

Département du Loiret

Pièce
1

Communauté d'Agglomération
Montargoise Et rives du loing



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

MODIFICATION DE DROIT COMMUN N°1 *Adaptations règlementaires*

Note explicative

Objet	Dossier approuvé par la Communauté d'Agglomération
-------	--

Date	3 mars 2026
------	-------------

1.	INTRODUCTION	2
1.1	Objectifs de la modification de droit commun.....	2
1.2	Rappel de la procédure	2
1.2.1	<i>Champs d'application de la procédure</i>	<i>2</i>
1.2.2	<i>Le régime de l'évaluation environnementale</i>	<i>3</i>
1.2.3	<i>Suivi de la procédure</i>	<i>3</i>
2.	CONTEXTE TERRITORIAL	4
2.1	Localisation.....	4
2.2	Contexte démographique	4
2.3	Contexte administratif et réglementaire.....	5
2.3.1	<i>L'Agglomération Montargoise et Rives du Loing</i>	<i>5</i>
2.3.2	<i>Les documents d'urbanisme</i>	<i>5</i>
3.	MODIFICATIONS DU PLUi-HD	7
3.1	Modification du règlement écrit.....	7
3.1.1	<i>Modifications apportées au chapitre 1 « Dispositions generales »</i>	<i>7</i>
3.1.2	<i>Modifications apportées aux dispositions applicables à chacune des zones du PLUi-HD de l'AME</i>	<i>9</i>
3.1.3	<i>Modifications apportées aux annexes du règlement</i>	<i>19</i>
3.2	Modifications des Orientations d'Aménagement et de Programmation	19
3.3	Modifications de zonage	28
3.3.1	<i>Détail des modifications graphiques apportées</i>	<i>28</i>
3.3.2	<i>Tableau des superficies des zones</i>	<i>29</i>
4.	ANALYSE DE LA COMPATIBILITE	30
4.1	Avec le PADD du PLUi-HD.....	30
4.2	Avec le DOO du SCoT	30
5.	INCIDENCES EVENTUELLES SUR L'ENVIRONNEMENT	33
5.1	Sur les espaces agricoles.....	33
5.2	Sur les espaces naturels	35
5.2.1	<i>Les ZNIEFF et sites Natura 2000</i>	<i>35</i>
5.3	Sur les déplacements	36
5.4	Sur la sécurisation des usagers	37
5.4.1	<i>Les risques naturels.....</i>	<i>38</i>
5.4.2	<i>Les risques technologiques</i>	<i>39</i>
5.5	Sur le cadre de vie, les paysages et le patrimoine.....	40
6.	ATLAS CARTOGRAPHIQUE.....	42

1. INTRODUCTION

1.1 OBJECTIFS DE LA MODIFICATION DE DROIT COMMUN

L'Agglomération Montargoise Et rives du Loing (AME) a décidé d'engager une procédure de modification de droit commun n°1 de son Plan Local d'Urbanisme intercommunal valant Programme Local de l'Habitat et Plan des Déplacements Urbains (PLUi-HD). Au regard des objectifs inscrits dans l'arrêté de prescription de la procédure, pris par le Président de l'AME, celle-ci doit permettre de faire évoluer certaines dispositions :

- Ajustement du règlement : afin de faciliter l'instruction des autorisations d'urbanisme sur l'agglomération, des améliorations du règlement pourront être apportées lors de cette procédure ;
- Evolution réglementaire de la zone Ux (zones d'activités) selon le type d'activités ;
- Instauration d'une règle sur les changements de destination des rez-de-chaussée commerciaux : des communes sont confrontées à la disparition de leur commerce en centre bourg pour être transformés en habitation ;
- Ajustement des changements de destination pour certains bâtiments en zone agricole ;
- Correction d'erreurs matérielles ;
- Actualisation des servitudes d'utilités publiques et annexes ;
- Et globalement toute disposition relevant de la procédure de modification du PLUiHD.

