

Département du Loiret

Communauté d'Agglomération
Montargoise Et rives du loing



**Plan Local d'Urbanisme intercommunal valant Plan
Local de l'Habitat et Plan de Déplacements Urbains**

**RÉVISION ALLÉGÉE N°4 AU TITRE DE L'ARTICLE
L.153-34 DU CODE DE L'URBANISME**

MG Réception à Pannes

Objet | Dossier approuvé par la Communauté d'Agglomération

Date | 3 février 2026

DEPARTEMENT DU LOIRET

Agglomération Montargoise Et rives du Loing

Plan Local d'Urbanisme intercommunal valant Plan local de l'Habitat et Plan de Déplacements Urbains

REVISION ALLEGEE N°4 AU TITRE DE L'ARTICLE L.153-34 DU CODE DE L'URBANISME

MG Réception à Pannes

BORDEREAU DES PIECES

Pièce n°1 - Note explicative

Pièce n°2 - Pièces du P.L.U.i.H.D. à substituer :

- 2.1 Plan de zonage (plan 6.10a)
- 2.2 Règlement écrit

Département du Loiret

Pièce
1

Communauté d'Agglomération
Montargoise Et rives du loing



Envoyé en préfecture le 06/02/2026

Reçu en préfecture le 06/02/2026

Publié le 06/02/2026

ID : 045-244500203-20260203-26_76-DE



**Plan Local d'Urbanisme intercommunal valant Plan
Local de l'Habitat et Plan de Déplacements Urbains**

RÉVISION ALLÉGÉE N°4 AU TITRE DE
L'ARTICLE L.153-34 DU CODE DE L'URBANISME
MG Réception à Pannes

Note explicative

Objet | Dossier approuvé par la Communauté d'Agglomération

Date | 3 février 2026



1, rue Niepce - 45700 Villemandeur

Dossier : E06883

Envoyé en préfecture le 06/02/2026

Reçu en préfecture le 06/02/2026

Publié le 06/02/2026



ID : 045-244500203-20260203-26_76-DE

1. INTRODUCTION	3
1.1 Objectifs de la révision allégée	3
1.2 Rappel de la procédure	3
1.2.1 Champs d'application de la procédure	3
1.2.2 Le régime de l'évaluation environnementale	3
1.2.3 Suivi de la procédure	4
2. CONTEXTE TERRITORIAL	5
2.1 Localisation	5
2.2 Contexte démographique	5
2.3 Contexte administratif et réglementaire	6
3. MODIFICATION DU PLUi-HD	7
3.1 Présentation de l'objet de la révision allégée	7
3.1.1 Mise en contexte	7
3.1.2 Objet de la procédure	11
3.2 Modifications apportées au PLUi-HD	16
3.2.1 Zonage	16
3.2.2 Règlement écrit	19
3.3 Analyse de la compatibilité	20
3.3.1 Avec le PADD du PLUi-HD	20
3.3.2 Avec le DOO du SCoT	20
4. INCIDENCES EVENTUELLES SUR L'ENVIRONNEMENT	21
4.1 Sur les espaces agricoles	21
4.2 Sur les espaces naturels	21
4.2.1 Les ZNIEFF et sites Natura 2000	21
4.2.2 Les zones et milieux probablement humides	22
4.3 Sur les déplacements	22
4.4 Sur la sécurisation des usagers	23
4.4.1 Les risques naturels	23
4.4.2 Les risques technologiques	24
4.5 Sur le cadre de vie, les paysages et le patrimoine	25

1. INTRODUCTION

1.1 OBJECTIFS DE LA REVISION ALLEGEE

L'Agglomération Montargoise Et rives du Loing (AME) souhaite permettre à l'entreprise MG Réception (service traiteur), implantée à Pannes, de se développer. Etablie depuis plusieurs années sur le territoire, l'entreprise manque désormais de place pour poursuivre son développement, mais les projets d'extension envisagés ne peuvent pas être réalisés dans le cadre du PLUiHD actuel.

Le site actuel de l'entreprise MG Réception est inscrit en zone Ux, spécialement dédiée à l'accueil des activités économiques ; toutefois, l'ensemble de la zone est désormais bâti et les parcelles attenantes, visées pour le développement de l'entreprise, sont classées en zone N (naturelle) et font l'objet également d'un Espace Boisé Classé (EBC).

Ainsi, il est nécessaire de procéder à une adaptation du document d'urbanisme, afin de permettre l'évolution et le développement de cette entreprise.

Les pièces du PLUi-HD de l'AME modifiées dans le cadre de la présente procédure sont :

- Le règlement écrit ;
- Le zonage.

Le rapport de présentation n'est pas modifié mais complété par la présente notice explicative.

1.2 RAPPEL DE LA PROCEDURE

1.2.1 CHAMPS D'APPLICATION DE LA PROCEDURE

La procédure de révision allégée est menée conformément aux dispositions de l'article L.153-34 du Code de l'Urbanisme.

Cet article stipule que :

« Dans le cadre de la révision du plan local d'urbanisme, le projet de révision arrêté fait l'objet d'un examen conjoint de l'Etat, de l'établissement public de coopération intercommunale compétent ou de la commune et des personnes publiques associées mentionnées aux articles L. 132-7 et L. 132-9 lorsque, sans qu'il soit porté atteinte aux orientations définies par le plan d'aménagement et de développement durables :

*1° La révision a uniquement pour objet de **réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle** et forestière [...] ».*

1.2.2 LE REGIME DE L'EVALUATION ENVIRONNEMENTALE

Doivent faire l'objet d'une évaluation environnementale ou d'une actualisation de l'évaluation environnementale du PLUi, les procédures suivantes :

- Celles qui sont susceptibles d'affecter de manière significative un site Natura 2000 ;
- Celles qui, soit changent les orientations définies par le PADD, soit réduisent un EBC, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière, soit réduisent une protection édictée en raison des risques de nuisances, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou introduisent une évolution de nature à induire de graves risques de nuisances pour les PLUi soumis systématiquement à évaluation environnementale lors de leur élaboration ;
- Celles qui, après un examen au cas par cas par l'autorité environnementale, sont susceptibles d'avoir des effets notables sur l'environnement.

Dans le cas de la présente procédure de révision allégée n°4 du PLUi-HD de l'AME, la MRAe a rendu un avis conforme le 20 mars 2025 dispensant d'évaluation environnementale.

1.2.3 SUIVI DE LA PROCEDURE

La procédure respecte les étapes suivantes :

Délibération du conseil communautaire engageant la procédure	N°24-232 du 25 juin 2024
Examen au cas par cas <i>ad hoc</i> par la MRAe	20 mars 2025
Arrêt de la révision allégée en conseil communautaire	20 mai 2025
Examen conjoint par les Personnes Publiques Associées	14 juin 2025
Présentation du dossier en CDPENAF	4 juillet 2025
Enquête publique	Du 15 octobre au 14 novembre 2025
Approbation de la procédure en conseil communautaire	3 février 2026

➤ Suite aux différentes consultations, notamment lors de l'enquête publique, des ajustements ont été apportés au dossier de la révision allégée n°4 du PLUiHD de l'AME.

2. CONTEXTE TERRITORIAL

2.1 LOCALISATION

La commune de Pannes est située à l'Est du département du Loiret, en région Centre-Val de Loire. Plus précisément, la commune est implantée à l'Ouest du pôle urbain de Montargis. Le territoire communal s'étend sur environ 20.8 km² ; il est traversé du Nord au Sud par l'autoroute A77 (Paris – Nevers). Le développement urbain sur la commune est pluriel : le bourg de la commune est implanté au centre du territoire, et se trouve coupée, par l'A77, des extensions récentes réalisées sur la frange Est du territoire, dans la continuité des communes voisines de Châlette-sur-Loing et Villemandeur. Par ailleurs, la commune accueille sur sa partie Sud une zone d'activités économiques.

