

# Plan Local d'Urbanisme intercommunal valant Programme Local de l'Habitat et Plan de Déplacement Urbain (PLUiHD)

## Modification simplifiée n°4 Suppression d'un emplacement réservé à Corquilleroy et Pannes

### NOTICE PROVISOIRE

Procédure	Date d'approbation	Référence délibération
Elaboration	27 février 2020	N°20-56
Modification simplifiée n°1	1 <sup>er</sup> février 2022	N°22-35
Modification simplifiée n°2	6 décembre 2022	N°22-319
Déclaration de projet	6 décembre 2022	N°22-320
Modification simplifiée n°3	24 septembre 2024	N°24-270



---

## Table des matières

1. Le cadre règlementaire .....	2
a. Le PLUiHD de l'Agglomération Montargoise et Rives du Loing (AME) et son contexte administratif.....	2
b. Le cadre législatif de la procédure de modification simplifiée .....	3
2. Objet de la modification simplifiée n°4 .....	4
a. Suppression de l'emplacement réservé « ERCOPA01 » à Pannes et Corquilleroy.....	4
b. Les pièces modifiées du PLUiHD .....	5

## 1. Le cadre règlementaire

### a. Le PLUiHD de l'Agglomération Montargoise et Rives du Loing (AME) et son contexte administratif

L'AME est située à l'Est du Loiret et composée de 15 communes : Amilly, Cepoy, Chalette-sur-Loing, Chevillon-sur-Huillard, Conflans-sur-Loing, Corquilleroy, Lombreuil, Montargis, Mormant-sur-Vernisson, Pannes, Paucourt, Saint-Maurice-sur-Fessard, Solterre, Villemandeur et Vimory. Elle fait également partie du Schéma de Cohérence Territoriale du Montargois en Gâtinais approuvé depuis le 1<sup>er</sup> juin 2017 et actuellement en révision pour l'actualisation de son périmètre et pour l'intégration d'un PCAET au sein du document.

Le Conseil Communautaire a adopté le PLUiHD le 27 février 2020, ce document intercommunal regroupe les 15 communes de l'EPCI et comporte un volet spécifique à l'habitat et à la mobilité.

Depuis son approbation, le document a fait l'objet de trois modifications simplifiées, une première approuvée le 1<sup>er</sup> février 2022 pour l'adaptation de la zone URU pour la caserne Gudin et le Port Saint-Roch, une seconde approuvée le 6 décembre 2022 pour des modifications mineures sur le zonage et le règlement et enfin la troisième le 24 septembre 2024 pour la levée d'un emplacement sur la commune de Vimory sur le secteur de l'aérodrome.

Une déclaration de projet a également été approuvée le 6 décembre 2022 concernant le secteur du Petit Chesnoy à Amilly.

Parallèlement à la présente modification simplifiée, quatre révisions allégées sont en cours d'élaboration ainsi qu'une modification de droit commun et une déclaration de projet.

## b. Le cadre législatif de la procédure de modification simplifiée

Conformément aux articles L.153-45 à L153-48, le document d'urbanisme peut faire l'objet d'une procédure de modification simplifiée pour les motifs suivants :

- Modifications autre que celles entrant dans le cadre de la modification de droit commun à savoir :
  - o Majoration de plus de 20% des possibilités de construction résultant dans une zone de l'application de l'ensemble des règles du plan,
  - o Diminution des possibilités de construire,
  - o Réduction de la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser,
  
- Majoration des possibilités de construire prévues par l'article L.151-28 du code de l'urbanisme pour permettre l'agrandissement ou la construction de bâtiments à usage d'habitation, pour les programmes de logements comportant des logements locatifs sociaux ainsi que pour les constructions faisant preuve d'exemplarité énergétique, à savoir :
  - o Augmentation jusqu'à 20% des règles de densité pour l'agrandissement ou la construction d'habitation en zone urbaine,
  - o Augmentation jusqu'à 50% des règles de densité pour le logement social,
  - o Augmentation jusqu'à 30% des règles de gabarit pour les logements à haute performance énergétique ou énergie positive,
  - o Augmentation jusqu'à 30% des règles de densité dans le cadre de la réalisation de logements intermédiaires dans certains secteurs,
  
- La rectification d'erreurs matérielles,

L'objet de la présente modification serait la levée d'un emplacement réservé, par conséquent, cela rentre dans le champ d'application de la procédure de modification simplifiée prévue par le code de l'urbanisme.

