver une certaine intimité pour les visiteurs (avec un éloignement des lodges les uns des autres) :

- Lodges en ossature bois, avec un design moderne et écologique, offrant confort et immersion dans la nature
- Cabanes dans les arbres, pour proposer une immersion dans la canopée, tout en respectant l'intégrité du boisement existant
- Dôme géodésique, pensé comme un espace lumineux et atypique
- Cabane de pêcheur sur l'étang

Toutes ces structures seront en bois pour mêler « empreinte écologique réduite » et « intégration paysagère ». Ce type de structure se veut à la fois écologique et robuste, avec privilégiant du bois français et durable. Il assure aussi une isolation performante et s'avère être facile d'entretien.

Les lodges seront implantés sur des pieux métalliques (techno pieux) pour limiter l'impact sur les milieux naturels, en évitant ainsi le béton coulé et les terrassements importants. L'installation des lodges sera ainsi pour s'adapter autant que possible au terrain naturel (et non le contraire), pour préserver l'environnement et la biodiversité sur le site.

Ces lodges correspondent à des « habitations légères de loisirs » (HLL) au sens de l'article R.111-37 du Code de l'Urbanisme, c'est-à-dire des « constructions démontables ou transportables, destinées à une occupation temporaire ou saisonnière à usage de loisirs ».

En plus des lodges, qui constitueront l'activité principale du Domaine de Courbevaux, d'autres aménagements sont prévus :

- Un jardin-forêt sera aménagé. A noter qu'un jardin-forêt correspond à un mode de culture inspiré des écosystèmes naturels, associant arbres, arbustes, plantes potagères et couvre-sols. Ce système favorise la biodiversité, améliore la fertilité du sol et demande peu d'entretien.
- Un arboretum sera créé pour mettre en valeur des arbres du monde entier, et ainsi favoriser la préservation des espèces et l'éducation à la biodiversité. Cet arboretum intégrera une serre tropicale et une zone de détente.
- Un parcours des sensations (ou « barefoot parc ») sera créé pour offrir un instant de relaxation aux visiteurs, au cœur de la nature.
- Une orangerie sera construite pour servir de lieu de réception. Elle prendra la forme d'une vaste verrière de 300 m², pouvant accueillir jusqu'à 200 personnes lors de mariages, événements, séminaires, etc. Cette orangerie est un rappel de l'ancienne verrière qui était accolée au château (aujourd'hui détruite).



Figure 9 - Vue sur la verrière du Château de Courbevaux

Également, les deux dépendances existantes du château seront rénovées (aucune extension prévue) :

- La maison existante, à l'Est du château, va être réaménagée pour créer quatre gîtes indépendants. D'une superficie totale de 500 m², cette construction permettra l'aménagement de deux gîtes pour 6 personnes, et 2 autres pour 2 personnes. Un salon d'été sera aménagé dans une ancienne volière.

- Un bâtiment d'accueil sera aménagé à l'entrée du site dans la maison du gardien, pour proposer également une épicerie pour valoriser les produits locaux : vins naturels, jus artisanaux, fromages, confitures, miels, etc.



Figure 10 - Les dépendances rénovées dans le cadre du projet

Les aménagements prévus à ce stade n'intègrent pas le château lui-même. Son état actuel ne permet pas sa reprise. Des études sont en cours pour estimer la faisabilité d'une rénovation du bâtiment (partielle ou complète). La priorité sera donnée à la sécurisation du bâtiment.

3.1.2.2 Accès et sécurité du site

L'aménagement du site a été pensé au regard des contraintes sécuritaires et réglementaires. Un accès pour les pompiers sera possible à toutes les constructions et installations. Également, deux réserves d'eau seront mise en service : l'une dans les douves du château, avec une buse creusée à 1.50 mètres de profondeur, et l'autre en bache de 40 m³, permettant de couvrir un rayon de 200 mètres chacune.