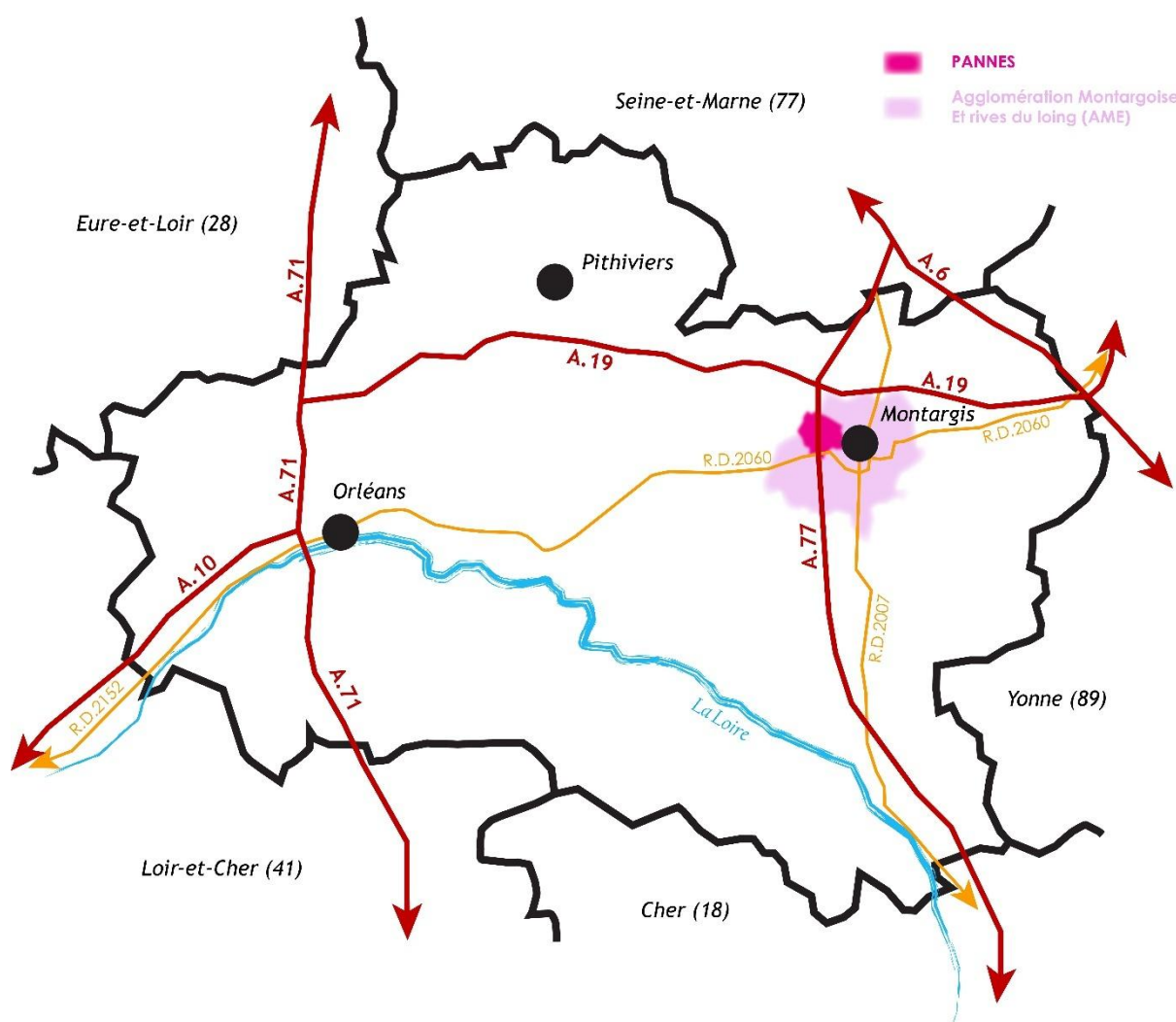


Figure 1 - Localisation de la commune et de l'AME à l'échelle départementale (Terr&Am)

2.2 CONTEXTE DEMOGRAPHIQUE

D'après les dernières données de l'INSEE, la commune de Pannes accueillait 3 714 habitants en 2021. Il ressort de l'analyse des données démographiques une croissance continue de la population depuis la fin des années 60. La localisation de la commune à proximité du pôle urbain de Montargis, avec un cadre de vie agréable, participe à expliquer cette croissance démographique. A titre indicatif, un taux de croissance annuel moyen de +1.8% a été enregistré sur la période 2010-2015.

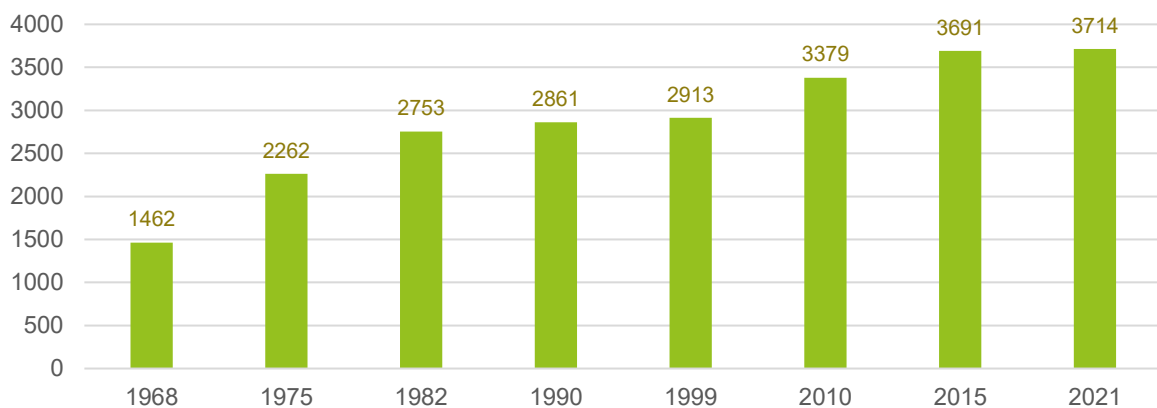


Figure 2 - Evolution de la population communale de Pannes entre 1968 et 2021 (INSEE)

A l'échelle de l'Agglomération Montargoise Et rives du Loing (AME), la population a également suivi une courbe positive depuis la fin des années 60, passant de 48 401 habitants en 1968 à 62 408 habitants en 2020. Ce gain de population s'est fait en suivant une trajectoire régulière, avec un taux de croissance annuel moyen oscillant entre 0.3% et 0.7%.

2.3 CONTEXTE ADMINISTRATIF ET REGLEMENTAIRE

La commune de Pannes est membre de l'Agglomération Montargoise Et rive du Loing (AME), qui est composée aujourd'hui de quinze communes et qui regroupe 62 408 habitants (INSEE, 2020). Les communes membres sont : Amilly, Cepoy, Châlette-sur-Loing, Chevillon-sur-Huillard, Conflans-sur-Loing, Corquilleroy, Lombreuil, Montargis, Mormant-sur-Vernisson, Pannes, Paucourt, Saint-Maurice-sur-Fessard, Solterre, Villemandeur et Vimory. L'AME forme ainsi le second centre urbain du Loiret, avec la Métropole d'Orléans.

L'AME est couverte par un Plan Local d'Urbanisme intercommunal, valant programme local de l'Habitat et Plan de Déplacements urbains (PLUi-HD). Approuvé par le Conseil communautaire le 27 février 2020, le PLUi-HD est exécutoire depuis le 24 juillet 2020. Plusieurs procédures d'évolution du PLUiHD sont en cours, en parallèle de la présente procédure de révision allégée n°4.

Également, l'AME est membre du Pôle d'Equilibre Territorial et Rural (PETR) Gatinais Montargois qui porte, entre autres, le Schéma de Cohérence Territorial. Le SCoT en vigueur vient d'être révisé ; il a été approuvé le 27 juin 2024 par le comité syndical.



Figure 3 - Le territoire du PETR Gatinais Montargois (site internet du PETR)

3. MODIFICATION DU PLUI-HD

3.1 PRESENTATION DE L'OBJET DE LA REVISION ALLEE

3.1.1 MISE EN CONTEXTE

La situation géographique

Le site concerné par la présente procédure de révision allégée se trouve au sein du hameau « Le Bois de Fourche », au Nord-Ouest du bourg de Pannes. Le hameau est notamment desservi via la RD 94 qui permet la liaison avec le bourg de la commune et le reste de l'agglomération montargoise.

Plus précisément, sont concernées les parcelles suivantes de la section ZB : n°75, 74, 71, 72, 73, 77, 78, 79, 80, 81 et 115. La procédure porte également sur les parcelles déjà bâties et utilisées par l'entreprise, à savoir les parcelles ZB n°69 et 70. L'ensemble représente environ 5 950 m² et appartient à l'entreprise.

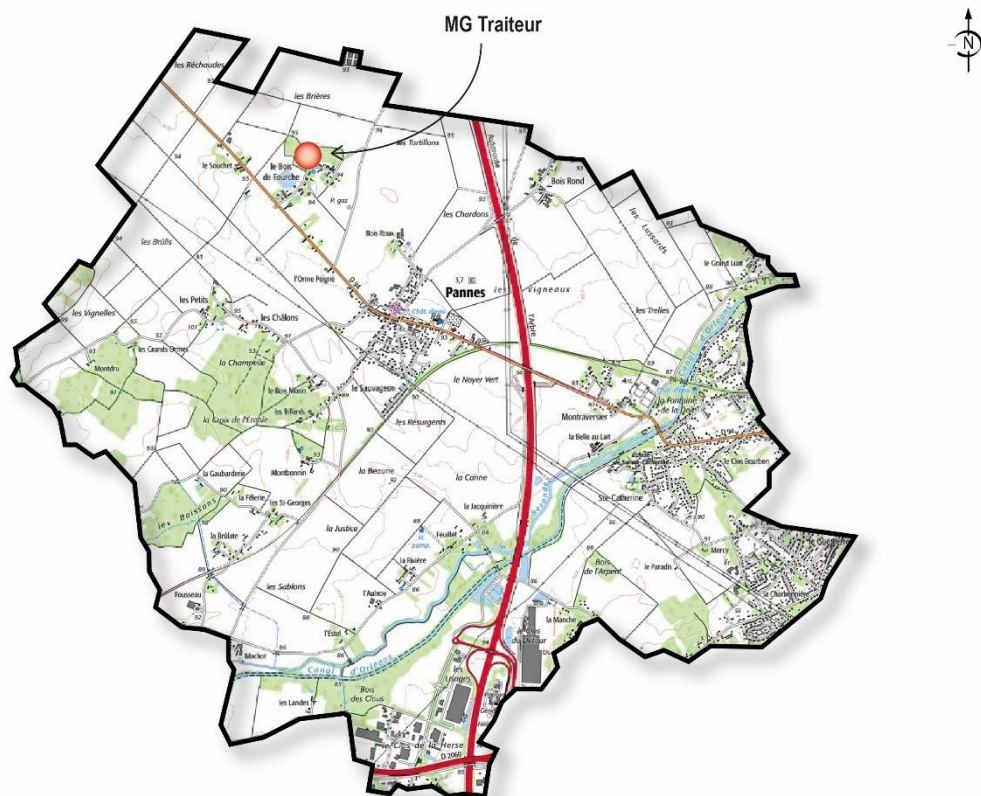


Figure 4 - Localisation du site du projet à l'échelle communale (Terr&Am)