## 2. Objet de la modification simplifiée n°4

### a. Suppression de l'emplacement réservé « ERCOPA01 » à Pannes et Corquilleroy

La modification simplifiée n°4 a été prescrite par un arrêté du Président de l'AME n°25-03 le 28 janvier 2025. L'objectif poursuivi est de lever un emplacement réservé sur la commune de Corquilleroy et de Pannes. Cet emplacement dénommé « ERCOPA01 » a été institué au bénéfice de l'AME sur les parcelles cadastrées YE0012, YE0013, YE0023, YE0024, YE0025, ZR0001, ZR0002, ZR0003, ZR0004, ZR0005, YD0006, YD0007, YD0008, YD0009, YD0011, YD0013, YD0017, YD0021, YD0022, YD0032, YE0022, YE0046, YE0047, sur une surface de 35810m<sup>2</sup> afin de permettre la création d'une voie d'accès à la Zone d'Activité Économique (ZAE) du Parc de Chaumont sur Corquilleroy.



Figure 1 Plan de masse de l'implantation du poste de rebours sur la parcelle YD-11 à Pannes. Source : Cub n04524724A0038

La levée de cet emplacement réservé est justifiée par la nécessité pour GRT GAZ de déposer un permis de construire pour un poste de rebours. Un certificat d'urbanisme opérationnel n°CU 045247 24 A0038 a été déposé le 24 mai 2024 (instruit par le Direction Départementale des Territoires du Loiret) mais n'a pas été délivré car incomplet en l'état. L'existence de l'emplacement réservé a toutefois été souligné comme élément bloquant dans le cadre du dépôt futur d'une autorisation d'urbanisme sur le terrain pressenti.

Bien qu'une seule partie de l'emplacement empêche la réalisation du projet de GRT GAZ, le tracé de la voirie tel qu'il a été décidé lors de l'élaboration du PLUiHD a aujourd'hui évolué. Ainsi, il n'a pu lieu de s'imposer sur les parcelles concernées puisque le projet ne sera pas réalisé tel qu'il est représenté. Cependant, le projet de création d'une voie d'accès à la ZAE est maintenu et le tracé ayant été modifié, un nouvel emplacement réservé actualisé sera créé et est en cours d'intégration au sein de la procédure de modification de droit commun n°1.



Figure 2 Emprise actuelle de la parcelle YD-11 et des servitudes existantes. Source : SIG de l'AME

## b. Les pièces modifiées du PLUiHD

- Pièce n°6.6. Règlement graphique de la commune de Corquilleroy
- Pièce n° 6.10.a et 6.10.b. Règlement graphique de la commune de Pannes

L'emplacement réservé figurant sur le règlement graphique sera supprimé.

