

Département du Loiret

Communauté d'Agglomération
Montargoise Et rives du loing



**Plan Local d'Urbanisme intercommunal valant Plan
Local de l'Habitat et Plan de Déplacements Urbains**

**RÉVISION ALLÉGÉE N°4 AU TITRE DE L'ARTICLE
L.153-34 DU CODE DE L'URBANISME**

MG Réception à Pannes

Date | 20 mai 2025

Objet | Dossier arrêté par la Communauté d'Agglomération

DEPARTEMENT DU LOIRET

Agglomération Montargoise Et rives du Loing

Plan Local d'Urbanisme intercommunal valant Plan local de l'Habitat et Plan de Déplacements Urbains

REVISION ALLEGEE N°4 AU TITRE DE L'ARTICLE L.153-34 DU CODE DE L'URBANISME

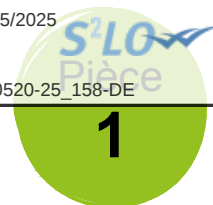
MG Réception à Pannes

BORDEREAU DES PIECES

Pièce n°1 - Note explicative

Pièce n°2 - Pièces révisées du P.L.U.i.H.D. :

- 2.1 Plan de zonage (plan 6.10a)
- 2.2 Règlement écrit (zone Ux)



Département du Loiret

Communauté d'Agglomération
Montargoise Et rives du loing



Plan Local d'Urbanisme intercommunal valant Plan Local de l'Habitat et Plan de Déplacements Urbains

RÉVISION ALLÉGÉE N°4 AU TITRE DE
L'ARTICLE L.153-34 DU CODE DE L'URBANISME
MG Réception à Pannes

Note explicative

Date | 20 mai 2025

Objet | Dossier arrêté par la Communauté d'Agglomération

1.	INTRODUCTION	2
1.1	Objectifs de la révision allégée	2
1.2	Rappel de la procédure	2
1.2.1	<i>Champs d'application de la procédure</i>	<i>2</i>
1.2.2	<i>Le régime de l'évaluation environnementale</i>	<i>2</i>
1.2.3	<i>Suivi de la procédure</i>	<i>3</i>
2.	CONTEXTE TERRITORIAL	4
2.1	Localisation	4
2.2	Contexte démographique	4
2.3	Contexte administratif et réglementaire	5
3.	MODIFICATION DU PLUi-HD	6
3.1	Présentation de l'objet de la révision allégée	6
3.1.1	<i>Mise en contexte.....</i>	<i>6</i>
3.1.2	<i>Objet de la procédure</i>	<i>10</i>
3.2	Modifications apportées au PLUi-HD	15
3.2.1	<i>Zonage.....</i>	<i>15</i>
3.2.2	<i>Règlement écrit.....</i>	<i>16</i>
3.3	Analyse de la compatibilité	17
3.3.1	<i>Avec le PADD du PLUi-HD.....</i>	<i>17</i>
3.3.2	<i>Avec le DOO du SCoT.....</i>	<i>17</i>
4.	INCIDENCES EVENTUELLES SUR L'ENVIRONNEMENT	18
4.1	Sur les espaces agricoles.....	18
4.2	Sur les espaces naturels	18
4.2.1	<i>Les ZNIEFF et sites Natura 2000</i>	<i>18</i>
4.2.2	<i>Les zones et milieux probablement humides</i>	<i>19</i>
4.3	Sur les déplacements	19
4.4	Sur la sécurisation des usagers	20
4.4.1	<i>Les risques naturels.....</i>	<i>20</i>
4.4.2	<i>Les risques technologiques</i>	<i>21</i>
4.5	Sur le cadre de vie, les paysages et le patrimoine	22

1. INTRODUCTION

1.1 OBJECTIFS DE LA REVISION ALLEGEE

L'Agglomération Montargoise Et rives du Loing (AME) souhaite permettre à l'entreprise MG Réception (service traiteur), implantée à Pannes, de se développer. Etablie depuis plusieurs années sur le territoire, l'entreprise manque désormais de place pour poursuivre son développement, mais les projets d'extension envisagés ne peuvent pas être réalisés dans le cadre du PLUiHD actuel.

Le site actuel de l'entreprise MG Réception est inscrit en zone Ux, spécialement dédiée à l'accueil des activités économiques ; toutefois, l'ensemble de la zone est désormais bâti et les parcelles attenantes, visées pour le développement de l'entreprise, sont classées en zone N (naturelle) et font l'objet également d'un Espace Boisé Classé (EBC).

Ainsi, il est nécessaire de procéder à une adaptation du document d'urbanisme, afin de permettre l'évolution et le développement de cette entreprise.

Les pièces du PLUi-HD de l'AME modifiées dans le cadre de la présente procédure sont :

- Le règlement écrit ;
- Le zonage.

Le rapport de présentation n'est pas modifié mais complété par la présente notice explicative.

1.2 RAPPEL DE LA PROCEDURE

1.2.1 CHAMPS 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.

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 intercommunale 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 [...] ».

1.2.2 LE REGIME DE L'EVALUATION ENVIRONNEMENTALE

Doivent faire l'objet d'une évaluation environnementale ou d'une actualisation de l'évaluation environnementale du PLUi, les procédures suivantes :

- Celles qui sont susceptibles d'affecter de manière significative un site Natura 2000 ;
- Celles qui, soit changent les orientations définies par le PADD, soit réduisent un EBC, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière, soit réduisent une protection édictée en raison des risques de nuisances, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou introduisent une évolution de nature à induire de graves risques de nuisances pour les PLUi soumis systématiquement à évaluation environnementale lors de leur élaboration ;
- Celles qui, après un examen au cas par cas par l'autorité environnementale, sont susceptibles d'avoir des effets notables sur l'environnement.

Dans le cas de la présente procédure de révision allégée n°4 du PLUi-HD de l'AME, la MRAe a rendu un avis conforme le 20 mars 2025 dispensant d'évaluation environnementale.

1.2.3 SUIVI DE LA PROCEDURE

La procédure respecte les étapes suivantes :

Délibération du conseil communautaire engageant la procédure	N°24-232 du 25 juin 2024
Examen au cas par cas <i>ad hoc</i> par la MRAe	20 mars 2025
Arrêt de la révision allégée en conseil communautaire	
Examen conjoint par les Personnes Publiques Associées	
Présentation du dossier en CDPENAF	
Enquête publique	
Approbation de la procédure en conseil communautaire	

2. CONTEXTE TERRITORIAL

2.1 LOCALISATION

La commune de Pannes est située à l'Est du département du Loiret, en région Centre-Val de Loire. Plus précisément, la commune est implantée à l'Ouest du pôle urbain de Montargis. Le territoire communal s'étend sur environ 20.8 km² ; il est traversé du Nord au Sud par l'autoroute A77 (Paris – Nevers). Le développement urbain sur la commune est pluriel : le bourg de la commune est implanté au centre du territoire, et se trouve coupée, par l'A77, des extensions récentes réalisées sur la frange Est du territoire, dans la continuité des communes voisines de Châlette-sur-Loing et Villemandeur. Par ailleurs, la commune accueille sur sa partie Sud une zone d'activités économiques.

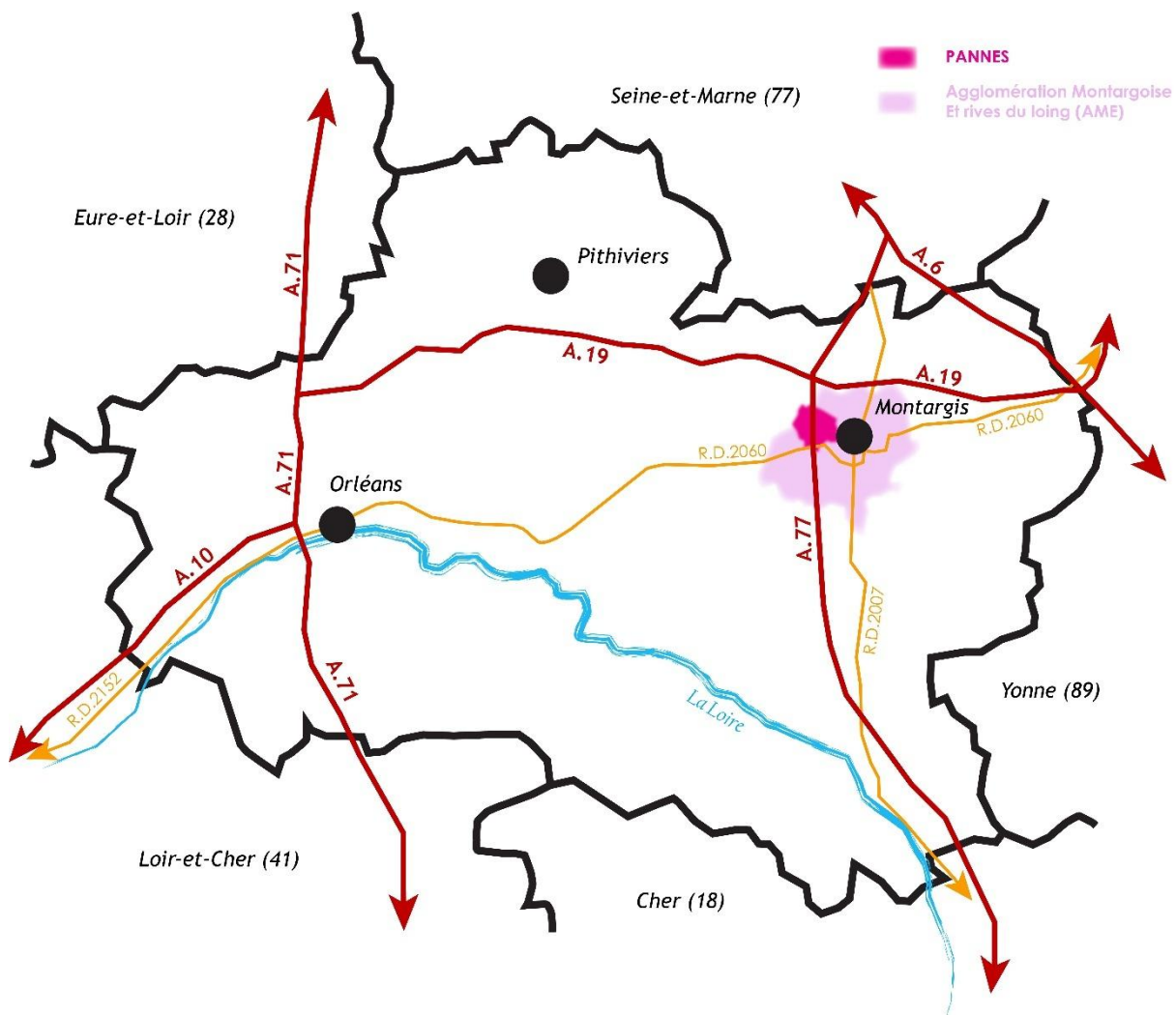


Figure 1 - Localisation de la commune et de l'AME à l'échelle départementale (Terr&Am)

2.2 CONTEXTE DEMOGRAPHIQUE

D'après les dernières données de l'INSEE, la commune de Pannes accueillait 3 714 habitants en 2021. Il ressort de l'analyse des données démographiques une croissance continue de la population depuis la fin des années 60. La localisation de la commune à proximité du pôle urbain de Montargis, avec un cadre de vie agréable, participe à expliquer cette croissance démographique. A titre indicatif, un taux de croissance annuel moyen de +1.8% a été enregistré sur la période 2010-2015.

