

REVISION ALLEGEE N°1 DU PLUiHD DE L'AME

Réunion d'examen conjoint avec les Personnes Publiques Associées
Le 12 décembre 2024, locaux de l'AME, La Chaussée - Montargis

Participants

- Monsieur DUPATY : maire d'Amilly
- Madame BONNEAU : DDT du Loiret
- Madame DUPONT : DDT du Loiret
- Madame COUETTE : Chambre d'Agriculture du Loiret
- Madame BOUCHETTE : Chambre de Commerce et de l'Industrie du Loiret (en visioconférence)
- Monsieur LAMOUR : responsable urbanisme à la 3CBO
- Monsieur SAISON : service instructeur de l'AME (en visioconférence)
- Monsieur MAUVE : chargé de mission planification à l'AME
- Madame SAVROT : urbaniste, bureau d'études Terr&Am

Monsieur MAUVE introduit la réunion et excuse Monsieur DEMAUMONT, vice-président de l'AME en charge de l'urbanisme, de ne pas être présent à cette réunion d'examen conjoint. Il est rappelé que deux procédures de révision allégée ont été lancées :

- Révision allégée n°1, sur la commune d'Amilly
- Révision allégée n°2, sur la commune de Vimory.

Ces deux procédures font l'objet de la même réunion d'examen conjoint.

Madame SAVROT expose les motifs de la procédure, qui vise à reclasser une partie de la parcelle ZM n°80 en zone Uc afin de permettre la construction d'une maison d'habitation. Le projet avait déjà été envisagé par le passé, avec un précédent permis de construire accordé en 2020, désormais caduc.

- Monsieur DUPATY ajoute que ce classement relève d'une erreur de la part des élus et des services de l'AME au moment de l'élaboration du PLUiHD : cette parcelle faisant l'objet d'une autorisation d'urbanisme accordée aurait dû être inscrite en zone urbaine et non en zone naturelle. Il est rappelé que le projet de construction envisagé dans le cadre du permis de construire de 2020 n'a pas pu être concrétisé pour cause de problème personnel du pétitionnaire.

Madame DUPONT s'étonne de la présence de plusieurs parcelles ayant fait probablement l'objet d'une division en prévision d'être bâties, dans la continuité de celle faisant l'objet de la procédure. Ces parcelles sont classées en zone A (et non en zone urbaine). Ainsi, le reclassement d'une partie de la parcelle ZM n°80 pourrait paraître injustifié au regard des parcelles voisines qui seraient maintenues inconstructibles.

- Madame COUETTE explique qu'au moment de l'élaboration du PLUiHD, il avait été envisagé de classer toutes ces parcelles en zones constructibles. Des échanges ont conduit au reclassement de ces parcelles en zone agricole pour éviter de la consommation foncière en extension.

Madame DUPONT explique que le permis de construire accordé en juillet 2020, quelques jours avant que le PLUiHD entre en vigueur, aurait dû faire l'objet d'un sursis à statuer : le projet de PLUiHD était suffisamment avancé (approuvé en conseil communautaire en février 2020, mais entrée en vigueur à la fin du mois de juillet 2020) pour se rendre compte que le permis de construire n'était pas en conformité avec les attentes du nouveau document d'urbanisme. Par ailleurs, le dossier de révision allégée manque de justifications permettant d'expliquer pourquoi cette parcelle peut être reclassée en zone Uc plus qu'une autre parcelle sur le territoire de l'AME. Il n'y a pas d'intérêt général de mis en avant dans le cadre de la procédure.

- Madame COUETTE alerte l'AME sur le risque de contentieux à la suite de cette procédure.
- Monsieur MAUVE indique que plusieurs demandes de ce type ont déjà été transmises au service planification de l'AME, depuis l'approbation du PLUiHD en 2020.

Madame DUPONT ajoute que cette parcelle se situe dans un hameau ; or l'urbanisation et le développement des hameaux est désormais en contradiction avec les objectifs de sobriété foncière affichés à l'échelle nationale.

- Monsieur DUPATY estime que la parcelle constitue une dent creuse. Il est ajouté que la parcelle est desservie par les réseaux.

La DDT rappelle la définition d'une dent creuse comme un espace formé par une parcelle ou ensemble de parcelles non bâties au sein d'un espace déjà aménagé, bordé par des parcelles urbanisées sur au moins 3 de ses côtés, y compris voiries carrossables, et qu'au vu de cette définition, la parcelle évoquée n'est pas une dent creuse.

Madame DUPONT indique que le classement de la parcelle ZM n°80 en zone naturelle, dans son intégralité, ne relève pas de l'erreur matérielle comme cela a pu être indiqué : l'occupation de la parcelle (boisement) et l'environnement proche (espaces naturels et agricoles) sont autant d'éléments qui justifient le classement de la parcelle en zone N.

- Madame BOUCHETTE nuance l'analyse qui est faite ; elle admet qu'il s'agit-là d'une erreur de la collectivité dans l'élaboration du PLUiHD car la parcelle était bien constructible auparavant.

Madame DUPONT précise que le dossier ne permet pas d'apprécier l'évolution de la consommation foncière depuis l'approbation du PLUiHD.

- Madame SAVROT indique que les bilans de la consommation foncière sont effectués dans le cadre d'une procédure de révision générale, et non lors d'une révision allégée.
- Monsieur MAUVE ajoute que le bilan triennal de la consommation foncière de l'AME sera transmis prochainement aux services de l'Etat, mais que les données relatives à la consommation « habitat » sont difficiles à obtenir (faute de données systématiques sur les ouvertures et fin de chantier de construction).

Madame DUPONT indique que la DDT est défavorable à cette procédure, car la modification du zonage n'est pas suffisamment justifiée et ne relève pas de l'intérêt général. Ce classement pourra éventuellement être rediscuté dans le cadre d'une procédure de révision générale du PLUiHD de l'AME.

L'AME prend note des avis des PPA, en particulier de l'avis défavorable de la DDT. Toutefois, après une réflexion interne à l'AME, le choix politique a été fait de poursuivre cette procédure. Le dossier sera ainsi soumis à l'avis de la CDPENAF et fera l'objet d'une enquête publique.