

Avant le Vendredi 7 janvier 2022 : imprimez ce document en 2 exemplaires, déposé le en demandant un tampon sur votre exemplaire à l'accueil à l'agglomération ou service urbanisme Mairie d'Amilly ou service urbanisme Mairie de Montargis

Remis en main propre le

Président de l'AME,
service PUHM,
1 rue du faubourg de la Chaussée,
CS 10317,
45125 MONTARGIS Cedex.

Montargis le, __ Janvier 2022

**Objet : Observations concernant les modifications du PLU : sur les communes de Montargis et Amilly
Secteur URU (Gudin / Port Saint Roch) & Amilly secteur Np**

Monsieur le Président

Conformément aux délibérations n°21-275 et n°21-276 relative à la modification simplifiée du PLUIHD, je vous adresse par la présente mes observations.

Sous le prétexte que les modifications sont mineures, vous avez choisi de réaliser une concertation en lieu et place d'une enquête publique avec un commissaire enquêteur indépendant.

Je ne partage pas ce point de vue et demande qu'une enquête publique avec un commissaire enquêteur indépendant soit réalisée pour l'ensemble de ces modifications que je considère comme majeures (secteur URU 1, URU2, Np)

Dans l'attente de la nomination d'un commissaire enquêteur, qui permettra de formaliser l'ensemble de mes remarques, je souhaiterais que soit sollicité l'avis de la DRAC, ainsi que la CRPA (La commission régionale du patrimoine et de l'architecture) à minima pour le secteur URU 1 (Gudin).

Compte tenu du fait:

- Que la caserne Gudin est le plus grand site patrimonial et architectural de l'agglomération,
- Que les études des 3 cabinets d'architectes de 2019, préconisent toutes la réhabilitation des bâtiments de la place d'armes.
- Que l'avis de l'architecte des bâtiments de France a reconnu l'intérêt architectural de ce site
- Que la ministre de la culture a ouvert une instance de classement suite à l'avis de la CRPA du mois de juin 2021.
- Que le projet de ZPPAUP, qui protège notamment les bâtiments autour de la place d'armes a été approuvé par l'agglomération montargoise à l'unanimité à 2 reprises délibération 08-165 & 09-231 ainsi que par la mairie de Montargis délibération 08-019

Je vous saurais gré de bien vouloir reprendre l'ensemble des prescriptions de protection de la ZPPAUP pour l'ensemble des zones soumises à la concertation, et faire en sorte que l'avis de l'architecte des bâtiments de France s'impose sur le secteur URU.

Dans l'attente de l'ouverture de l'enquête publique, je tiens également à apporter mes premières observations sur la zone URU 1 et 2 :

- Le règlement est en totale contradiction avec les conclusions qui ont abouti au classement de la caserne Gudin au titre des monuments historiques en août 2021, le règlement n'exige pas la conservation des bâtiments existants bordant la place d'armes, prétextant un coût de rénovation « très important », mais ceci n'a jamais été démontré. Aucune étude technico-économique n'a été réalisée sur un bâtiment qui permet de démontrer cette affirmation.
- le règlement devrait mentionner le positionnement d'un bâtiment de la place d'armes dans les 500m du site classé le plus proche.
- Pour quelles raisons les eaux pluviales en provenance des parcelles privatives doivent-elles être prises en charge sur le terrain?
- Le règlement devrait la proximité avec le Parc naturel de la prairie du Puiseaux et du Vernisson et les dispositifs à prendre pour minimiser l'impact du projet à ses abords.
- Le règlement devrait prendre en compte les objectifs du Plan Climat Energie et du plan Energie territorial signé par l'AME, notamment une exigence d'être inférieur à la réglementation thermique (RT) en vigueur, pour les constructions neuves et les réhabilitations d'immeubles importants (supérieur à 1000 m2 par exemple)
- le règlement devrait se positionner pour l'utilisation de matériaux biosourcés, naturels, recyclables ou renouvelables pour la construction et l'isolation thermique.
- Le règlement autorise une hauteur de 22 m, non justifiée, et qui n'est pas celle des bâtiments existants les plus hauts, qui sont tous plus petits.
- Le règlement ne formule aucune règle précise relative aux normes de stationnement, selon la destination des locaux.
- De nombreuses voitures stationnent actuellement au port Saint Roch et ont un impact notamment sur le commerce du sud du centre-ville de Montargis, les normes de stationnement public, devraient figurer au PLU
- Le règlement ne comporte aucun article relatif au traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis (exemple : paysagement des parkings aériens) et des abords des constructions
- L'intérêt des emplacements de la zone URU (Nexity vendait son programme de résidence Service Sénior à environ 4 000€ le m2 sur la caserne Gudin) permet de mettre en place un

