

**PROJETS DE REVISIONS ALLEGÉES N° 3 & 4 DU PLAN LOCAL D'URBANISME  
INTERCOMMUNAL VALANT PLAN LOCAL DE L'HABITAT ET PLAN DE DEPLACEMENTS  
URBAINS SUR LES COMMUNES DE CHEVILLON-SUR HUILLARD ET DE PANNES  
(DEPARTEMENT DU LOIRET)**

**ENQUÊTE PUBLIQUE DU 15 OCTOBRE 2025 AU 14 NOVEMBRE 2025**

**COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION MONTARGOISE ET RIVES DU LOING**

**Rapport et conclusions du commissaire enquêteur**

**- 2<sup>ème</sup> PARTIE : CONCLUSIONS DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR**

MG Réception à Pannes. Source: dossier



Projet touristique à Chevillon-sur-Huillard



# Sommaire

1 Introduction.....	3
1.1 Objet de l'enquête publique.....	3
1.2 Enjeux des projets de révision allégée.....	3
1.3 Déroulement de l'enquête publique.....	4
1.4 Les enseignements de l'enquête publique.....	4
2 Appréciation des projets.....	5
2.1 Appréciation sur les dossiers mis à l'enquête publique.....	5
2.2 Appréciation sur l'organisation et le déroulement de l'enquête publique.....	6
2.3 Réponses aux observations du public.....	6
2.4 Réponses aux questions du commissaire.....	7
3 Conclusions motivées et avis du commissaire enquêteur.....	7

## Préambule

Selon l'article R. 123-19 du code de l'environnement, « *Le commissaire enquêteur ou la commission d'enquête consigne, dans une présentation séparée, ses conclusions motivées, en précisant si elles sont favorables, favorables sous réserves ou défavorables au projet.* ».

Selon l'article R. 123-21 du code de l'environnement, « *L'autorité compétente pour organiser l'enquête publie le rapport et les conclusions du commissaire enquêteur ou de la commission d'enquête sur le site internet où a été publié l'avis mentionné au I de l'article R. 123-11 et le tient à la disposition du public pendant un an.* ».

NB : Le présent document constitue les conclusions du commissaire enquêteur. Son rapport fait donc l'objet d'un document distinct.

## 1 Introduction

### 1.1 Objet de l'enquête publique

L'Agglomération Montargoise Et rives du loing (AME) est une communauté d'agglomération située dans le département du Loiret, au sein de la région Centre-Val de Loire, qui regroupe 15 communes, dont Pannes et Chevillon-sur-Huillard. Son siège est situé à Montargis.

L'AME est couverte par un Plan Local d'Urbanisme intercommunal, valant programme local de l'Habitat et plan de Déplacements urbains (PLUiHD), approuvé par le Conseil communautaire le 27 février 2020. Le PLUiHD est exécutoire depuis le 24 juillet 2020.

Par courrier enregistré le 26 août 2025 et complété le 3 septembre 2025, Monsieur Jean-Paul BILLAULT, président de l'AME, a sollicité auprès du président du Tribunal Administratif d'Orléans la désignation d'un commissaire enquêteur pour l'enquête publique conjointe concernant les projets de révision allégée du PLUiHD suivants :

**Projet de révision n°3: développement d'un projet d'hébergement touristiques insolites sur le territoire de la commune de Chevillon-sur-Huillard:** Il concerne la création d'un secteur de taille et de capacité d'accueil limitées (STECAL) avec réduction d'une zone naturelle.

**Projet de révision n°4 : développement de l'entreprise MG Réception (service traiteur) implantée à Pannes:** Il porte sur la réduction d'un Espace Boisé à Conserver (EBC) et la création d'une zone "Uxt", correspondant à une activité artisanale isolée (traiteur).

Ces deux projets de révision ont été arrêtés par délibération de l'AME du 20 mai 2025.

Par décision N° E25000151/45 du 15 septembre 2025, le président du Tribunal Administratif d'Orléans a désigné Etienne LEFEBVRE, commissaire enquêteur du Loiret, pour l'enquête publique unique concernant les deux projets de révision allégée n°3 et 4 du PLUiHD de la Communauté d'AME.

