
Plan Local d'Urbanisme intercommunal
valant Programme Local de l'Habitat et
Plan de Déplacement Urbain
PLUiHD

Modification simplifiée

Modification de la zone URU

Notice explicative



Introduction

➤ Objet de la modification

L'Agglomération Montargoise Et rives du loing a lancé la modification simplifiée de son Plan Local d'Urbanisme intercommunal valant Programme Local de l'Habitat et Plan de Déplacement Urbain (PLUiHD afin de permettre d'adapter la zone URU en la divisant en deux sous-secteurs : URU 1 Caserne Gudin et URU 2 Port Saint Roch et d'adapter la réglementation aux perspectives de ces secteurs.

Conformément aux dispositions des articles L. 153-36 à L. 153-45 du Code de l'Urbanisme, la modification simplifiées envisagées par l'Agglomération ne porte pas atteinte à l'économie générale du document d'urbanisme en vigueur puisque la zone est d'ores et déjà en tissu urbain.

➤ Rappel de la procédure

En application de l'article L. 153-40, le projet de modification a été notifié aux administrations et chambres consulaires suivantes :

- Madame la Préfète,
- Monsieur le Directeur de la DDT du Loiret,
- Monsieur le Président du Conseil Régional Centre Val de Loire,
- Monsieur le Président du Conseil Départemental du Loiret,
- Monsieur le Président du PETR du Montargois en Gâtinais,
- Monsieur le Président de la Chambre de Commerce et d'Industrie,
- Monsieur le Président de la Chambre d'Agriculture,
- Monsieur le Président de la Chambre des Métiers et de l'Artisanat.

1- Le contexte

1.1 Contexte administratif

L'Agglomération Montargoise Et rives du loing est composée de 15 communes : Amilly, Cepoy, Chalette-sur-Loing, Chevillon-sur-Huillard, Conflans-sur-Loing, Corquilleroy, Lombreuil, Montargis, Mormant-sur-Vernisson, Pannes, Paucourt, Saint-Maurice-sur-Fessard, Solterre, Villemandeur et Vimory.

Elle est située à l'Est du département du Loiret et s'étend sur 23 210 hectares.

Au recensement de 2013 de l'INSEE, sa population totale s'élevait à 60 825 habitants. La variation annuelle entre 2008 et 2013 était de 0.3% et due principalement au solde naturel.

Enfin, l'Agglomération Montargoise Et rives du loing fait partie du Schéma de Cohérence Territoriale du Montargois en Gâtinais approuvé depuis le 1^{er} juin 2017.

1.2 Contexte réglementaire

Le Plan Local d'Urbanisme intercommunal valant Programme Local de l'Habitat et Plan de Déplacement Urbain (PLUiHD) de l'AME a été prescrit le 20 novembre 2014 et approuvé par délibération le 27 février 2020. Le PLUiHD couvre l'ensemble du territoire de la communauté d'agglomération.

Le PLUiHD en vigueur a fait l'objet des évolutions suivantes :

Procédure	Acte	Date	Exécutoire le
Approbation	Délibération 20-56	27 février 2020	24 juillet 2020
Mise à jour	Arrêté 20-255	24 juillet 2020	6 août 2020

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) fixe les orientations générales pour le territoire intercommunal :

1. Consolider la place de l'AME en tant qu'agglomération accueillante, dynamique pour l'emploi et solidaire

- 1.1. Consolider et resserrer la structure urbaine, au bénéfice d'une enveloppe rurale confortée
- 1.2. Atteindre un rayonnement économique et culturel qui attire aussi par la qualité des lieux
- 1.3. Optimiser l'enveloppe urbaine et maîtriser la consommation foncière

2. Faire du patrimoine naturel et environnemental un atout du développement

- 2.1. Préserver et valoriser l'environnement de qualité
- 2.2. Renforcer l'identité du territoire en s'appuyant sur les ressources locales