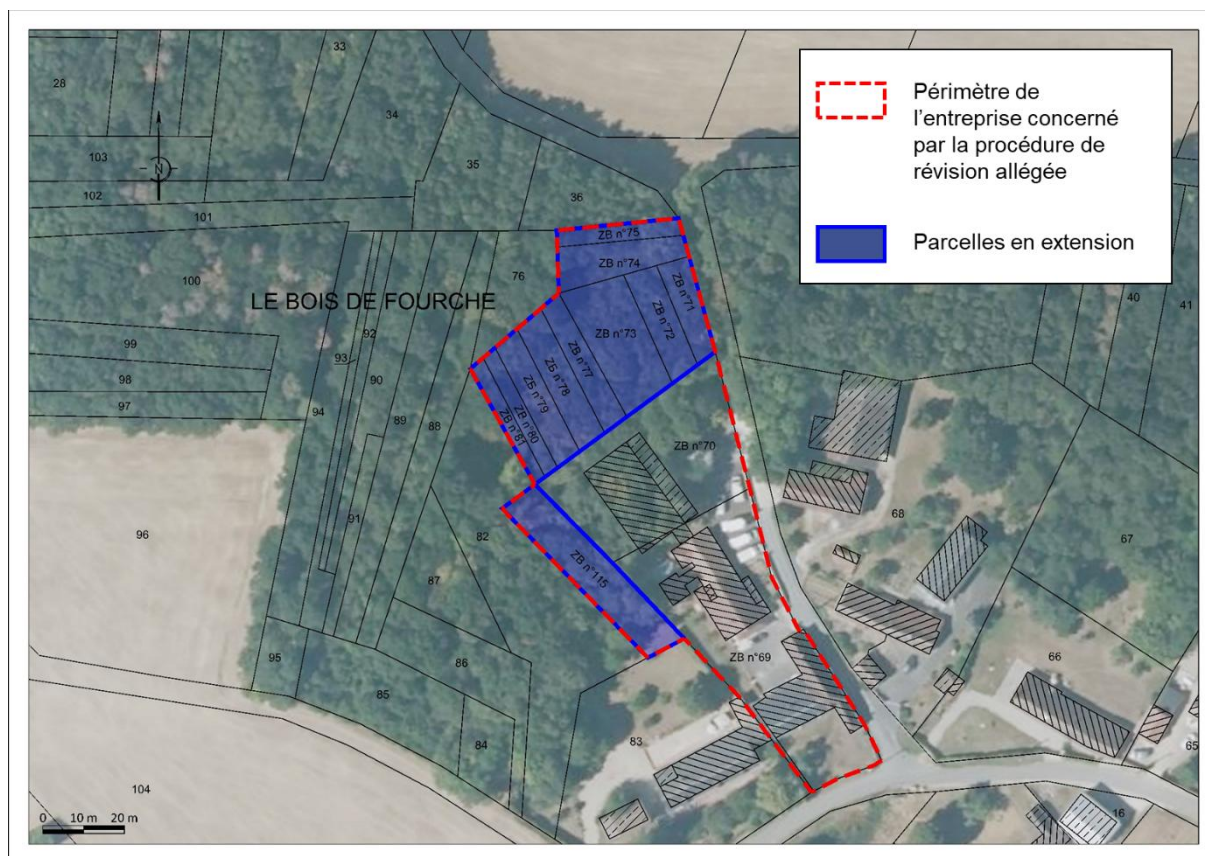


Figure 5 - Photo aérienne et extrait cadastral du site du projet (Terr&Am)

Le site, son occupation et son environnement proche

Le site concerné par l'extension de l'entreprise correspond essentiellement à des espaces boisés. Ce couvert forestier forme un bosquet relativement dense au sein d'un espace agricole ouvert. Ce boisement encercle ainsi la partie Nord du hameau du Bois de Fourche, dont les constructions sont implantées le long de la rue du Bois de Fourche, qui se connecte à la RD 94 au Sud-Ouest. La morphologie urbaine du hameau ainsi que la qualité architecturale des constructions présentes témoignent d'une urbanisation relativement ancienne de ce hameau, qui accueille essentiellement des constructions à usage d'habitation. Une exploitation agricole est recensée sur la partie Sud du hameau.

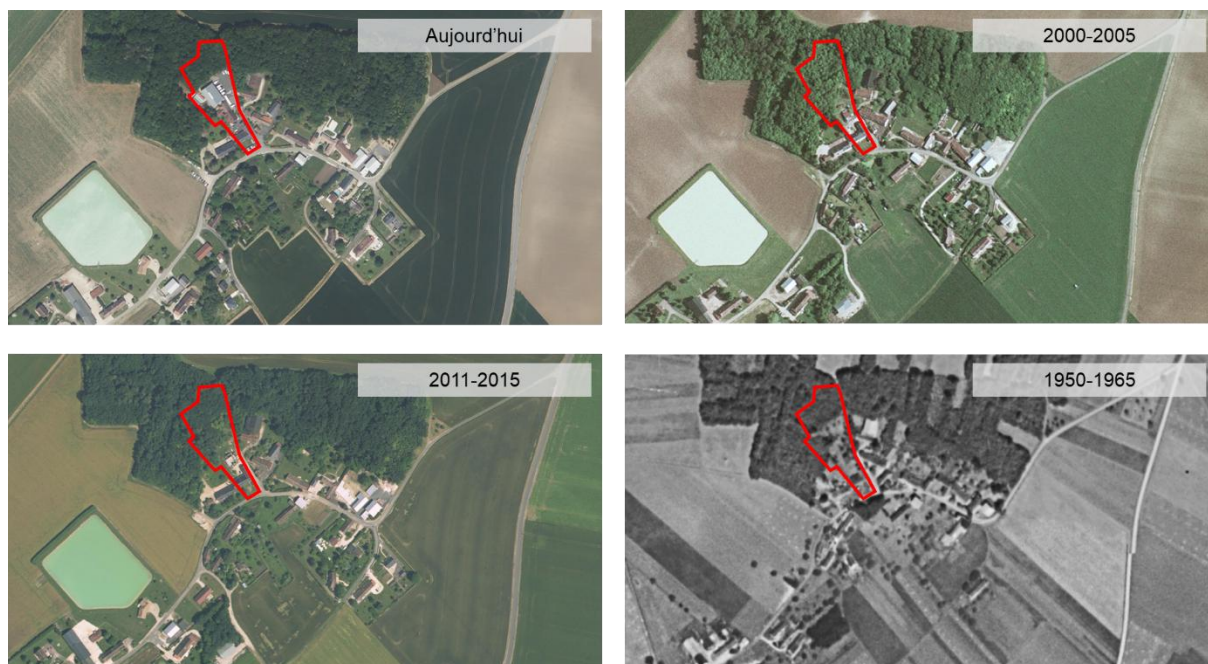


Figure 6 - Evolution urbaine du Hameau du Bois de Fourche à Pannes entre 1950 et aujourd'hui
(IGN - Remonter le temps)

Ces parcelles en extension s'inscrivent dans la continuité directe du site actuel de MG Réception, dont les bâtiments sont déjà implantés dans le hameau, et accessibles par le Chemin du Bois de Fourche (qui longe le site de l'entreprise et de son extension). Le couvert forestier et l'imbrication des constructions proches rendent peu, voire pas, visible le site d'extension de l'entreprise de façon éloignée.



Figure 7 - Le site actuel de l'entreprise MG Réception (Terr&Am - Décembre 2024)

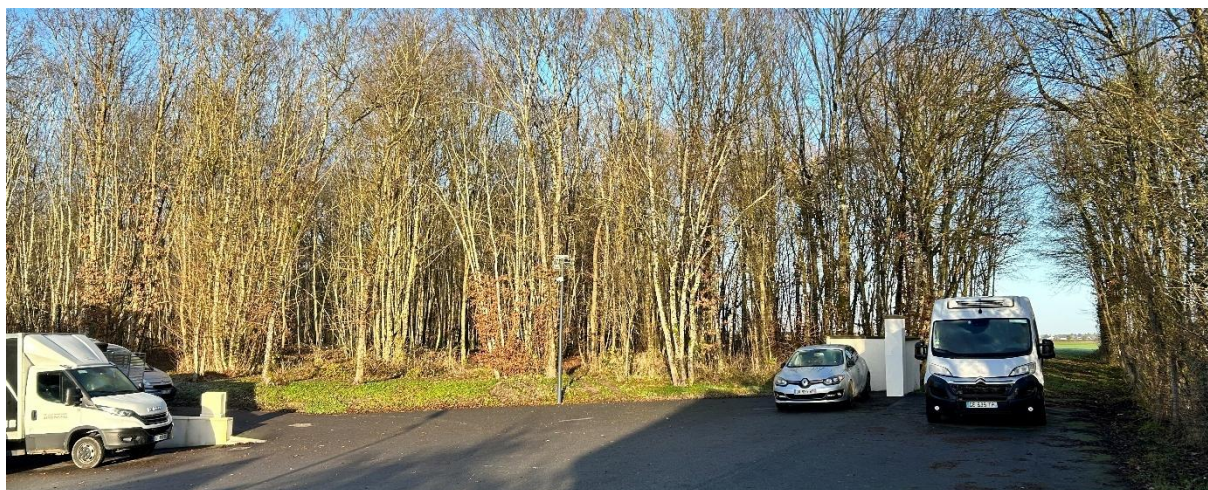


Figure 8 - Vue sur le secteur d'extension au Nord du site actuel de l'entreprise (Terr&Am - Décembre 2024)



Figure 9 - Masque végétal en entrée de hameau qui empêche toute vue lointaine sur l'entreprise (Terr&Am - Décembre 2024)

Contexte réglementaire

Le site actuel de l'entreprise MG Réception est inscrit au sein de la zone Ux, correspondant aux espaces dédiés à l'accueil d'activités économiques sur le territoire de l'AME. Cette zone Ux s'insère au sein de la zone Uc correspondant au reste des espaces bâtis du hameau du Bois de Fourche.