Le président de la Communauté AME a signé l'arrêté d'ouverture d'enquête n°25-202 le 17 septembre 2025, relatif aux projets de révision allégée n°3 et n°4 du PLUiHD pour une durée de 31 jours consécutifs, à compter du mercredi 15 octobre 2025 (14h30) jusqu'au vendredi 14 novembre 2025 (12h30).

### 1.2 Enjeux des projets de révision allégée

#### **Projet de révision n°3: développement d'un projet d'hébergement touristiques**

D'après le dossier le projet s'appuie sur la hiérarchie urbaine établie au sein du PLUi-HD de l'AME et du Projet d'Aménagement Stratégique du SCoT du Gâtinais Montargois. Les communes faisant partie du "territoire périurbain" de l'agglomération, comme Chevillon, se trouvent au croisement de deux dynamiques périurbaines : celle de l'aire urbaine francilienne et celle de l'agglomération montargoise.

Le développement d'un complexe d'hébergements touristiques insolites participe à la renommée du territoire, via la valorisation du contexte environnemental, naturel et bâti. Ce projet va en outre

permettre la création de nouveaux emplois qui pourront être pourvus par des habitants de ce secteur géographique.

### **Projet de révision n°4 : développement de l'entreprise MG Réception**

L'activité de MG Réception, entreprise traiteur, s'organise ainsi :

- 50% d'événements privés, avec environ 200 mariages par an ;
- 45% d'événements professionnels
- 5% d'événements associatifs (ex : banquet des aînés organisés par les communes).

L'entreprise est en cours de certification ISO 20121, correspondant aux «Systèmes de management responsable appliqués à l'activité événementielle». Le développement des locaux de l'entreprise lui permettrait de prétendre à l'obtention d'un agrément sanitaire européen, indispensable pour remporter de nouveaux appels d'offres.

Le site actuel de l'entreprise n'est plus adapté pour répondre à la croissance de son activité ; se posent en outre des problèmes de stationnement : certains employés sont obligés de se garer dans le hameau, entraînant des problématiques de sécurité routière et pouvant impacter le voisinage. L'extension et le réaménagement du site, avec notamment l'aménagement d'un espace de stationnement en interne, permettra de résorber ce problème. Le Président de l'AME rencontré par le commissaire lui a confirmé le soutien du Conseil communautaire à ce développement, l'entreprise étant en situation de créer de nouveaux emplois et participant au renom du Montargois avec des prestations de qualité, bien au delà de l'agglomération.

#### **1.3 Déroulement de l'enquête publique**

Trois permanences ont été tenues:

- en mairie de Pannes, mercredi 15 octobre 2025 de 14h à 17h, ouverture de l'enquête;
- en mairie de Chevillon-sur-Huillard, samedi 8 novembre 2025 de 10h à 12h;
- au siège de l'AME, vendredi 14 novembre 2025 de 9h30 à 12h30, clôture de l'enquête.

L'enquête publique s'est déroulée dans de bonnes conditions. La réglementation a été respectée : le dossier était bien mis à disposition sous forme papier et numérique, la publicité en a été correctement faite.

#### **1.4 Les enseignements de l'enquête publique**

Pendant l'enquête seize observations ont été enregistrées, toutes concernant la révision n°4 et toutes défavorables au projet. Aucune personne n'a souhaité rencontrer le commissaire à propos de la révision n°3.

Les griefs évoqués pour la révision n°4 ont été regroupés par thèmes:

- Impact sur l'environnement naturel, cité dans quasiment toutes les observations.
- Impact d'un trafic accru consécutif au développement de l'entreprise, cité dans quasiment toutes les observations.
- Demande du transfert de l'entreprise sur une zone d'activités située sur la commune de Pannes (ARBORIA), citée 6 fois.
- Considérations d'ordre économique, citées 6 fois.
- Diverses autres observations (absence de compensation pour le déclassement d'une partie de l'espace boisé classé, absence d'engagement sur la remise en état après cessation d'activité, le projet n'obéit pas à l'objectif de "zéro artificialisation nette", effet d'un précédent pour un autre

projet pouvant conduire à un déclassement supplémentaire du Bois de Fourche, absence d'unanimité au sein du Conseil municipal de Pannes, défaut d'information sur le projet).

