

Communauté d'Agglomération Montargoise Et rives du loing

Enquête publique unique du 16 mai 2025 (9 heures) au 16 juin 2025 (11 heures)

Projets de révision allégée n°1 et 2 du Plan Local d'Urbanisme intercommunal Habitat et Déplacement (PLUiHD)

Rapport du commissaire enquêteur

Sommaire du rapport

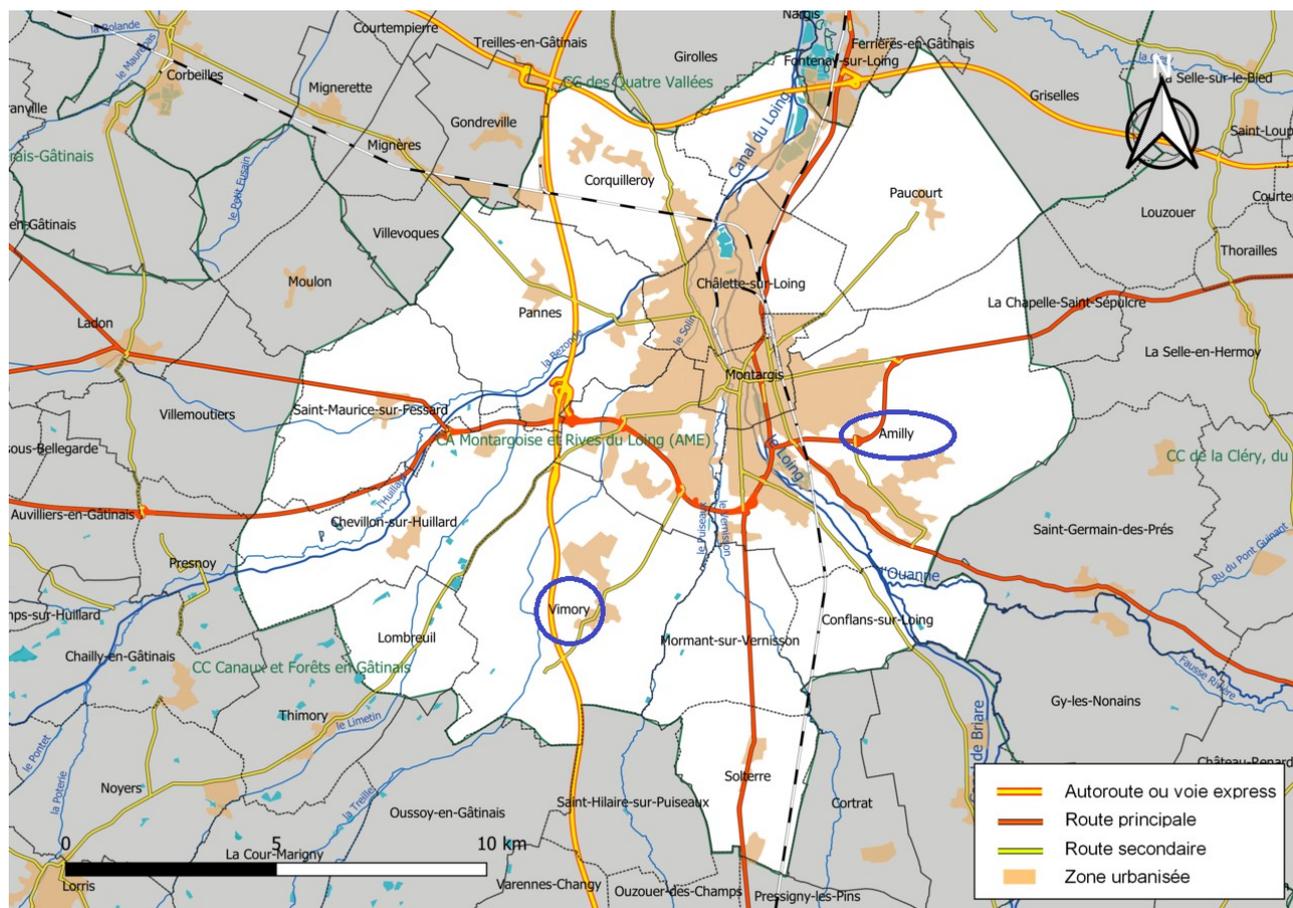
1/ Généralités.....	3
Cadre général des projets de révision n° 1 et 2 du PLUiHD.....	3
Objet de l'enquête publique.....	4
Cadre juridique de l'enquête publique.....	4
Concertation préalable.....	5
Présentation succincte des projets de révision.....	6
Liste de l'ensemble des pièces présentes dans chaque dossier.....	8
2/ Organisation de l'enquête publique.....	9
Désignation du commissaire enquêteur.....	9
Réunion préparatoire avec le porteur de projet.....	9
Arrêté d'ouverture d'enquête publique unique.....	10
Indication des mesures de publicité.....	10
Visite des lieux.....	11
3/ Déroulement de l'enquête publique.....	11
Permanences réalisées (nombre, dates, horaires).....	11
Réunions publiques éventuelles.....	12
Comptabilisation des observations.....	12
Clôture de l'enquête.....	12
4/ Synthèse des avis des personnes publiques associées (PPA).....	12
5/ Analyse des observations et demandes du commissaire enquêteur.....	14

1/ Généralités

Cadre général des projets de révision n° 1 et 2 du PLUiHD

L'Agglomération Montargoise Et rives du loing (AME), créée en 2001, est une communauté d'agglomération située dans le département du Loiret, au sein de la région Centre-Val de Loire. Son siège est la ville de **Montargis**.