En revanche, les parcelles concernées par l'extension sont classées en zone N (naturelle) et également concernées par un Espace Boisé Classé (EBC). Ce classement rend donc impossible la réalisation du projet d'extension du traiteur sur les parcelles attenantes au site actuel de l'entreprise.

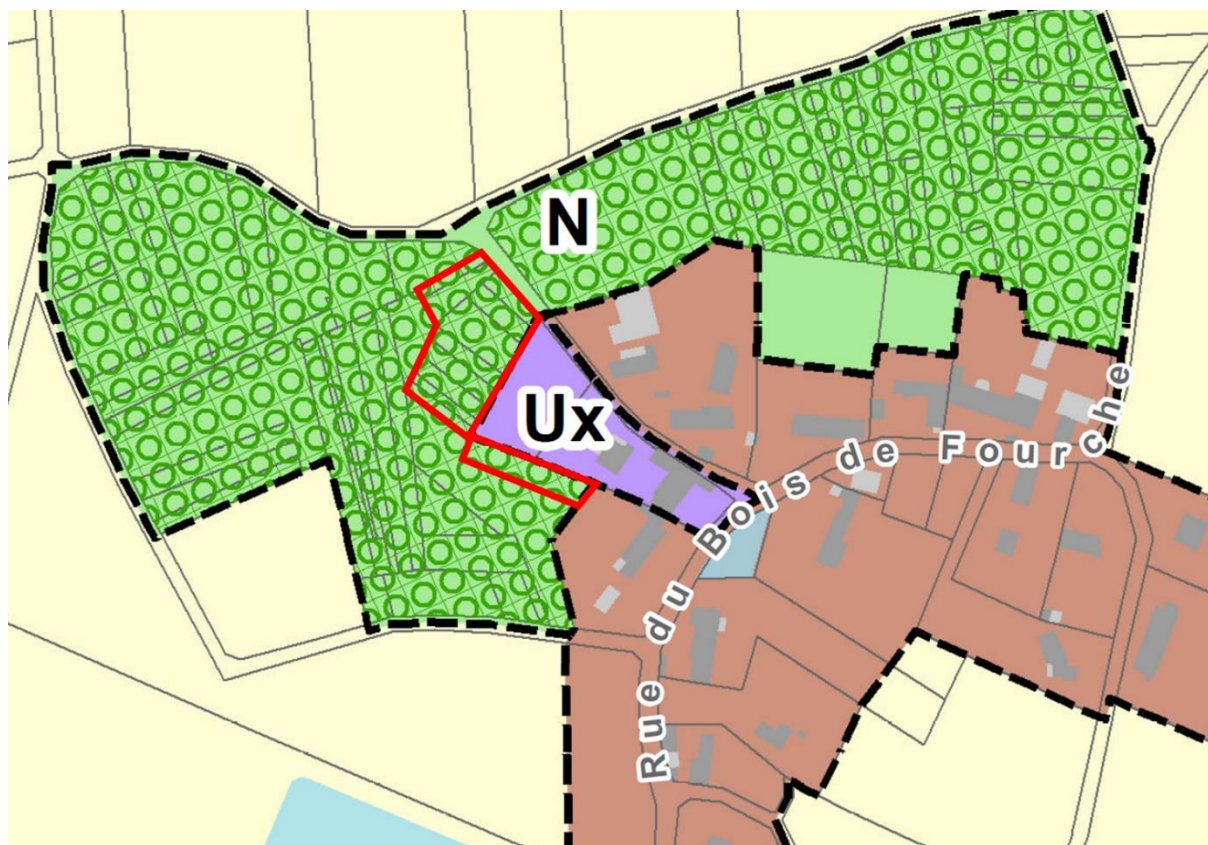


Figure 10 - Extrait du zonage actuel sur PLUiHD de l'AME

3.1.2 OBJET DE LA PROCEDURE

Compte tenu de l'inscription des parcelles concernées par la procédure en zone N et en EBC, le projet d'extension de l'entreprise MG Réception est rendue impossible. L'AME souhaite donc permettre le développement de cette entreprise locale en adaptant les dispositions réglementaires applicables au sein du PLUiHD à ce projet.



L'entreprise MG Réception est implantée depuis les années 70 sur le territoire montargois. Le fondateur, Michel Guérault, avait initialement ouvert une boutique de boucherie, charcuterie et traiteur en 1971 à Villemandeur ; l'activité de traiteur et organisateur de réception s'est développée quant à elle au cours des années 80 pour répondre à la demande la clientèle. La maison « Michel Guérault » a été reprise dans le cadre familial en 2014 devant ainsi « MG Réception ». Un nouveau laboratoire de production culinaire est construit au sein des locaux actuels de l'entreprise et doit se développer dans les années suivantes pour faire face à la demande croissante (agrandissement en 2019 et 2021).

MG Réception se présente donc comme un traiteur événementiel, spécialisé notamment dans les événements hauts de gammes. En 2024, l'entreprise emploie 28 salariés fixes et plus de 70 extras (maîtres d'hôtel, serveurs, cuisiniers, officiers). Le chiffre d'affaire de l'entreprise a été multiplié par 7 entre 2020 et 2023, passant d'environ 576 000 € HT à plus de 4 000 000 €.

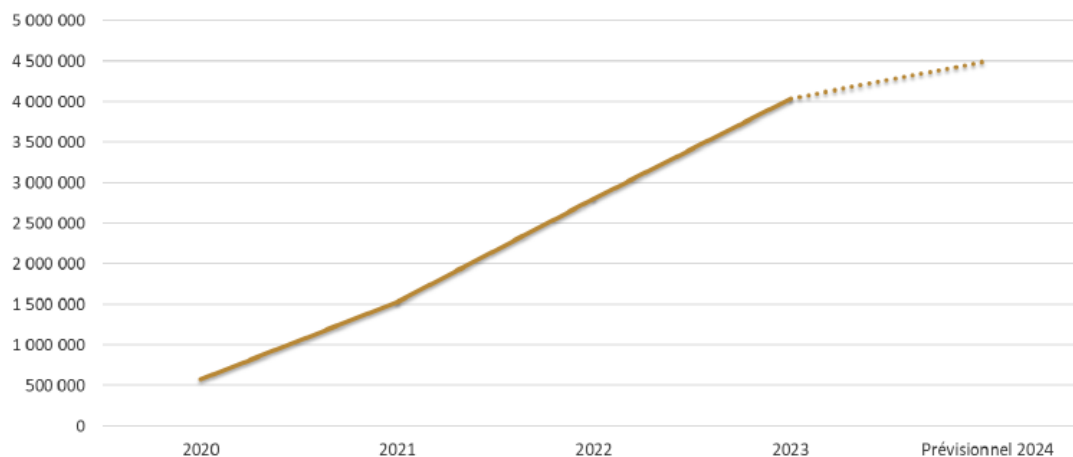


Figure 11 - Evolution du chiffre d'affaires (HT) de l'entreprise MG Réception ces dernières années

Le site actuel de l'entreprise comprend :

- Un espace de dégustation ;
- Un espace de stationnement des véhicules : la flotte actuelle est composée de 5 camions frigorifiques ;
- Un laboratoire de cuisine professionnel de 350 m² ;
- Un espace logistique de plus de 300 m² permettant le stockage et l'entretien du matériel de réception (vaisselle, mobilier, décoration, nappage, boissons, etc.) permettant une autonomie jusqu'à 1 700 couverts environ.



Figure 12 - Vue sur le site actuel de l'entreprise depuis le Chemin du Bois de Fourche (Terr&Am - Décembre 2024)

Pour faire face à la demande croissante et pour honorer les marchés qui ont été conclus, l'entreprise a besoin de s'étendre pour une emprise totale d'extension d'environ 1 010 m², avec la volonté de maintenir son implantation sur le site actuel, au sein du hameau du Bois de Fourche. Il s'agit ainsi de palier aux contraintes suivantes :

- **Manque de place pour le stockage et la production** : les locaux actuels sont trop étroits pour répondre aux exigences de l'activité en croissance. Il est nécessaire de disposer de capacités de stockage complémentaires, mais aussi de créer une nouvelle cuisine.
- **Espace de stationnement insuffisant** : le site actuel n'est pas suffisamment dimensionné pour le stationnement des véhicules de l'équipe ; cela crée des désagréments pour les riverains et pose des questions de sécurité pour la traversée du hameau.
- **Importance de la synergie entre les services** : l'entreprise souhaite maintenir ses services administratifs et productifs sur le même site pour favoriser la synergie et la communication entre les différentes équipes. Une délocalisation des services productifs sur un autre site risquerait de compromettre cette dynamique essentielle à l'activité.