Un espace de stationnement, d'environ 1 100 m², sera aménagé à l'entrée du site (au Nord-Ouest), de telle sorte que la circulation soit ensuite interdite aux véhicules motorisés à l'intérieur du domaine. Ce parking sera dimensionné pour accueillir environ 35 places de stationnement. Le revêtement du parking sera perméable pour garantir la gestion des eaux pluviales. Les places s'intégreront à l'environnement, avec la préservation des arbres existants.



Figure 11 - Photo drone du Château de Courbevaux - Timothy HANNEM - Juillet 2022
(chateaucourbevaux.weebly.com)



Figure 12 - Organisation générale du site

3.1.3 INTERET DU PROJET POUR LE TERRITOIRE

Bien que ce projet touristique soit porté par un acteur privé, des impacts positifs peuvent être soulevés d'une façon plus large pour le territoire communal, voire intercommunal :

- Encourager la valorisation du patrimoine local, qu'il s'agisse du patrimoine bâti comme naturel
- Disposer d'une offre qualitative d'hébergements touristiques sur ce territoire
- Permettre l'accueil d'événements et de réceptions pour accroître la renommée du territoire

3.2 MODIFICATIONS DU PLU DE SAINT-GERMAIN-DES-PRES

3.2.1 INSCRIPTION DU SITE DU PROJET AU SEIN DU PLU EN VIGUEUR

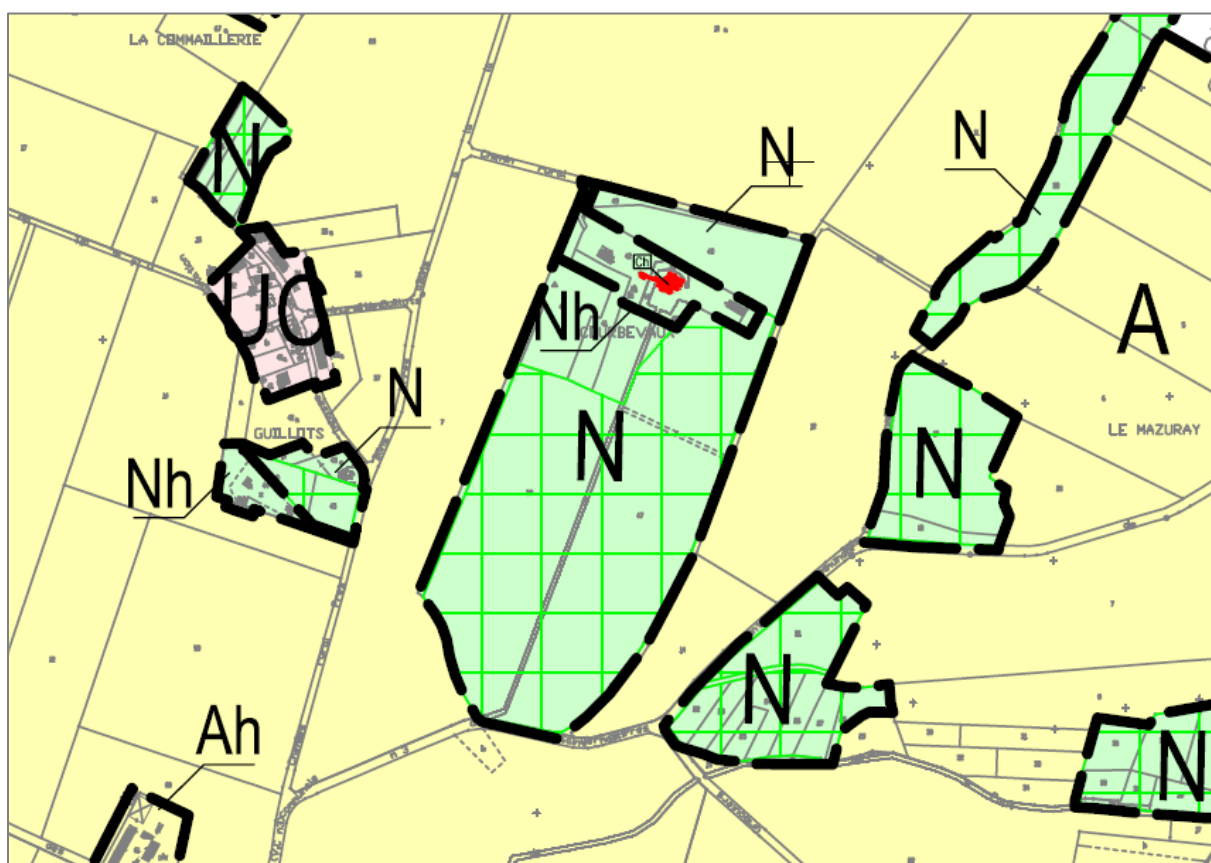


Figure 13 - Extrait du zonage actuel du PLU de Saint-Germain-des-Prés

Au sein du PLU de Saint-Germain-des-Prés, les dispositions réglementaires applicables sur le site du Château de Courbevaux sont les suivantes :

- La majeure partie du domaine, et notamment les secteurs boisés, est inscrite en zone N (zone naturelle et forestière). Cette zone comprend « les secteurs de la commune, équipés ou non, qu'il y a lieu de protéger en raison de la qualité de ses sites, des milieux 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 naturel » (d'après le règlement écrit du PLU).

- Le château et ses dépendances (notamment la maison de gardien et le futur gîte) sont inscrits en secteur Nh. Cette sous-zone correspond aux secteurs bâtis dans lesquels les possibilités de constructions sont limitées à l'extension du bâti existant et aux annexes, à condition qu'elles soient situées à proximité de la construction principale existante.