1.2 RAPPEL DE LA PROCEDURE

1.2.1 CHAMPS D'APPLICATION DE LA PROCEDURE

La procédure de modification de droit commun est menée conformément aux dispositions de l'article L.153-41 à L.153-44 du Code de l'Urbanisme :

Article L.153-41

Le projet de modification est soumis à enquête publique réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre Ier du code de l'environnement par le président de l'établissement public de coopération intercommunale ou le maire lorsqu'il a pour effet :

- 1° Soit de majorer de plus de 20 % les possibilités de construction résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan ;
- 2° Soit de diminuer ces possibilités de construire ;
- 3° Soit de réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser ;
- 4° Soit d'appliquer l'article L. 131-9 du présent code.

Article L.153-42

Lorsque la modification d'un plan local d'urbanisme intercommunal ne concerne que certaines communes, l'enquête publique peut n'être organisée que sur le territoire de ces communes.

Article L.153-43

A l'issue de l'enquête publique, ce projet, éventuellement modifié pour tenir compte des avis qui ont été joints au dossier, des observations du public et du rapport du commissaire ou de la commission d'enquête, est approuvé par délibération de l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale ou du conseil municipal.

Article L.153-44

L'acte approuvant une modification devient exécutoire dans les conditions définies aux articles L. 153-23 à L. 153-26.

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 modification de droit commun n°1 du PLUi-HD de l'AME, la MRAe a confirmé qu'une évaluation environnementale n'était pas nécessaire.

1.2.3 SUIVI DE LA PROCEDURE

La procédure respecte les étapes suivantes :

Arrêté du Président de l'AME	2 avril 2025
Examen au cas par cas <i>ad hoc</i> par la MRAe	28 mai 2025
Notification aux Personnes Publiques Associées	14 avril 2025
Présentation du dossier en CDPENAF	23 septembre 2025
Enquête publique	Du 8 au 29 décembre 2025
Approbation de la procédure en conseil communautaire	3 mars 2026

2. CONTEXTE TERRITORIAL

2.1 LOCALISATION

L'Agglomération Montargoise Et rives du Loing (AME) se situe à l'Est du département du Loiret, en région Centre-Val de Loire. Le siège de l'intercommunalité est implanté sur la commune de Montargis. Le territoire de l'AME se caractérise par sa diversité paysagère (espaces urbains, boisés, agricoles, etc.) et son appartenance au pays Gâtinais. D'ailleurs, au sein des communes membres de l'AME, une distinction peut être effectuée entre les communes plus urbaines et d'autres plus rurales.

Le territoire se trouve également sous l'influence de l'Île-de-France, dont elle est pratiquement limitrophe. Les connexions avec Paris et les autres pôles urbains environnants sont facilitées par la bonne desserte du territoire : autoroutes A6 (vers Paris), A19 (vers Orléans), A77 (vers Nevers), ligne SNCF.