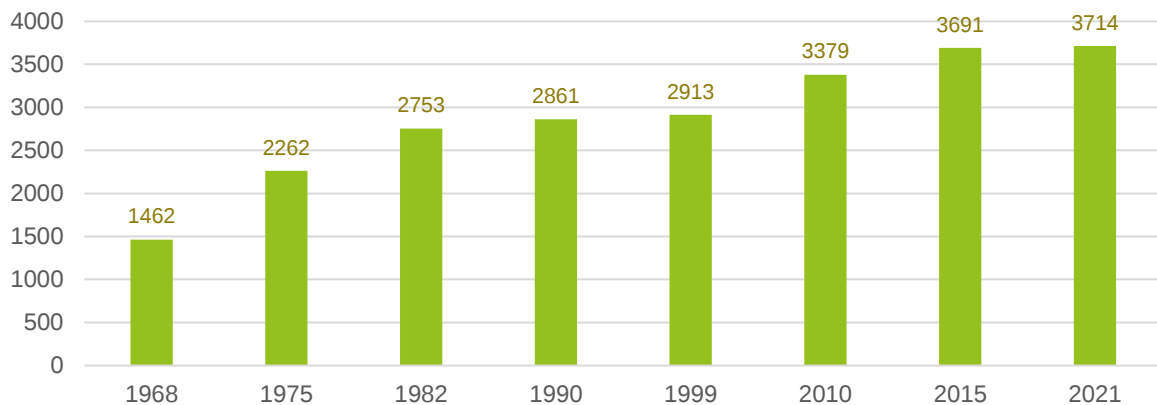


Figure 2 - Evolution de la population communale de Pannes entre 1968 et 2021 (INSEE)

A l'échelle de l'Agglomération Montargoise Et rives du Loing (AME), la population a également suivi une courbe positive depuis la fin des années 60, passant de 48 401 habitants en 1968 à 62 408 habitants en 2020. Ce gain de population s'est fait en suivant une trajectoire régulière, avec un taux de croissance annuel moyen oscillant entre 0.3% et 0.7%.

2.3 CONTEXTE ADMINISTRATIF ET REGLEMENTAIRE

La commune de Pannes est membre de l'Agglomération Montargoise Et rive du Loing (AME), qui est composée aujourd'hui de quinze communes et qui regroupe 62 408 habitants (INSEE, 2020). Les communes membres sont : Amilly, Cepoy, Châlette-sur-Loing, Chevillon-sur-Huillard, Conflans-sur-Loing, Corquilleroy, Lombreuil, Montargis, Mormant-sur-Vernisson, Pannes, Paucourt, Saint-Maurice-sur-Fessard, Solterre, Villemandeur et Vimory. L'AME forme ainsi le second centre urbain du Loiret, avec la Métropole d'Orléans.

L'AME est couverte par un Plan Local d'Urbanisme intercommunal, valant programme local de l'Habitat et Plan de Déplacements urbains (PLUi-HD). Approuvé par le Conseil communautaire le 27 février 2020, le PLUi-HD est exécutoire depuis le 24 juillet 2020. Plusieurs procédures d'évolution du PLUiHD sont en cours, en parallèle de la présente procédure de révision allégée n°4.

Également, l'AME est membre du Pôle d'Equilibre Territorial et Rural (PETR) Gatinais Montargois qui porte, entre autres, le Schéma de Cohérence Territorial. Le SCoT en vigueur vient d'être révisé ; il a été approuvé le 27 juin 2024 par le comité syndical.



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

3. MODIFICATION DU PLUI-HD

3.1 PRESENTATION DE L'OBJET DE LA REVISION ALLEE

3.1.1 MISE EN CONTEXTE

La situation géographique

Le site concerné par la présente procédure de révision allégée se trouve au sein du hameau « Le Bois de Fourche », au Nord-Ouest du bourg de Pannes. Le hameau est notamment desservi via la RD 94 qui permet la liaison avec le bourg de la commune et le reste de l'agglomération montargoise.

Plus précisément, sont concernées les parcelles suivantes de la section ZB : n°75, 74, 71, 72, 73, 77, 78, 79, 80, 81 et 115. La procédure porte également sur les parcelles déjà bâties et utilisées par l'entreprise, à savoir les parcelles ZB n°69 et 70. L'ensemble représente environ 5 950 m² et appartient à l'entreprise.

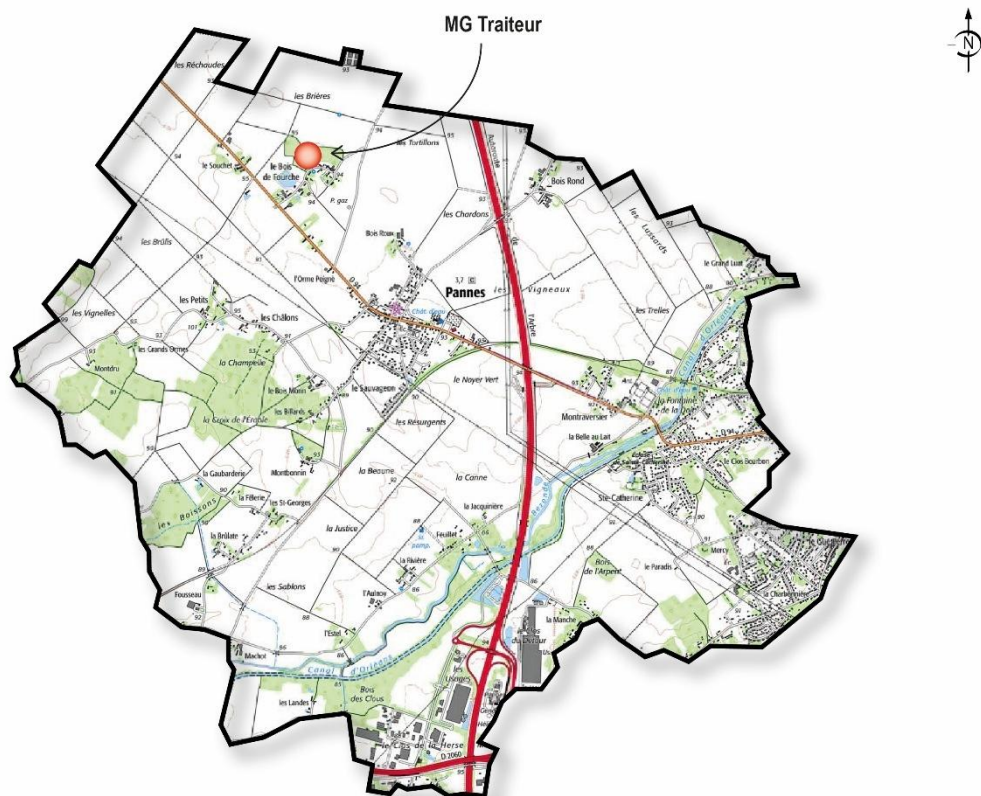


Figure 4 - Localisation du site du projet à l'échelle communale (Terr&Am)

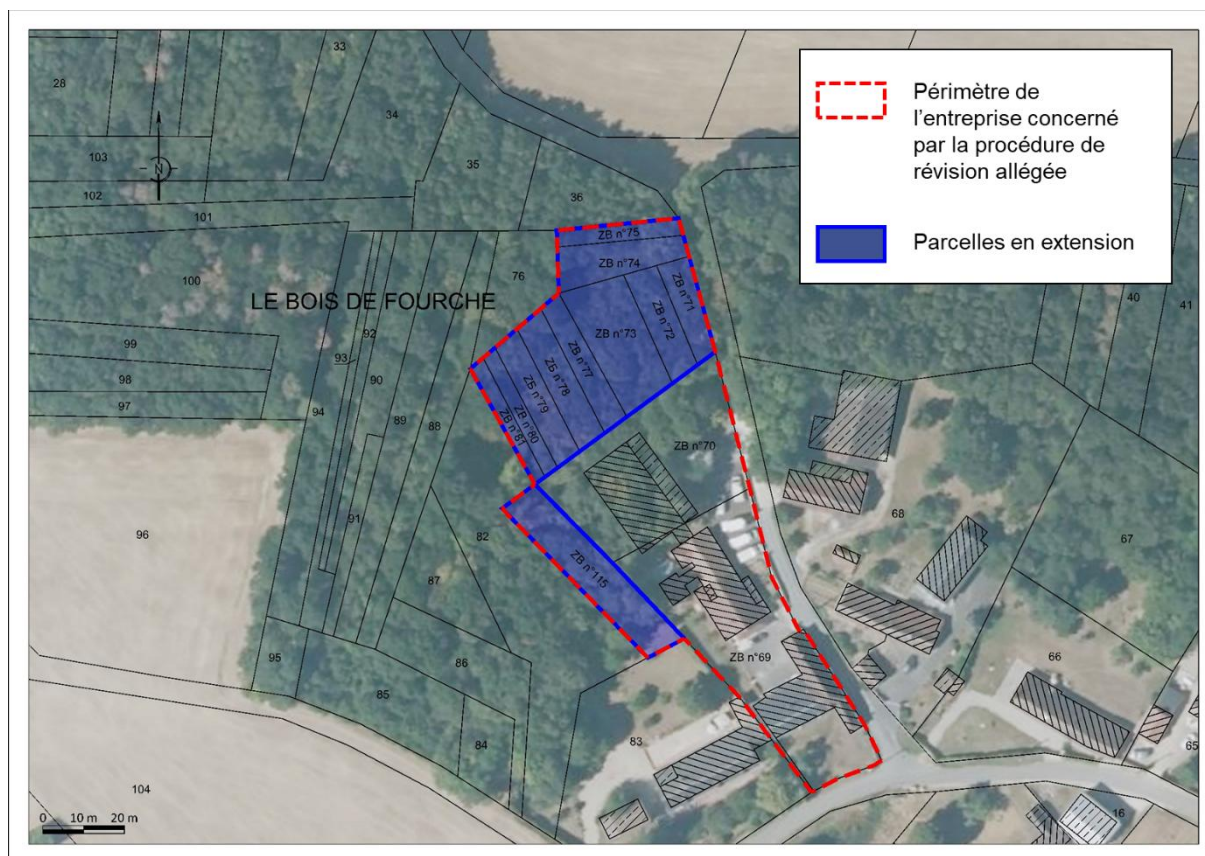


Figure 5 - Photo aérienne et extrait cadastral du site du projet (Terr&Am)

Le site, son occupation et son environnement proche

Le site concerné par l'extension de l'entreprise correspond essentiellement à des espaces boisés. Ce couvert forestier forme un bosquet relativement dense au sein d'un espace agricole ouvert. Ce boisement encercle ainsi la partie Nord du hameau du Bois de Fourche, dont les constructions sont implantées le long de la rue du Bois de Fourche, qui se connecte à la RD 94 au Sud-Ouest. La morphologie urbaine du hameau ainsi que la qualité architecturale des constructions présentes témoignent d'une urbanisation relativement ancienne de ce hameau, qui accueille essentiellement des constructions à usage d'habitation. Une exploitation agricole est recensée sur la partie Sud du hameau.