Le bâtiment du château est identifié comme élément du paysage à conserver, au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme qui précise que « *le règlement peut identifier et localiser les éléments de paysage et identifier, localiser et délimiter les quartiers, îlots, immeubles bâtis ou non bâtis, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à conserver, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural* ».

Également, la portion Sud du domaine fait l'objet d'un Espace Boisé Classé (EBC), en application de l'article L.113-1 du Code de l'Urbanisme. Pour mémoire, un EBC permet de préserver :

- des espaces boisés, bois, forêts ou parcs à conserver, à protéger ou à créer (qu'ils relèvent ou non du régime forestier, qu'ils soient enclos ou non, et qu'ils soient attenant ou non à des habitations) ;
- mais aussi des arbres isolés, des haies ou réseaux de haies ou des plantations d'alignements.

Du point de vue des emprises au sol, le règlement fixe les dispositions suivantes :

Zone / secteur	Règles d'emprise au sol applicables	Adéquation avec le projet
N	Aucune nouvelle construction admise – reprise uniquement des constructions existantes.	L'enveloppe actuelle de la zone N représente 13.1 ha au sein du Domaine. → Il est nécessaire de délimiter un sous-secteur spécifique pour autoriser à titre exceptionnel les constructions et installations à destination d'hébergements touristiques, en limitant leur emprise au sol.
Nh	L'emprise au sol des constructions autorisées est fixée à 40% de la superficie du terrain	L'enveloppe actuelle du secteur Nh représente environ 1.21 ha au sein du Domaine. → Il est donc possible d'autoriser les constructions jusqu'à 4800 m ² (40% de la superficie de la zone), en sachant que 719 m ² sont déjà bâtis (château et ses dépendances). La surface restante à bâtir en zone Nh est donc estimée à environ 4081 m ² , compte tenu du périmètre actuel du secteur. → Cependant le périmètre actuellement délimité n'intègre pas le secteur d'implantation de la future orangerie, ni de l'espace de stationnement. Il est donc nécessaire d'étendre ce périmètre.