référentiel pour des construction de qualité (surface minimale, double orientation des logements, hauteur sous plafond de plus de 2m70, favoriser la mutabilité, utilisation de matériaux Biosourcé (Bois-Paille) ...) qui devrait figurer au PLU

- La zone URU 2 (Port Saint Roch) mériterait une réflexion plus large, en incorporant également la requalification de l'ancienne maternité, le déménagement de l'Ehpad "Au fil de l'eau", ou encore les problématiques des usagers à proximité tels que le club d'aviron, implanté en zone N au PLU et en zone d'aléa A2 au plan de prévention des risque d'inondation pour lequel un déménagement au port Saint Roch pourrait être une opportunité salvatrice face à l'augmentation des contraintes qui pèsent sur l'emplacement actuel.
- Desserte du Port Saint Roch, la desserte des véhicules du port Saint Roch devrait être interdite depuis la rue du pont Saint Roch et se faire exclusivement depuis la rue André Coquillet
- La desserte en vélo devrait être faite depuis la rue du Pont Saint Roch
- Les accès piétons devraient être ouvert au public et permettre de traverser les zones URU

Vous remerciant de bien vouloir intégrer ce courrier au résultat de la concertation, je vous prie d'agréer Monsieur le président, mes salutations distinguées.

PJ :

- Etudes de 2019 des 3 cabinets d'architectes <http://www.agglo-montargoise.fr/projet-amenagement-caserne-gudin.php>
- Avis des ABF : <https://montar.fr/wp-content/uploads/2020/11/ABF-pc20819a0021.pdf>
- ZPPAUP : <https://montar.fr/wp-content/uploads/2020/12/Montargis-ZPPAUP-rapport-21octobre09-1-1.pdf>
- Délibération de l'agglomération pour la ZPPAUP
 - o [https://montar.fr/wp-content/uploads/2021/12/09-231-Deliberation du conseil communautaire de l'Agglomération Montargoise-ZPPAUP.pdf](https://montar.fr/wp-content/uploads/2021/12/09-231-Deliberation%20du%20conseil%20communautaire%20de%20l'Agglomeration%20Montargoise-ZPPAUP.pdf)
 - o [https://montar.fr/wp-content/uploads/2021/12/08-165-Deliberation du conseil communautaire de l'Agglomération Montargoise-ZPPAUP.pdf](https://montar.fr/wp-content/uploads/2021/12/08-165-Deliberation%20du%20conseil%20communautaire%20de%20l'Agglomeration%20Montargoise-ZPPAUP.pdf)
- Délibération du conseil municipal de Montargis pour la ZPPAUP [https://montar.fr/wp-content/uploads/2021/12/08-019-eliberation du conseil municipal de Montargis-ZPPAUP.pdf](https://montar.fr/wp-content/uploads/2021/12/08-019-eliberation%20du%20conseil%20municipal%20de%20Montargis-ZPPAUP.pdf)
- Déménagement de l'ehpad "Au fil de l'eau" https://www.larep.fr/amilly-45200/actualites/montargis-le-cham-va-beneficier-d-un-programme-d-investissement-de-66-millions-d-euros_13981283/
- Rapport de la mission sur la qualité du logement (septembre 2021) : référentiel du logement de qualité <https://www.ecologie.gouv.fr/sites/default/files/Rapport%20Mission%20Logement%2020210904.pdf>