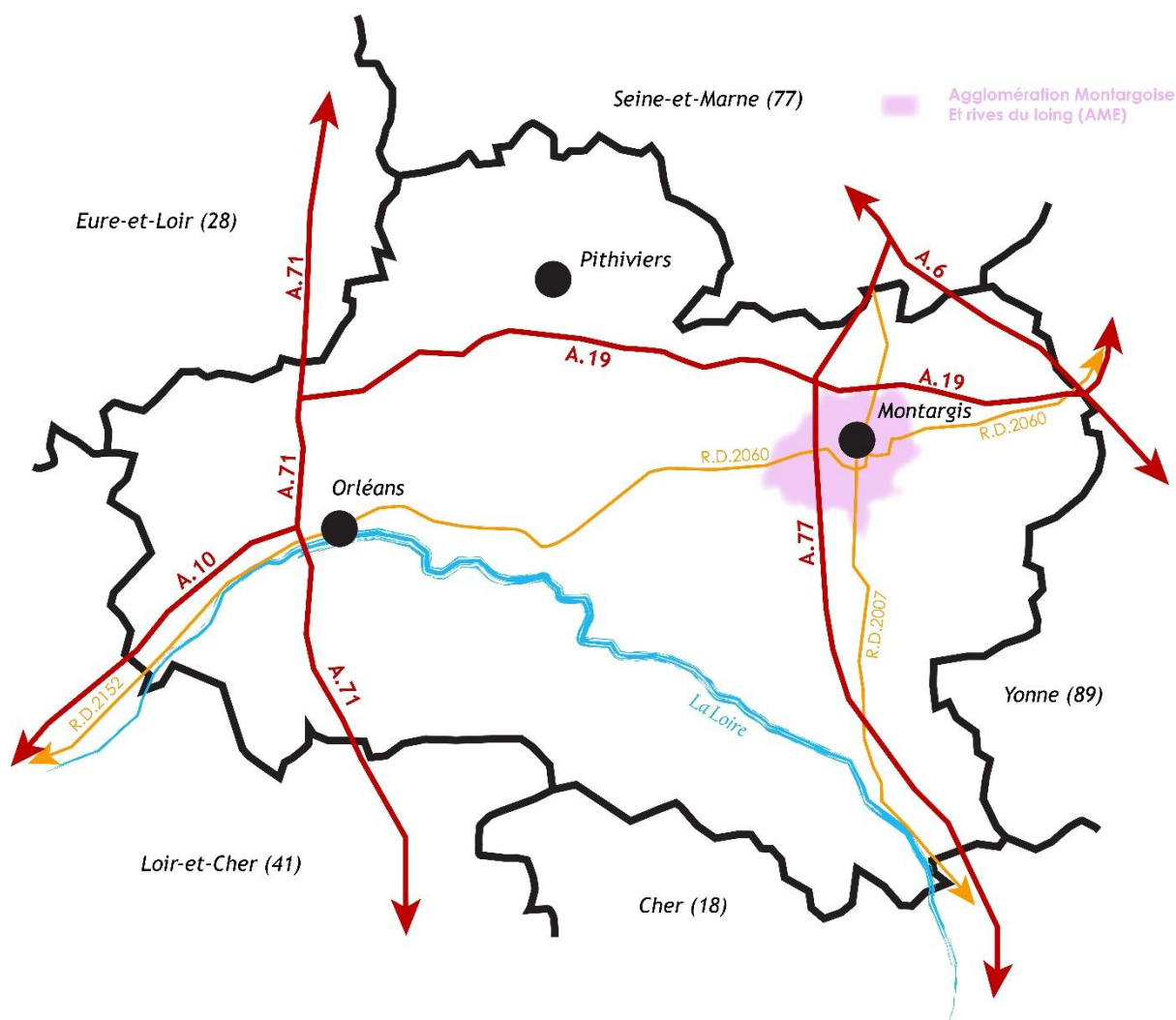


Figure 1 - Localisation de l'AME à l'échelle du Loiret (Terr&Am)

2.2 CONTEXTE DEMOGRAPHIQUE

Les données INSEE font état, pour l'année 2021, d'une population intercommunale estimée à 62 745 habitants. Ce chiffre est en hausse par rapport à la période passée (+0.3% en moyenne par an, entre 2015 et 2021), mais il convient de préciser qu'à l'échelle de chacune des communes, des disparités sont visibles.

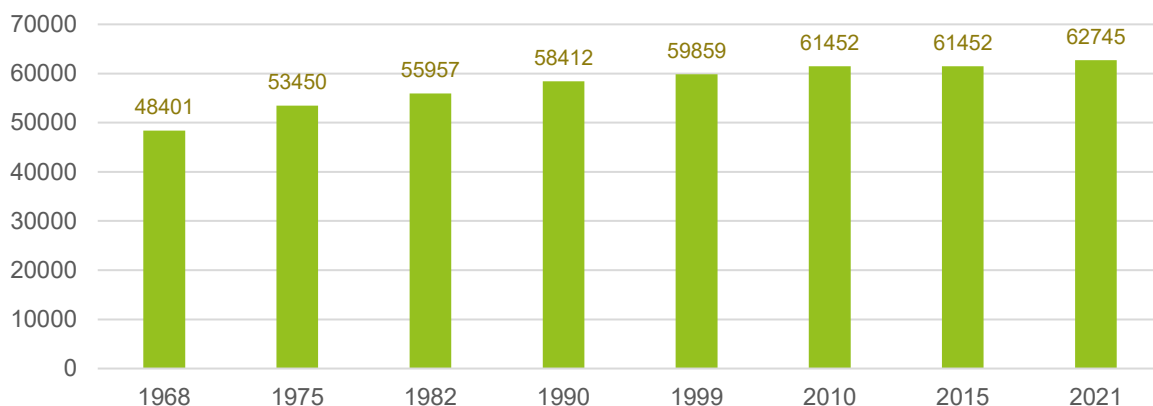


Figure 2 - Evolution de la population de l'AME entre 1968 et 2021 (INSEE)