Tableau 2 - Analyse des dispositions réglementaires actuelles du PLU de Saint-Germain-des-Prés au regard du projet touristique du Domaine de Courbevaux

Les dispositions réglementaires actuelles ne permettent pas la réalisation du projet d'écologie sur le site du Domaine de Courbevaux. En effet, les nouveaux aménagements et les nouvelles constructions sont prévus au sein des espaces classés en zone N du PLU, qui n'admet pas les constructions à destination des hébergements hôteliers et touristiques. De plus, la présence d'un EBC interdit 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. **Ce faisant des ajustements du PLU**

sont nécessaires pour garantir la faisabilité réglementaire du projet au regard du document d'urbanisme, tout en assurant la préservation du site.

3.2.2 DETAIL DES MODIFICATIONS APPORTEES AU PLU

Plusieurs modifications sont apportées au PLU de Saint-Germain-des-Prés pour permettre la réalisation du projet ci-avant décrit :

3.2.2.1 Création d'un Secteur de Taille et de Capacité d'Accueil Limitées (STECAL)

Le Code de l'Urbanisme, dans son article L.151-13, dispose 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 [...]. ». Défini à titre exceptionnel, le STECAL permet donc de concilier le développement de projets (souvent à vocation économique), avec les impératifs de préservation et valorisation des espaces naturels, agricoles et forestiers, en fixant des règles spécifiques de volumétrie (emprise au sol, hauteur, implantation), voire d'intégration paysagère et environnementale.

Dans ce contexte, un STECAL Nt a été créé au sein du Domaine de Courbevaux pour permettre l'implantation des constructions et installations à vocation d'hébergements touristiques. **Ce STECAL représente environ 1.64 ha et s'insère au cœur du boisement existant.** Il couvre les parcelles ZO n°13p, 39p, 46p et 47p.

Afin d'encadrer le développement du site, des dispositions réglementaires spécifiques sont établies au sein du règlement écrit de la zone N :

Article	Modification effectuée ¹	Justification
N2 – Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières	Dans le secteur Nt, sont également admises les constructions et installations nécessaires aux hébergements touristiques, à conditions de ne pas accueillir plus de 12 habitations légères de loisirs au sein du secteur.	Le règlement écrit de la zone N admet les constructions et installations correspondant à la sous-destination « autres hébergements touristiques » qui recouvre les constructions autres que les hôtels, destinées à accueillir des touristes, notamment les résidences de tourisme et les villages de vacances, ainsi que les constructions dans les terrains de camping et les parcs résidentiels de loisirs ² . Les HLL entrent dans cette catégorie. Pour limiter le développement trop important du secteur mais aussi garantir son intégration avec les espaces naturels et forestiers attenants, le STECAL ne pourra pas accueillir plus de 12 HLL.
N9 – Emprise au sol	En secteur Nt, l'emprise au sol de chaque habitation légère de loisir admise est limitée à 40 m ² .	Une emprise au sol maximale de 40 m ² par construction, c'est-à-dire par HLL, est définie. Cela convient donc à admettre des constructions pour une emprise au sol totale

¹ Dans le règlement écrit, sont précisés en vert les points ajoutés et en rouge barré les points supprimés, pour assurer une lecture facilitée des éléments ajustés dans le cadre de la procédure.

² D'après l'arrêté du 31 janvier 2020 modifiant la définition des sous-destinations des constructions pouvant être réglementées dans les PLU ou les documents en tenant lieu.

		dans le STECAL de 480 m ² . Dès lors que cette enveloppe sera consommée, plus aucune construction ne sera permise dans ce secteur.
N10 – Hauteur des constructions	<p>10.3 - Dans les secteurs Na et Nt :</p> <ul style="list-style-type: none"> - La hauteur totale des habitations légères de loisirs ne doit pas dépasser 4,50 mètres. - Pour les constructions et installations de loisirs situées dans les arbres, la hauteur de la construction se mesurera du point le plus bas du volume au point le plus haut. 	Les ajustements apportés aux règles sur les hauteurs permettent de mieux encadrer le développement des HLL, et notamment des cabanes dans les arbres prévues à ce stade du projet, en redéfinissant les règles de mesure de la hauteur.

