

Modification simplifiée du PLUIHD
portant Modification du
zonage URU et du Règlement
Amilly - Montargis

Bilan de concertation

Communauté d'Agglomération Montargoise Et
rives du loing

Bilan de concertation

Annexe de la délibération du 1^{er} février 2022 relative à l'approbation du bilan de concertation et à l'approbation de la modification simplifiée du PLUIHD portant Modification du zonage URU et du Règlement

Sommaire

I. La mise en œuvre de la concertation	3
A. Les enjeux du projet et les objectifs de la concertation.....	3
B. La concertation.....	3
C. Les modalités de la concertation.....	3
II. Le bilan de la concertation	4
A. Synthèse des observations des personnes publiques associées et du public.....	4
1. Avis des PPA.....	4
2. Observations du Publics	5
B. Bilan de la concertation au regard des avis et observation recueillis.	14
C. Approbation du bilan de la concertation	14

I. La mise en œuvre de la concertation

A. Les enjeux du projet et les objectifs de la concertation

La présente modification simplifiée du Plan Local d'Urbanisme intercommunal valant Programme Local de l'Habitat et Plan de Déplacement Urbain (PLUiHD) lancée par l'Agglomération Montargoise porte sur :

- L'adaptation de la zone URU en la divisant en deux sous-secteurs : URU 1 Caserne Gudin et URU 2 Port Saint Roch
- L'adaptation de la réglementation aux perspectives de ces secteurs.

Elle 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.
- 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.

B. La concertation

La prescription de la procédure de modification simplifiée a fait l'objet d'un arrêté du Président n°21-121 du 30 juillet 2021.

Par délibération n°21-246 du 28 septembre 2021, modifiée par la délibération n° 21-275 du 16 novembre 2021, le conseil communautaire a défini les modalités de concertation et de mise à disposition du public.

C. Modalités de concertation

Différents dispositifs d'information ont été utilisés au cours de cette concertation, de façon à informer le grand public et les partenaires (personnes publiques associées).

Conformément à l'article L153-47 du code de l'urbanisme, le dossier est transmis pour avis aux personnes publiques associées.

Par délibération n°21-246 du 28 septembre 2021, modifiée par la délibération n° 21-275 du 16 novembre 2021, le conseil communautaire a défini les modalités de concertation et de mise à disposition du public.

Ces modalités ont été définies comme suit :

1-Publication d'un avis au public par voie :

- d'affichage :

Affichage à l'Agglomération Montargoise (siège et Centre Commercial de la Chaussée – 1^{er} étage) et en mairie d'Amilly et de Montargis.

Publication sur le site internet de l'Agglomération Montargoise
(<http://www.agglo.montargoise.fr>)

- d'insertion d'une mention de la délibération approuvant les modalités de mise à disposition dans un journal local diffusé dans le département au moins 8 jours avant le début de mise à disposition au public (parution République du Centre le 24 novembre 2021)

2-Affichage de la délibération afférente dans les 15 communes de l'Agglomération Montargoise

3-Mise à disposition du public du 1er décembre 2021 au 7 janvier 2022 à l'Agglomération Montargoise (siège et Centre Commerciale de la Chaussée – 1er étage) et en mairie d'Amilly et de Montargis aux jours et heures d'ouverture habituels :

➤ D'un dossier composé de :

-Arrêté du Président engageant la procédure de modification simplifiée

-Délibération de l'Agglomération Montargoise précisant les objectifs poursuivis et les modalités de concertation

-Projet de dossier de modification simplifiée et exposé de ses motifs

-Avis des Personnes Publiques Associées reçus

➤ D'un registre afin que le public puisse émettre ses observations, aux jours et heures habituels d'ouverture au public, pendant toute la durée de la mise à disposition

Les observations pouvaient également être adressées par courrier au Président de l'Agglomération Montargoise, 1 rue du Faubourg de la Chaussée, CS 10317, 45125 MONTARGIS Cedex.