Située à l'est du département du Loiret, l'intercommunalité AME regroupe 15 communes depuis 2014, dont **Amilly et Vimory**, et comptait environ 62700 habitants en 2021.



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. Ce PLUiHD a été modifié plusieurs fois, plusieurs procédures sont en cours d'instruction.

Le Pôle d'Équilibre Territorial et Rural (PETR) Gâtinais Montargois porte le Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT), approuvé le 27 juin 2024 par le comité syndical dont relève l'AME et concernant également trois autres communautés de communes.

Le projet de révision n°1 du PLUiHD concerne la modification du zonage d'une parcelle, située rue des Pointards à Amilly. Cette parcelle est actuellement classée en zone naturelle, alors que son propriétaire souhaite obtenir un permis de construire.

Le projet de révision n°2 du PLUiHD concerne l'aérodrome de Vimory, classé intégralement en zone naturelle devenue inconstructible. L'AME souhaite désormais permettre le développement ou l'extension de certaines activités sur l'aérodrome, en construisant de nouveaux bâtiments ou hangars. Ainsi, il est prévu de modifier le zonage autour des principaux bâtiments déjà existants et situés au sud-est de l'aérodrome.

Objet de l'enquête publique

Par courrier du 18 mars 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 des projets de révision allégée du PLUiHD suivants :

- Révision n°1 : pour une réduction de la zone naturelle à Amilly, prescrite par délibération de l'AME du 16 mai 2023 ;
- Révision n°2 : pour le développement du site de l'aérodrome à Vimory, classé en zone naturelle, prescrite par délibération de l'AME du 6 février 2024.

Ces deux projets de révision ont été arrêtés par délibération de l'AME du 12 novembre 2024.

Cadre juridique de l'enquête publique

Les plans locaux d'urbanisme sont réglementés par le code de l'urbanisme (livre I^{er}, titre V) notamment par les :

- articles L151-1 à L153-60 de la partie législative,
- articles R151-1 à R153-22 de la partie réglementaire.

La procédure de révision allégée est particulièrement soumise à l'article L153-34 du code de l'urbanisme :

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'État, 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 ;

2° La révision a uniquement pour objet de réduire une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels ;

3° La révision a uniquement pour objet de créer des orientations d'aménagement et de programmation valant création d'une zone d'aménagement concerté ;

4° La révision est de nature à induire de graves risques de nuisance.

Le maire de la ou des communes intéressées par la révision est invité à participer à cet examen conjoint.

La présente enquête publique relève du code de l'environnement (livre I^{er}, titre II), notamment des :

- articles L123-1-A à L123-18 de la partie législative,
- articles R123-1 à R123-27 de la partie réglementaire.

Le dossier soumis à l'enquête publique doit être composé des pièces mentionnées à l'article R.123-8 du code de l'environnement et comprendre les différents avis recueillis dans le cadre de la procédure.

Concertation préalable

L'information du public sur les procédures de révision allégée n°1 et n°2 du PLUiHD a été effectuée via divers supports d'information.

Le site internet de l'AME comprend une rubrique « aménagement urbain », avec une sous-rubrique dédiée au PLUiHD en vigueur sur le territoire. Cette sous-rubrique liste l'ensemble des procédures d'évolution du document d'urbanisme qu'elles soient passées ou en cours. Ainsi, lors de chaque concertation du public, concernant les projets de révision n°1 et n°2, les documents suivant étaient consultables :

- la délibération de prescription prise par le conseil communautaire,
- le dossier complet de la procédure.

Projet de révision allégée n°1 concernant la rue des Pointards à Amilly

Les éléments d'information concernant le projet de révision n°1 ont été mis à disposition du public au fil de la constitution, à compter du 28 juin 2024.

Le dossier complet de révision allégée n°1 a également été publié sur le site internet de la commune d'Amilly le 19 août 2024.

Pour inciter les habitants à faire remonter leurs remarques, il a été mis en place :

- un registre de concertation papier, disponible à l'accueil de la mairie d'Amilly, à partir du 19 août 2024 et au siège de l'AME, à compter du 28 juin 2024,
- la possibilité d'adresser des courriers et courriels aux élus en charge de la procédure.

Dans le cadre de la concertation, aucune remarque n'a été inscrite dans le registre papier, ni transmise par courriel ou courrier à l'AME.