Tableau 3 - Les règles ajoutées dans le PLU de Saint-Germain-des-Prés pour le STECAL Nt

3.2.2.2 Réduction de l'EBC

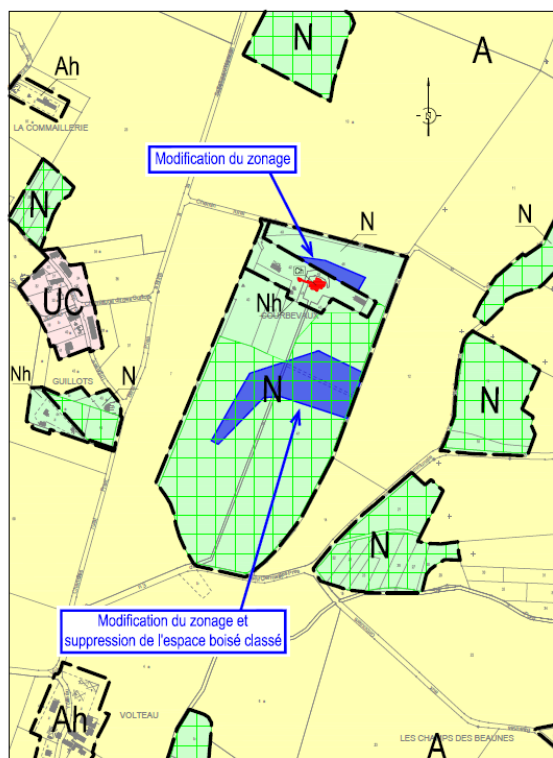
Afin de ne pas contraindre l'aménagement du site, et notamment l'implantation des lodges, l'EBC est supprimé au sein du STECAL Nt nouvellement créé. Cela revient ainsi à réduire d'environ 1.61 ha l'EBC, soit de 0.4% la surface totale en EBC sur le territoire communal (superficie à l'échelle de la commune avant la modification : 398.1 ha environ).

3.2.2.3 Extension du secteur Nh

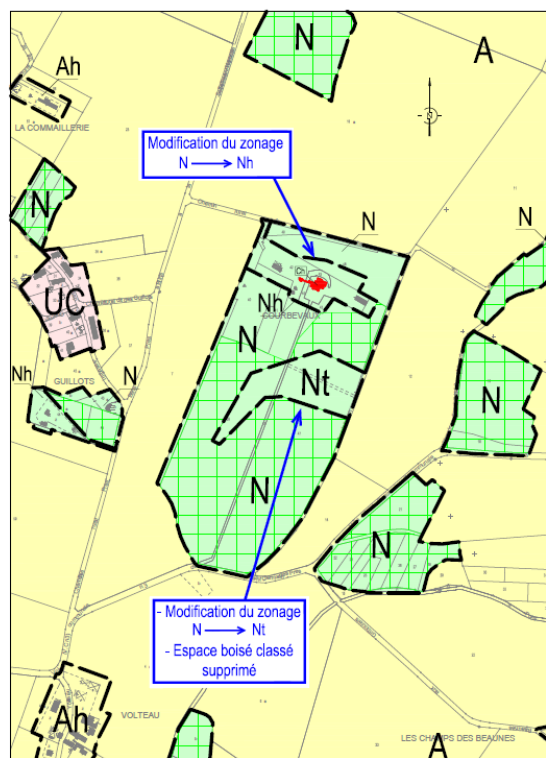
Le secteur qui entoure actuellement le château et ses dépendances est étendu vers le Nord, sur la parcelle ZO n°48, pour permettre la construction de l'orangerie qui sera destinée à accueillir des réceptions et événements. Cette orangerie est prévue au Nord du périmètre actuel du secteur Nh. Elle est considérée comme une annexe du château (construction principale existante du secteur Nh).

A noter que les règles applicables au secteur Nh ne sont pas modifiées dans le cadre de cette procédure. Également, la prescription applicable sur le château (élément de paysage à conserver) est maintenue.

