

Réunion de lancement  
Le 27 novembre 2024, AME – La Chaussée, Montargis

### Participants

- Anthony MAUVE : chargé de mission planification
- Julien SAISON : responsable du service Application du droit du sol
- Charline SAVROT : urbaniste, bureau d'études Terr&Am

### Mise en contexte

L'Agglomération Montargoise Et rives du Loing (AME) a engagé deux procédures de révision allégée (RA) de son PLUiHD : la RA n°3 relative à un projet touristique à Chevillon-sur-Huillard, et la RA n°4 relative à un projet d'extension d'un traiteur déjà implanté à Pannes. Le bureau d'étude Terr&Am a été mandaté pour accompagner l'AME dans le cadre de ces deux procédures.

### Révision allégée n°3 – Chevillon-sur-Huillard

Monsieur MAUVE explique que le porteur de projet, qui est propriétaire du site localisé au lieu-dit « Le Marais », souhaite développer un projet touristique :

- Construction de logements insolites qui prendraient place au bord de l'étang qui est présent sur la parcelle ;
- Eventuellement la construction d'une petite salle de réception (environ 200-300 m²) ;
- Réaménagement des bâtiments existants pour la création de logements pour le personnel.

Actuellement, le site du projet est classé en zone N, et une partie du périmètre du projet déborde sur un Espace Boisé Classé (EBC). Ces conditions réglementaires rendent donc impossible le projet, d'où la nécessité de procéder à une évolution du document d'urbanisme.



Figure 1 - Extrait du zonage du PLUiHD actuellement en vigueur

Madame SAVROT indique que les modifications seront affinées en fonction des précisions apportées sur le projet, mais que peuvent être envisagés :

- Un classement du secteur en STECAL NI dédié aux activités de loisirs et touristiques (ce STECAL existe déjà au sein du PLUiHD de l'AME) ;
- Une suppression partielle de l'EBC, en fonction du plan masse du projet ;
- La définition d'une OAP pour s'assurer du développement du site qui soit conforme au projet envisagé, et ainsi éviter que des logements insolites se développent sur l'intégralité du secteur ;
- L'identification de changements de destination sur les bâtiments existants, dans la mesure où il s'agirait possiblement d'un ancien corps de ferme.

Monsieur SAISON précise que le règlement écrit du secteur NI est relativement souple ; afin de ne pas trop contraindre les sites du territoire déjà inscrits en secteur NI, il serait souhaitable de fixer les attentes précises de ce projet au sein des OAP, pour un traitement réglementaire plus individualisé (ex : les emprises au sol). Par ailleurs, l'application des OAP dans un rapport de compatibilité pourrait permettre une souplesse modérée dans le cadre du développement du projet, si jamais celui-ci était amené à évoluer dans les mois à venir.

### Révision allégée n°4 – Pannes

Monsieur MAUVE indique que le traiteur qui est présent sur Pannes a besoin de s'étendre compte tenu du développement de son activité. Pour continuer à honorer les commandes et les contrats, il a besoin d'espaces supplémentaires pour leur préparation et leur stockage. Le projet intègre aussi l'aménagement d'un espace de stationnement dimensionné aux besoins de l'entreprise, étant donné que le site actuel est trop petit et que les employés sont obligés de se stationner dans le hameau, ce qui engendre un mécontentement de la part des riverains. Le secteur d'extension qui est visé est aujourd'hui classé en zone N, et intégralement inscrit en EBC.