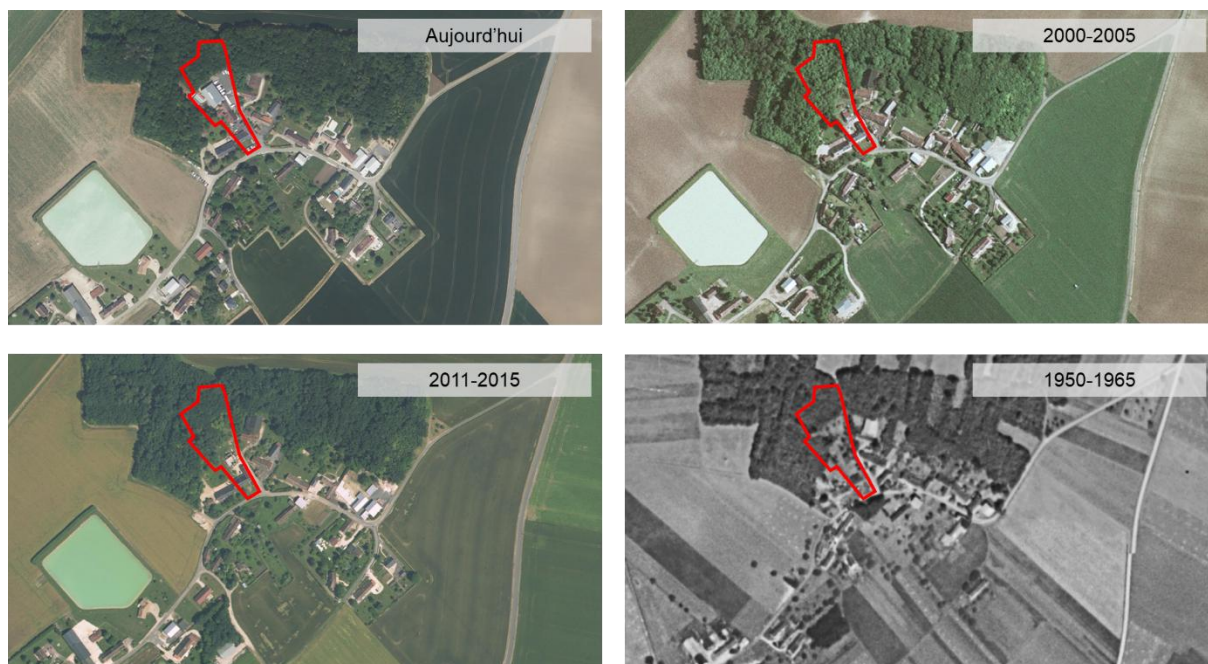


Figure 6 - Evolution urbaine du Hameau du Bois de Fourche à Pannes entre 1950 et aujourd'hui
(IGN - Remonter le temps)

Ces parcelles en extension s'inscrivent dans la continuité directe du site actuel de MG Réception, dont les bâtiments sont déjà implantés dans le hameau, et accessibles par le Chemin du Bois de Fourche (qui longe le site de l'entreprise et de son extension). Le couvert forestier et l'imbrication des constructions proches rendent peu, voire pas, visible le site d'extension de l'entreprise de façon éloignée.



Figure 7 - Le site actuel de l'entreprise MG Réception (Terr&Am - Décembre 2024)

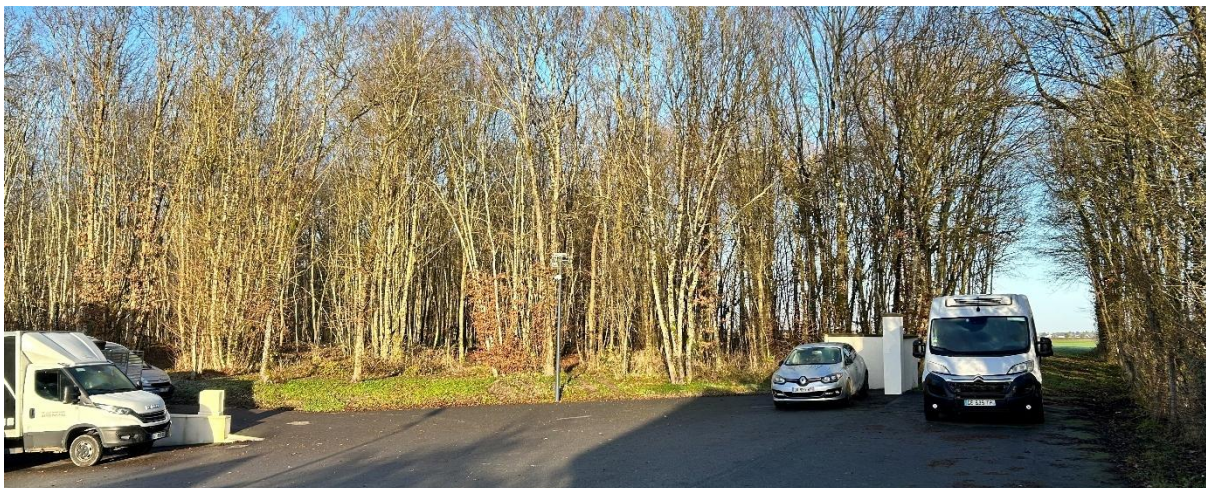


Figure 8 - Vue sur le secteur d'extension au Nord du site actuel de l'entreprise (Terr&Am - Décembre 2024)



Figure 9 - Masque végétal en entrée de hameau qui empêche toute vue lointaine sur l'entreprise (Terr&Am - Décembre 2024)

Contexte réglementaire

Le site actuel de l'entreprise MG Réception est inscrit au sein de la zone Ux, correspondant aux espaces dédiés à l'accueil d'activités économiques sur le territoire de l'AME. Cette zone Ux s'insère au sein de la zone Uc correspondant au reste des espaces bâtis du hameau du Bois de Fourche.

En revanche, les parcelles concernées par l'extension sont classées en zone N (naturelle) et également concernées par un Espace Boisé Classé (EBC). Ce classement rend donc impossible la réalisation du projet d'extension du traiteur sur les parcelles attenantes au site actuel de l'entreprise.

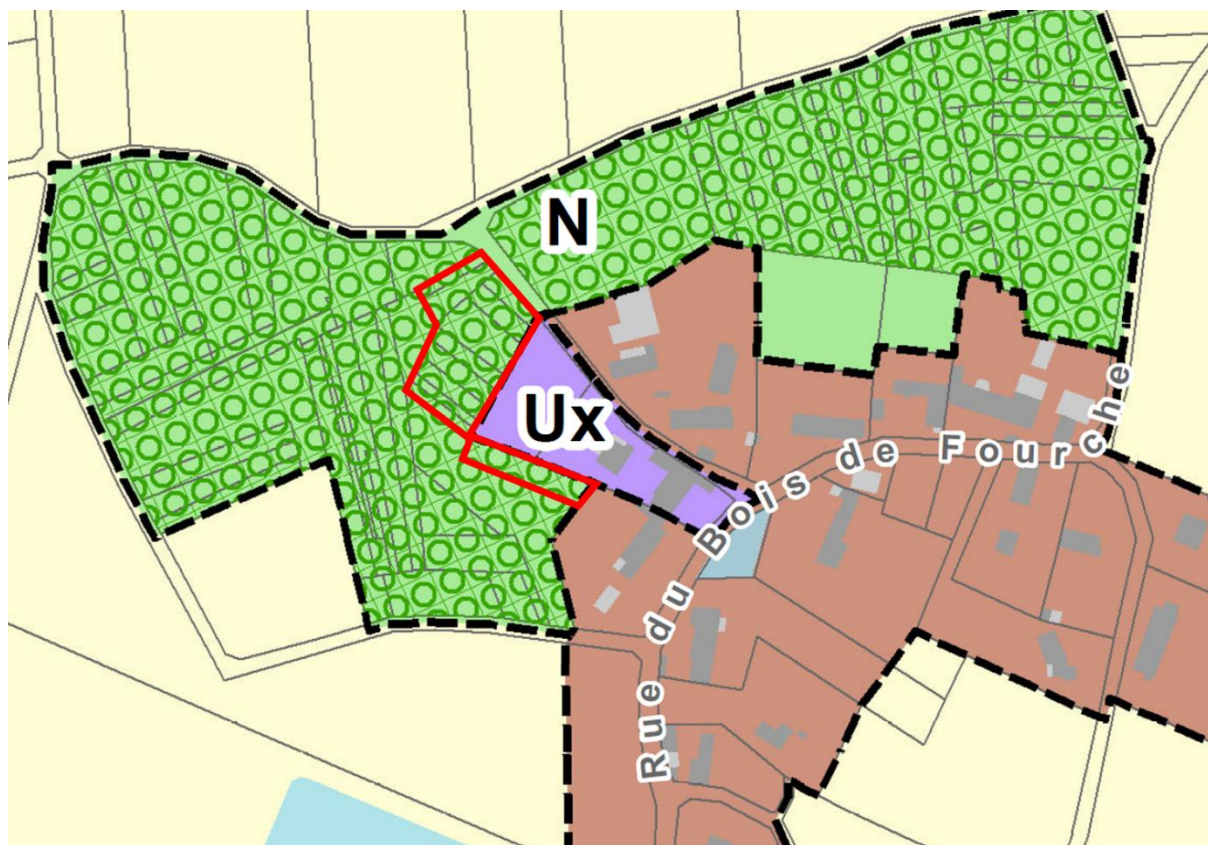


Figure 10 - Extrait du zonage actuel sur PLUiHD de l'AME

3.1.2 OBJET DE LA PROCEDURE

Compte tenu de l'inscription des parcelles concernées par la procédure en zone N et en EBC, le projet d'extension de l'entreprise MG Réception est rendue impossible. L'AME souhaite donc permettre le développement de cette entreprise locale en adaptant les dispositions réglementaires applicables au sein du PLUiHD à ce projet.



L'entreprise MG Réception est implantée depuis les années 70 sur le territoire montargois. Le fondateur, Michel Guérault, avait initialement ouvert une boutique de boucherie, charcuterie et traiteur en 1971 à Villemandeur ; l'activité de traiteur et organisateur de réception s'est développée quant à elle au cours des années 80 pour répondre à la demande la clientèle. La maison « Michel Guérault » a été reprise dans le cadre familial en 2014 devant ainsi « MG Réception ». Un nouveau laboratoire de production culinaire est construit au sein des locaux actuels de l'entreprise et doit se développer dans les années suivantes pour faire face à la demande croissante (agrandissement en 2019 et 2021).

MG Réception se présente donc comme un traiteur événementiel, spécialisé notamment dans les événements hauts de gammes. En 2024, l'entreprise emploie 28 salariés fixes et plus de 70 extras (maîtres d'hôtel, serveurs, cuisiniers, officiers). Le chiffre d'affaire de l'entreprise a été multiplié par 7 entre 2020 et 2023, passant d'environ 576 000 € HT à plus de 4 000 000 €.

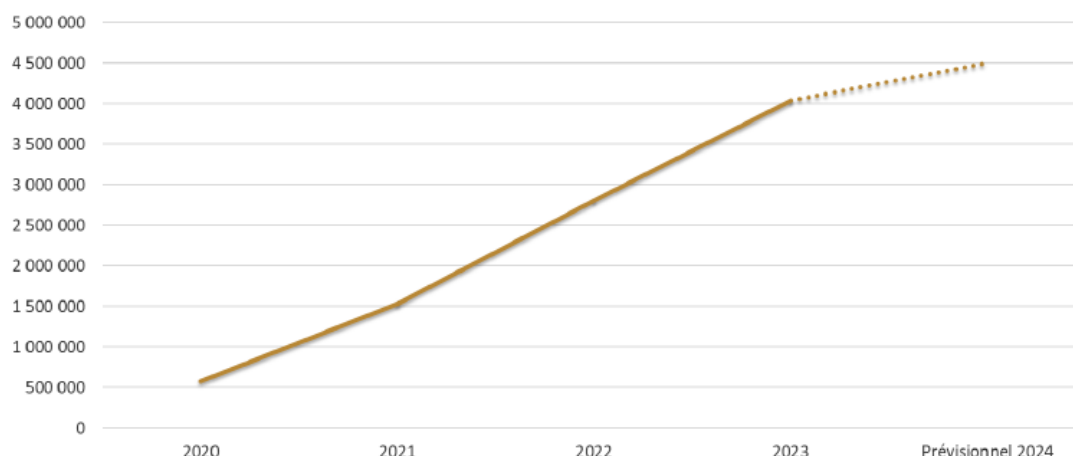


Figure 11 - Evolution du chiffre d'affaires (HT) de l'entreprise MG Réception ces dernières années

Le site actuel de l'entreprise comprend :

- Un espace de dégustation ;
- Un espace de stationnement des véhicules : la flotte actuelle est composée de 5 camions frigorifiques ;
- Un laboratoire de cuisine professionnel de 350 m² ;
- Un espace logistique de plus de 300 m² permettant le stockage et l'entretien du matériel de réception (vaisselle, mobilier, décoration, nappage, boissons, etc.) permettant une autonomie jusqu'à 1 700 couverts environ.