2.3 CONTEXTE ADMINISTRATIF ET REGLEMENTAIRE

2.3.1 L'AGGLOMERATION MONTARGOISE ET RIVES DU LOING

L'Agglomération Montargoise Et rive du Loing (AME) compte quinze communes, à savoir : 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.

2.3.2 LES DOCUMENTS D'URBANISME

Le PLUi-HD de l'AME

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.

Depuis son approbation, le PLUi-HD a fait l'objet de plusieurs procédures ponctuelles d'évolution qui ont déjà été approuvées :

- Une modification simplifiée visant à apporter des corrections mineures au document, constatées depuis l'approbation du PLUi-HD ;
- Une déclaration de projet emportant mise en compatibilité dans le cadre de l'extension du centre de loisirs d'Amilly,
- Une modification simplifiée n°2 afin d'apporter des corrections mineures, à la suite de la mise en œuvre du document d'urbanisme depuis son approbation en 2020.

A noter que plusieurs procédures d'évolution du PLUi-HD sont en cours :

- Révision allégée n°1 pour la réduction d'une zone N à Amilly, rue des Pointards ;
- Révision allégée n°2 pour l'aérodrome de Vimory ;
- Révision allégée n°3 pour un projet d'hébergements touristiques au lieu-dit « Le Marais », à Chevillon-sur-Huillard ;
- Révision allégée n°4 pour l'extension d'un traiteur à Pannes, au lieu-dit « Le Bois de Fourche »,
- Déclaration de projet emportant mise en compatibilité pour l'aménagement d'un espace de stationnement lié au futur IFPS à Amilly.

👉 La présente procédure de modification de droit commun n°1 intègre les ajustements apportés au PLUiHD lors de la révision allégée n°4.

Le SCOT du Gâtinais Montargois

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. MODIFICATIONS DU PLUi-HD

Pour rappel, la présente procédure de modification de droit commun n°1 du PLUi-HD doit permettre de clarifier certaines dispositions réglementaires mais aussi de revoir l'application de mesures qui seraient incohérentes avec le territoire, depuis l'approbation initiale du PLUi-HD en 2020. Les modifications qui sont apportées concernent les pièces suivantes du document d'urbanisme :

- Les plans de zonage ;
- Les Orientations d'Aménagement et de Programmation ;
- Le règlement écrit et ses documents annexes (liste des éléments de paysage, liste des emplacements réservés et liste des bâtiments susceptibles de changer de destination).

Les paragraphes suivants viennent préciser les raisons et motivations de chaque changement apporté aux pièces réglementaires ci-avant citées.

3.1 MODIFICATION DU REGLEMENT ECRIT

A noter :

- Sont indiqués **en vert** les éléments ajoutés et **en rouge barré** les éléments supprimés ;
- La zone 2AU ne fait l'objet d'aucune modification dans le cadre de cette procédure.

3.1.1 MODIFICATIONS APORTEES AU CHAPITRE 1 « DISPOSITIONS GENERALES »

Pour rappel, les éléments contenus dans le chapitre 1 « Dispositions générales » viennent compléter les dispositions particulières applicables à chacune des zones du PLUi-HD. Les modifications apportées au chapitre 1 « Dispositions générales » sont les suivantes :

Article II – Portée respective à l'égard des autres législations relatives à l'occupation du sol

RAPPELS :

- L'édification des clôtures est soumise à déclaration dans les conditions prévues par les dispositions du code de l'urbanisme.
- **En application de l'article R.421-26 du Code de l'Urbanisme, les démolitions sont soumises à permis de démolir.**
- Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à déclaration préalable dans les Espaces Boisés Classés au titre de l'article L.130-1 du code de l'urbanisme et figurant comme tel aux documents graphiques.
- Ne sont pas soumis à déclaration préalable, les coupes et élagages nécessaires à la sécurité et sûreté aux abords des ouvrages RTE.
- Les défrichements sont soumis à autorisation dans les espaces boisés non classés conformément à l'article L.311-1 du code forestier. Ne sont pas assujettis à autorisation de défrichement les espaces boisés suivants, en vertu de l'article L 311-2 du code forestier :

→ Le règlement écrit rappelle aux administrés que les démolitions sont soumises à permis de démolir, pour plus de transparence.