Projet de révision allégée n°2 concernant l'aérodrome de Vimory

La délibération de prescription de la procédure a été affichée, conformément aux modalités inscrites :

- au siège de l'AME, du 14 février 2024 au 14 avril 2024,
- à la mairie de Vimory, du 4 mars 2024 au 4 avril 2024,
- sur le site même de l'aérodrome du 10 mars 2024 au 10 avril 2024.

Les éléments d'information concernant le projet de révision n°2 ont été mis à disposition du public au fil de la constitution, à compter du 13 août 2024.

Pour inciter les habitants à faire remonter leurs remarques, il a été mis en place :

- un registre de concertation papier, disponible à l'accueil de la mairie de Vimory, à partir du 10 septembre 2024, et au siège de l'AME, à compter du 13 août 2024,
- la possibilité d'adresser des courriers et courriels aux élus en charge de la procédure.

Dans le cadre de la concertation, aucune remarque n'a été inscrite dans le registre papier, ni transmise par courriel ou courrier à l'AME.

Présentation succincte des projets de révision

Projet de révision allégée n°1 concernant la rue des Pointards à Amilly

Le projet de révision n°1 du PLUiHD concerne la modification du zonage de la parcelle ZM80, située rue des Pointards à Amilly et classée en zone naturelle. La commune d'Amilly souhaite obtenir la rectification partielle du classement de cette parcelle en zone Uc (correspondant aux hameaux), afin d'autoriser un projet de permis de construire.

Zonage actuel :
N



Projet zonage :
Uc



Cette parcelle ZM80 a une superficie de 3180 m². Dans le cadre de la présente procédure, seule la partie nord, d'une superficie de 2250 m², pourrait être reclassée en zone Uc constructible.

Un boisement est présent sur cette parcelle, plus dense sur la partie sud. Les parcelles proches sont dédiées à l'agriculture (à l'est et au nord) ou déjà bâties (à l'ouest).

Un premier permis de construire a été accordé le 19 décembre 2018 au pétitionnaire, sur les bases du PLUi alors en vigueur ; ce permis de construire a été annulé en juillet 2019. Un second permis de construire, pour le même projet, porté par le même pétitionnaire, a été délivré le 15 juillet 2020, sur la base du PLUi approuvé en 2009 ; aucun travaux n'ayant été réalisés, l'autorisation d'urbanisme est aujourd'hui devenue caduque.

Projet de révision allégée n°2 concernant l'aérodrome de Vimory

Le projet de révision n°2 du PLUiHD concerne l'aérodrome de Vimory, implanté sur les parcelles ZE37, ZE38, ZE39, ZE50 et ZE61, classées en zone naturelle et devenues inconstructibles, d'une superficie totale d'environ 117,5 ha, dont 50 ha dédiés à la plateforme aéronautique.

L'AME souhaite désormais permettre le développement ou l'extension de certaines activités sur l'aérodrome, qui lui appartient depuis 2007, en construisant de nouveaux bâtiments ou hangars. Ainsi, il était prévu de modifier le zonage en zone Uxa, sur une superficie de 4,25 ha de la parcelle ZE61, autour des principaux bâtiments déjà existants.

Toutefois, après avis des personnes publiques associées (cf. § 4 du présent rapport), l'AME a prévu de remplacer la zone Uxa par un secteur de taille et de capacité d'accueil limitées (STECAL) et de réduire sa superficie à 3,28 ha.

L'aérodrome est utilisé pour la pratique d'activités de loisirs et de tourisme et comprend quatre pistes en herbe orientées est-ouest de longueur comprise entre 300 et 1200 mètres.

Les bâtiments sont essentiellement implantés dans le quart sud-est, sur la parcelle ZE61, et correspondent à des hangars utiles et nécessaires au fonctionnement de l'aérodrome. Ces bâtiments sont mis à disposition des entreprises et associations qui sont présentes sur la plateforme.

Les habitations les plus proches sont implantées au sud de l'aérodrome, à moins de 200 mètres.

Site n°6 : Vimory, aérodrome, Rue de l'aérodrome



L'AME souhaite accueillir de nouvelles entreprises, permettre le développement des activités et associations déjà présentes, avec l'objectif de création d'une dizaine d'emplois en lien avec l'activité aéronautique, ainsi que de renforcer l'attractivité touristique du site et le tourisme d'affaires.

La superficie des nouveaux bâtiments sera limitée à 1000 m², leur hauteur sera limitée à 5 mètres, sauf en cas d'extension d'un bâtiment existant, la hauteur ne devant pas dépasser celle de la partie existante.