- **Frein à l'embauche** : pour répondre aux nouveaux marchés et poursuivre son développement, l'entreprise souhaiterait embaucher de nouveaux collaborateurs. Or cela est rendu impossible par le manque de place au sein des locaux actuels, notamment lors des périodes d'activité intense.

Ce projet vient donc répondre à plusieurs enjeux et objectifs :

Favoriser le maintien d'une entreprise en développement sur le territoire montargois

L'activité de MG Réception s'organise de la sorte :

- 50% d'événements privés, avec environ 200 mariages par an ;
- 45% d'événements professionnels
- 5% d'événements associatifs (ex : banquet des aînés organisés par les communes).

Illustration de la renommée de l'entreprise, celle-ci est chargée entre autres des repas assis hebdomadaires du cabaret Le Diamant Bleu à Barville-en-Gâtinais depuis 2021, les repas et cocktails hebdomadaires de Hutchinson 507 Hab House depuis novembre 2022. Elle est aussi répertoriée comme traiteur officiel au sein de la structure CO'Met à Orléans depuis janvier 2023.

Promouvoir le dynamisme et l'excellence des activités locales

L'entreprise MG Réception est membre du réseau national « Traiteur d'Avenir », dont l'objectif est notamment d'allier et de promouvoir la cuisine et le bien recevoir avec les enjeux de préservation de l'environnement et du développement humain. A ce titre, l'entreprise est en cours de l'obtention d'une certification ISO 20121, correspondant aux « Systèmes de management responsable appliqués à l'activité événementielle »¹. Ce réseau se structure autour de trois valeurs principales : l'engagement environnemental, des achats responsables et une responsabilité sociétale.

A titre indicatif, dans le cadre de la démarche écoresponsable de l'entreprise, la priorité est donnée aux produits locaux pour l'élaboration des recettes, grâce aux producteurs locaux et aux circuits courts dans un rayon de 100 km (par exemples : Ferme de la Petite Brosse à Girolles pour les fromages de chèvre, boulangerie Au Four et au Moulin à Pannes, etc.).

De plus, le développement des locaux de l'entreprise lui permettrait de prétendre à l'obtention d'un agrément sanitaire européen, indispensable pour remporter de nouveaux appels d'offres.

Réduire l'impact sur le voisinage

Le site actuel de l'entreprise MG Réception n'est plus adapté pour répondre à la croissance de son activité ; cela pose notamment des problèmes en matière de stationnement : certains employés sont obligés de se garer dans le hameau, entraînant des problématiques de sécurité routière et pouvant impacter le voisinage. L'extension de l'entreprise et le réaménagement du site, avec notamment l'aménagement d'un espace de stationnement en interne, permettra de résorber ce problème.

Par ailleurs, des comptages routiers ont été réalisés au sein du hameau entre le 8 août et le 9 septembre 2024, afin d'estimer de façon plus précise le trafic routier dans le hameau du Bois de Fourche, et plus spécialement le trafic lié à l'entreprise. Ainsi, sur cette période, en sortie du Chemin du Bois de Fourche (qui dessert le site de MG Réception), ce sont au total 482 véhicules qui ont été dénombrés. En moyenne, sur la période, ce sont environ quinze véhicules qui sortent donc de cette voie. Un pic à 23 véhicules a été enregistré le 7 septembre 2024.

¹ « ISO 20121 est une référence en matière de management responsable de l'activité événementielle. Elle aide les organismes à intégrer de manière transparente les principes de la durabilité dans toutes les facettes de la planification et du déroulement de leurs événements. Cette norme, qui tient compte des impacts sociaux, économiques et environnementaux, est essentielle pour les événements visant à laisser un héritage positif durable. » d'après le site internet : <https://www.iso.org/fr/standard/86389.html>

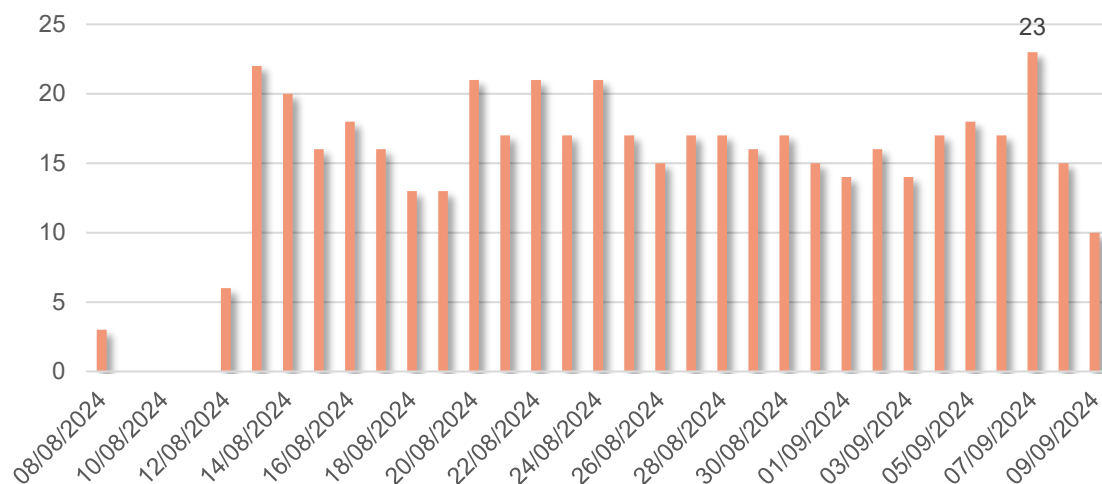


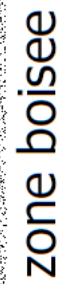
Figure 13 - Nombre de véhicules en sortie du Chemin du Bois de Fourche entre le 8 août et le 9 septembre 2024



Figure 14 - Stationnement des véhicules des employés à l'avant du site, le long de la route du Bois de Fourche (Terr&Am - Décembre 2024)



Figure 15 - Stationnement de la flotte de véhicules de l'entreprise MG Réception au sein du périmètre de l'entreprise (Terr&Am - Décembre 2024)



Signature Maître d'Oeuvre :

Terr&Am
INGÉNIERIE
DES TERRITOIRES

3.2 MODIFICATIONS APPORTEES AU PLUI-HD

Compte tenu de l'ensemble des points ci-avant détaillés, il semble nécessaire de modifier les pièces réglementaires du PLUi-HD de l'AME, afin de faciliter le développement de l'entreprise MG Réception à Pannes.

A noter : plusieurs procédures d'évolution du PLUiHD sont en cours (révisions allégées, modification de droit commun) en parallèle de la présente procédure de révision allégée n°4. Les pièces du PLUiHD qui sont modifiées dans le cadre de cette procédure n'intègrent pas les modifications effectuées au sein des autres procédures qui n'ont pas encore été approuvées.

3.2.1 ZONAGE

Modifications du zonage validées lors de l'arrêt de la révision allégée n°4 du PLUiHD en conseil communautaire

Pour assurer une unité d'ensemble du site de l'entreprise MG Réception, le secteur d'extension envisagé est inscrit au sein de la zone Ux. Toutefois, pour adapter les dispositions réglementaires applicables à ce type d'activité artisanale, un sous-secteur de la zone Ux a été créé : le sous-secteur Uxt. Ce dernier est défini comme un sous-secteur correspondant à une activité artisanale isolée.

