

## Communauté d'Agglomération Montargoise Et rives du loing

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

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

Modification du zonage d'une parcelle à Amilly

#### Conclusions et avis du commissaire enquêteur

### Sommaire des conclusions

<b>1/ Introduction.....</b>	<b>2</b>
Objet de l'enquête publique.....	2
Enjeux du projet de révision allégée n°1.....	2
Déroulement de l'enquête publique.....	2
Les enseignements de l'enquête publique.....	3
<b>2/ Appréciation du projet.....</b>	<b>3</b>
Appréciation sur le dossier mis à l'enquête publique.....	3
Appréciation sur l'organisation et le déroulement de l'enquête publique.....	5
Appréciation concernant la modification du zonage.....	5
<b>3/ Conclusions motivées et avis du commissaire enquêteur.....</b>	<b>7</b>

## **1/ Introduction**

### **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 Amilly et Vimory. 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. Ce PLUiHD a été modifié plusieurs fois, plusieurs procédures sont encours d'instruction.

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, sur une parcelle située rue des Pointards ;
- Révision n°2 : pour le développement de nouvelles activités sur le site de l'aérodrome à Vimory, classé actuellement en zone naturelle devenue inconstructible.

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

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.

Le 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 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).

Les présentes conclusions du commissaire enquêteur concernent le projet de révision n°1, relatif à la modification du zonage d'une parcelle située rue des Pointards à Amilly.

### **Enjeux du projet de révision allégée n°1**

Le projet de révision n°1 du PLUiHD concerne la modification du zonage de la parcelle ZM80, située rue des Pointards à Amilly. Cette parcelle est actuellement classée en zone naturelle, alors qu'un permis de construire a été délivré le 15 juillet 2020 sur le terrain concerné. 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.

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

#### **Permanences réalisées**

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

## Les enseignements de l'enquête publique

### Participation du public

Trois personnes se sont présentées lors de la permanence en Mairie de Vimory, mais cela ne concernait pas le projet de révision allégée n°1.

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

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

### Apport de l'expression du public

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 le projet de révision allégée n°1 du PLUiHD.

## **2/ Appréciation du projet**

### **Appréciation sur le dossier mis à l'enquête publique**

#### Note de présentation

La note de présentation relative au reclassement de la parcelle n°ZM80 est suffisamment claire et explicite. Elle comporte l'ensemble des renseignements prévus par la réglementation.

Toutefois, quelques ambiguïtés sont apparues à la lecture de ce document, il est indiqué :

- au § 1.1 : « Cette parcelle est actuellement classée en zone N (naturelle) ; ce classement est incohérent avec la délivrance en amont de l'entrée en vigueur d'un permis de construire. »
- au § 2.3 : « Approuvé par le Conseil communautaire le 27 février 2020, le PLUi-HD est exécutoire depuis le **24 juillet 2020**. »
- au § 3.1.1 : « Dans le cadre de la présente procédure, seule la partie Nord de la parcelle est concernée ; cela représente environ **2 100 m<sup>2</sup>**. »
- au 3.1.2 : « Un premier permis de construire a été accordé en 19 décembre 2018 au pétitionnaire, sur les bases du PLUi alors en vigueur, qui classait la parcelle en zone UMB-L-e-H6. Ce même permis de construire a été annulé en juillet 2019. Un second permis de construire, pour le même projet, porté par le même pétitionnaire, a quant à lui été délivré le **15 juillet 2020**, sur la base du PLUi approuvé en 2009. »

- au § 3.2 : « La zone Uc, à l'échelle du PLUi-HD est donc augmentée de 2 250 m<sup>2</sup> environ. »

Le commissaire enquêteur s'est étonné que le permis de construire ait été délivré 9 jours avant que le PLUiHD soit applicable.

Il a relevé une contradiction sur la surface concernée par la modification du zonage. Son interlocuteur de l'AME lui a précisé que la surface concernée était bien de 2250 m<sup>2</sup>.

#### Incidence environnementale

La Mission Régionale d'Autorité environnementale (MRAe) a émis un avis conforme le 20 septembre 2024 sur le projet de révision allégée n°1 du PLUiHD, après examen au cas par cas « ad hoc », en 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.

Cependant, dans sa note de présentation, l'AME décrit de façon suffisamment détaillée les incidences éventuelles sur l'environnement, notamment :

- sur les espaces agricoles et naturels, en particulier sur les zones et milieux humides ;
- sur les déplacements ;
- sur les risques d'inondation ou de mouvement de terrain. Il est recommandé « de prendre en compte, lors de la définition du projet de construction, la présence d'argiles dans les sols, afin d'adapter structurellement le futur bâtiment » ;
- sur le cadre de vie, les paysages et le patrimoine.

#### Réponse aux avis des PPA (personnes publiques associées)

En conclusion de la réunion des PPA du 12 décembre 2024, la Direction Départementale des Territoires (DDT) du Loiret a donné un avis défavorable au projet de modification du zonage, en considérant 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 ;
- 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 ;
- la parcelle ZM80, partiellement boisée et située dans un hameau, ne constitue pas une dent creuse, le classement en zone naturelle est donc justifié.