## **2 Appréciation des projets**

### **2.1 Appréciation sur les dossiers mis à l'enquête publique**

#### **Notes de présentation**

Les notes de présentation relatives aux révisions 3 et 4 du PLUi HD sont suffisamment claires et explicites. Elle comporte l'ensemble des renseignements prévus par la réglementation, notamment:

- l'objet de l'enquête,
- la mention des textes régissant cette enquête,
- les caractéristiques les plus importantes des projet,
- la compatibilité avec le projet d'aménagement et de développement durable (PADD) du PLUiHD et avec le document d'orientations et d'objectifs (DOO) du schéma de cohérence territorial (SCoT) du Gâtinais Montargois,
- un résumé des principales raisons pour lesquelles, notamment du point de vue de l'environnement, le projet a été retenu.

#### **Incidence environnementale**

La Mission Régionale d'Autorité environnementale (MRAe) a émis des avis après examen au cas par cas « ad hoc », le 4 avril 2025 pour la révision n°3 et le 20 mars 2025 pour la révision n°4, en indiquant pour les deux cas:

- que les révisions allégées n°3 et 4 du PLUiHD de la communauté d'AME ne sont pas susceptibles d'avoir des incidences notables sur l'environnement et sur la santé humaine, mettant en avant pour la révision n°4 "la très faible surface (0,27 ha)" de la parcelle sur laquelle la protection espace boisé classé serait retirée
- qu'il n'est pas nécessaire de les soumettre à évaluation environnementale.

Pour autant, dans ses notes de présentation, l'AME décrit de façon détaillée les incidences éventuelles sur l'environnement (sur les espaces naturels notamment), sur les déplacements, sur le cadre de vie, les paysages et le patrimoine, sur les risques technologiques enfin.

#### **Réponse aux avis des personnes publiques associées**

Les PPA ont fait connaître leurs avis lors de deux réunions conjointes, pour chacune des deux révisions. Les compléments demandés (précisions pour un zonage, affectation modifiée pour un bâtiment, qualification plus précise de la zone naturelle concernée pour la révision 3, bilan de la consommation d'espaces naturels agricoles et forestiers sur le périmètre du PLUi suite aux différentes procédures pour la révision 4) seront intégrés dans les notices explicatives selon le retour de l'AME.

#### **Bilan des concertations préalables**

Les concertations se sont déroulées conformément au code de l'urbanisme. Seule la révision 4 a fait l'objet de remarques. Au nombre de cinq, elles sont toutes défavorables au projet et émanent de personnes qui se sont également exprimées lors de la présente enquête. Dans sa délibération n°25-158 du 20 mai 2025 l'AME a acté le bilan de cette concertation et a indiqué vouloir tenir compte des observations reçues.

## Conclusion sur l'appréciation du dossier

Sous la réserve de la prise en compte des observations des PPA, peu nombreuses, le commissaire enquêteur estime que les notices et les documents d'accompagnement présentent les projets de façon détaillée, avec les enjeux et les incidences.

### 2.2 Appréciation sur l'organisation et le déroulement de l'enquête publique

Le commissaire enquêteur n'a rencontré aucune difficulté dans l'organisation et le déroulement de cette enquête publique, que ce soit avec ses interlocuteurs de l'AME ou le public rencontré lors de ses permanences. Les recommandations du commissaire enquêteur pour l'organisation de l'enquête ont été suivies.

La réglementation a été respectée concernant le dossier mis à disposition du public. Outre les exemplaires papier disponibles dans les trois lieux de permanence, le dossier a été mis en ligne sur le site internet de l'AME en temps utile.

L'avis d'enquête a été affiché, conformément aux dispositions réglementaires, au siège de l'AME, en mairies de Pannes et de Chevillon et à proximité des deux sites concernés par les projets de révision. Les annonces dans deux journaux locaux de cet avis d'enquête publique ont bien été réalisées.

Aucun incident particulier n'est à déplorer.

Le commissaire enquêteur a clos l'enquête publique le 14 novembre à 12h30, à l'issue de sa dernière permanence au siège de l'AME, en présence du chargé de mission planification. Son procès-verbal de synthèse des observations émises durant l'enquête et de ses questions a été communiqué le 18 novembre 2025 à l'AME.

Le mémoire en réponse à ce procès-verbal a été transmis au commissaire enquêteur le 3 décembre 2025 par le chargé de mission planification de l'AME.