3. Consolider la qualité de vie et améliorer la mobilité des habitants et des acteurs du territoire

- 3.1. Tendre vers un territoire pilote sur les mobilités, en faveur de la sobriété énergétique
- 3.2. Articuler l'offre de commerces, de services et d'équipements publics

4. Adapter et améliorer l'habitat aux besoins des ménages

- 4.1. Construire une politique de développement de l'habitat, durable et attractive
- 4.2. Maintenir et renforcer le parc existant
- 4.3. Faciliter les parcours résidentiels des ménages
- 4.4. Répondre aux besoins spécifiques

5. Renforcer la gouvernance des politiques publiques en lien avec le PLUiHD

- 5.1. Structurer la gouvernance pour piloter le déploiement du projet de territoire
- 5.2. Affermir le dispositif de suivi du territoire et des politiques du territoire du PLUiHD à caractère partenarial

2- Présentation des modifications

2.1 Contexte

La présente modification simplifiée prescrite par arrêté du Président de l'AME n°21-121 du 30 juillet 2021, permet d'adapter la zone URU en la divisant en 2 sous-secteurs : URU 1 Caserne Gudin et URU 2 Port Saint Roch et d'adapter la réglementation aux perspectives de ces deux sous-secteurs.

Cette modification simplifiée propose une évolution du règlement écrit dans le but de préciser les règles du secteur URU afin de le rendre plus opérationnel et cohérent avec le projet de renouvellement urbain de ce secteur d'ancienne friche militaire et urbaine.

Cette procédure propose également une évolution du règlement graphique afin de mieux appréhender 2 secteurs dont l'un a la volonté de faire respecter l'esprit du site et l'autre de développer son tissu économique et son offre touristique.

De fait, ces évolutions entraînent une évolution de la justification des choix.

Avant la procédure

CHAPITRE 9 : REGLEMENT DE LA ZONE Uru

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 PLU.

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 « URu » correspond au secteur de renouvellement urbain.

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 activités industrielles nouvelles,

I.1.2 - Les entrepôts,

I.1.3 - 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,

Après la procédure

CHAPITRE 9 : REGLEMENT DE LA ZONE Uru

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 PLU.

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 « URu » correspond au secteur de renouvellement urbain.

La zone URu comprend les secteurs suivants :

- Un secteur URu1 correspondant au site de la caserne Gudin.
- Un secteur URu2 correspondant au site du Port Saint Roch

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 activités industrielles nouvelles,

I.1.2 - Les entrepôts,

I.1.3 - 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.1.4 – Les activités agricoles et forestières.

II - CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

II.1 - Volumétrie et implantation des constructions

Non réglementé.

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

Non réglementé.

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

Non réglementé.

II.4 - Stationnement

Non réglementé.

III - EQUIPEMENTS ET RESEAUX

III.1 - Desserte par les voies publiques ou privées

Non réglementé.

III.2 - Desserte par les réseaux

Non réglementé.

II - CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

II.1 - Volumétrie et implantation des constructions

Dans la zone URu1, la hauteur maximale des bâtiments est fixée à 22m.

Dans la zone URu2, la hauteur maximale des bâtiments est fixée à 16m.

Les constructions pourront être implantée à l'alignement avec les voies et emprises publiques, ou avec un recul minimum de 3m.

Les constructions seront :

- Soit implantées sur les limites séparatives
- Soit : - dans la zone URu1, les constructions seront implantées en recul de 1m minimum des limites séparatives.
- dans la zone URu2, les constructions seront implantées en recul de 3m minimum des limites séparatives tout en respectant un recul au moins égal à la moitié de la hauteur de la construction.

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

II.2.1 – Disposition générales

Les constructions doivent être adaptées par leur type ou leur conception à la topographie du sol

II.2.2 – Pour les constructions principales

II.2.2.1 – Façade et matériaux

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

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. Le choix des matériaux dans leur teinte et dans leur aspect doit permettre aux constructions de s'insérer dans leur environnement.

Le percement des baies et d'ouvertures dans des immeubles existants, ainsi que leur suppression sont autorisées à condition que ces modifications soient en harmonie avec l'architecture des façades et notamment avec le rythme et la proportion des baies existantes.