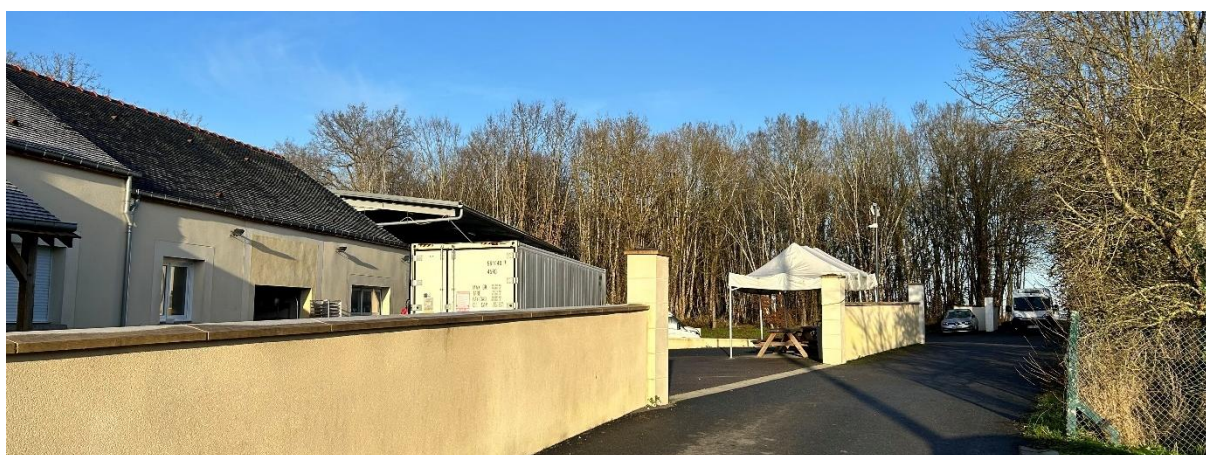


Figure 12 - Vue sur le site actuel de l'entreprise depuis le Chemin du Bois de Fourche (Terr&Am - Décembre 2024)

Pour faire face à la demande croissante et pour honorer les marchés qui ont été conclus, l'entreprise a besoin de s'étendre pour une emprise totale d'extension d'environ 1 010 m², avec la volonté de maintenir son implantation sur le site actuel, au sein du hameau du Bois de Fourche. Il s'agit ainsi de palier aux contraintes suivantes :

- **Manque de place pour le stockage et la production** : les locaux actuels sont trop étroits pour répondre aux exigences de l'activité en croissance. Il est nécessaire de disposer de capacités de stockage complémentaires, mais aussi de créer une nouvelle cuisine.
- **Espace de stationnement insuffisant** : le site actuel n'est pas suffisamment dimensionné pour le stationnement des véhicules de l'équipe ; cela crée des désagréments pour les riverains et pose des questions de sécurité pour la traversée du hameau.
- **Importance de la synergie entre les services** : l'entreprise souhaite maintenir ses services administratifs et productifs sur le même site pour favoriser la synergie et la communication entre les différentes équipes. Une délocalisation des services productifs sur un autre site risquerait de compromettre cette dynamique essentielle à l'activité.

- **Frein à l'embauche** : pour répondre aux nouveaux marchés et poursuivre son développement, l'entreprise souhaiterait embaucher de nouveaux collaborateurs. Or cela est rendu impossible par le manque de place au sein des locaux actuels, notamment lors des périodes d'activité intense.

Ce projet vient donc répondre à plusieurs enjeux et objectifs :

Favoriser le maintien d'une entreprise en développement sur le territoire montargois

L'activité de MG Réception s'organise de la sorte :

- 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).

Illustration de la renommée de l'entreprise, celle-ci est chargée entre autres des repas assis hebdomadaires du cabaret Le Diamant Bleu à Barville-en-Gâtinais depuis 2021, les repas et cocktails hebdomadaires de Hutchinson 507 Hab House depuis novembre 2022. Elle est aussi répertoriée comme traiteur officiel au sein de la structure CO'Met à Orléans depuis janvier 2023.

Promouvoir le dynamisme et l'excellence des activités locales

L'entreprise MG Réception est membre du réseau national « Traiteur d'Avenir », dont l'objectif est notamment d'allier et de promouvoir la cuisine et le bien recevoir avec les enjeux de préservation de l'environnement et du développement humain. A ce titre, l'entreprise est en cours de l'obtention d'une certification ISO 20121, correspondant aux « Systèmes de management responsable appliqués à l'activité événementielle »¹. Ce réseau se structure autour de trois valeurs principales : l'engagement environnemental, des achats responsables et une responsabilité sociétale.

A titre indicatif, dans le cadre de la démarche écoresponsable de l'entreprise, la priorité est donnée aux produits locaux pour l'élaboration des recettes, grâce aux producteurs locaux et aux circuits courts dans un rayon de 100 km (par exemples : Ferme de la Petite Brosse à Girolles pour les fromages de chèvre, boulangerie Au Four et au Moulin à Pannes, etc.).

De plus, 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.

Réduire l'impact sur le voisinage

Le site actuel de l'entreprise MG Réception n'est plus adapté pour répondre à la croissance de son activité ; cela pose notamment des problèmes en matière 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 de l'entreprise et le réaménagement du site, avec notamment l'aménagement d'un espace de stationnement en interne, permettra de résorber ce problème.

Par ailleurs, des comptages routiers ont été réalisés au sein du hameau entre le 8 août et le 9 septembre 2024, afin d'estimer de façon plus précise le trafic routier dans le hameau du Bois de Fourche, et plus spécialement le trafic lié à l'entreprise. Ainsi, sur cette période, en sortie du Chemin du Bois de Fourche (qui dessert le site de MG Réception), ce sont au total 482 véhicules qui ont été dénombrés. En moyenne, sur la période, ce sont environ quinze véhicules qui sortent donc de cette voie. Un pic à 23 véhicules a été enregistré le 7 septembre 2024.

¹ « ISO 20121 est une référence en matière de management responsable de l'activité événementielle. Elle aide les organismes à intégrer de manière transparente les principes de la durabilité dans toutes les facettes de la planification et du déroulement de leurs événements. Cette norme, qui tient compte des impacts sociaux, économiques et environnementaux, est essentielle pour les événements visant à laisser un héritage positif durable. » d'après le site internet : <https://www.iso.org/fr/standard/86389.html>

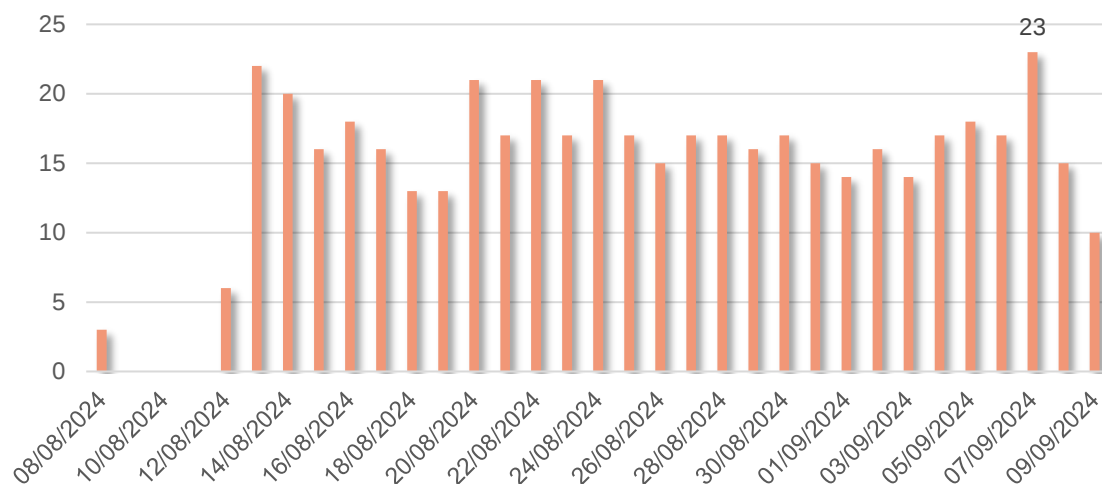


Figure 13 - Nombre de véhicules en sortie du Chemin du Bois de Fourche entre le 8 août et le 9 septembre 2024

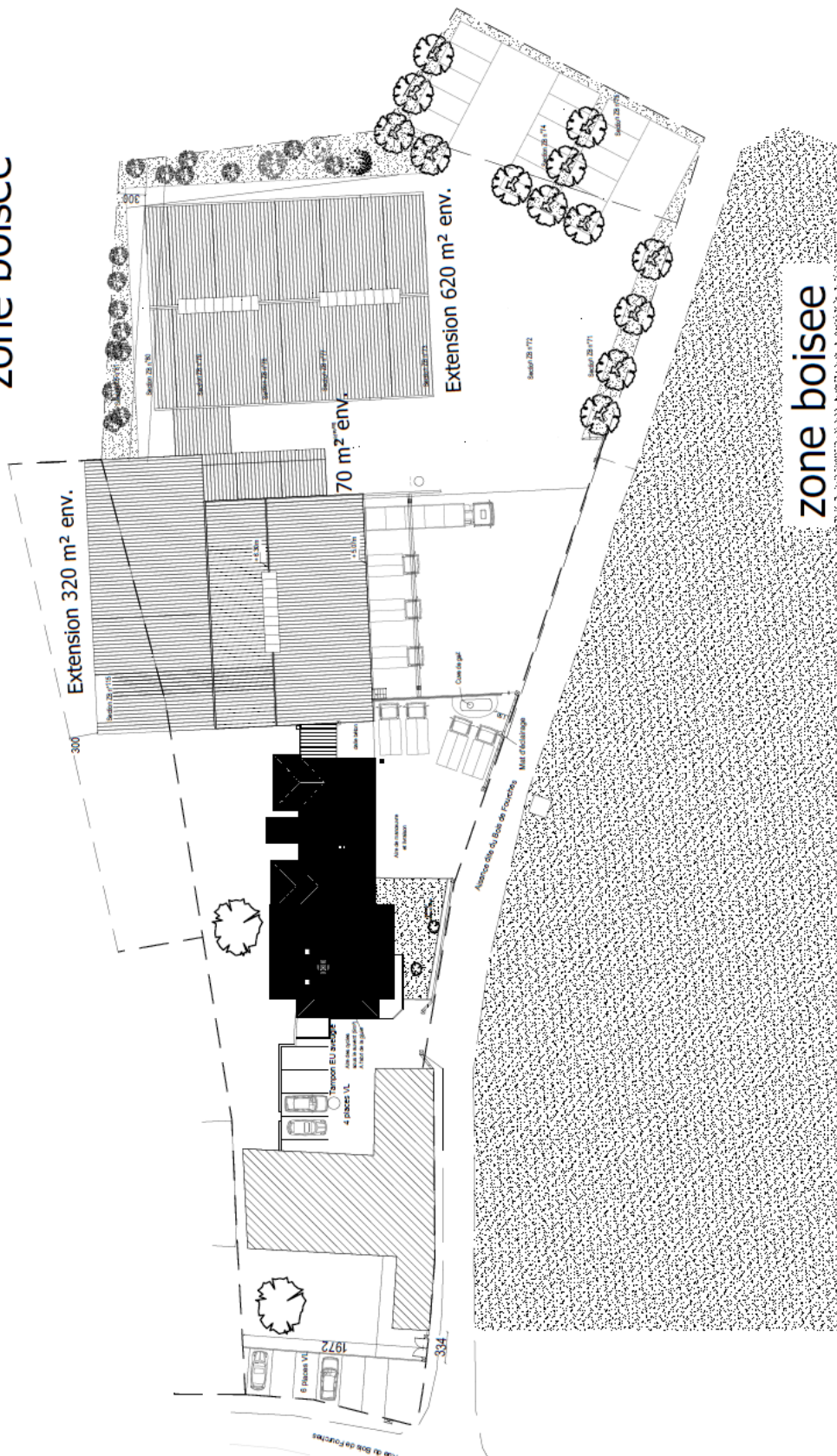


Figure 14 - Stationnement des véhicules des employés à l'avant du site, le long de la route du Bois de Fourche (Terr&Am - Décembre 2024)