Zonage actuel du PLU



Zonage projeté du PLU



Zone	Superficie avant la révision allégée n°1	Superficie après la révision allégée n°1	Superficie modifiée
N	13.1 ha	11.3 ha	-1.8 ha
Nh	1.2 ha	1.4 ha	+0.2 ha
Nt	0 ha	1.6 ha	+1.6 ha
EBC	9.7 ha	8.1 ha	-1.6 ha

Tableau 4 - Tableau de superficie des zones modifiées à l'échelle du Domaine de Courbevaux

3.3 BILAN DE LA CONSOMMATION D'ESPACES

Dans le cadre de l'élaboration du PLUi-H de la 3CBO, un bilan de la consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers (ENAF) a été réalisé. Ce bilan fait apparaître :

	Superficie consommée
Sur la période 2011 à 2022	10.7 ha
Sur la période 2022 à 2024	1.9 ha
Total sur la période 2011-2024	12.6 ha

Tableau 5 - Bilan de la consommation des ENAF

Les modifications apportées au PLU de Saint-Germain-des-Prés vont engager une consommation d'environ 1.8 ha d'espaces naturels et forestiers, correspondant à la superficie de zone N qui va être potentiellement aménagée suite aux ajustements du zonage (extension Nh et création Nt).

3.4 ANALYSE DE LA COMPATIBILITE

3.4.1 AVEC LE PADD DU PLU

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) est le cœur politique du document d'urbanisme. Cette pièce fixe les objectifs de développement pour le territoire, qui doivent ensuite être retranscrits dans les différentes pièces réglementaires du PLU.

Les modifications apportées au PLU de Saint-Germain-des-Prés doivent être compatibles avec les objectifs fixés dans le PADD.

Axe du PADD	Réponse apportée par les modifications du PLU
Axe 1 – Une croissance modérée de la population	Non concerné.
Axe 2 – Répondre aux nouveaux besoins de logements par une densification du bourg et des principaux pôles d'habitat	Non concerné.
Axe 3 – Maîtriser et sécuriser les déplacements pour offrir aux habitants un lieu de vie de qualité	Non concerné.
Axe 4 – Un développement économique limité	Le projet touristique du Domaine de Courbevaux se présente comme un projet économique ambitieux pour le territoire, qui va permettre de valoriser le cadre de vie et le patrimoine naturel et bâti du territoire. Les ajustements apportés au PLU, notamment par la définition de dispositions réglementaires adaptées au sein du STECAL Nt, viennent répondre à la volonté de la commune « d'autoriser l'implantation d'activités compatibles avec la vie urbaine dans tous les secteurs constructibles, tout en inscrivant dans le règlement des contraintes architecturales sur l'aspect, les volumes, les hauteurs des bâtiments d'activités à créer ou à aménager suivant la sensibilité de chacune des zones ».
Axe 5 – Optimiser le fonctionnement des équipements existants et prévoir les extensions à venir	Le projet ne va pas impacter les équipements communaux.
Axe 6 – Protéger les exploitants agricoles du Plateau	Les modifications apportées au PLU n'impactent pas d'espaces inscrits en zone A au sein du document d'urbanisme, ni recensés comme cultivés actuellement à la PAC.
Axe 7 – Préserver le patrimoine et les milieux naturels	Le PADD du PLU entend, entre autres critères : - Mettre en valeur l'environnement rural des hameaux ;

Axe du PADD	Réponse apportée par les modifications du PLU
	<ul style="list-style-type: none"> - Protéger les lisières boisées et les boisements les plus intéressants. <p>Ces deux critères sont concernés par la présente procédure d'évolution du PLU. En effet, les ajustements apportés viennent réduire la superficie des EBC de la commune (de 0.4 %), afin de permettre l'implantation des lodges. Cependant, la majeure partie de l'EBC sur le site de Courbevaux est maintenue et sera valorisée dans le cadre du projet qui se veut en adéquation totale avec l'environnement naturel du site.</p>