Le dossier et la délibération afférente ont également été adressés par courrier à l'ensemble des Personnes Publiques Associées :

-Scot du Montargois

-DDT UTA

-Département du Loiret

-CCI

- CMA

-Région Centre Val de Loire

-Préfecture

II. Le bilan de la concertation

A. Synthèse des observations des personnes publiques associées et du public

1. Avis des PPA

NEANT

2. Observations du Publics

A l'issue de la période de mise à disposition du public, l'Agglomération Montargoise a été destinataire d'un mail reçu le 10 décembre 2021, de 2 courriers reçus le 6 janvier 2022, 1 courrier reçu le 7 janvier 2022 et une observation a été portée au registre disponible au 1er étage du Centre Commercial de la Chaussée.

Le mail indique les éléments suivants :

Je tiens à vous informer que je suis formellement contre le fait que l'agglomération modifie le PLU du Port Saint Roch & Gudin , autorise la destruction des bâtiments de la place d'armes avec possibilité de construire jusqu'à 22 m de hauteur et retire toute restriction sur le nombre de place de stationnement.
cordialement ,

L'observation indique les éléments suivants :

A - Concernant la méthode :

Se regrette la "confidentialité" de la procédure de concertation et le manque d'ambition des élus pour faire connaître cette procédure.

Se pense que seuls quelques dizaines de personnes sur l'ensemble du territoire sont au courant.

Cette évolution n'est pas mineure et elle doit nécessiter une procédure plus opérationnelle comme une enquête publique. Cette dernière devrait certainement être mise en place pour s'assurer d'une meilleure mise en lumière de la volonté des élus et une meilleure prise en compte de l'avis des habitants.

B - Concernant les propositions :

- 1.1.4 des activités agricoles et forestières
Il est regrettable de proposer d'interdire

La possibilité de transformer tout ou partie du site en zone de production maraîchère raisonnée. En effet, comme il avait été proposé dans un des trois projets présentés, l'ensemble du site peut permettre de subvenir, en production de fruits et de légumes, à une grande partie des besoins des cuisines centrales de Martargis et d'Amilly pour les lieux de restauration qu'elles desservent. Dans la période d'incertitude climatique, rendre notre territoire plus résilient dans le domaine de l'alimentation me semble une priorité trop souvent ignorée par les élus de l'agglomération. Enfin, pour le cas, cette éventualité est complètement évaluée.

- 2.1 - Volumétrie et implantation des constructions et 2.2 - Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère.

Donner la double possibilité d'une hauteur maximale de 22 m sur la zone URu 1 et de 16 m sur la zone URu 2 d'une part et d'autoriser "les toitures terrasses" d'autre part, cela donne une enveloppe

maximum des bâtiments qui me
semble incohérent avec le respect de
l'esprit de chacune des deux zones.

Cela autorisera des bâtiments :

- de 6 étages pour la zone URu1
sachant que la seule construction de ce
gabarit à proximité semble être la
tour de l'ancienne caserne des pompiers
(ce qui en fait une exception et non
le cas général)

- de 4 étages sur la zone URu2
sachant que la seule construction
de ce gabarit à proximité est le
bâtiment ST Roch (ce qui en fait
aussi une exception et non le cas
général)

Je propose donc de garder comme
indication : "les volumes des bâtiments
existants ou avoisinant, tant dans
leur style que dans leurs dimensions".

Bien Respectueusement

Le 1er courrier indique les éléments suivants :

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

Montargis le, 06 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 soient sollicités l'avis de la DRAC, ainsi que la CRPA (La commission régionale du patrimoine et de l'architecture) a 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 deux reprises par 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 privées doivent-elles être prises en charge sur le terrain?
- Le règlement devrait mentionner la proximité du Parc naturel de la prairie du Puisieux 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, avec 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, recyclés, 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 Senior à environ 4 000€ le m2 sur la caserne Guclin) permet de mettre en place un référentiel pour des constructions de qualité (surface minimale, double orientation des logements, hauteur sous plafond de plus de 2m70, favoriser la mutabilité, utilisation de matériaux biosourcés (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 risques 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 ouverts 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.