Article III – Division du territoire en zones

De plus, figurent au plan pour l'ensemble du territoire :

- Les éléments de paysage à protéger, à conserver ou à mettre en valeur pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural, au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme,
- Les éléments de paysage à protéger, à conserver ou à mettre en valeur pour des motifs d'ordre écologique au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme,
- Les constructions agricoles pouvant changer de destination,
- Les emplacements réservés,
- Les secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées en zone naturelle et agricole, au titre de l'article L.151-13 du code de l'urbanisme,
- Les espaces boisés et alignements d'arbres protégés au titre de l'article L.113-2 du code de l'urbanisme
- **Les linéaires commerciaux à protéger du changement de destination, en application de l'article R.151-37 du Code de l'Urbanisme.**

- Dans le cadre de la modification de droit commun n°1, des linéaires commerciaux à protéger ont été identifiés sur les communes de Cepoy et Vimory, en application de l'article R.151-37 du Code de l'Urbanisme. Cet article précise qu'« afin d'assurer la mise en œuvre des objectifs de mixité sociale et fonctionnelle, le règlement peut [...] définir des règles différenciées entre le rez-de-chaussée et les étages supérieurs des constructions ». Dans le cas présent, il s'agit d'interdire les changements de destination des rez-de-chaussée commerciaux identifiés sur le plan de zonage.

Article V – Dispositions spécifiques à l'évolution des constructions existantes non conformes aux dispositions du présent règlement

En application de l'article L.126-17 du Code de la Construction et de l'Habitation, toute division d'immeuble en vue de mettre à disposition des locaux à usage d'habitation d'une superficie et d'un volume habitable inférieurs, respectivement, à 14 m² et à 33 m³ est interdite (les installations ou pièces communes mises à disposition des locaux à usage d'habitation nées de la division n'étant pas comprises dans le calcul de la superficie et du volume de ces locaux).

- Modification apportée en amont de l'approbation – Une disposition est ajoutée pour rappeler quelle doit être la superficie minimale à respecter pour la division de construction existante en vue de la création de nouveaux logements, conformément au Code de la Construction et de l'Habitation, en vue d'assurer un cadre de vie digne aux habitants.

Article VIII – Dispositions générales concernant les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif

Volumétrie :

- ▲ ~~La hauteur maximale des constructions :~~
 - ~~Se mesure à partir du sol naturel existant avant les travaux,~~
 - ~~Est délimitée par un gabarit, défini par :~~
 - ~~une hauteur de façade, correspondant à la hauteur de la ligne verticale,~~
 - ~~une hauteur absolue maximale, correspondant au(x) point(s) le(s) plus haut(s) de la construction.~~
- Les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures de faible emprise sont exclus du calcul de la hauteur.
- Ne sont pas comptés dans la hauteur de façade les attiques en retrait dès lors qu'elles s'inscrivent dans le gabarit défini.
- ▲ ~~La hauteur maximale absolue de la construction ne peut excéder 30 mètres.~~
- La hauteur des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif n'est pas réglementée.
- La hauteur des installations d'éclairage, de transport et de production d'énergie, de stockage et de distribution d'eau n'est pas réglementée.
- Les règles de prospect et d'implantation ne sont pas applicables aux ouvrages de transport d'électricité HTB (tension > 50kV). Les ouvrages peuvent être modifiés ou surélevés pour des exigences fonctionnelles ou techniques.

- La hauteur maximale des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif est supprimée, afin de ne pas contraindre ce type de projets. A noter que ces projets d'équipements structurants font généralement l'objet d'un concours d'architecture pour assurer leur intégration dans l'environnement (bâti et/ou naturel).