Figure 15 - Stationnement de la flotte de véhicules de l'entreprise MG Réception au sein du périmètre de l'entreprise (Terr&Am - Décembre 2024)

zone boisée



zone boisée

Signature Maître d'Œuvre :

Maître d'Œuvre :
Claude FERRARI architecte DPLG
115, rue des érables
Parc d'Activités du Pays de Lormis
45260 LORRIS
Lorient Architecte
F 608-30

Maître d'ouvrage :
S.C.I. Maison de Bourg
391, rue du Bois de Fourches
45700 PANNES

Lieu des Travaux :
Extension d'un atelier de traitement
391, rue du Bois de Fourches
45700 PANNES

Plan masse
projeté
1/400 ème

03

APS

Figure 16 - Plan masse du site de l'entreprise MG Réception (Claude Ferrari)

3.2 MODIFICATIONS APPORTEES AU PLUI-HD

Compte tenu de l'ensemble des points ci-avant détaillés, il semble nécessaire de modifier les pièces réglementaires du PLUi-HD de l'AME, afin de faciliter le développement de l'entreprise MG Réception à Pannes.

A noter : plusieurs procédures d'évolution du PLUiHD sont en cours (révisions allégées, modification de droit commun) en parallèle de la présente procédure de révision allégée n°4. Les pièces du PLUiHD qui sont modifiées dans le cadre de cette procédure n'intègrent pas les modifications effectuées au sein des autres procédures qui n'ont pas encore été approuvées.

3.2.1 ZONAGE

Pour assurer une unité d'ensemble du site de l'entreprise MG Réception, le secteur d'extension envisagé est inscrit au sein de la zone Ux. Toutefois, pour adapter les dispositions réglementaires applicables à ce type d'activité artisanale, un sous-secteur de la zone Ux a été créé : le sous-secteur Uxt. Ce dernier est défini comme un sous-secteur correspondant à une activité artisanale isolée.

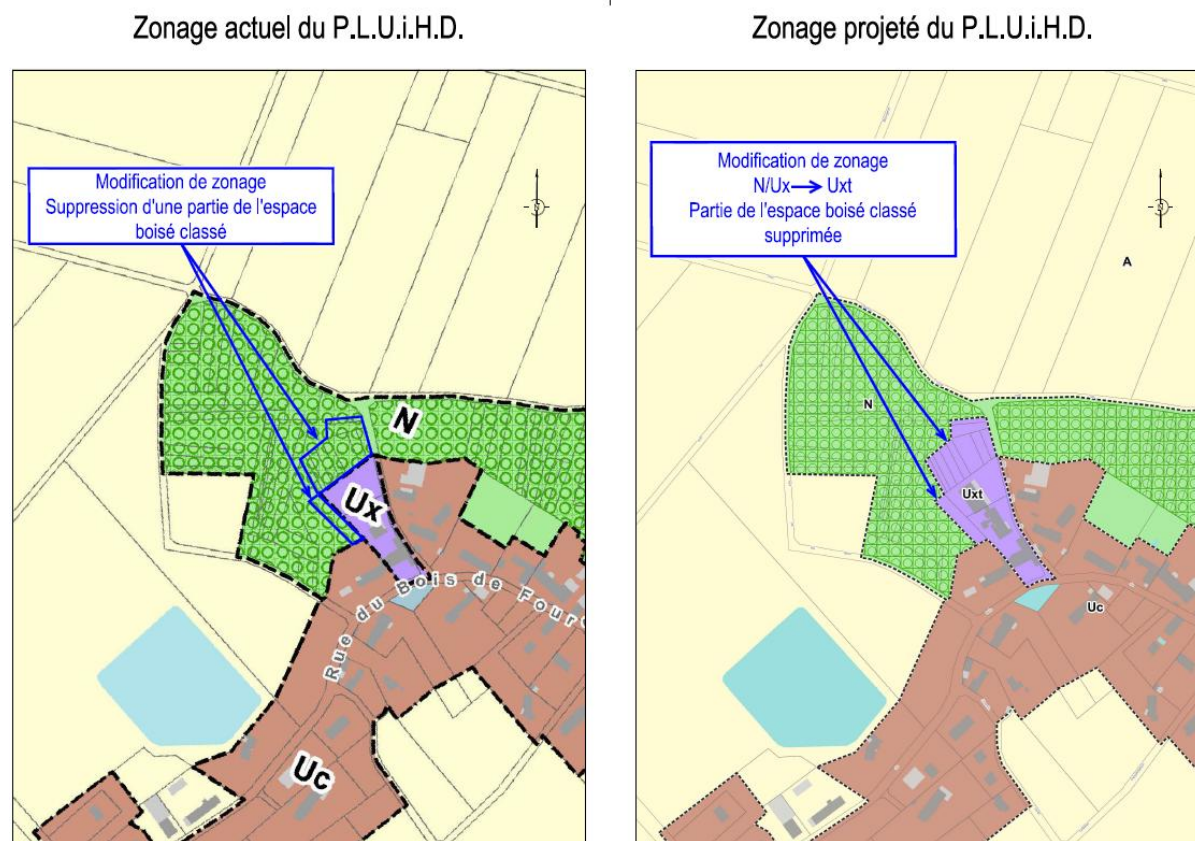


Figure 17 - Zonage modifié du PLUiHD de l'AME

Zone / secteur	Avant la RA n°4	Superficie modifiée	Après la RA n°4
N	5 857.10 ha	- 0.27 ha	5 856.83 ha
Ux	676.06 ha	- 0.36 ha	675.7 ha
Uxt	0 ha	+ 0.63 ha	0.63 ha

Figure 18 - Tableau des superficies des zones modifiées

Outre les modifications de zonage, dans le cadre de cette procédure de révision allégée, 0.27 ha environ d'Espace Boisé Classé sont supprimé.

👉 Cette procédure engage la consommation d'environ 0.27 ha d'espaces forestiers.

3.2.2 REGLEMENT ECRIT

Afin de faire correspondre le zonage avec le règlement écrit, des modifications sont apportées à cette pièce du PLUiHD. Le règlement écrit vient ainsi préciser les dispositions réglementaires spécifiques qui s'appliquent au sous-secteur Uxt.

Les usages des sols et destinations des constructions

I.1.6 En secteur Uxt, seuls sont admis :

- Les constructions et installations à destination des activités artisanales et commerces de détails, ainsi que les bureaux ;
- Les affouillements et exhaussements de sols, à condition d'être nécessaires aux usages de la zone.

Le sous-secteur Uxt est défini comme étant un secteur à vocation avant tout artisanale. Ainsi, l'article 1 du règlement de la zone Ux est modifié pour n'autoriser, dans ce sous-secteur, que les constructions relevant de la destination « artisanat et commerce de détail », ainsi que celles relevant de la sous-destination « bureaux ». Au regard des contraintes du site, en particulier de son isolement et des problématiques de circulation et de stationnement au sein du hameau, il n'est pas souhaité voir se développer d'autres types d'usages des sols.

Les implantations

Sur les limites séparatives, les constructions doivent être implantées :

- En retrait de 15 mètres minimum des limites séparatives jouxtant une zone à vocation résidentielle. Cette distance est réduite à 3 mètres minimum en secteur Uxt,
- Dans les autres cas :
 - Soit en retrait de 5 mètres minimum des limites,
 - Soit sur la limite, sous réserve de répondre aux prescriptions en matière de sécurité incendie.

En secteur Uxt, une distance de 3 mètres minimum est exigée depuis les limites séparatives. Cette distance est réduite par rapport aux autres espaces à vocation économique de l'AME dans la mesure où les activités déployées sur le site du Bois de Fourche à Pannes ne sont pas de nature à générer des nuisances fortes pour le voisinage, en particulier pour les espaces résidentiels attenants.

Les hauteurs

Dans l'ensemble de la zone, hormis en sous-secteur Uxt, la hauteur de toute construction ne doit pas excéder 15 mètres de hauteur absolue (au faîtage ou à l'acrotère).

Exception : En cas de bâtiment existant sur l'unité foncière d'une hauteur supérieure à 15 mètres, la hauteur de la construction ne doit pas excéder la hauteur absolue du bâtiment existant.

Dans le sous-secteur Uxt, la hauteur maximale des constructions est fixée à 7 mètres (au faîtage ou à l'acrotère).

La hauteur maximale admise en secteur Uxt est réduite à 7 mètres (contre 15 mètres dans le reste de la zone Ux) afin d'assurer une intégration paysagère optimale des futures constructions. Cette hauteur

permettra aussi d'inscrire l'extension de l'entreprise MG réception dans la continuité des bâtiments déjà existants sur le site.

3.3 ANALYSE DE LA COMPATIBILITE

3.3.1 AVEC LE PADD DU PLUi-HD

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) figure comme le cœur politique du document d'urbanisme, qui définit les grandes orientations pour le développement du territoire. Le PADD du PLUi-HD de l'AME s'organise autour de cinq grandes orientations :

1. Consolider la place de l'AME en tant qu'agglomération accueillante, dynamique pour l'emploi et solidaire ;
2. Faire du patrimoine naturel et environnemental un atout du développement ;
3. Consolider la qualité de vie et améliorer la mobilité des habitants et des acteurs du territoire ;
4. Adapter et améliorer l'habitat aux besoins des ménages ;
5. Renforcer la gouvernance des politiques publiques en ligne avec le PLUi-HD.

Les modifications apportées au PLUiHD permettent d'offrir des conditions favorables au développement d'une entreprise existante sur le territoire. Cela entre ainsi dans le cadre des objectifs de rayonnement économique et culturel du territoire qui attire aussi par la qualité des lieux : dans le cas présent, les modifications permettent le maintien sur le territoire d'une entreprise historique, qui participe au dynamisme et à sa renommée. Au regard des emplois actuels et des perspectives de développement de l'entreprise MG Réception, les modifications apportées au PLUiHD vont ainsi permettre l'embauche de nouveaux employés sur le territoire.

3.3.2 AVEC LE DOO DU SCOT

Pour rappel, le territoire de l'AME est inscrit au sein du périmètre du PETR Gatinais Montargois, dont le SCoT a été approuvé le 27 juin 2024. Le Document d'Orientations et d'Objectifs (DOO) constitue la pièce du SCoT avec laquelle le PLUi-HD de l'AME doit être compatible.

Les modifications qui sont apportées au PLUi-HD de l'AME répondent à plusieurs objectifs majeurs du SCoT, en particulier ceux associés au statut de pôle secondaire de la commune de Pannes. Cette strate de la hiérarchie urbaine du SCoT confère aux communes concernées des enjeux en matière de maîtrise des dynamiques démographiques et urbaines afin de mettre à niveau leurs fonctions urbaines (diversité du parc de logements, équipements, services de proximité, économie présentielle)².

De plus, le SCoT prône un principe de mixité urbaine, qui est valorisé dans le cadre de la présente procédure, par le maintien d'une activité économique au sein d'un hameau principalement résidentiel. L'absence de nuisances majeures rend ainsi compatible l'activité de MG Réception avec le caractère essentiellement résidentiel du hameau.