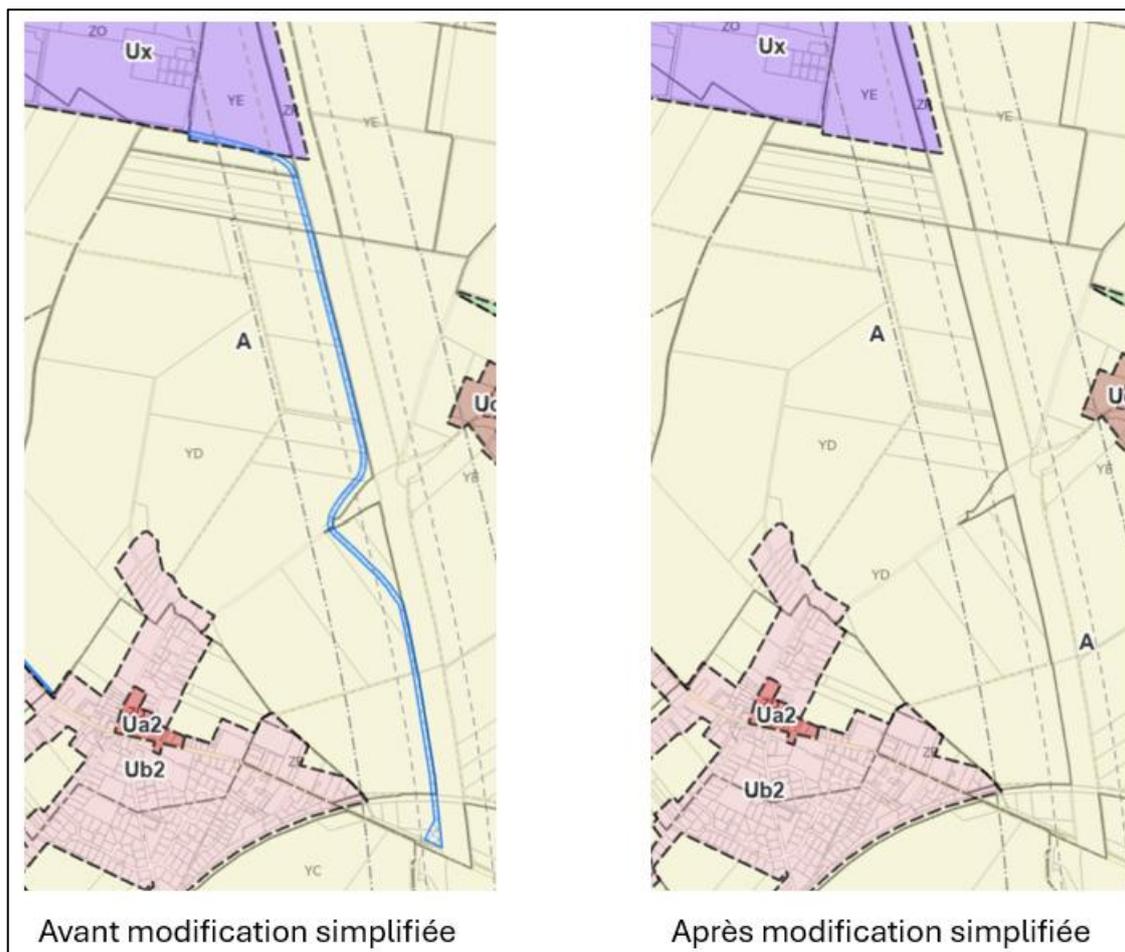


Figure 3 Projection du règlement graphique de Corquilleroy et Pannes après suppression de l'emplacement réservé ERCOPA01

○ Pièce n° 5.2. Liste des emplacements réservés

L'unique emplacement réservé « ERCOPA01 » sur la commune de Pannes et Corquilleroy sera supprimé de la liste annexée au dossier du PLUiHD.

CORQUILLEROY						
ERCO01	CORQUILLEROY	Ouvrage public	Création d'un fossé pour la gestion des eaux pluviales	ZN0112 ZN0172	2170	Agglomération Montargoise Et rives du loing
ERCOPA01	CORQUILLEROY	Voie publique		YE0012 YE0013	35810	
LISTE DES EMPLACEMENTS RESERVES - Version « modification simplifiée n°3 » du 24 septembre 2024						8/18
<div style="border: 1px solid black; padding: 5px; width: fit-content; margin: 0 auto;">           Envoyé en préfecture le 02/10/2024            Reçu en préfecture le 02/10/2024            Publié le 02/10/2024            ID : 045-244500203-20240924-24_270-DE         </div>						
et	PANNES		Création d'une voie d'accès à la ZAE du Parc de Chaumont	YE0023 YE0024 YE0025 ZR0001 ZR0002 ZR0003 ZR0004 ZR0005 YD0006 YD0007 YD0008 YD0009 YD0011 YD0013 YD0017 YD0021 YD0022 YD0032 YE0022 YE0046 YE0047		Agglomération Montargoise Et rives du loing

Figure 4 Suppression de l'emplacement réservé ERCOPA01