Le 2ème courrier indique les éléments suivants :

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

Montargis le, 06 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 Senior 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 risques 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 ouverts 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.

Le 3^{ème} courrier indique les éléments suivants :

Association ECM
Engagement Citoyen pour le Montargois
15 bv Anatole France
45 200 Montargis

Reçu le 07/01/2022



#SauvonsGUDIN
Modification PLU

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

Montargis, le 7 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, nous vous adressons par la présente les observations que nous avons collectées avec notre association.

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.

Nous ne partageons pas ce point de vue et demandons qu'une enquête publique avec un commissaire enquêteur indépendant soit réalisée pour l'ensemble de ces modifications que nous considérons comme majeures (secteur URU 1, URU2, Np)

Dans l'attente de la nomination d'un commissaire enquêteur, nous souhaitons 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. (avis en pièce jointe)
- 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
- Que plus de 800 personnes ont signé la pétition <https://www.mesopinions.com/petition/art-culture/sauvons-rehabilitons-caserne-gudin-montargis-loiret/130444> demandant notamment de « modifier le PLU de la zone , actuellement vide de toutes préconisations, pour suivre a minima la recommandation de l'architecte des bâtiment de France, à savoir "préserver les trois bâtiments emblématiques organisés autour de la place d'armes plantée de platanes, ainsi que les deux pavillons d'entrée, la clôture et son portail" en réactivant également les dispositions définies dans la Zone de Protection du Patrimoine Architectural, Urbain et Paysager (ZPPAUP) de 2009 »

Engagement Citoyen pour le Montargois

Association régie par la loi de 1901 enregistrée sous le n° W451003236

Nous vous saurions 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, nous tenons à apporter les observations sur la zone URU 1 et 2 que nous avons collectées :

- 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.

B. Bilan de la concertation au regard des avis et observations recueillis.

S'agissant tout d'abord du choix de la procédure de modification simplifiée et de l'absence d'enquête publique qui sont évoqués dans chacun des courriers, l'AME a respecté les dispositions du code de l'urbanisme dès lors que les modifications opérées ne conduisent ni à modifier les orientations du projet d'aménagement et de développement durable, ni à réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière, ni à réduire une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance, ni à majorer de plus de 20% les possibilités de construction, ni à diminuer ces possibilités de construire, ni à réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser (articles L.153-36, L.153-41 et L.153-45).

En effet, comme indiqué dans la notice descriptive, le projet de modification du PLUi se limite à la division de la zone Uru, actuellement non règlementée compte tenu de sa maîtrise foncière publique, en deux sous-secteurs afin de distinguer la caserne Gudin et le port Saint-Roch dont les perspectives d'évolution sont distinctes. Le projet de modification a également pour objet de prévoir une réglementation minimale pour chacun de ces sous-secteurs.

Dans ces conditions, la procédure de modification simplifiée pouvait légalement être mise en œuvre, ce qui impliquait la mise en place, non pas d'une enquête publique, mais d'une mise à disposition du public du projet conformément aux dispositions de l'article L.153-47 du code de l'urbanisme.

Les modalités de mise à disposition du public ont été votées en conseil communautaire et ont été portées à la connaissance du public par voie d'affichage en mairies de Montargis et d'Amilly, au siège de l'AME, sur le site internet de l'AME ainsi que dans la presse départementale.

Les mesures de publicité ainsi mises en place étaient manifestement suffisantes pour informer la population de la mise à disposition du projet de modification.

S'agissant du mail de l'utilisateur indiquant qu'il est contre la modification du PLUIHD, l'Agglomération Montargoise prend acte de sa position.

S'agissant de l'interdiction des activités agricoles et forestières sur le site, celle-ci n'est pas justifiée dans le rapport de présentation et l'Agglomération Montargoise décide de prendre en compte l'observation et de **supprimer cette interdiction**.

Sur les observations communes aux trois courriers :

Il est demandé les avis de la DRAC et de la CRPA soient sollicités.