La zone Uxt du Bois de Fourche peut ainsi être assimilée aux zones d'activités de proximité que le SCOT définit comme des « zones insérées dans la tâche urbaine ou à défaut en continuité immédiate ». L'extension de ces zones « ne doit être envisagée que si nécessaire, pour en limiter la multiplication » : ainsi, la présente extension est rendue nécessaire afin de s'assurer du maintien de l'activité sur le territoire.

² Projet d'Aménagement Stratégique du SCOT du Gatinais Montargois, p.15

4. INCIDENCES EVENTUELLES SUR L'ENVIRONNEMENT

4.1 SUR LES ESPACES AGRICOLES

L'activité agricole occupe une place importante sur le territoire communal de Pannes. La majeure partie du territoire est ainsi mis en valeur par l'agriculture, structurant ainsi fortement le paysage, avec de vastes espaces agricoles cultivés et permettant des vues lointaines et dégagées. Mis à part le bourg de Pannes, seules les franges Est et Sud de la commune échappent à cette mise en valeur agricole, compte tenu d'une urbanisation plus importante.

Les données du Recensement Général Agricole de 2020 font état de 8 exploitations ayant leur siège sur la commune, représentant ainsi une Superficie Agricole Utile de 1 420 ha environ. La majeure partie des espaces agricoles est dédiée à la production de céréales et/ou oléoprotéagineux.

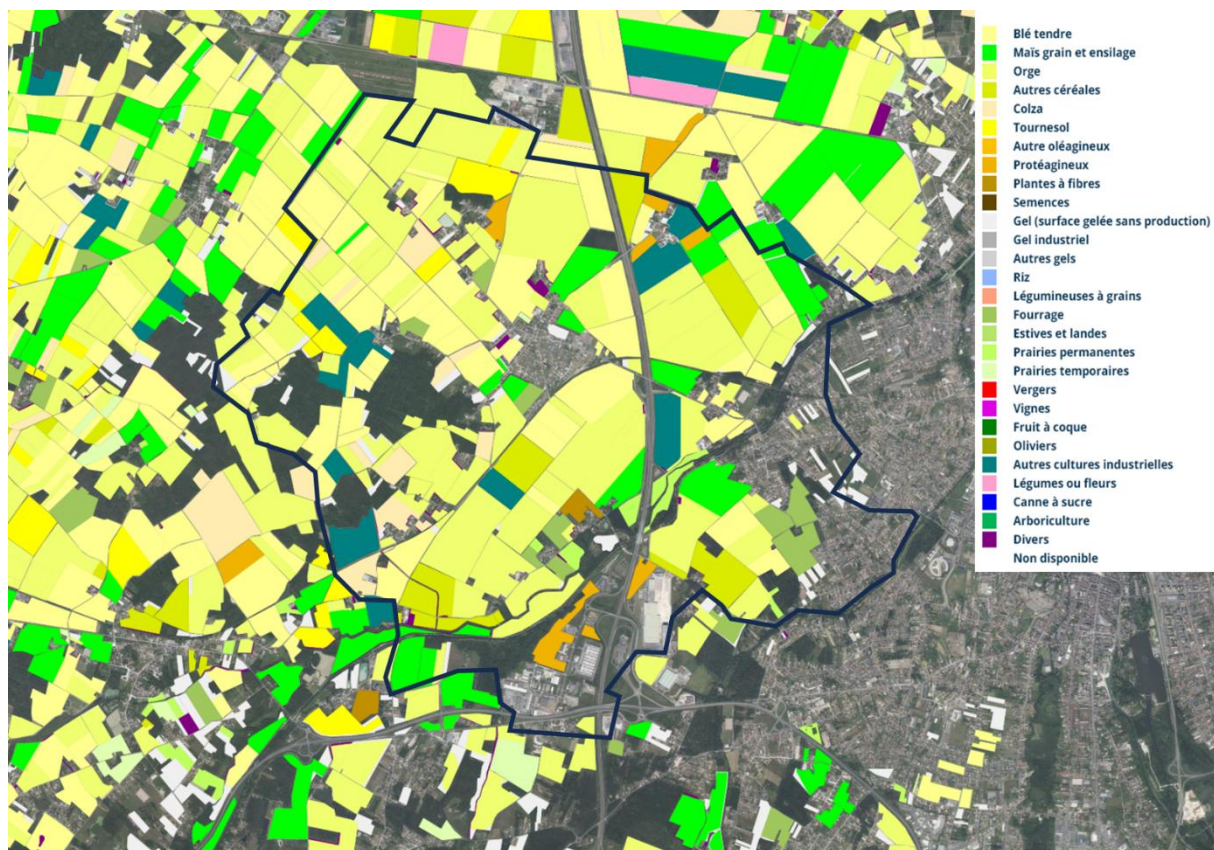


Figure 19 - Les espaces agricoles cultivés à Pannes (RPG 2022 - Géoportail)

Le site d'extension de l'entreprise MG Réception n'est pas identifié comme un espace agricole.

➤ Les modifications apportées au PLUiHD de l'AME ne sont pas de nature à impacter l'activité agricole.

4.2 SUR LES ESPACES NATURELS

4.2.1 LES ZNIEFF ET SITES NATURA 2000

Aucune ZNIEFF (Zone naturelle d'intérêt écologique, faunistique et floristique) et aucun site Natura 2000 n'est présent sur le territoire communal de Pannes.

➤ Les modifications apportées au PLUiHD de l'AME ne sont pas de nature à impacter les espaces naturels d'intérêt identifiés sur le territoire.

4.2.2 LES ZONES ET MILIEUX PROBABLEMENT HUMIDES

D'après le Code de l'environnement (article L.211-1), les zones humides sont des « terrains, exploités ou non, habituellement inondés ou gorgés d'eau douce, salée ou saumâtre de façon permanente ou temporaire, ou dont la végétation, quand elle existe, y est dominée par des plantes hygrophiles pendant au moins une partie de l'année ». Les zones humides répondent à plusieurs fonctions : écrêtement des crues, épuration naturelle, réservoirs de biodiversité, etc.

Par comparaison des données disponibles en matière de prélocalisation des zones humides :

- Le SAGE Nappe de Beauce n'identifie pas le secteur comme un site probable humide ;
- L'étude de prélocalisation des zones humides, menée par l'UMR SAS INRA-AGROCAMPUS OUEST n'identifie pas non plus de milieux probablement humides sur le secteur visé par la procédure.



Figure 20 - Prélocalisation des zones humides en 2023 à proximité du site du projet (SIG Réseau Zones Humides)

➤ Les modifications apportées au PLUiHD de l'AME ne sont pas de nature à impacter des zones humides potentielles.

4.3 SUR LES DEPLACEMENTS

Le hameau du Bois de Fourche n'est traversé par aucune route départementale majeure ayant fait l'objet de comptages routiers ces dernières années par le Département du Loiret. Toutefois, des comptages spécifiques ont été réalisés au cours de l'été 2024, entre le 8 août 2024 et le 9 septembre 2024. Ces comptages, réalisés sur deux points, à savoir en sortie du chemin du Bois de Fourche et à l'entrée du hameau ont mis en évidence les éléments suivants :

	Nombre de véhicules	Vitesse moyenne	Vitesse de pointe
Sortie du chemin du Bois de Fourche	482 véhicules	14 km/h	68 km/h
Entrée du hameau du Bois de Fourche ³	242 véhicules	33 km/h	68 km/h



Figure 21 - Localisation des points de comptage

➤ Les modifications apportées au PLUiHD de l’AME vont permettre l’extension et le réaménagement du site de l’entreprise MG Réception. Cela va notamment permettre à l’entreprise l’aménagement d’un espace de stationnement d’une quinzaine de places environ (en plus des espaces de stationnement déjà existants sur l’emprise du site). Ces espaces de stationnement permettront de sécuriser la traversée du hameau. En complément, ces modifications vont permettre le développement de l’activité, qui pourra conduire éventuellement à un développement du nombre de rotation quotidienne des véhicules de l’entreprises.

4.4 SUR LA SECURISATION DES USAGERS

4.4.1 LES RISQUES NATURELS

Risque	Détail	Site du projet
Risque inondation	La commune de Pannes est exposée au risque inondation par une crue à débordement lent de cours d’eau. En effet, le territoire communal est traversé au Sud par la Bezonde, affluent du Loing. En conséquence, le PPRI Agglomération Montargoise et Loing Aval s’applique sur la commune ; celui-ci a été approuvé par arrêté préfectoral du 5 décembre 2023.	Le site de MG Réception n’est pas concerné par le risque inondation.

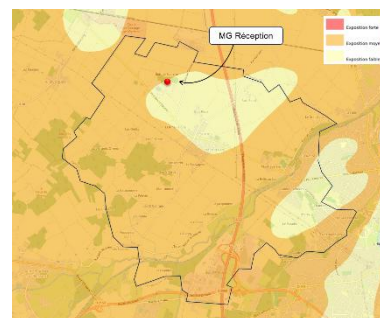
³ Des dysfonctionnements ont été constatés sur le point de comptage « Bois de fourche entrant ».

Risque de retrait et gonflement des argiles

La présence d'argiles dans les sols peut également causer des mouvements de terrain. La variation de la teneur en eau du sol peut entraîner une variation de la structure des sols, qui sont alors amenés soit à gonfler (saturation en eau) ou à se rétracter (assèchement) ; cela provoque alors un phénomène dit de « retrait et gonflement des argiles ». La réalisation d'études de sol au préalable de toute construction permet ainsi d'adapter au mieux les structures et les fondations, afin d'éviter une détérioration future.

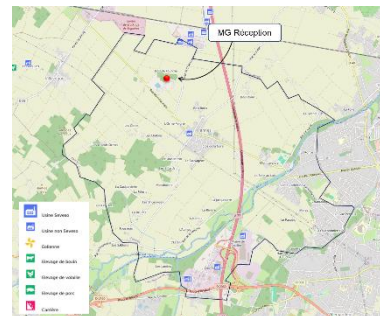
La commune de Pannes est soumise, selon les secteurs du territoire, à un aléa faible à moyen.

Le site de MG Réception se trouve exposé à un aléa moyen.



➤ Les modifications apportées au PLUi-HD ne sont pas de nature à renforcer l'exposition des biens et des personnes aux principaux risques naturels connus sur le territoire. Il s'agira toutefois de la prendre en compte, lors des nouvelles constructions qui seront effectuées, afin d'adapter éventuellement les structures à la présence d'argiles dans les sols.

4.4.2 LES RISQUES TECHNOLOGIQUES

Risque	Détail	Site du projet
ICPE	Les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement font l'objet de dispositions réglementaires spécifiques en fonction de l'activité associée. Ces mesures visent à réduire les impacts sur l'Environnement, les biens et les personnes. Plusieurs ICPE sont identifiées sur la commune de Pannes ; elles sont principalement localisées au sein de la ZAE d'Arboria, au Sud du territoire.	Le site MG Réception ne se trouve pas à proximité d'une ICPE. Les ICPE les plus proches sont implantées sur la commune voisine de Corquilleroy. 
Pollution des sols	Un site pollué est un site qui, du fait d'anciens dépôts de déchets ou d'infiltration de substances polluantes, présente une pollution susceptible de provoquer une nuisance ou un risque pérenne pour les personnes ou l'environnement. A Pannes, deux anciens sites industriels ou activités de services ayant pu entraîner des pollutions sont identifiées : une centrale d'enrobage / dépôt de	Le site de MG Réception ne se trouve pas à proximité de l'un de ces deux anciens sites industriels ou activités de services.

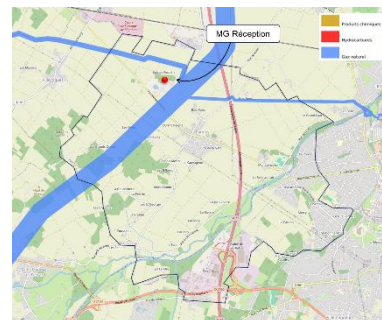
Canalisation de transport de matières dangereuses

liquides inflammables, ainsi qu'une station-service.