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.

Malgré ces deux avis défavorables, l'AME a décidé de poursuivre la procédure concernant le projet de révision allégée n°1 relative au reclassement partiel de la parcelle n°ZM80, située rue des Pointards sur la commune d'Amilly, en zone constructible.

#### Bilan de la concertation préalable

Un bilan de la concertation préalable, réalisée à compter du 28 juin 2024 concernant le projet de révision n°1, a été annexé à la délibération de l'AME du 12 novembre 2024.

Toutefois, dans le cadre de cette concertation, aucune remarque n'a été transmise à l'AME.

#### Conclusion sur l'appréciation du dossier

Hormis les quelques ambiguïtés relevées dans la note de présentation de l'AME, le dossier mis à l'enquête publique était suffisamment clair et répondait aux dispositions réglementaires.

#### **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 quelques 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 le 29 avril 2025, soit plus de deux semaines avant le début d'enquête.

L'avis d'enquête a été affiché, conformément aux dispositions réglementaires, au siège de l'AME, en Mairies d'Amilly et de Vimory et à proximité des deux sites concernés par les projets de révision. Les parutions dans deux journaux locaux de cet avis d'enquête publique ont bien été réalisés.

Compte tenu de la faible participation du public, aucun incident particulier n'est à déplorer.

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. Son procès-verbal de synthèse des observations émises durant l'enquête et de ses questions ont été communiqués le 17 juin 2025 à l'AME.

Le mémoire en réponse à ce procès-verbal a été transmis le 30 juin 2025 par Monsieur Jean-Paul BILLAULT, président de l'AME, au commissaire enquêteur.

#### **Appréciation concernant la modification du zonage**

Suite aux deux questions posées par le commissaire enquêteur dans son procès-verbal de synthèse, concernant le projet de révision allégée n°1 du PLUiHD, le président de l'AME a apporté les éléments de réponse suivants :

- *« 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 2250 m<sup>2</sup> à 700 m<sup>2</sup> 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.*
- *À l'issue de la réunion d'examen conjoint (avec les PPA) 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. »*

Compte tenu des précisions apportées par l'AME, les raisons de poursuivre la procédure de révision, malgré les avis défavorables de la DDT et de la CDPENAF, paraissent légitimes.

De même, les explications données lors de la permanence d'Amilly, par le propriétaire de la parcelle, sont compréhensibles : celui-ci a acheté le terrain au prix d'un terrain constructible, il n'a pu construire sa maison d'habitation dans le délai requis compte tenu des problèmes personnels qu'il a subis, il se retrouve désormais avec un terrain qui est devenu non constructible et invendable.

Après questionnement du commissaire enquêteur, l'AME propose de réduire la surface constructible à 700 m<sup>2</sup> environ.

### **3/ Conclusions motivées et avis du commissaire enquêteur**

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

- L'enquête publique s'est déroulée conformément aux textes réglementaires et à l'arrêté n°25-79 le 23 avril 2025 signé par le président de la Communauté d'Agglomération Montargoise Et rives du loing (AME), avec une information réglementaire et adaptée par affichage, sur internet et dans la presse locale.
- Le dossier mis à disposition du public était suffisamment clair et précis.
- Le public pouvait s'exprimer ou s'informer facilement durant toute l'enquête, notamment lors des trois permanences, dont celle qui s'est déroulée en Mairie d'Amilly.

Compte tenu des deux avis défavorables au projet, émis par des personnes publiques associées (PPA), j'ai été amené à demander des précisions à l'AME sur la possibilité de réduire le plus possible la zone constructible sur la parcelle ZM80 à Amilly et de motiver les raisons de la poursuite de cette procédure de révision allégée pour répondre aux avis défavorables des PPA.

Malgré les réponses apportées par l'AME, motivant la poursuite de la procédure et proposant de réduire notablement la surface de la zone constructible, je considère qu'il convient d'éviter « *d'ouvrir une boîte de Pandore* » :

- De nombreuses autres personnes ont vu « déclasser » de la même façon leurs terrains, devenus inconstructibles lors de la parution d'un nouveau plan local d'urbanisme, pour répondre aux conditions de non-artificialisation des sols, de préserver la biodiversité et de lutter contre le réchauffement climatique.
- Si l'AME accorde une dérogation pour un administré, en rendant son terrain constructible, combien d'autres personnes demanderont à juste titre la même procédure ?

**En conclusion, j'émet un avis défavorable au projet de révision allégée n°1 du Plan Local d'Urbanisme intercommunal Habitat et Déplacement de la Communauté d'Agglomération Montargoise Et rives du loing, relatif à la modification du zonage d'une parcelle à Amilly.**

Fait à Orléans, le 1<sup>er</sup> juillet 2025

Le commissaire enquêteur

*signé*

Pascal GALLON