Liste de l'ensemble des pièces présentes dans chaque dossier

Chaque dossier a été mis en ligne le 29 avril 2025 à l'adresse suivante :

<https://www.agglo-montargoise.fr/au-quotidien/amenagement-du-territoire-habitat/amenagement-urbain/enquete-publique-pluihd-13107>

Projet de révision allégée n°1 concernant la rue des Pointards à Amilly

- Délibération n°23-150 de la communauté d'AME du 16 mai 2023, décidant de prescrire une procédure de révision allégée du PLUiHD en vue de corriger une erreur de zonage sur une parcelle possédant un permis de construire en cours de validité ;
- Note de présentation de la communauté d'AME relative au reclassement de la parcelle n°ZM80, située rue des Pointards à Amilly (pièces 1 et 2), comprenant notamment :
 - l'objet de l'enquête,
 - la mention des textes régissant cette enquête,
 - les caractéristiques les plus importantes du projet,
 - un résumé des principales raisons pour lesquelles, notamment du point de vue de l'environnement, le projet a été retenu,
 - modification du plan de zonage d'Amilly (pièces n°6.1a et 6.1b) ;
- Avis conforme n°MRAe 2024-4779 du 20 septembre 2024, après examen au cas par cas « ad hoc » sur la révision allégée n°1 du PLUiHD indiquant :
 - que la révision allégée n°1 du PLUiHD de la communauté d'AME n'est pas susceptible d'avoir des incidences notables sur l'environnement et sur la santé humaine,
 - qu'il n'est pas nécessaire de la soumettre à évaluation environnementale ;
- Délibération n°24-298 de la communauté d'AME du 12 novembre 2024 :
 - actant le bilan (joint à la délibération) de la concertation réalisée et l'absence de remarque sur le dossier,
 - arrêtant le projet de révision n°2 du PLUiHD,
 - décidant de soumettre le projet de révision aux Personnes Publiques Associées (PPA) et à la CDPENAF ;
- Compte-rendu de la réunion d'examen conjoint avec les PPA le 12 décembre 2024 ;
- Avis de la Commission Départementale de la Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (CDPENAF) du 27 mars 2025.

Projet de révision allégée n°2 concernant l'aérodrome de Vimory

- Délibération n°24-53 de la communauté d'AME du 6 février 2024, décidant de prescrire une procédure de révision allégée du PLUiHD afin de permettre au site de l'aérodrome de l'AME à Vimory de pouvoir se développer ;
- Note de présentation de la communauté d'AME relative au développement de l'aérodrome de Vimory (pièces 1, 2.1 et 2.2) comprenant notamment :
 - l'objet de l'enquête,
 - la mention des textes régissant cette enquête,

- les caractéristiques les plus importantes du projet,
- un résumé des principales raisons pour lesquelles, notamment du point de vue de l'environnement, le projet a été retenu,
- pièces révisées du PLUiD :
 - plan de zonage (pièce 6.15a),
 - liste des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées, l'aérodrome étant concerné par le sixième secteur du STECAL n°4 dédié aux loisirs, correspondant à la 2^{ème} version du projet, après avis des PPA ;
- Avis conforme n°MRAe 2024-4808 du 18 octobre 2024, après examen au cas par cas « ad hoc » sur la révision allégée n°2 du PLUiHD indiquant :
 - que la révision allégée n°2 du PLUiHD de la communauté d'AME n'est pas susceptible d'avoir des incidences notables sur l'environnement et sur la santé humaine,
 - qu'il n'est pas nécessaire de la soumettre à évaluation environnementale ;
- Délibération n°24-299 de la communauté d'AME du 12 novembre 2024 :
 - actant le bilan (joint à la délibération) de la concertation réalisée et l'absence de remarque sur le dossier,
 - arrêtant le projet de révision n°2 du PLUiHD,
 - décidant de soumettre le projet de révision aux Personnes Publiques Associées (PPA) et à la CDPENAF ;
- Compte-rendu de la réunion d'examen conjoint avec les PPA le 12 décembre 2024 ;
- Avis de la Commission Départementale de la Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (CDPENAF) du 27 mars 2025.

Pièces communes aux deux projets de révision

- Arrêté communautaire n° 25-79 du 23 avril 2025, relatif aux projets de révision allégée n°1 et n°2 ;
- Avis d'enquête publique.

2/ Organisation de l'enquête publique

Désignation du commissaire enquêteur

(cf. **annexe 1** du présent rapport)

Par décision n°E25000041/45 du 26 mars 2025, le président du Tribunal Administratif d'Orléans a désigné Pascal GALLON, commissaire enquêteur du Loiret, pour l'enquête publique unique concernant les deux projets de révision allégée n°1 et 2 du PLUiHD de la Communauté d'AME.

Réunion préparatoire avec le porteur de projet

Une réunion a été organisée le 14 avril 2025 dans les locaux du Pôle Urbanisme Habitat Mobilités de l'AME, situé au 30 Faubourg de la Chaussée à Montargis, entre le commissaire enquêteur et

l'AME, représentée par le chargé de mission planification et le responsable du service Application du Droit des Sols.

Lors de cette réunion ont été notamment abordés :

- plusieurs questions du commissaire enquêteur sur les deux dossiers concernés,
- les dates de l'enquête publique et des permanences du commissaire enquêteur,
- la relecture du projet d'arrêté d'ouverture de l'enquête,
- le projet d'avis au public.