3.1.2 MODIFICATIONS APPORTEES AUX DISPOSITIONS APPLICABLES A CHACUNE DES ZONES DU PLUI-HD DE L'AME

Ces modifications concernent les chapitres 2 à 13 (inclus) du règlement écrit du PLUi-HD de l'AME.

ARTICLE	ZONES CONCERNEES	MODIFICATIONS APPORTEES	JUSTIFICATIONS																																																																																										
SECTION I – Usage des sols et destination des constructions																																																																																													
I.1 – Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités	Toutes les zones	Réorganisation de la rédaction de l'article. <table><thead><tr><th>Destinations</th><th>Sous-destinations</th><th>Autorisé</th><th>Autorisé sous conditions</th><th>Interdit</th></tr></thead><tbody><tr><td rowspan="2">Exploitation agricole et forestière</td><td>Exploitation agricole</td><td></td><td>(1)</td><td></td></tr><tr><td>Exploitation forestière</td><td></td><td></td><td></td></tr><tr><td rowspan="2">Habitation</td><td>Logement</td><td></td><td></td><td></td></tr><tr><td>Hébergement</td><td></td><td></td><td></td></tr><tr><td rowspan="6">Commerce et activités de service</td><td>Artisanat et commerce de détail</td><td></td><td></td><td></td></tr><tr><td>Restauration</td><td></td><td></td><td></td></tr><tr><td>Commerce de gros</td><td></td><td></td><td></td></tr><tr><td>Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle</td><td></td><td></td><td></td></tr><tr><td>Hébergement hôtelier et touristique</td><td></td><td></td><td></td></tr><tr><td>Cinéma</td><td></td><td></td><td></td></tr><tr><td rowspan="7">Equipements d'intérêt collectif et services publics</td><td>Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés</td><td></td><td></td><td></td></tr><tr><td>Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés</td><td></td><td></td><td></td></tr><tr><td>Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale</td><td></td><td></td><td></td></tr><tr><td>Salles d'art et de spectacles</td><td></td><td></td><td></td></tr><tr><td>Equipements sportifs</td><td></td><td></td><td></td></tr><tr><td>Autres équipements recevant du public</td><td></td><td></td><td></td></tr><tr><td rowspan="4">Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire</td><td>Industrie</td><td></td><td></td><td></td></tr><tr><td>Entrepôt</td><td></td><td></td><td></td></tr><tr><td>Bureau</td><td></td><td></td><td></td></tr><tr><td>Centre de congrès et d'exposition</td><td></td><td></td><td></td></tr></tbody></table> Figure 4 - Exemple du tableau des destinations et sous-destinations dans la zone Ua1	Destinations	Sous-destinations	Autorisé	Autorisé sous conditions	Interdit	Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole		(1)		Exploitation forestière				Habitation	Logement				Hébergement				Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail				Restauration				Commerce de gros				Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle				Hébergement hôtelier et touristique				Cinéma				Equipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés				Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés				Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale				Salles d'art et de spectacles				Equipements sportifs				Autres équipements recevant du public				Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie				Entrepôt				Bureau				Centre de congrès et d'exposition				Pour faciliter la compréhension de l'article 1, et notamment mieux identifier les constructions autorisées, interdites ou soumises à condition au sein des différentes zones, un tableau récapitulatif de l'ensemble des destinations et sous-destinations pouvant être réglementées au titre du Code de l'Urbanisme est ajouté. Modification ajoutée en amont de l'approbation : en application du décret du 22 mars 2023 relatif à la liste des destinations et sous-destinations chaque tableau synthétique a été complété pour intégrer les sous-destinations « lieux de culte » et « cuisine dédiée à la vente en ligne ».
Destinations	Sous-destinations	Autorisé	Autorisé sous conditions	Interdit																																																																																									
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole		(1)																																																																																										
	Exploitation forestière																																																																																												
Habitation	Logement																																																																																												
	Hébergement																																																																																												
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail																																																																																												
	Restauration																																																																																												
	Commerce de gros																																																																																												
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle																																																																																												
	Hébergement hôtelier et touristique																																																																																												
	Cinéma																																																																																												
Equipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés																																																																																												
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés																																																																																												
	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale																																																																																												
	Salles d'art et de spectacles																																																																																												
	Equipements sportifs																																																																																												
	Autres équipements recevant du public																																																																																												
	Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie																																																																																											
Entrepôt																																																																																													
Bureau																																																																																													
Centre de congrès et d'exposition																																																																																													