### 2.3 Réponses aux observations du public

**Concernant la révision n°3**, il n'y a eu aucune observations.

**Concernant la révision n°4**, dans son mémoire en réponse au PV du commissaire, l'AME a pris le parti de répondre à chacune des seize observations reçues (voir l'intégralité de ce mémoire dans le document "Annexes").

Le commissaire a regroupé ici ces seize réponses en suivant la proposition faite au § 1.4 ci-dessus de regroupement des observations du public:

- **Impact sur l'environnement naturel:** l'impact du déclassement d'une partie de l'EBC est limité comme le confirme la MRAe, qui a par ailleurs dispensé le projet d'évaluation environnementale, notamment du fait de sa surface faible (2700 m<sup>2</sup>, 6,8% de l'EBC total du Bois de Fourche). Plusieurs arbres remarquables seront en outre conservés et une compensation est à l'étude.
- **Impact d'un trafic accru:** des comptages réalisés en 2024 et 2025 ne mettent pas en avant ce risque; l'aménagement d'un parking sur le site devrait solutionner les problèmes actuels de stationnement; il n'y aura pas d'augmentation de la flotte actuelle de véhicules de l'entreprise.
- **Demande du transfert de l'entreprise:** ce déménagement, étudié en amont avec l'AME, n'est économiquement pas viable avec un coût excessif. Le devenir des anciens locaux après départ de l'activité est en outre incertain avec un risque de friche.
- **Considérations d'ordre économique:** l'économie générale du PLUi n'est pas remise en cause; des retombées fiscales sont attendues ainsi qu'une recette issue de la taxe d'aménagement.

- **Autres observations:** les nuisances sonores ne sont pas avérées; l'espace est économisé par rapport à un transfert complet de l'activité qui pourrait en outre s'accompagner de l'abandon des bâtiments actuels; la publicité de l'enquête a été correctement faite; une concertation préalable a eu lieu; l'AME indique ne pas avoir le projet d'installer d'autres activités économiques dans le hameau du Bois de Fourche.

Pour le commissaire ces réponses apportent, sous la réserve de ses questions complémentaires propres figurant ci dessous (§ 2.4), des éclairages satisfaisants.

## 2.4 Réponses aux questions du commissaire

**Concernant la révision n°3**, le commissaire n'avait aucune question à formuler.

**Concernant la révision n°4**, le commissaire a attiré l'attention du porteur sur deux points:

- **La faiblesse de la mise en œuvre de la séquence "éviter, réduire, compenser".** Les impacts d'un projet, d'un plan ou d'un programme sur l'environnement peuvent se traduire par une dégradation de la qualité environnementale. La séquence « éviter, réduire, compenser » (ERC L 122-3 du code l'environnement ) a pour objectif d'éviter les atteintes à l'environnement, de réduire celles qui n'ont pu être suffisamment évitées et, si possible, de compenser les effets notables qui n'ont pu être ni évités, ni suffisamment réduits.suivants.

- sur l'évitement (transfert de l'entreprise ailleurs pour éviter l'impact local), le chef d'entreprise a mis en évidence son surcoût: 3,3 M€ d'investissement pour l'extension réalisée sur place, 5,8 M€ pour un déménagement sur la zone d'activités;

- sur la réduction, une cartographie des 22 arbres remarquables que le pétitionnaire s'engage à conserver a été fournie au commissaire pendant l'enquête. Ils sont identifiés dans la réponse reçue au PV d'enquête;

- sur la compensation (reconstitution d'un EBC avec plantation à réaliser en remplacement de la parcelle défrichée), l'AME a indiqué travailler sur plusieurs options en fournissant une cartographie des emplacements possibles sur la commune de Pannes.

- **Développement du covoiturage dans l'entreprise**

Le chef d'entreprise indique dans sa réponse que le covoiturage fait partie intégrante du plan d'action au sein de son entreprise pour les 5 prochaines années dans le cadre d'une démarche Responsabilité sociétale des entreprises (RSE).

Ces engagements concernant ces deux points sont de nature à remédier de façon réaliste aux griefs parmi les principaux: impact environnemental et risque d'un trafic accru.

## 3 Conclusions motivées et avis du commissaire enquêteur

Sur l'organisation et le déroulement de l'enquête publique, le commissaire considère que :

- L'enquête s'est déroulée conformément aux textes réglementaires et à l'arrêté n°25-202 du 17 septembre 2025 signé par le président de l'AME, avec une information réglementaire et adaptée par affichage, sur internet et dans la presse locale.
- Les dossiers mis à la disposition du public étaient suffisamment clairs et précis.
- Le public pouvait s'exprimer ou s'informer facilement durant toute l'enquête, notamment lors des trois permanences.