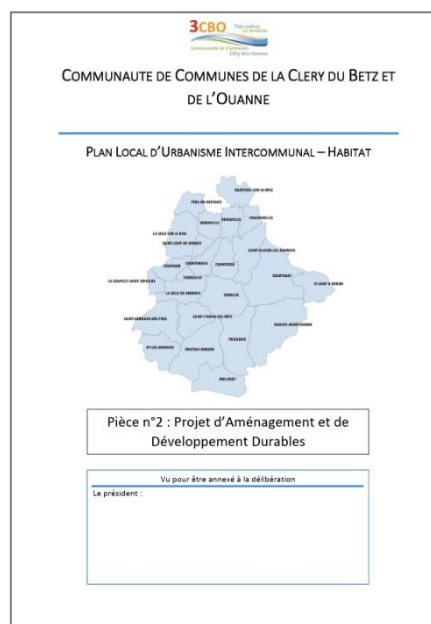
Tableau 6 - Compatibilité des modifications avec le PADD du PLU de Saint-Germain-des-Prés

3.4.2 AVEC LE PADD DU FUTUR PLUi-H

Bien que le PLUi-H soit encore en cours d'élaboration à l'échelle de la 3CBO, il semble pertinent d'analyser la compatibilité du projet et des ajustements apportés au PLU de Saint-Germain-des-Prés au regard du projet politique intercommunal. Le PADD a été débattu en conseil communautaire le 28 septembre 2023 (délibération n°2023-113). A noter que **les ajustements règlementaires effectués dans le cadre de cette procédure de révision allégée n°1 du PLU de Saint-Germain-des-Prés seront repris au sein du futur PLUi-H.**

Ce faisant, le PADD du PLUi-H prend en compte l'importance du tourisme pour le territoire intercommunal, qui peut s'appuyer sur le cadre de vie rural pour se développer, mais aussi sur la bonne desserte des communes. Trois enjeux sont associés à l'orientation de développement touristique dans le PADD du PLUi-H :

1. Faciliter le développement touristique et les loisirs
2. Mettre en valeur le patrimoine
3. Préserver le caractère rural du territoire



Le projet touristique du Domaine de Courbevaux vient répondre aux objectifs poursuivis dans le cadre du PLUi-H. Les ajustements apportés au PLU de Saint-Germain-des-Prés vont ainsi faciliter l'implantation des hébergements insolites, comme souhaité dans le document intercommunal. De plus, la nouvelle délimitation de l'EBC permet « l'implantation d'activités touristiques « vertes » et respectueuses de l'environnement (hébergements dans les bois, etc.) ». Outre le développement de l'offre touristique, le projet porte une dimension plus large de valorisation du patrimoine, tant naturel que bâti, avec les perspectives à long terme de réhabilitation du château de Courbevaux. **En ce sens,**

la procédure de révision allégée n°1 du PLU de Saint-Germain-des-Prés est compatible avec le PADD du PLUi-H de la 3CBO en cours d'élaboration.

3.4.3 AVEC LE DOO DU SCOT

Le Document d'Orientations et d'Objectifs (DOO) correspond à la pièce exécutoire du SCoT, avec lequel les documents d'urbanisme inférieurs (PLU notamment) doivent être compatibles ; cette obligation de compatibilité s'applique également dans le cas des procédures d'évolutions ponctuelles. Le DOO doit ainsi édicter les prescriptions qui permettront une mise en œuvre efficace du projet de territoire pour les années à venir.