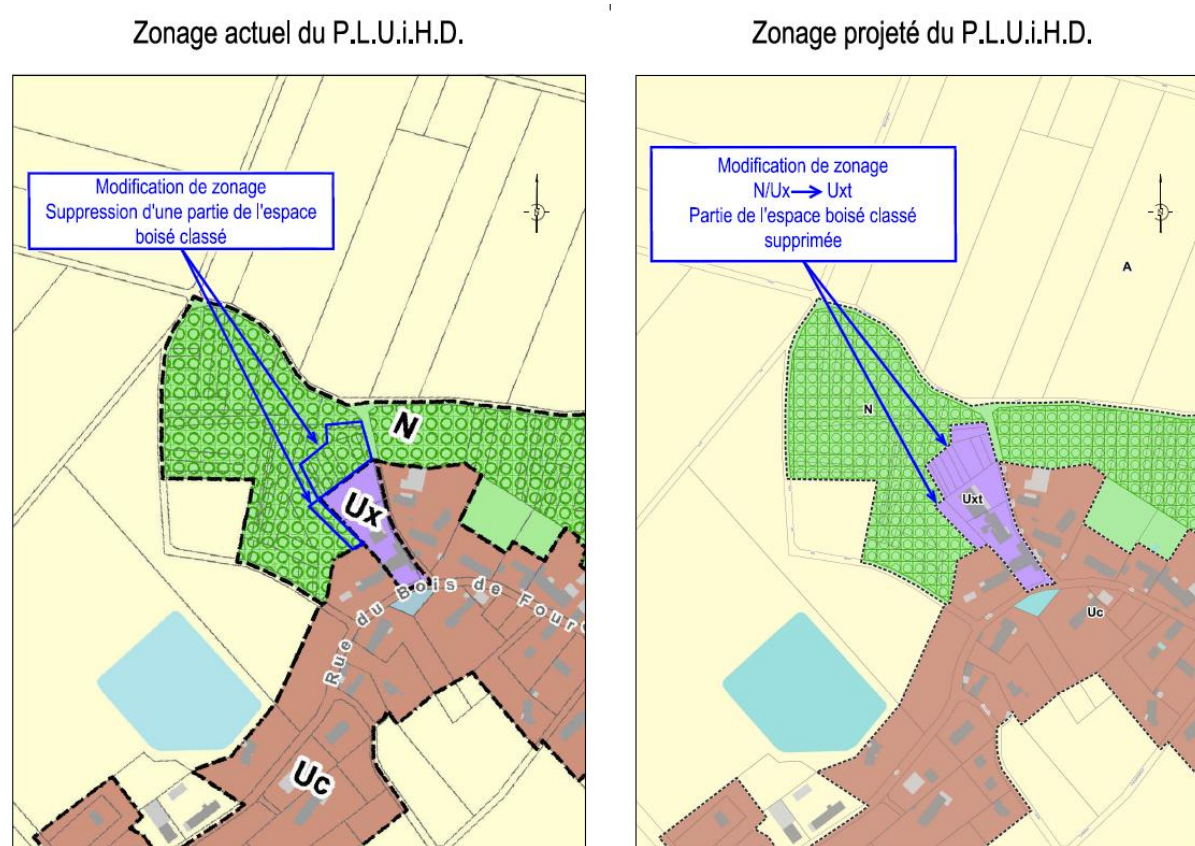


Figure 17 - Zonage modifié du PLUiHD de l'AME

Zone / secteur	Avant la RA n°4	Superficie modifiée	Après la RA n°4
N	5 857.10 ha	- 0.27 ha	5 856.83 ha
Ux	676.06 ha	- 0.36 ha	675.7 ha
Uxt	0 ha	+ 0.63 ha	0.63 ha

Figure 18 - Tableau des superficies des zones modifiées

Outre les modifications de zonage, dans le cadre de cette procédure de révision allégée, 0.27 ha environ d'Espace Boisé Classé sont supprimé.

➤ Cette procédure engage la consommation d'environ 0.27 ha d'espaces forestiers. A noter que depuis l'approbation du PLUiHD, environ 57 ha d'ENAF² ont été consommés.

Modifications complémentaires du zonage suite à l'enquête publique

→ La compensation de l'Espace Boisé Classé (EBC)

Suite à l'enquête publique relative à la révision allégée n°4 du PLUiHD de l'AME, il a été décidé de compenser l'EBC qui est déclassé par l'extension du sous-secteur Uxt. En effet, les modifications apportées au zonage conduisent à une suppression de 6.8% de la superficie totale du Bois de Fourche ; ces modifications restent toutefois relativement modérées, au regard de la superficie du boisement qui reste préservée. L'objectif est ainsi de compenser les 2 700 m² environ d'EBC qui sont déclassés à travers l'extension du sous-secteur Uxt.

Le choix des secteurs retenus pour l'identification d'un nouvel EBC a suivi la démarche suivante :

- 1) Compenser la perte de la surface boisée au-delà de la surface déclassée, pour tenir compte de l'importance de ce classement au regard du paysage mais aussi de la biodiversité ;
- 2) Identifier un périmètre sur la commune de Pannes dans la mesure du possible, et si possible à proximité du Bois de Fourche.
- 3) Repérer un secteur qui participe :
 - Soit à la consolidation d'une trame verte existante
 - Soit à la création d'un nouvel espace végétal ;
 - Soit à la connexion entre deux espaces boisés

Plusieurs pistes ont été étudiées par l'AME³. Au final, deux secteurs ont été retenus pour accueillir un nouvel EBC, détaillés dans le tableau suivant. Le choix de l'AME s'est porté sur ces deux parcelles car, étant de maîtrise communale, la mise en œuvre d'un projet écologique et environnemental dans le cadre du classement en EBC sera plus aisée.

² ENAF = Espace Naturel, Agricole et Forestier

³ Cf. le mémoire en réponse au procès-verbal de synthèse du commissaire enquêteur, dans lequel quatre secteurs sont étudiés.

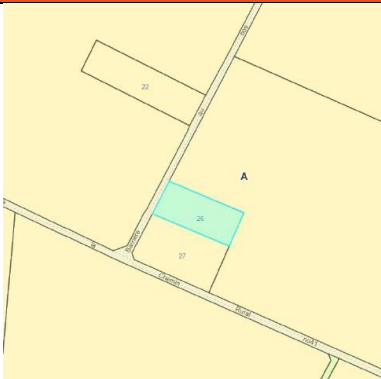
Localisation (réf. cadastrales)	Extrait du zonage du PLUiHD avant modification	Photo aérienne	Caractéristiques
YA 26 (Pannes)			D'une superficie de 1880m ² , cette parcelle appartient à la commune de Pannes et est située en périmètre rapproché du captage situé sur la parcelle YA-27 au SUD. La création d'un EBC sur ce terrain permettrait de créer un réservoir de biodiversité dans ce secteur entouré de terres agricoles et ne comportant pas à l'heure actuel d'espaces de refuge pour les petits animaux.
YH 48 (Pannes)			D'une superficie de 3 449 m ² , ce terrain appartient à la commune de Pannes et est situé le long de la voie ferroviaire. Un EBC pourrait être instauré en lien avec celui existant à l'Ouest tout en préservant le cheminement piéton au Nord de la parcelle dans la continuité de celui qui figure au cadastre. Il y aurait un intérêt écologique à cette réalisation, ainsi qu'une facilité due à la maîtrise foncière par la mairie.

Tableau 1 - Détails des secteurs retenus pour la compensation de l'EB

→ La préservation des arbres remarquables sur le site du projet

Dans le cadre de l'enquête publique, MG Réception s'est engagé à conserver plusieurs arbres remarquables sur le site, au moment du dépôt du permis de construire. Au total, ce sont 25 arbres remarquables qui sont volontairement conservés et intégrés au projet, à savoir la futaie donnant sur le chemin du Bois de Fourches, les 20 arbres remarquables du bois, 4 arbres du verger et l'arbre du jardin aromatique.

Aucune modification n'est toutefois apportée au PLUiHD sur ce point.

3.2.2 REGLEMENT ECRIT

Afin de faire correspondre le zonage avec le règlement écrit, des modifications sont apportées à cette pièce du PLUiHD. Le règlement écrit vient ainsi préciser les dispositions réglementaires spécifiques qui s'appliquent au sous-secteur Uxt.

Les usages des sols et destinations des constructions

I.1.6 En secteur Uxt, seuls sont admis :

- Les constructions et installations à destination des activités artisanales et commerces de détails, ainsi que les bureaux ;
- Les affouillements et exhaussements de sols, à condition d'être nécessaires aux usages de la zone.

Le sous-secteur Uxt est défini comme étant un secteur à vocation avant tout artisanale. Ainsi, l'article 1 du règlement de la zone Ux est modifié pour n'autoriser, dans ce sous-secteur, que les constructions relevant de la destination « artisanat et commerce de détail », ainsi que celles relevant de la sous-destination « bureaux ». Au regard des contraintes du site, en particulier de son isolement et des problématiques de circulation et de stationnement au sein du hameau, il n'est pas souhaité voir se développer d'autres types d'usages des sols.

Les implantations

Sur les limites séparatives, les constructions doivent être implantées :

- En retrait de 15 mètres minimum des limites séparatives jouxtant une zone à vocation résidentielle. Cette distance est réduite à 3 mètres minimum en secteur Uxt,
- Dans les autres cas :
 - Soit en retrait de 5 mètres minimum des limites,
 - Soit sur la limite, sous réserve de répondre aux prescriptions en matière de sécurité incendie.

En secteur Uxt, une distance de 3 mètres minimum est exigée depuis les limites séparatives. Cette distance est réduite par rapport aux autres espaces à vocation économique de l'AME dans la mesure où les activités déployées sur le site du Bois de Fourche à Pannes ne sont pas de nature à générer des nuisances fortes pour le voisinage, en particulier pour les espaces résidentiels attenants.

Les hauteurs

Dans l'ensemble de la zone, hormis en sous-secteur Uxt, la hauteur de toute construction ne doit pas excéder 15 mètres de hauteur absolue (au faîtage ou à l'acrotère).

Exception : En cas de bâtiment existant sur l'unité foncière d'une hauteur supérieure à 15 mètres, la hauteur de la construction ne doit pas excéder la hauteur absolue du bâtiment existant.

Dans le sous-secteur Uxt, la hauteur maximale des constructions est fixée à 7 mètres (au faîtage ou à l'acrotère).

La hauteur maximale admise en secteur Uxt est réduite à 7 mètres (contre 15 mètres dans le reste de la zone Ux) afin d'assurer une intégration paysagère optimale des futures constructions. Cette hauteur permettra aussi d'inscrire l'extension de l'entreprise MG réception dans la continuité des bâtiments déjà existants sur le site.

3.3 ANALYSE DE LA COMPATIBILITE

3.3.1 AVEC LE PADD DU PLUi-HD

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) figure comme le cœur politique du document d'urbanisme, qui définit les grandes orientations pour le développement du territoire. Le PADD du PLUi-HD de l'AME s'organise autour de cinq grandes orientations :

1. Consolider la place de l'AME en tant qu'agglomération accueillante, dynamique pour l'emploi et solidaire ;
2. Faire du patrimoine naturel et environnemental un atout du développement ;
3. Consolider la qualité de vie et améliorer la mobilité des habitants et des acteurs du territoire ;
4. Adapter et améliorer l'habitat aux besoins des ménages ;
5. Renforcer la gouvernance des politiques publiques en ligne avec le PLUi-HD.