**Pour la révision n°3 (hébergements touristiques à Chevillon-sur-Huillard)**, le commissaire relève le consensus local très large sur l'opportunité du projet et sur la façon de le conduire:

absence d'observation du public, remarques limitées des PPA, faibles impacts environnementaux, confirmés par un avis de la MRAe le dispensant d'évaluation environnementale, bonne intégration territoriale enfin.

**En conclusion le commissaire enquêteur délivre un avis favorable sans réserve au projet de révision allégée n°3 du Plan Local d'Urbanisme intercommunal Habitat et Déplacement de la Communauté d'Agglomération Montargoise Et rives du loing relatif à la création d'hébergements touristiques sur la commune de Chevillon-sur-Huillard.**

Il attire l'attention de l'AME sur la nécessité d'apporter les modifications au dossier qui ont été décidées lors de la réunion d'examen conjoint des Personnes publiques associées du 17 juin 2025.

**Pour la révision n°4 (extension de l'entreprise MG Réception sur Pannes)**, le commissaire estime que l'AME apporte des réponses convaincantes aux observations du public. Il note en particulier les arguments démontrant la faiblesse de l'impact environnemental, notamment la mise en avant d'un avis de la MRAe dispensant la révision d'évaluation environnementale, l'effet modéré du projet sur le trafic des véhicules, ainsi que les remarques limitées des Personnes publiques associées.

Le commissaire a cependant relevé au cours de l'enquête les lacunes de la séquence "éviter, réduire, compenser" (ERC, L 122-3 du code l'environnement). Bien que non réglementairement requise dans la présente situation, la révision n'étant pas soumise à évaluation environnementale, il estime que le respect de cette séquence est de nature à apaiser les tensions locales que le projet a fait naître, plusieurs remarques du public relevant l'absence de compensation au défrichement de la partie de l'espace boisé classé sur laquelle l'extension de l'entreprise est prévue dans le bois de Fourche. Le commissaire a formalisé cette attente dans son procès verbal d'enquête et recueilli les engagements de l'AME et du chef d'entreprise dans leur réponse:

- L'évitement a été étudié et écarté: le déménagement vers la zone d'activités ARBORIA représenterait un coût disproportionné. Le commissaire considère cet argument comme recevable;
- la réduction sera possible, avec le maintien initialement non prévu d'arbres remarquables identifiés dans la zone qui sera défrichée, et avec des plantations qui interviendront au sein du projet lui même, notamment au niveau du parking. Le commissaire prend acte de cet engagement;
- la compensation, non prévue initialement, dont l'absence a été relevée par plusieurs observations du public, a été acceptée dans son principe dans le mémoire en réponse au procès verbal du commissaire. Plusieurs possibilités y sont évoquées et cartographiées et doivent être approfondies.

Le commissaire enquêteur prend acte de ces modifications substantielles que l'AME envisage d'apporter au dossier.

**En conclusion le commissaire enquêteur délivre un avis favorable au projet de révision allégée n°4 du Plan Local d'Urbanisme intercommunal Habitat et Déplacement de la Communauté d'Agglomération Montargoise Et rives du loing relatif à l'extension de l'entreprise MG Réception sur la commune de Pannes, avec les deux réserves suivantes:**

- l'emplacement proposé par l'AME et le chef d'entreprise des arbres remarquables à conserver devra être intégré au dossier;
- une compensation à la destruction prévue des 2700 m2 d'espace boisé à conserver doit être incluse au dossier, à définir parmi les propositions faites par l'AME. Des services écosystémiques à terme au moins équivalent à ceux remplis par l'EBC actuel sont attendus.



Il attire l'attention de l'AME sur la nécessité d'apporter les modifications au dossier qui ont été décidées lors de la réunion d'examen conjoint des Personnes publiques associées du 17 juin 2025.

Il invite les services de l'AME à se rapprocher de la Direction Départementale des Territoires du Loiret en vue de l'application de la législation sur le défrichement au titre du code forestier pour mener ce projet à son terme..

Olivet, le 13 décembre 2025



Etienne LEFEBVRE  
Commissaire enquêteur