	A, N	I.1.3 — Toute construction est interdite dans la zone d'inconstructibilité de 100 mètres prévue à l'article L.111-6 du code de l'urbanisme à l'exception : • Des constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières; • Des services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières; • Des bâtiments d'exploitation agricole en respectant une implantation minimale de distance par rapport à la limite du domaine public autoroutier concédé, équivalente à la hauteur du bâtiment (D=H), avec un minimum de 50 mètres par rapport à l'axe de l'autoroute; • Des réseaux d'intérêt public; • Des infrastructures de production d'énergie solaire lorsqu'elles sont installées sur des parcelles déclassées par suite d'un changement de tracé des voies du domaine public routier ou de l'ouverture d'une voie nouvelle ou sur les aires de repos, les aires de service et les aires de stationnement situées sur le réseau routier; • De l'adaptation, du changement de destination, de la réfection ou de l'extension de constructions existantes en respectant une implantation minimale de distance par rapport à la limite du domaine public autoroutier concédé, équivalente à la hauteur du bâtiment (D=H), avec un minimum de 50 mètres par rapport à l'axe de l'autoroute. I.1.3 – Toute construction et installation est interdite dans la zone d'inconstructibilité prévue à l'article L.111-6 du Code de l'Urbanisme, à l'exception des dérogations autorisées par l'article L.111-7 du même Code.	Compte tenu des évolutions législatives, le choix a été fait de ne pas reprendre stricto sensu les dispositions du Code de l'Urbanisme, concernant les reculs depuis les axes des routes à grande circulation et autoroute (respectivement 75 mètres et 100 mètres), en renvoyant directement aux articles concernés (L.111-6 et L.111-7).
I.2 – Destinations des constructions, usages des sols et natures d'activité	A, N	I.2.1 — Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole; I.2.2 — Les habitations liées et nécessaires à l'exploitation agricole; I.2.3 — Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics ou d'intérêt collectif, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages environnants. I.2.4 Les bâtiments d'habitation, ainsi que les bâtiments faisant l'objet d'un changement de destination, peuvent faire l'objet : • D'une extension mesurée, de 30% maximum de l'emprise au sol de la construction principale existante à la date d'approbation du PLUI, • D'une reconstruction à la suite d'un sinistre, sauf si ce dernier est lié aux inondations, y compris son extension, • Les annexes (hors piscines) ne devront pas dépasser la surface de 40 m², emprise au sol cumulée à compter de la date d'approbation du PLUI, • De la construction d'annexes et des piscines dans une bande de 20 mètres autour du bâtiment principal, • Les piscines auront une emprise au sol maximale de 75 m².	Les trois premiers paragraphes de l'article I.2 sont supprimés, étant donné qu'ils sont dorénavant intégrés dans le tableau récapitulatif des usages des sols permis (art. I.1 de la zone). Pour une meilleure facilité de compréhension du règlement écrit mais aussi pour faciliter l'instruction des demandes d'autorisation d'urbanisme, des précisions sont apportées pour distinguer les piscines des autres annexes. Il est par ailleurs désormais bien précisé que l'extension autorisée s'applique par bâtiment.
	N	Dans le secteur « Nv », seuls sont autorisés : • Les ouvrages techniques et les travaux d'infrastructure publique nécessaires à l'exploitation des services publics ou d'intérêts collectifs, • Les constructions liées aux exploitations agricoles destinées au logement des animaux, dans la limite de 40 m² d'emprise au sol, • Les piscines, à condition de respecter une emprise au sol maximale de 75 m². • Les affouillements et exhaussements de sol à condition que leurs réalisations soient liées : • Aux renaturations ou aux ouvrages hydrauliques destinés à gérer les cours d'eau, • À des travaux d'infrastructures routières, de transports collectifs, de circulation douce.	Dans le secteur Nv, une précision est apportée concernant l'emprise au sol des piscines.