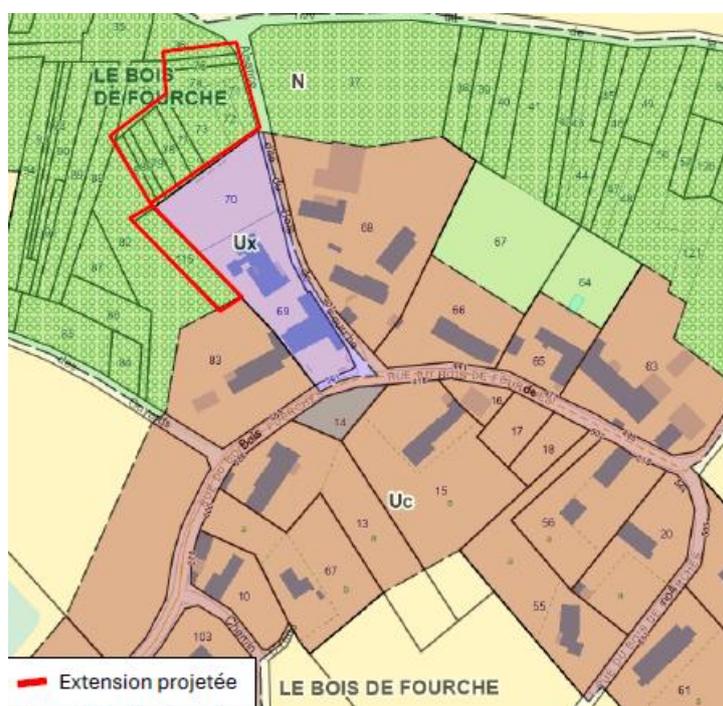


Figure 2 - Extrait du zonage du PLUiHD actuel

Madame SAVROT, au regard des informations déjà connues sur le projet, indique que les modifications suivantes pourraient être apportées au PLUiHD :

- Inscription du secteur d'extension en zone Ux, à l'image du site actuel de l'entreprise ;
- Définition d'un sous-secteur de la zone Ux correspondant à de l'artisanat, qui permettrait d'adapter les règles (sous-destinations autorisées, volumétrie, etc.)
- Suppression de l'EBC sur le secteur concerné

Monsieur SAISON explique qu'il serait pertinent de proposer un règlement pour le nouveau sous-secteur qui puisse ensuite être décliné ailleurs sur le territoire de l'AME. En effet, dans le cadre d'une future révision générale du PLUiHD, l'AME souhaiterait catégoriser les zones d'activités (artisanat / commerce / industrie). Ainsi, le règlement qui sera proposé dans le cadre de cette RA n°4 pourra servir de base pour la suite des réflexions.

## Conduite des procédures et concertation

Madame SAVROT explique que l'objectif est de mener les deux procédures en parallèle afin de mutualiser les différentes étapes qui peuvent l'être (ex : enquête publique). Pour autant, ce planning conjoint est dépendant du retour de la MRAe et de la possibilité que l'une (ou les deux) des procédures soit soumise à évaluation environnementale. Le site visé par la procédure à Chevillon-sur-Loire est appelé « Le Marais », ce qui interpelle quant aux enjeux environnementaux. Pour ce faire, Terr&Am se rapprochera de l'IEA, en charge du volet environnemental des deux procédures, pour savoir si les secteurs sont exposés à des enjeux particuliers et déjà connus, et s'il est plus opportun de lancer directement une évaluation environnementale ou de préférer un examen au cas par cas auprès de la MRAe. Un retour sera fait sous peu à l'AME.

Madame SAVROT demande à ce que des documents détaillés des projets soient fournis : notice descriptives, éléments justificatifs (nombre d'emplois créés, pourquoi ce projet, pourquoi ce site, etc.), photos, etc. afin de pouvoir constituer le dossier. Sans ces éléments, Terr&Am ne sera pas en mesure de justifier les modifications apportées au document d'urbanisme.

Monsieur MAUVE indique que la concertation préalable, qui sera menée au cours de la phase technique des deux procédures, sera identique à celle réalisée pour les RA n°1 et n°2 en cours actuellement, à savoir :

- Affichage des délibérations ;
- Mise à disposition des dossiers en version papier (siège de l'AME + mairies concernées)
- Registre de concertation disponible ;
- Possibilité d'envoyer un mail ou un courrier.

Le bilan de la concertation sera tiré lors du conseil communautaire d'arrêt des deux projets de révision allégée.