Dans le cas du SCoT du Gâtinais-Montargois, le DOO est organisé autour de trois principaux objectifs :

Objectifs du DOO		Réponse apportée par les modifications du PLU
Objectif n°1 – Développer l'attractivité économique du territoire	Fixer et développer l'emploi sur le territoire	Les ajustements apportés au PLU répondent à la volonté du SCOT de « s'appuyer sur la qualité paysagère pour développer le tourisme ». En effet, le cadre naturel et boisé sur site sont, en plus du contexte bâti avec la perspective de réhabilitation et rénovation du château, les éléments moteurs du projet touristique. Il s'agit en effet de valoriser ce cadre naturel remarquable, en développant une activité touristique raisonnée.
	Adapter l'armature commerciale du projet territorial	Non concerné.
	Maintenir et développer une agriculture compétitive, vectrice d'attractivité territoriale	Le SCOT souhaite « développer les filières à forte valeur ajoutée du territoire et répondre aux besoins alimentaires locaux ». Dans le cadre de la réhabilitation des constructions existantes, et notamment par l'aménagement d'un espace d'accueil et d'une épicerie fine dans l'une de ces constructions, le projet touristique du Domaine de Courbevaux répond à cet enjeu.
Objectif n°2 – Habiter le territoire : une politique d'accueil qualitative	Adapter l'offre en logements aux besoins de la population	Non concerné.
	Une empreinte urbaine mieux maîtrisée	Le périmètre du STECAL Nt destiné à accueillir les habitations légères de loisirs a été volontairement restreint et dessiné en fonction de leur implantation. Le secteur représente environ 1.6 ha, qui va engager une consommation d'espaces forestiers. Pour autant, le développement du site tiendra compte de la qualité du boisement et des arbres présents, afin d'insérer au mieux les lodges dans leur environnement naturel. Cette consommation sera prise en compte dans l'enveloppe globale attribuée par le SCoT pour la période 2023-2033 (consommation moyenne

Objectifs du DOO		Réponse apportée par les modifications du PLU
		projetée pour la commune dans le SCoT : 0.56 ha / an).
	Conforter et adapter l'armature de services et d'équipements	Non concerné.
	Encourager les alternatives à la voiture individuelle	Non concerné.
Objectif n°3 – Mettre en œuvre les transitions écologique, énergétique et climatique du territoire	Lutter contre le changement climatique et mettre en œuvre la transition énergétique	Le projet touristique du Domaine de Courbevaux se veut être compatible avec l'environnement naturel, afin de minimiser les incidences sur le milieu et les habitats existants. De cette façon, les lodges notamment sera conçus en bois et l'espace de stationnement sera aménagé avec des matériaux perméables. L'objectif est ainsi de minimiser l'impact énergétique du projet.
	S'adapter au changement climatique, économiser et consommer durablement les ressources naturelles du Gâtinais Montargois	La majeure partie des espaces naturels et boisés du site sera préservée. L'implantation des hébergements touristiques au sein du STECAL Nt se fera de telle sorte que les arbres les plus remarquables au sein du périmètre seront préservés.
	Prévenir et gérer les risques naturels et technologiques	Les principaux risques naturels et technologiques qui concernent le secteur sont : <ul style="list-style-type: none"> - Le risque de retrait et gonflement des argiles (aléa fort) – les modifications du PLU ne sont pas de nature à renforcer l'exposition des biens et des personnes à ce risque. - Le risque de feu de forêt – le projet prévoit les dispositions nécessaires pour prévenir le risque incendie.
	Préserver les milieux naturels remarquables du Gâtinais Montargois et pérenniser la TVB	Le STECAL Nt a été volontairement restreint, afin que son périmètre corresponde précisément au secteur d'implantation des futurs lodges, plutôt que d'y inclure l'ensemble du Domaine de Courbevaux. Ce choix réglementaire permet ainsi de minimiser l'incidence sur les milieux naturels et les espaces boisés, pour ainsi conserver le réservoir de biodiversité associé à cette entité boisée.

Tableau 7 - Compatibilité des modifications avec le DOO du SCoT du Gâtinais Montargois

4. INCIDENCES EVENTUELLES SUR L'ENVIRONNEMENT

*Auto-évaluation réalisée dans le cadre de l'examen au cas par cas
effectué par la personne publique responsable.*