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.2.2.2 – Toitures

Les toitures terrasses sont autorisées.

En cas d'extension d'une construction principale, les pentes des toitures, à l'exclusion de celles des vérandas, doivent s'harmoniser entre elles.

II.2.3 – Clôtures

Les éventuelles clôtures sur la rue Coquillet devront être constituées d'un muret d'une hauteur maximale de 0,80m, éventuellement surmontée d'un dispositif ajouré. La hauteur maximale sera de 2m par rapport au niveau de la rue.

Les clôtures de façade sur rue et les clôtures en limite séparative doivent être en harmonie avec les constructions avoisinantes. Leur hauteur est limitée à 2m, sauf en cas d'impératif lié à la sécurité.

II.2.3 – Pour les extensions et les constructions annexes

Les matériaux utilisés pour réaliser une extension, une annexe ou un aménagement extérieur doivent être en harmonie avec ceux des constructions de la même unité foncière.

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

II.3.1 – 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 emplacements destinés aux déchets doivent être masqués par des haies arbustives depuis la voie publique.

II.4 - Stationnement

En zone URu1 la création de nouvelles places de stationnement devra être strictement limitée aux besoins des constructions.

En zone URu2 la création de nouvelles places de stationnement devra être adaptée aux besoins des constructions. Il est demandé de créer une place de stationnement par logement minimum.

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 ménagères.

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, 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.

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.

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.

2.4. Modification justification des choix

Avant la procédure

Zone Uru Zone urbaine de renouvellement urbain

Justification de la division en zone

Zonage délimité sur le secteur de la caserne Gudin et le Port. S'agissant de 2 sites stratégiques pour l'agglomération sous maîtrise foncière publique, il a été retenu de ne pas le réglementer.

Après la procédure

Zone Uru Zone urbaine de renouvellement urbain

Justification de la division en zone

Zonage délimité afin de réglementer un secteur de renouvellement urbain d'ancienne friche militaire et urbaine.

Ce sont des secteurs dont les terrains sont situés dans une zone déjà urbanisée.

Le projet est de rouvrir les sites sur la ville et de permettre aux montargois de se les réapproprier. La volonté est d'accompagner les grandes mutations urbaines de ce secteur acquis auprès des services de l'Etat en 2019.

Les deux sites sont sous maîtrise foncière publique mais les modalités de leur reconversion ne sont pas encore entièrement connues. Dans ces conditions, et afin de ne pas bloquer de futurs projets, il a été fait le choix de peu réglementer cette zone.

La zone URU est divisée en 2 sous-secteurs :

- URU 1 : Secteur Caserne Gudin
- URU 2 : Secteur Port Saint Roch

URU1 : La volonté est de respecter l'esprit du site en conservant la place d'arme ainsi que l'organisation spatiale et le gabarit des bâtiments qui l'entourent. La conservation des bâtiments existants n'est toutefois pas exigée compte tenu d'un coût de rénovation très important remettant en cause les perspectives de requalification du site.

La réglementation sur le secteur concerne la volumétrie des bâtiments avec le souhait d'autoriser une volumétrie dans les mêmes proportions que l'existant, les interdictions et limitations d'usage et d'affectation des sols, les implantations des constructions, les toitures, les clôtures, le stationnement, les réseaux.

La volumétrie entre URU1 et URU2 diffère compte tenu du découpage parcellaire particulier que nécessitera la requalification du site.

URU 2 : La volonté est de développer le tissu économique et l'offre touristique sur le bassin montargois. Des travaux d'aménagement, d'embellissement et de création de service sont programmés afin de répondre à la demande d'un secteur en plein développement.

La réglementation sur le secteur concerne la volumétrie des bâtiments avec le souhait d'autoriser une volumétrie dans les mêmes proportions que l'existant, les interdictions et limitations d'usage et d'affectation des sols, les implantations des constructions, les toitures, les clôtures, le stationnement, les réseaux.