Les modifications apportées au PLUiHD permettent d'offrir des conditions favorables au développement d'une entreprise existante sur le territoire. Cela entre ainsi dans le cadre des objectifs de rayonnement économique et culturel du territoire qui attire aussi par la qualité des lieux : dans le cas présent, les modifications permettent le maintien sur le territoire d'une entreprise historique, qui participe au dynamisme et à sa renommée. Au regard des emplois actuels et des perspectives de développement de l'entreprise MG Réception, les modifications apportées au PLUiHD vont ainsi permettre l'embauche de nouveaux employés sur le territoire.

3.3.2 AVEC LE DOO DU SCOT

Pour rappel, le territoire de l'AME est inscrit au sein du périmètre du PETR Gatinais Montargois, dont le SCoT a été approuvé le 27 juin 2024. Le Document d'Orientations et d'Objectifs (DOO) constitue la pièce du SCoT avec laquelle le PLUi-HD de l'AME doit être compatible.

Les modifications qui sont apportées au PLUi-HD de l'AME répondent à plusieurs objectifs majeurs du SCoT, en particulier ceux associés au statut de pôle secondaire de la commune de Pannes. Cette strate de la hiérarchie urbaine du SCoT confère aux communes concernées des enjeux en matière de maîtrise des dynamiques démographiques et urbaines afin de mettre à niveau leurs fonctions urbaines (diversité du parc de logements, équipements, services de proximité, économie présentielle)⁴.

De plus, le SCoT prône un principe de mixité urbaine, qui est valorisé dans le cadre de la présente procédure, par le maintien d'une activité économique au sein d'un hameau principalement résidentiel. L'absence de nuisances majeures rend ainsi compatible l'activité de MG Réception avec le caractère essentiellement résidentiel du hameau.

La zone Uxt du Bois de Fourche peut ainsi être assimilée aux zones d'activités de proximité que le SCOT définit comme des « zones insérées dans la tâche urbaine ou à défaut en continuité immédiate ». L'extension de ces zones « ne doit être envisagée que si nécessaire, pour en limiter la multiplication » : ainsi, la présente extension est rendue nécessaire afin de s'assurer du maintien de l'activité sur le territoire.

⁴ Projet d'Aménagement Stratégique du SCOT du Gatinais Montargois, p.15

4. INCIDENCES EVENTUELLES SUR L'ENVIRONNEMENT

4.1 SUR LES ESPACES AGRICOLES

L'activité agricole occupe une place importante sur le territoire communal de Pannes. La majeure partie du territoire est ainsi mis en valeur par l'agriculture, structurant ainsi fortement le paysage, avec de vastes espaces agricoles cultivés et permettant des vues lointaines et dégagées. Mis à part le bourg de Pannes, seules les franges Est et Sud de la commune échappent à cette mise en valeur agricole, compte tenu d'une urbanisation plus importante.

Les données du Recensement Général Agricole de 2020 font état de 8 exploitations ayant leur siège sur la commune, représentant ainsi une Superficie Agricole Utile de 1 420 ha environ. La majeure partie des espaces agricoles est dédiée à la production de céréales et/ou oléoprotéagineux.

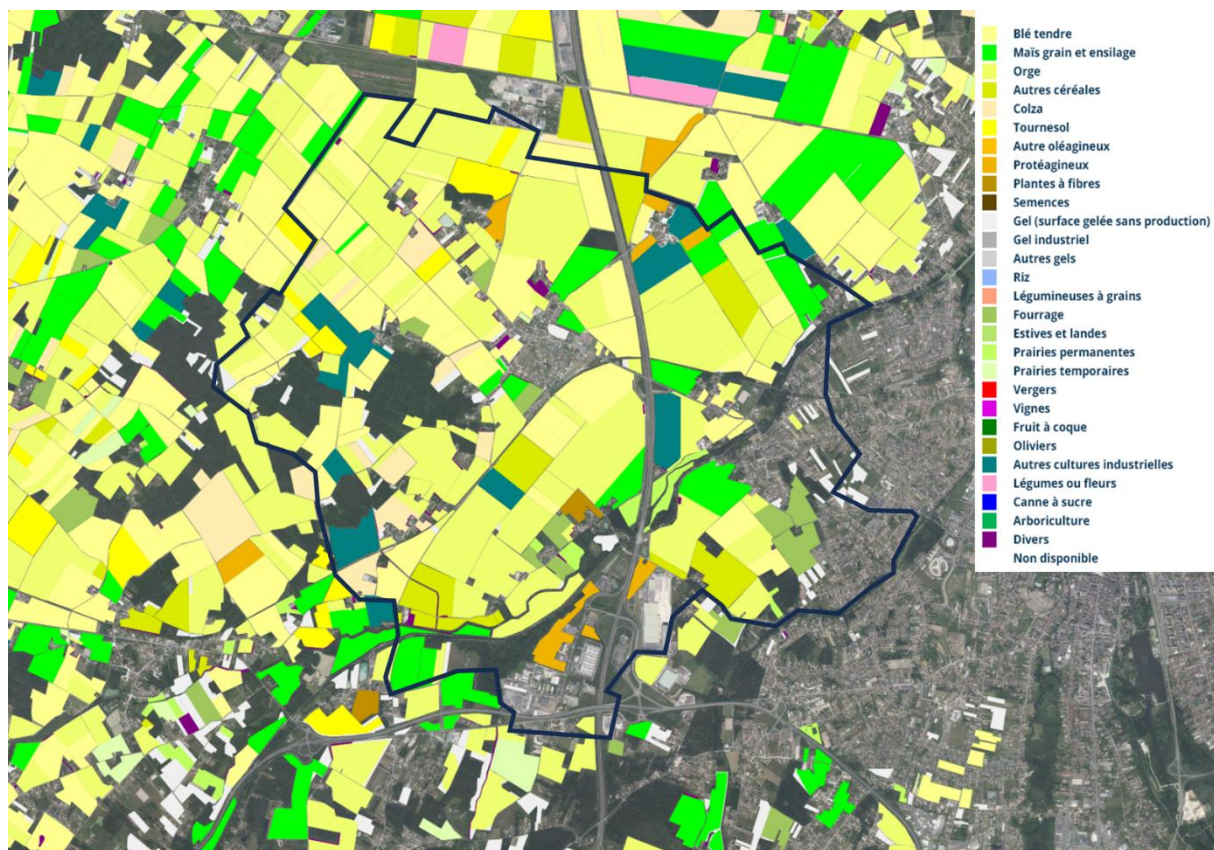


Figure 19 - Les espaces agricoles cultivés à Pannes (RPG 2022 - Géoportail)

Le site d'extension de l'entreprise MG Réception n'est pas identifié comme un espace agricole.

➤ Les modifications apportées au PLUiHD de l'AME ne sont pas de nature à impacter l'activité agricole.

4.2 SUR LES ESPACES NATURELS

4.2.1 LES ZNIEFF ET SITES NATURA 2000

Aucune ZNIEFF (Zone naturelle d'intérêt écologique, faunistique et floristique) et aucun site Natura 2000 n'est présent sur le territoire communal de Pannes.

➤ Les modifications apportées au PLUiHD de l'AME ne sont pas de nature à impacter les espaces naturels d'intérêt identifiés sur le territoire.

4.2.2 LES ZONES ET MILIEUX PROBABLEMENT HUMIDES

D'après le Code de l'environnement (article L.211-1), les zones humides sont des « terrains, exploités ou non, habituellement inondés ou gorgés d'eau douce, salée ou saumâtre de façon permanente ou temporaire, ou dont la végétation, quand elle existe, y est dominée par des plantes hygrophiles pendant au moins une partie de l'année ». Les zones humides répondent à plusieurs fonctions : écrêtement des crues, épuration naturelle, réservoirs de biodiversité, etc.

Par comparaison des données disponibles en matière de prélocalisation des zones humides :

- Le SAGE Nappe de Beauce n'identifie pas le secteur comme un site probable humide ;
- L'étude de prélocalisation des zones humides, menée par l'UMR SAS INRA-AGROCAMPUS OUEST n'identifie pas non plus de milieux probablement humides sur le secteur visé par la procédure.



Figure 20 - Prélocalisation des zones humides en 2023 à proximité du site du projet
(SIG Réseau Zones Humides)

➤ Les modifications apportées au PLUiHD de l'AME ne sont pas de nature à impacter des zones humides potentielles.

4.3 SUR LES DEPLACEMENTS

Le hameau du Bois de Fourche n'est traversé par aucune route départementale majeure ayant fait l'objet de comptages routiers ces dernières années par le Département du Loiret. Toutefois, des comptages spécifiques ont été réalisés au cours de l'été 2024, entre le 8 août 2024 et le 9 septembre 2024. Ces comptages, réalisés sur deux points, à savoir en sortie du chemin du Bois de Fourche et à l'entrée du hameau ont mis en évidence les éléments suivants :

	Nombre de véhicules	Vitesse moyenne	Vitesse de pointe
Sortie du chemin du Bois de Fourche	482 véhicules	14 km/h	68 km/h
Entrée du hameau du Bois de Fourche ⁵	242 véhicules	33 km/h	68 km/h



Figure 21 - Localisation des points de comptage

➤ Les modifications apportées au PLUiHD de l'AME vont permettre l'extension et le réaménagement du site de l'entreprise MG Réception. Cela va notamment permettre à l'entreprise l'aménagement d'un espace de stationnement d'une quinzaine de places environ (en plus des espaces de stationnement déjà existants sur l'emprise du site). Ces espaces de stationnement permettront de sécuriser la traversée du hameau. En complément, ces modifications vont permettre le développement de l'activité, qui pourra conduire éventuellement à un développement du nombre de rotation quotidienne des véhicules de l'entreprises.