Les canalisations de transport de matières dangereuses sont utilisées pour le transport sur grandes distances du gaz naturel, des hydrocarbures liquides ou liquéfiés, de certains produits chimiques et de la saumure. Les canalisations sont fixes et protégées, et en général elles sont enterrées à au moins 80 cm de profondeur.

Sur la commune de Pannes, deux canalisations de transport de gaz naturel sont identifiées.

Le hameau du Bois de Fourche, où se situe l'entreprise MG Réception, se trouve à proximité des canalisations de transport de gaz naturel (l'une au Nord-Est et l'autre au Sud).



➤ Les modifications apportées au PLUiHD de l'AME ne sont pas de nature à renforcer l'exposition des biens et des personnes aux risques technologiques connus.

4.5 SUR LE CADRE DE VIE, LES PAYSAGES ET LE PATRIMOINE

La commune de Pannes compte un seul Monument Historique, à savoir l'Eglise Saint-Pierre-ès-Liens, inscrite par arrêté du 27 octobre 1987. Le site du projet de MG Réception n'intercepte pas le périmètre de protection de 500 mètres qui rayonne autour de l'église.

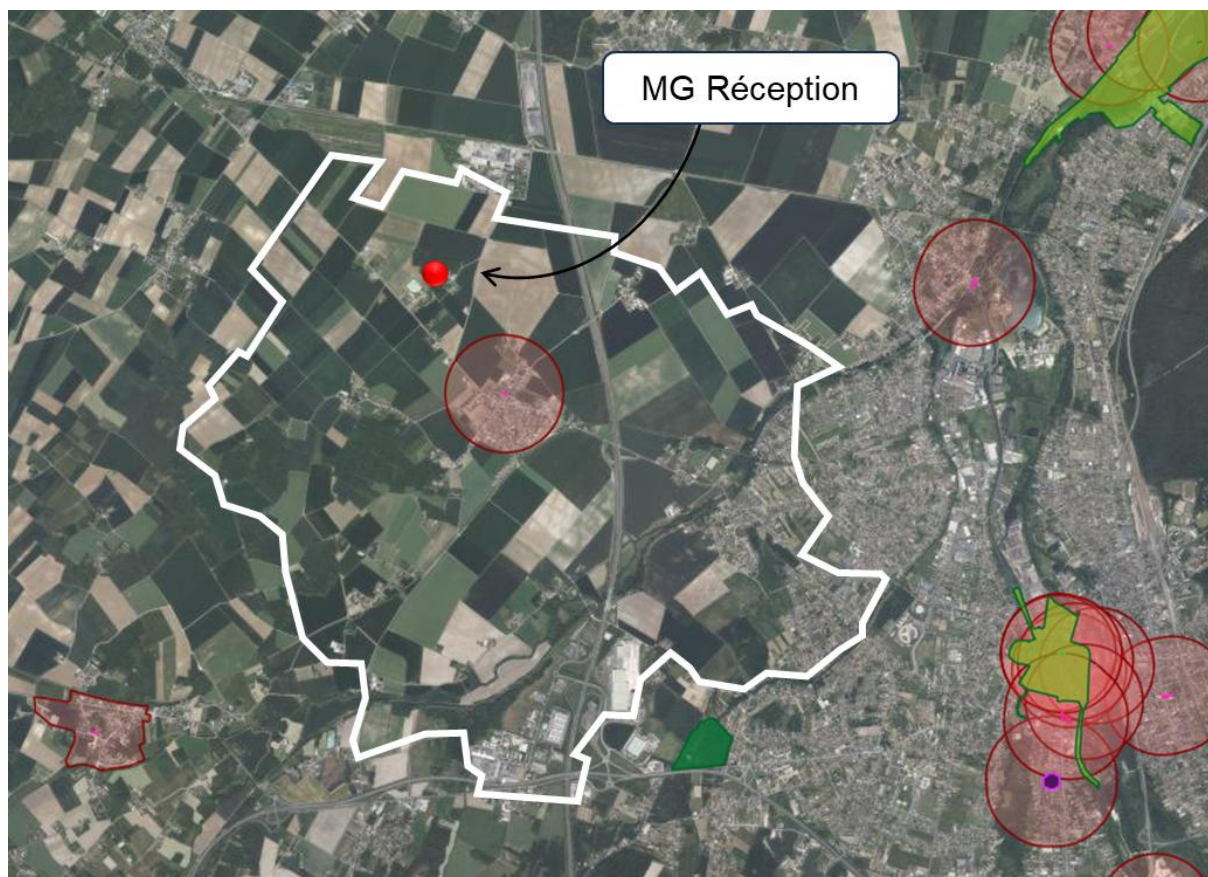
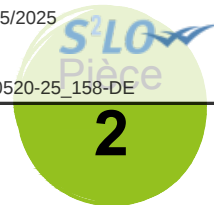


Figure 22 - Localisation du périmètre de protection des Monuments Historiques à Pannes (Atlas des Patrimoines)

- Les modifications apportées au PLUIHD vont permettre le développement d'une activité qui est d'ores et déjà implantée au sein d'un hameau essentiellement résidentiel. Toutefois, les faibles nuisances causées (trafic routier essentiellement) rendent compatibles cette implantation avec les environs. Par ailleurs, les dispositions réglementaires relatives à la volumétrie du bâtiment permettront de garantir une insertion optimale du site dans son environnement proche.



Département du Loiret

Communauté d'Agglomération
Montargoise Et rives du loing



Plan Local d'Urbanisme intercommunal valant Plan Local de l'Habitat et Plan de Déplacements Urbains

RÉVISION ALLÉGÉE N°4 AU TITRE DE
L'ARTICLE L.153-34 DU CODE DE L'URBANISME
MG Réception à Pannes

Pièces révisées du P.L.U.i.H.D.

Date | 20 mai 2025

Objet | Dossier arrêté par la Communauté d'Agglomération

Département du Loiret

Communauté d'Agglomération
Montargoise Et rives du loing



Plan Local d'Urbanisme intercommunal valant Plan
Local de l'Habitat et Plan de Déplacements Urbains

RÉVISION ALLÉGÉE N°4 AU TITRE DE
L'ARTICLE L.153-34 DU CODE DE L'URBANISME
MG Réception à Pannes

Plan de zonage
(pièce 6.10a)

Date	20 mai 2025
Objet	Dossier arrêté par la Communauté d'Agglomération
Echelle	1/5000



1, rue Niepce - 45700 Villemandeur

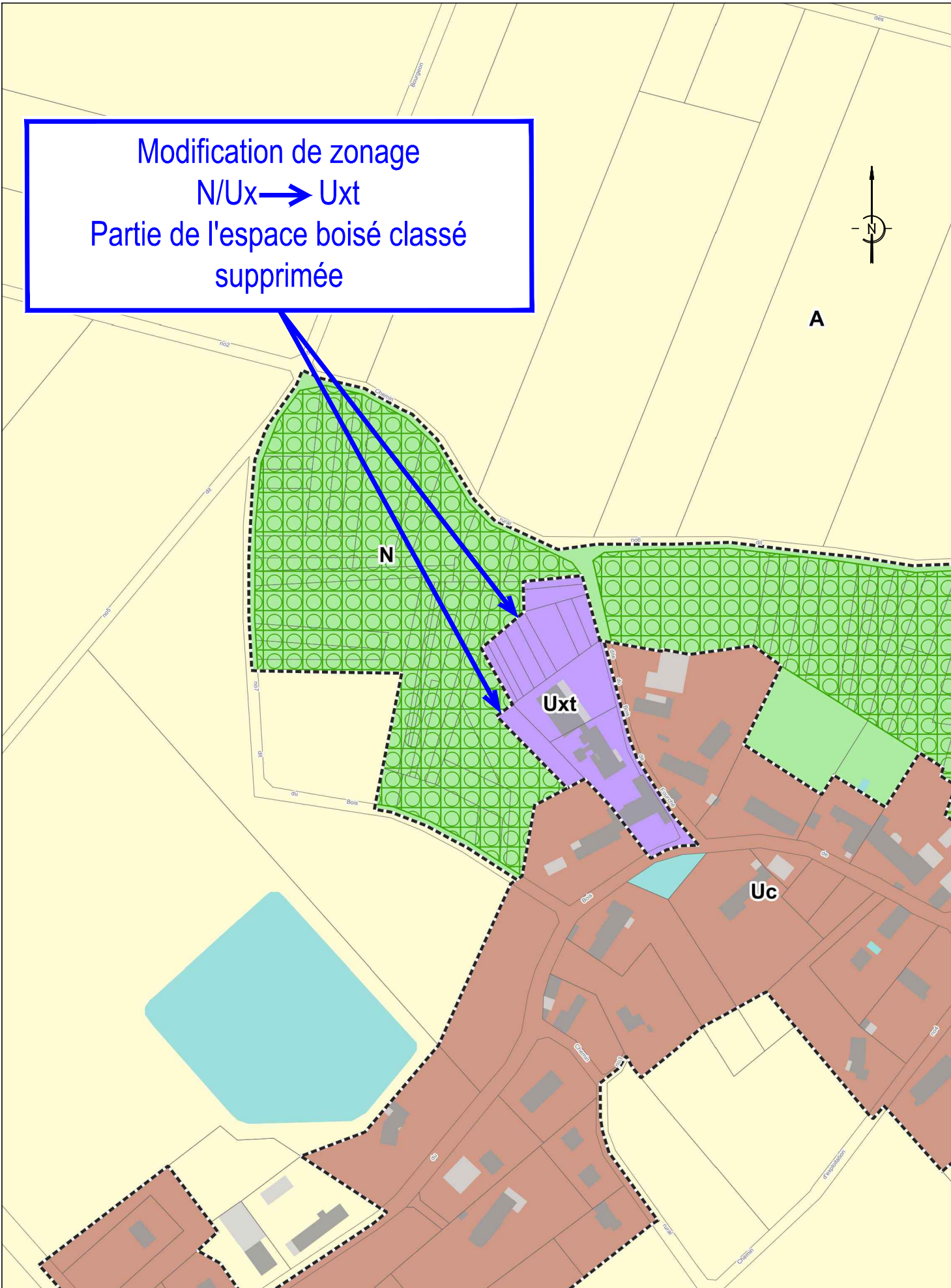
Dossier : E06883

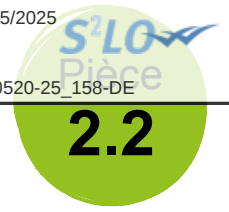
Pièce
2.1

Zonage actuel du P.L.U.i.H.D.



Zonage projeté du P.L.U.i.H.D.





Département du Loiret

Communauté d'Agglomération
Montargoise Et rives du loing



Plan Local d'Urbanisme intercommunal valant Plan Local de l'Habitat et Plan de Déplacements Urbains

RÉVISION ALLÉGÉE N°4 AU TITRE DE
L'ARTICLE L.153-34 DU CODE DE L'URBANISME
MG Réception à Pannes

Règlement écrit (zone Ux)

Date | 20 mai 2025

Objet | Dossier arrêté par la Communauté d'Agglomération

CHAPITRE 10 : REGLEMENT DE LA ZONE Ux

Selon le principe de prévention, l'attention des constructeurs et de l'ensemble des usagers du Plan Local d'Urbanisme est attirée sur les phénomènes naturels marquant le territoire de la Communauté d'Agglomération Montargoise Et rives du loing.