Par ailleurs, le commissaire enquêteur a visé l'ensemble des pièces des trois exemplaires des deux dossiers d'enquête et les trois registres d'enquête, prévus au siège de l'AME à Montargis et en Mairies d'Amilly et de Vimory.

Un relevé de décisions de cette réunion, transmis par courriel du commissaire enquêteur, a été transmis le même jour à l'AME, qui a répondu le 15 avril en joignant divers documents demandés.

Arrêté d'ouverture d'enquête publique unique

(cf. **annexe 2** du présent rapport)

Monsieur Jean-Paul BILLAULT, président de la Communauté d'Agglomération Montargoise Et rives du loing, a signé l'arrêté d'ouverture d'enquête n°25-79 le 23 avril 2025, relatif aux projets de révision allégée n°1 et n°2 du Plan Local d'Urbanisme intercommunal valant Programme Local de l'Habitat et Plan de Déplacements Urbains (PLUiHD) pour une durée de 31 jours consécutifs, à compter du **vendredi 16 mai 2025 (9 heures) jusqu'au lundi 16 juin 2025 (11 heures)**.

Il n'a pas été prévu de registre dématérialisé ; toutefois, le public pouvait transmettre ses observations par écrit, à l'attention du commissaire enquêteur, ou par courriel à l'adresse suivante : pluihd@agglo-montargoise.fr.

Indication des mesures de publicité

L'avis d'enquête a été publié dans les deux journaux suivants (cf. **annexe 3** du présent rapport) :

- La République du Centre le 26 avril et le 21 mai 2025 ;
- L'Éclairer du Gâtinais le 30 avril et le 21 mai 2025.

En outre, cet avis a été affiché, en format A2 sur fond jaune, conformément aux dispositions de l'arrêté ministériel du 9 septembre 2021 modifié, fixant les caractéristiques et dimensions de l'affichage de l'avis, au siège de l'AME, au Pôle Urbanisme Habitat Mobilité de l'AME, en Mairies d'Amilly et de Vimory et à proximité des deux sites concernés par les projets de révision (cf. **annexe 4** du présent rapport).

Ces modalités répondent aux dispositions réglementaires applicables.

Les certificats d'affichage de l'avis d'enquête ont été transmis par l'AME au commissaire enquêteur (cf. **annexe 5** du présent rapport).

Visite des lieux

Le commissaire enquêteur a visualisé la parcelle ZM80 de la rue des Pointards à Amilly le 14 avril 2025, juste avant la réunion préparatoire avec l'AME.

Il a également visité la partie de l'aérodrome de Vimory, en présence du chargé de mission planification de l'AME, concernée par la création du STECAL NI, le 28 mai 2025, à l'issue de sa permanence à Vimory.

3/ Déroulement de l'enquête publique

Permanences réalisées (nombre, dates, horaires)

L'arrêté d'ouverture d'enquête a prévu trois permanences :

Lieu	Adresse	Jours	Heures
Mairie de Vimory	Place du Cas Rouge, 45700 VIMORY	Mercredi 28 mai 2025	de 9h à 12h
Mairie d'Amilly	3 rue de la Mairie 45200 AMILLY	Mercredi 28 mai 2025	de 14h30 à 16h30
Hôtel Communautaire de l'AME	1 rue du Faubourg de la Chaussée à MONTARGIS	Lundi 16 juin 2025	de 9h à 11h

Permanence du 28 mai à Vimory

Le commissaire enquêteur a été accueilli par la secrétaire de Mairie. La permanence s'est déroulée dans la grande salle située au rez-de-chaussée.

Madame Dominique COUSIN, 1^{ère} adjointe au maire de Vimory, s'est présentée pour discuter sur les modifications apportées au zonage de l'aérodrome. Elle également évoqué quelques nuisances sonores.

Deux autres personnes, résidant dans un hameau de Vimory, sont venues se renseigner sur les modifications prévues sur l'aérodrome et se sont plaintes oralement du survol régulier de leur maison par des avions atterrissant sur l'aérodrome, occasionnant des nuisances sonores.

Permanence du 28 mai à Amilly

La permanence s'est tenue dans la salle Pinkus, située en rez-de-chaussée de la maison Taraud, annexe située à une centaine de mètres de la Mairie.

Seul le propriétaire de la parcelle ZM80 à Amilly s'est présenté lors de la permanence pour expliquer les raisons du projet de reclassement partiel de cette parcelle en zone constructible.

Permanence du 16 juin à Montargis

Le commissaire enquêteur a été accueilli par le chargé de mission planification. La permanence s'est déroulée en salle Girodet, située au rez-de-chaussée.

Aucune personne ne s'est présentée lors de la permanence.

Réunions publiques éventuelles

Sans objet

Comptabilisation des observations

Seules trois observations orales ont été émises durant les permanences. Aucune contribution n'a été portée par le public sur les trois registres d'enquête. De même, aucun courrier ou courriel n'a été transmis concernant les deux projets de révision allégée n°1 et 2 du PLUiHD.