Or, conformément aux dispositions précitées, le projet de modification a été adressé à Madame la Préfète qui figure parmi les personnes publiques associées et qui n'a pas formulé d'observations particulières.

Cette demande d'avis rejoint plus généralement d'autres remarques concernant la procédure de placement en instance de classement dont ont fait l'objet certains bâtiments de la caserne Gudin.

Sur ce point, il y a lieu de préciser que le placement en instance de classement est temporaire ; il ne produit d'effets que pendant un an sauf si une décision de classement intervient avant ce délai, ce qui n'est pas le cas en l'état.

Si le classement devait intervenir, aucuns travaux de destruction, déplacement, restauration, réparation ou de modification quelconque ne pourront être réalisés sans autorisation préalable de la DRAC (article L.621-9 du code du patrimoine), et ce sans que les dispositions du PLUi ne puissent y faire obstacle.

La prise en compte, dans le règlement du sous-secteur Uru1, d'un hypothétique classement au titre des monuments historiques n'était donc pas opportune.

En toute hypothèse, le règlement n'est pas en contradiction avec le potentiel classement du site au seul motif qu'il n'impose pas la conservation des bâtiments, et ce dès lors qu'il n'impose pas non plus leur destruction.

Néanmoins, il a été tenu compte des réalités techniques et économiques ressortant sans ambiguïté de toutes les études réalisées par l'Etat avant la cession du site à l'Agglomération.

Ainsi, le coût de réhabilitation des bâtiments bordant la Place d'Armes est connu et ne permet pas d'imposer aux porteurs de projets la conservation des bâtiments sauf à obérer définitivement toutes les perspectives de reconversion du site.

C'est pourquoi il était cohérent de ne pas imposer la conservation de bâtiments au travers du PLUi.

En réglementant peu ce sous-secteur, l'Agglomération a fait le choix de permettre à un maximum de projets d'émerger, y compris ceux qui choisiraient de conserver les bâtiments existants.

La maîtrise du foncier lui offre ensuite la possibilité de choisir les projets les plus qualitatifs.

D'autre part, sur la rédaction du règlement, il faut préciser que :

- Il est normal d'imposer le traitement des eaux pluviales à la parcelle pour ne pas surcharger le réseau public ;
- Le règlement du PLUi n'a vocation qu'à instaurer des règles d'urbanisme et non à imposer des normes qualitatives de construction ou signaler la proximité avec un parc naturel régional ;
- La hauteur maximale autorisée respecte le gabarit des bâtiments existants ;
- Les dispositions en matière de stationnement permettent de s'assurer que le nombre de stationnement prévus répond aux besoins des constructions quelle que soit leur destination ;
- Concernant le port Saint-Roch, des normes précises sont bien prévues pour les constructions à usage d'habitation.

Le projet d'aménagement du Port Saint Roch tient compte de son accès par les véhicules, le vélos et les piétons.

Enfin, en limitant la hauteur à 22m (hauteur maximale) dans ces sous-secteurs, le gabarit des constructions existantes est respecté.

C. Approbation du bilan de la concertation

Conformément à l'article L153-47 du code de l'urbanisme : « A l'issue de la mise à disposition, le président de l'établissement public ou le maire en présente le bilan devant l'organe délibérant de l'établissement public ou le conseil municipal, qui en délibère et adopte le projet éventuellement modifié pour tenir compte des avis émis et des observations du public par délibération motivée. »

A l'issue du bilan, l'Agglomération Montargoise confirme les objectifs de la procédure de modification simplifiée qui porte sur :

- L'adaptation de la zone URU en la divisant en deux sous-secteurs : URU 1 Caserne Gudin et URU 2 Port Saint Roch
- L'adaptation de la réglementation aux perspectives de ces secteurs.

En proposant :

- 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.
- 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.

Le Conseil Communautaire est invité à approuver le présent bilan de la concertation et à approuver la modification simplifiée du PLUIHD portant modification du zonage

URU et du Règlement en tenant compte de la suppression de l'interdiction des activités agricoles et forestières concernant le sous-secteur URU 1.