D'une part,

Le territoire de la Communauté d'Agglomération Montargoise Et rives du loing est concerné par les risques d'inondation :

- *Au sein de ce périmètre, le Plan de Prévention des Risques d'Inondation (P.P.R.I.) Loing Aval approuvé par arrêté préfectoral du 20 juin 2007 ainsi que le Plan de Prévention des Risques d'Inondation (P.P.R.I.) de l'Ouanne approuvé par arrêté préfectoral du 21 juin 2011, valant servitude d'utilité publique, s'imposent à toute occupation du sol, en sus des dispositions du présent règlement. Les PPRI sont annexés au présent PLUi.*

D'autre part,

Une partie du territoire de la Communauté d'Agglomération Montargoise Et rives du loing présente un risque d'instabilité des sols :

- *Lié au phénomène de gonflement ou de retrait des sols argileux. L'information concernant ce risque est disponible sur le site www.argiles.fr,*
- *Et/ou aux phénomènes de remontée de nappes phréatiques. L'information est disponible, le cas échéant, à la mairie du lieu de situation du terrain.*
- *Et/ou à la présence de cavités souterraines. L'information est disponible sur le site www.bdcavite.net.*

Il revient aux maîtres d'ouvrage de prendre les précautions techniques nécessaires adaptées pour garantir la pérennité et la stabilité des ouvrages et des constructions à édifier.

Qualification de la zone : La zone « Ux » correspond aux zones urbaines à vocation économique. Elle comprend un sous-secteur Uxt correspondant à une activité artisanale isolée (traiteur) à Pannes.

I - USAGE DES SOLS ET DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS

I.1 - Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

I.1.1 - Les terrains aménagés pour l'accueil des campeurs et des caravanes, qu'ils soient permanents ou saisonniers, ainsi que le stationnement isolé des caravanes de plus de 3 mois,

I.1.2 - Les affouillements et exhaussements des sols, sauf ceux nécessaires aux usages de la zone,

I.1.3 - Les habitations, sauf celles nécessaires aux usages de la zone,

I.1.4 - Les commerces de moins de 300 m² de surface de plancher dans les zones d'activités économiques suivantes :

- La ZAE du CHESNOY dans la commune d'AMILLY
- La ZAE du CAMP DE CHAUMONT dans la commune de CORQUILLEROY

I.1.5 - Les affouillements et exhaussements des sols sauf ceux nécessaires au fonctionnement des infrastructures routières et autoroutières sans restriction d'éloignement et de hauteur des remblais à

proximité des clôtures autoroutières

I.1.6 En secteur Uxt, seuls sont admis :

- Les constructions et installations à destination des activités artisanales et commerces de détails, ainsi que les bureaux ;
- Les affouillements et exhaussements de sols, à condition d'être nécessaires aux usages de la zone.

II - CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

II.1 - Volumétrie et implantation des constructions

II.1.1 - Dispositions générales :

Le terme alignement désigne :

- L'alignement selon les termes réglementaires,
- Mais aussi la limite entre une parcelle privée et un chemin privé ouvert à la circulation générale automobile motorisée, (hormis les chemins à usage exclusivement piétonniers et les pistes exclusivement cyclables).

II.1.2 - Implantation :

Les façades des constructions doivent être implantées en retrait d'au moins 3 mètres de l'alignement ou de la limite qui s'y substitue.

Sur les limites séparatives, les constructions doivent être implantées :

- En retrait de 15 mètres minimum des limites séparatives jouxtant une zone à vocation résidentielle. Cette distance est réduite à 3 mètres minimum en secteur Uxt,
- Dans les autres cas :
 - Soit en retrait de 5 mètres minimum des limites,
 - Soit sur la limite, sous réserve de répondre aux prescriptions en matière de sécurité incendie.

II.1.3 - Définition des modalités de calcul de la hauteur :

La hauteur se mesure :

- À partir du sol naturel existant avant les travaux,
- Jusqu'au(x) point(s) le(s) plus haut(s) de la construction

Les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures de faible emprise sont exclus du calcul de la hauteur.

Dans le cas d'un terrain en pente, la hauteur se mesure verticalement, en chaque point de la construction.

Dans l'ensemble de la zone, hormis en sous-secteur Uxt, la hauteur de toute construction ne doit pas excéder 15 mètres de hauteur absolue (au faîtage ou à l'acrotère).

Exception : En cas de bâtiment existant sur l'unité foncière d'une hauteur supérieure à 15 mètres, la hauteur de la construction ne doit pas excéder la hauteur absolue du bâtiment existant.

Dans le sous-secteur Uxt, la hauteur maximale des constructions est fixée à 7 mètres (au faîtage ou à l'acrotère).

II.2 - Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

II.2.1 - Dispositions générales

Les constructions doivent être adaptées par leur type ou leur conception à la topographie et non le sol à la construction.

L'emploi à nu de matériaux destinés à être enduits ou recouverts est interdit.

Sont interdites toutes les constructions présentant un aspect extérieur attirant de façon excessive l'attention des usagers de l'autoroute (pouvant entraîner un détournement d'attention ou un phénomène de réverbération et d'éblouissement, matériaux brillants, ...), facteur de danger pour la circulation autoroutière.

II.2.2 - Façades et matériaux

Les façades arrière et latérales des constructions devront être traitées avec le même soin que la façade principale.

Les matériaux apparents en façade doivent être choisis de telle sorte que leur mise en œuvre permette de leur conserver de façon permanente un aspect satisfaisant.

Pour les bâtiments d'activité, les bardages couleurs ou bardages bois permettent une meilleure intégration au paysage et doivent être privilégiés.

Les coffrets, compteurs, boîtes aux lettres et autres dispositifs liés à la desserte par les réseaux doivent être intégrés dans l'épaisseur ou la composition de la façade, ou de la clôture. Leur aspect doit être intégré harmonieusement aux constructions.

II.2.3 - Toitures

Une attention particulière doit être portée aux toitures et particulièrement à l'organisation et à l'aspect des dispositifs techniques situés en toiture.

II.2.4 - Les clôtures

Les clôtures et portails doivent présenter une simplicité d'aspect.

La hauteur des clôtures de façade sur rue et des clôtures en limite séparative ne peut excéder 2 mètres sauf impératifs liés à la sécurité.

Les clôtures en limite ferroviaire

Afin de préserver la sécurité des personnes, l'implantation d'une clôture de type défensif d'une hauteur de 2 mètres est autorisée en bordure des terrains ferroviaires.

II.3 - Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

II.3.1 - Les surfaces libres de constructions non affectées aux voiries et stationnements doivent être végétalisées sur au moins 20 % de leur surface. Les aménagements seront conçus de façon à limiter l'imperméabilisation des sols par l'utilisation de matériaux perméables ou toute autre technique favorisant la pénétration des eaux.

II.3.2 - Les aires de stationnement de plus de 10 places doivent être plantées à raison d'un arbre pour 4 places de stationnement.

II.3.3 - La partie de terrain libre, non aménagée en espace de stationnement située entre la voie publique

et la construction doit être végétalisée.

II.3.4 - Les emplacements destinés aux déchets doivent être masqués par des haies arbustives depuis la voie publique.

II.4 - Stationnement

Dispositions applicables aux constructions neuves à usage d'habitation et opérations de changements de destination :

- Il est exigé au minimum, dans la limite de deux places par logements, 1 place de stationnement pour 40 m² de surface de plancher.

Dispositions applicables aux extensions des constructions sans création de logements supplémentaires :

- Dans le cas d'extension de constructions existantes, sans création de logements supplémentaires, inférieures ou égales à 40 m² de surface de plancher, il n'est pas exigé de réalisation de places de stationnement.
- Pour les extensions de constructions existantes, sans création de logements supplémentaires, supérieures à 40 m² de surface de plancher, les normes applicables sont celles définies pour les constructions neuves à usage d'habitation.

Dispositions applicables en cas de travaux sur logements existants aboutissant à la création de nouveaux logements :

- En cas de travaux sur logements existants aboutissant à la création de nouveaux logements, les normes applicables sont celles définies pour les constructions neuves à usage d'habitation.

Dispositions applicables aux constructions neuves à usage de commerces et opérations de changements de destination :

- Il est exigé au minimum 8 places de stationnement pour 100 m² de surface de vente.

Dispositions applicables aux autres types de constructions autorisées sur la zone :

- Il est exigé au minimum 1 place de stationnement pour 40 m² de surface de plancher,
- Ou 0,75 place par emploi salarié,
- La solution la plus favorable aux constructeurs s'applique.

Dispositions applicables aux livraisons et visiteurs :

- Les aires de stationnement, d'évolution, de chargement et de déchargement doivent être situées à l'intérieur du terrain et être dimensionnées en fonction des besoins des visiteurs, du personnel et de l'exploitation.

Dispositions applicables au stationnement des cycles :

- Pour les constructions ou extension de moins de 1 000 m² de surface de plancher, il est exigé au minimum 1 m² dédié au stationnement des cycles pour 100 m² de surface de plancher.
- Pour les constructions ou extension de 1 000 m² ou plus, il est exigé au minimum (la règle la plus favorable s'applique) :
 - Soit 1 m² dédié au stationnement des cycles pour 100 m² de surface de plancher ;
 - Soit 1 m² dédié au stationnement des cycles pour 10 emplois salariés.

III - EQUIPEMENTS ET RESEAUX

III.1 - Desserte par les voies publiques ou privées

III.1.1 - Accès

Les accès doivent être adaptés à l'opération. Ils doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

Les accès sur les voies ouvertes à la circulation publique doivent être aménagés afin d'éviter toute difficulté et tout danger pour la circulation automobile, des cycles et des piétons.

III.1.2 - Voirie

Les constructions et installations nouvelles doivent être édifiées sur des terrains desservis par des voies publiques ou privées dont les caractéristiques correspondent à leur destination, notamment quand elles doivent permettre des manœuvres de véhicules lourds et encombrants tels que les véhicules d'ordures ménagère.

Les voies nouvelles doivent avoir des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile et répondant à la destination de l'opération.

III.2 - Desserte par les réseaux

III.2.1- Eau potable

Toute construction ou installation nouvelle, le nécessitant, doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

III.2.2 - Assainissement des eaux usées

Le raccordement au réseau collectif d'assainissement, lorsqu'il existe, est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelle engendrant des eaux usées, dans les conditions définies conformément aux avis de l'autorité compétente concernée. Le raccordement devra respecter les caractéristiques du réseau public.

En l'absence de réseau, l'assainissement individuel est autorisé à condition d'être réalisé conformément à la réglementation en vigueur et après avis de l'autorité compétente.

III.2.3 - Assainissement des eaux pluviales

Si un réseau pluvial existe à proximité des zones ou parties de zones ouvertes à l'urbanisation, et quelques soient ses capacités, les eaux de voiries collectées seront rejetées en différé ou à débits très limités, via des tamponnements et prétraitement adaptés. Elles seront cependant préférentiellement prises en charge localement, par des dispositifs et exutoires alternatifs.

Si aucun réseau pluvial public n'existe à proximité des zones ou parties de zones ouvertes à l'urbanisation, les eaux de voiries collectées seront prises en charge localement par tous dispositifs et exutoires alternatifs.

Les eaux pluviales en provenance des parcelles privatives doivent être prises en charge sur le terrain. Des prises en charge communes avec les eaux de voirie, par les dispositifs et exutoires alternatifs à créer, pourront être examinées en fonction des opportunités techniques et des plans d'aménagement de zone. Aucun rejet direct vers des réseaux pluviaux existant n'est admis.

Les constructions et installations non liées à l'activité autoroutière ne peuvent pas rejeter leurs eaux

pluviales dans le réseau ou les ouvrages de gestion liés à l'autoroute, sauf

III.2.4 - Télécommunications

Des fourreaux devront être prévus pour le passage de la fibre optique, ainsi que pour le passage des réseaux de télécommunication.

III.2.5 - Déchets

Pour toute construction principale, un emplacement doit être prévu pour accueillir les conteneurs de tri sélectif.