Clôture de l'enquête

Le commissaire enquêteur a clos l'enquête publique le 16 juin 2025 à 11h30, à l'issue de sa dernière permanence au siège de l'AME, en présence du chargé de mission planification et du responsable du service Application du Droit des Sols.

Les trois registres d'enquête ne contiennent aucune contribution du public.

Un procès-verbal de synthèse, des observations émises durant l'enquête et précisant les questions posées par le commissaire enquêteur, a été transmis le 17 juin 2025 au chargé de mission planification et commenté par téléphone le même jour (cf. **annexe 6** du présent rapport).

Monsieur Jean-Paul BILLAULT, président de l'AME, a transmis ses éléments de réponse au commissaire enquêteur le 30 juin 2025 (cf. **annexe 7** du présent rapport).

4/ Synthèse des avis des personnes publiques associées (PPA)

Une réunion d'examen conjoint avec les Personnes Publiques Associées s'est tenue le 12 décembre 2024 dans les locaux de l'AME, concernant les projets de révision allégée n°1 et 2.

Structure	Date de notification des dossiers complets	Réunion du 12 décembre 2024
Direction Départementale des Territoires du Loiret (DDT)	29/11/2024	X
Chambre d'Agriculture du Loiret	29/11/2024	X
Direction Régionale de l'Environnement et de l'Aménagement Centre-Val de Loire	02/12/2024	
Unité Départementale de l'Architecture et du Patrimoine du Loiret	29/11/2024	
EPAGE du Bassin du Loing	29/11/2024	
PETR Gâtinais Montargois	29/11/2024	
Chambre des Métiers et de l'Artisanat du Loiret	29/11/2024	
Madame La Préfète du Loiret	29/11/2024	
Région Centre	29/11/2024	
Conservatoire d'espaces naturels Centre-Val de Loire	29/11/2024	
Chambre de Commerce et d'Industrie du Loiret (CCI)	02/12/2024	X
Monsieur le Président de la Communauté de Communes des 4 Vallées	29/11/2024	

Monsieur le Président de la Communauté de Communes Canaux et Forêts en Gâtinais	29/11/2024	
Monsieur le Président de la Communauté de Communes de la Cléry, du Betz et de l'Ouanne	29/11/2024	X
Maire d'Amilly	27/11/2024	X
Maire de Vimory	27/11/2024	
Communauté d'Agglomération Montargoise Et rives du loing		X
Bureau d'étude Terr&AM		X

A l'issue de cette réunion avec les PPA, l'AME a consulté la CDPENAF :

- le 7 janvier 2025 sur le projet de révision allégée n°1 à Amilly,
- le 29 janvier 2025 sur le projet de révision allégée n°2 à Vimory.

Projet de révision allégée n°1 concernant la rue des Pointards à Amilly

La DDT remarque la présence de plusieurs parcelles agricoles dans la continuité de la parcelle ZM80, objet de la révision n°1 du PLUiHD. Elle précise que le permis de construire accordé en juillet 2020 sur la parcelle ZM80, quelques jours avant que le PLUiHD entre en vigueur, aurait dû faire l'objet d'un sursis à statuer dans la mesure où ce permis n'était pas conforme au nouveau classement prévu en zone naturelle.

En outre, la DDT considère que le dossier de révision allégée manque de justifications permettant d'expliquer pourquoi cette parcelle peut être reclassée en zone constructible. Il n'y a pas d'intérêt général mis en avant dans le cadre de la procédure.

Enfin, cette parcelle ZM80, partiellement boisée et située dans un hameau, ne constitue pas une dent creuse. Le classement en zone naturelle est donc justifié.

En conclusion de la réunion des PPA, la DDT a émis un avis défavorable au projet de révision n°1. Le choix politique de l'AME a été fait de poursuivre la procédure, le dossier devant ainsi être soumis à l'avis de la CDPENAF et faire l'objet d'une enquête publique.

Dans son avis du 27 mars 2025, la CDPENAF indique que, depuis 2018, deux permis de construire ont été accordés sur la parcelle ZM80, le dernier permis accordé en 2020 est devenu caduc en l'absence de réalisation des travaux. Elle a émis un avis défavorable au projet de révision n°1 au motif que la modification du zonage n'est pas suffisamment motivée et qu'il aurait dû y avoir un sursis à statuer sur la demande de permis de construire.

