

REVISION ALLEGEE N°3 DU PLUiHD DE L'AME

Réunion d'examen conjoint avec les Personnes Publiques Associées
Le 17 juin 2025, locaux de l'AME, La Chaussée - Montargis

Participants :

- Monsieur DEMAUMONT Franck : Vice-Président de l'AME en charge de l'urbanisme
- Monsieur BOURILLON Christian : Maire de Chevillon-sur-Huillard
- Monsieur GAILLARD Michel : Mairie de Pannes
- Madame DUPONT Marie-Laure : DDT45
- Madame BONNEAU Raphaëlle : DDT du Loiret
- Monsieur TRÉBOUTA Tristan : Directeur du PETR Gâtinais Montargois
- Madame BOUCHETTE Sylvie, CCI du Loiret (en visioconférence)
- Madame SAVROT Charline : urbaniste, bureau d'études Terr&Am
- Monsieur SAISON Julien : responsable ADS de l'AME
- Monsieur MAUVÉ Anthony : AME

Annexe : support de présentation de la réunion

Madame SAVROT, du bureau d'études Terr&Am, présente aux Personnes Publiques Associées (PPA) le contexte général de cette procédure de révision allégée n°3, qui concerne le lieu-dit « Le Marais » à Chevillon-sur-Huillard. Pour rappel, les dispositions réglementaires du PLUi-HD sont modifiées dans le cadre de cette procédure pour permettre la réalisation d'un projet d'hébergements touristiques insolites sur les berges de l'étang.

Les PPA interrogent l'AME sur plusieurs points de la procédure :

- 1) Le SCoT demande quelles sont les modalités de concertation mises en œuvre au cours de la phase d'étude.
 - Monsieur MAUVE indique que les modalités de concertation inscrites dans la délibération de prescription de la procédure ont été respectées : communication auprès du public, registre papier disponible en mairie de Chevillon-sur-Huillard et à l'AME, possibilité de consultation du dossier au fur et à mesure de son élaboration. Le bilan de la concertation a été tiré lors de l'arrêt du projet en conseil communautaire.
- 2) La DDT demande si les bâtiments existants sur la parcelle accueillent déjà une activité. Peut-être qu'un changement de destination aurait pu être fléché pour anticiper un besoin futur. Faute d'un changement de destination, il faudra mener une nouvelle procédure d'évolution du PLUi.
 - Monsieur MAUVE explique qu'il n'y a pas de travaux prévus à ce stade. Les bâtiments ont déjà une destination « habitat ». La question sera posée au porteur de projet pour éventuellement identifier un changement de destination.

Suite à la réunion avec les PPA, un changement de destination a été identifié sur l'une des anciennes granges, pour éventuellement envisager l'aménagement d'une salle de réception à plus ou moins long terme.

- 3) La DDT signale que si l'autorisation d'urbanisme déposée excède les 1000 m², un porter à connaissance devra être fourni dans la mesure où le site fait l'objet d'une pré-localisation de zone humide.
 - L'information sera communiquée au porteur de projet.
 - Madame SAVROT rappelle que la procédure n'a pas fait l'objet d'une soumission à évaluation environnementale, après l'examen au cas par cas de la MRAe.
- 4) La DDT partage l'avis du « service Eau et Forêt » et indique qu'il pourrait être pertinent d'ajouter au sein du dossier, en particulier dans la notice explicative, des éléments concernant la qualité des boisements qui font l'objet de modification (espace boisé classé) : l'EBC qui est supprimé date des années 40 tandis que celui qui est proposé en reclassement est plus récente (années 80). Il est aussi rappelé qu'il faudra que le porteur de projet suive les recommandations en matière d'abattage d'arbres et réalise les travaux au cours de la période favorable.

- Monsieur MAUVE prend note de la remarque et il sera demandé au porteur de projet de fournir des photos des deux boisements pour compléter le dossier.
- 5) La DDT alerte l'AME sur la proximité du secteur avec des espaces agricoles productifs, qui pourrait conduire à des conflits d'usage, en particulier en période de moisson.
- Monsieur MAUVE indique que le porteur de projet à conscience de cette situation ; toutefois le maintien du boisement en fond de parcelle joue le rôle de « bande tampon » pour atténuer à minima les nuisances, en particulier les nuisances sonores.
- 6) La DDT signale que ce projet n'engendre pas de consommation foncière dans la mesure où la parcelle est déjà bâtie. Ce constat est aussi partagé par le SCoT.

BILAN DES MODIFICATIONS A APPORTER AU DOSSIER DE RA n°3 :

- Ajout d'un changement de destination sur le zonage + modification de la liste des changements de destination
- Justifications complémentaires à apporter dans la notice explicative concernant les EBC et le changement de destination