4.4 SUR LA SECURISATION DES USAGERS

4.4.1 LES RISQUES NATURELS

Risque	Détail	Site du projet
Risque inondation	La commune de Pannes est exposée au risque inondation par une crue à débordement lent de cours d'eau. En effet, le territoire communal est traversé au Sud par la Bezonde, affluent du Loing. En conséquence, le PPRI Agglomération Montargoise et Loing Aval s'applique sur la commune ; celui-ci a été approuvé par arrêté préfectoral du 5 décembre 2023.	Le site de MG Réception n'est pas concerné par le risque inondation.

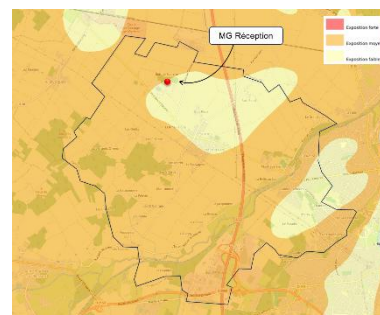
⁵ Des dysfonctionnements ont été constatés sur le point de comptage « Bois de fourche entrant ».

Risque de retrait et gonflement des argiles

La présence d'argiles dans les sols peut également causer des mouvements de terrain. La variation de la teneur en eau du sol peut entraîner une variation de la structure des sols, qui sont alors amenés soit à gonfler (saturation en eau) ou à se rétracter (assèchement) ; cela provoque alors un phénomène dit de « retrait et gonflement des argiles ». La réalisation d'études de sol au préalable de toute construction permet ainsi d'adapter au mieux les structures et les fondations, afin d'éviter une détérioration future.

La commune de Pannes est soumise, selon les secteurs du territoire, à un aléa faible à moyen.

Le site de MG Réception se trouve exposé à un aléa moyen.



➤ Les modifications apportées au PLUi-HD ne sont pas de nature à renforcer l'exposition des biens et des personnes aux principaux risques naturels connus sur le territoire. Il s'agira toutefois de la prendre en compte, lors des nouvelles constructions qui seront effectuées, afin d'adapter éventuellement les structures à la présence d'argiles dans les sols.

4.4.2 LES RISQUES TECHNOLOGIQUES

Risque	Détail	Site du projet
ICPE	Les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement font l'objet de dispositions réglementaires spécifiques en fonction de l'activité associée. Ces mesures visent à réduire les impacts sur l'Environnement, les biens et les personnes.	Le site MG Réception ne se trouve pas à proximité d'une ICPE. Les ICPE les plus proches sont implantées sur la commune voisine de Corquilleroy.
	Plusieurs ICPE sont identifiées sur la commune de Pannes ; elles sont principalement localisées au sein de la ZAE d'Arboria, au Sud du territoire.	
Pollution des sols	Un site pollué est un site qui, du fait d'anciens dépôts de déchets ou d'infiltration de substances polluantes, présente une pollution susceptible de provoquer une nuisance ou un risque pérenne pour les personnes ou l'environnement. A Pannes, deux anciens sites industriels ou activités de services ayant pu entraîner des pollutions sont identifiées : une centrale d'enrobage / dépôt de	Le site de MG Réception ne se trouve pas à proximité de l'un de ces deux anciens sites industriels ou activités de services.

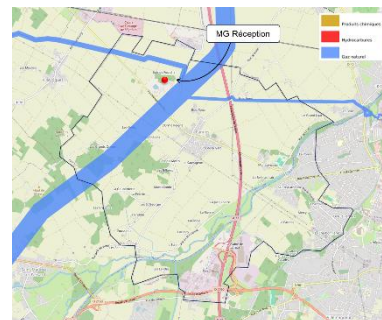
Canalisation de transport de matières dangereuses

liquides inflammables, ainsi qu'une station-service.

Les canalisations de transport de matières dangereuses sont utilisées pour le transport sur grandes distances du gaz naturel, des hydrocarbures liquides ou liquéfiés, de certains produits chimiques et de la saumure. Les canalisations sont fixes et protégées, et en général elles sont enterrées à au moins 80 cm de profondeur.

Sur la commune de Pannes, deux canalisations de transport de gaz naturel sont identifiées.

Le hameau du Bois de Fourche, où se situe l'entreprise MG Réception, se trouve à proximité des canalisations de transport de gaz naturel (l'une au Nord-Est et l'autre au Sud).



➤ Les modifications apportées au PLUiHD de l'AME ne sont pas de nature à renforcer l'exposition des biens et des personnes aux risques technologiques connus.

4.5 SUR LE CADRE DE VIE, LES PAYSAGES ET LE PATRIMOINE

La commune de Pannes compte un seul Monument Historique, à savoir l'Eglise Saint-Pierre-ès-Liens, inscrite par arrêté du 27 octobre 1987. Le site du projet de MG Réception n'intercepte pas le périmètre de protection de 500 mètres qui rayonne autour de l'église.

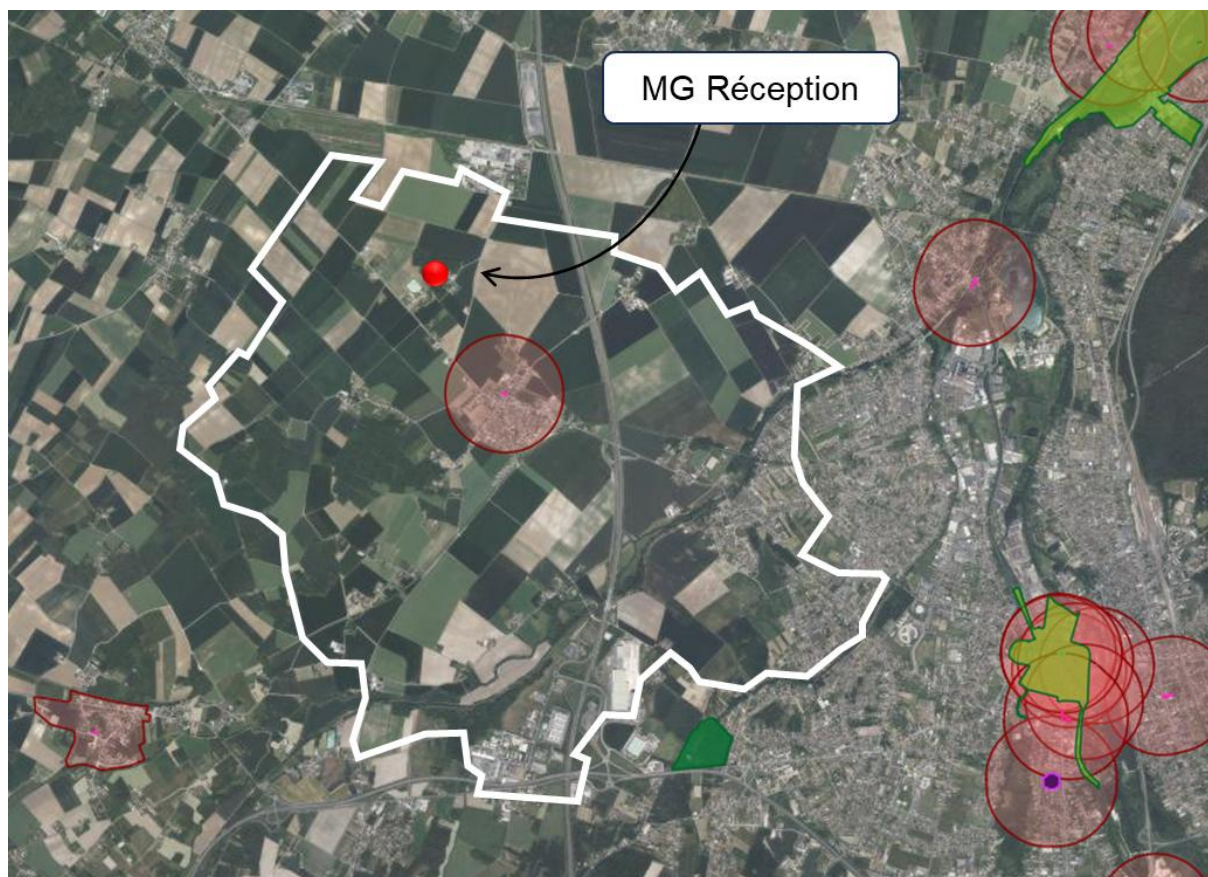


Figure 22 - Localisation du périmètre de protection des Monuments Historiques à Pannes (Atlas des Patrimoines)

- Les modifications apportées au PLUIHD vont permettre le développement d'une activité qui est d'ores et déjà implantée au sein d'un hameau essentiellement résidentiel. Toutefois, les faibles nuisances causées (trafic routier essentiellement) rendent compatibles cette implantation avec les environs. Par ailleurs, les dispositions réglementaires relatives à la volumétrie du bâtiment permettront de garantir une insertion optimale du site dans son environnement proche.