Projet de révision allégée n°2 concernant l'aérodrome de Vimory

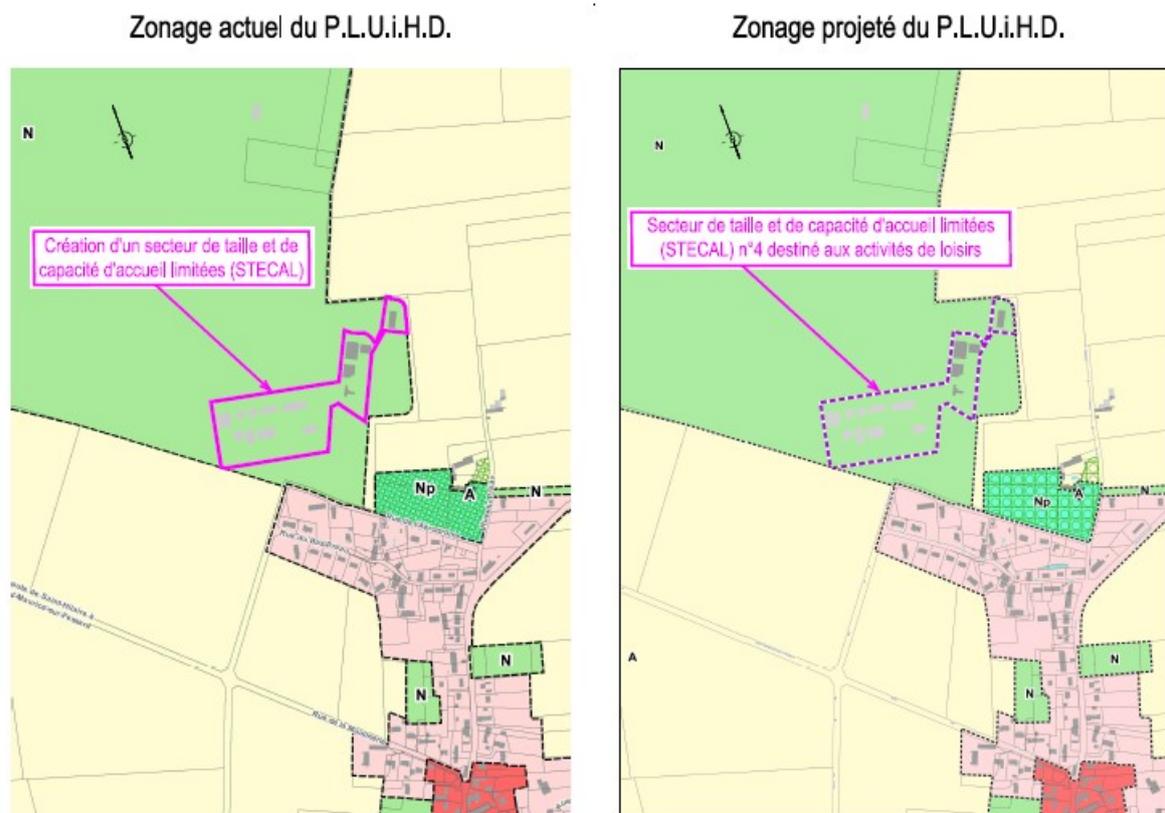
La Chambre d'Agriculture, la DDT et la CCI ont émis plusieurs remarques :

- prévoir un règlement écrit plus restrictif pour s'assurer que les nouvelles activités s'implantant sur le site doivent rester liées à l'activité aéronautique ;
- le classement proposé en zone Uxa (réservé aux zones d'activité) n'est pas adapté ;
- réduire la consommation foncière de la zone Uxa, en excluant notamment la partie est ;
- éviter l'implantation des futurs hangars risquant d'impacter les voies de circulation de l'aérodrome (taxiway) ou l'exploitation de la parcelle agricole située au sud ;
- préciser dans le règlement que la hauteur des extensions des bâtiments existants pourront excéder la hauteur maximale de 5 mètres ;
- préciser également que les logements de gardiennage doivent être réalisés dans le volume du bâtiment concerné ou y être accolé ;

- prendre en compte l'augmentation probable du trafic pour éviter les nuisances sur les habitations proches.

L'AME a pris en compte l'ensemble de ces remarques, notamment :

- le projet de zone Uxa sera remplacé par un projet de STECAL NI, dédié aux activités de loisirs, ce qui nécessite de modifier le zonage et le règlement écrit ;
- le périmètre du STECAL sera restreint aux espaces réellement nécessaires aux nouveaux bâtiments ; en excluant la partie est, la surface du STECAL est ainsi réduite à environ 3,28 ha (au lieu de 4,25 ha).



La CDPENAF a émis un avis favorable sur cette révision allégée le 27 mars 2025.

5/ Analyse des observations et demandes du commissaire enquêteur

Projet de révision allégée n°1 concernant la rue des Pointards à Amilly

La seule contribution orale, obtenue lors de la permanence à Amilly, provient du propriétaire de la parcelle concernée. Compte-tenu de ses problèmes personnels, rencontrés depuis 2019, celui-ci n'a pas pu concrétiser son projet de construction d'une maison d'habitation. Il a donc expliqué au commissaire enquêteur pourquoi il souhaitait qu'une partie de son terrain redevienne constructible.

Le commissaire enquêteur s'est étonné que le permis de construire ait été délivré 9 jours avant que le PLUiHD soit applicable. Selon les explications données dans le dossier mis à l'enquête et par le propriétaire de la parcelle ZM80, lors de la permanence du 28 mai 2025 à Amilly :

- un premier permis de construire a été accordé en 2018, la parcelle étant constructible ;

- suite à de graves problèmes personnels rencontrés en 2019 par le propriétaire de la parcelle, celui-ci a préféré renoncer à construire sa maison dans l'immédiat ;
- dans le cadre du projet de PLUiHD de la Communauté d'AME, qui a été approuvé le 27 février 2020, et de la réduction de l'artificialisation des sols, imposé désormais par la réglementation en matière d'urbanisme, le permis de construire de 2018 ayant été annulé, la parcelle ZM80 a été classée entièrement en zone naturelle ;
- lorsque le propriétaire s'est aperçu que son terrain n'allait plus être constructible, il s'est rapproché du maire d'Amilly qui a reconnu ce préjudice et lui a recommandé de redéposer rapidement son permis de construire, qui a été accordé le 15 juillet 2020, soit 9 jours avant l'entrée en application du PLUiHD de la Communauté d'AME ;
- c'est pourquoi, l'AME prévoit aujourd'hui de corriger le zonage en partie nord de cette parcelle, sur une surface de 2250 m², pour un zonage Uc permettant la construction d'une habitation.

Question n°1 du procès-verbal de synthèse : Est-il possible de réduire le plus possible la surface de la partie constructible de la parcelle ZM80 à Amilly ? Quelle valeur pourrait être retenue pour permettre une réduction de l'artificialisation de cette parcelle ?

Réponse de l'AME : L'AME envisage de réduire la surface constructible afin de permettre la construction d'une maison d'habitation tout en protégeant le caractère naturel du terrain. Ainsi, il est proposé de faire passer la surface constructible de 2250m² à 700m² environ. Cette emprise permettra la construction d'un pavillon en respectant les règles d'implantation du PLUiHD mais en préservant un fond de jardin en zone naturelle.

Question n°2 du procès-verbal de synthèse : Comment l'AME peut-elle motiver les raisons de la poursuite de cette procédure de révision allégée n°1 du PLUiHD pour répondre aux remarques de la DDT et de la CDPENAF ? (Cf. § 4 ci-dessus relatif à la synthèse des avis des personnes publiques associées).

Réponse de l'AME : À l'issue de la réunion d'examen conjoint et malgré les avis défavorables des services de l'État, l'AME a souhaité poursuivre cette procédure pour plusieurs raisons :

- La Mairie d'Amilly questionnée à cette période confirmait vouloir corriger ce qu'elle considérait comme une « erreur matérielle » au regard du préjudice subi par l'administré lors du changement de zonage à l'approbation du PLUiHD. L'AME a souhaité aller dans ce sens également.
- La non-réalisation du projet de permis de construire était justifiée par des problématiques personnelles de l'administré qui n'a pas pu réaliser son projet dans les temps.
- Si ce terrain devait rester en zone naturelle, il subsisterait une friche végétale sans aucune possibilité d'urbaniser ultérieurement. Cela serait de plus une source de gêne au quotidien pour les riverains résidant à proximité de cette parcelle laissée à l'abandon. A l'inverse, la construction d'une maison permettrait de ne pas dénaturer le paysage dans un premier temps mais aussi d'apporter une réponse à un projet de construction d'un administré et d'assurer l'entretien de ce même terrain.

Il s'agit donc pour l'ensemble des raisons citées d'une décision permettant de régulariser une « erreur matérielle » afin de réaliser un projet en attente depuis plusieurs années. Cela ne viendra pas nuire au paysage environnant car s'intégrant dans la continuité du tissu bâti existant.

Projet de révision allégée n°2 concernant l'aérodrome de Vimory

Lors de la première permanence, réalisée à Vimory le 28 mai 2025, plusieurs personnes ont évoqué les nuisances sonores occasionnées par les activités liées à l'aérodrome.

Des drones voleraient régulièrement le soir autour du village. De même, deux habitants d'un hameau de Vimory se sont plaintes du survol d'avions au-dessus de leur maison, probablement lors de l'atterrissage sur l'aérodrome, occasionnant ainsi d'importantes nuisances sonores.

Question n°3 : Quelles mesures peuvent être mises en œuvre pour limiter au maximum ces nuisances sonores et d'éviter le survol des maisons en toute sécurité ?

Réponse de l'AME : *L'aérodrome a été transféré dans sa gestion à l'Agglomération Montargoise en 2007. Depuis, son fonctionnement respecte la réglementation en vigueur à la fois en matière de survol des habitations mais également en termes de sécurité, il n'y a donc pas d'autres mesures à envisager que la réglementation en vigueur et la sensibilisation des utilisateurs de cet équipement.*

Fait à Orléans, le 1^{er} juillet 2025

Le commissaire enquêteur

signé

Pascal Gallon

Nota : Conformément aux dispositions de 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. »