SECTION II – Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère			
II.1 – Volumétrie et implantation des constructions	Définition des modalités de calcul de la hauteur		
	Ua1, Ua2, Ua3, Ub1, Ub2, Uc, Ux, 1AU	Les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures de faible emprise sont exclus du calcul de la hauteur.	La mention « de faible emprise » est supprimée, afin de l'ensemble des superstructures ne soit pas compris dans le calcul de la hauteur
	Volumétrie		
	Ua1, Ua2, Ua3, Ub1, Ub2, Uc	<i>Pour les zones Ua1, Ua2, Ua3 :</i> La hauteur de toute construction ne doit pas excéder 12 mètres en façades et 16 mètres au faîtage (hauteur maximale absolue). Les constructions avec une toiture terrasse ne doivent pas excéder 12 mètres à l'acrotère (hauteur maximale absolue). <i>Pour les zones Ub1, Ub2 et Uc :</i> Les constructions avec une toiture terrasse ne doivent pas excéder 7 mètres à l'acrotère (hauteur maximale absolue).	Jusqu'à présent, les constructions avec une toiture terrasse n'étaient pas réglementées. Une hauteur maximale de 12 mètres a été fixée pour l'ensemble des zones Ua, et 7 mètres pour les zones Ub et Uc, pour permettre la réalisation de ces constructions de plus en plus plébiscitées. Les différences de hauteur s'expliquent au regard du tissu bâti environnant.
	Toutes les zones (sauf 1AU et 2AU)	Pour les opérations de logements collectifs Pour toute construction, en cas de démolition / reconstruction, la hauteur pourra être supérieure dans la limite maximum de l'existant la hauteur de la nouvelle construction devra être au maximum égale à la hauteur de l'ancienne construction. Il est possible de déroger à cette règle dans la limite de 0.5 mètre, sans pour autant créer de niveau supplémentaire.	La règle relative à la hauteur des constructions pour du logement collectif est modifiée afin de l'étendre à l'ensemble des constructions, et ainsi de s'assurer que, dans le cas d'une démolition / reconstruction, la hauteur finale du bâtiment ne dépasse par celle de l'ancienne construction. Cela vise à assurer d'une part que le paysage bâti reste relativement homogène ; tout en intégrant d'autre part les prescriptions du PPRi pour palier au risque inondation. Cette règle est reportée dans l'ensemble des zones du PLUiHD.

	Ue	II.1.2 Volumétrie Les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures sont exclus du calcul de la hauteur. Ne sont pas comptés dans la hauteur de façade les attiques en retrait dès lors qu'elles s'inscrivent dans le gabarit défini. La hauteur des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif n'est pas réglementée. La hauteur des installations d'éclairage, de transport et de production d'énergie, de stockage et de distribution d'eau n'est pas réglementée. Les règles de prospect et d'implantation ne sont pas applicables aux ouvrages de transport d'électricité HTB (tension > 50kV). Les ouvrages peuvent être modifiés ou surélevés pour des exigences fonctionnelles ou techniques.	Jusqu'à présent, aucune règle n'était fixée en matière de volumétrie pour les constructions au sein du règlement de la zone Ue. Pour plus de cohérence entre les différentes parties du règlement écrit, il est désormais repris dans les dispositions applicables à la zone Ue les éléments d'ores et déjà inscrits dans le « Chapitre 1 : dispositions générales » du PLUi-HD de l'AME.
	Implantation		
	Toutes les zones (sauf Ue, A et N)	Les règles relatives à l'implantation par rapport à l'alignement et/ou aux limites séparatives s'apprécient en tout point de la construction.	Une précision est apportée aux dispositions générales pour rappeler comment doit être calculer la distance d'implantation, et ainsi faciliter la compréhension de la règle par les administrés.
	Ua1, Ua2, Ua3, Ub1, Ub2, Uc	Sur les limites séparatives, les constructions doivent être implantées : • Soit sur une ou plusieurs limites séparatives, • Soit observer en respectant un recul par rapport à celle-ci au moins égal à la moitié de la hauteur de la construction, sans être inférieure à 3 mètres. • Les balcons et les débords de faible emprise devront être implantés à au moins 3 mètres de la limite séparative. Dans le cas d'agrandissement d'une construction existante non conforme aux 2 alinéas précédents (implantation par rapport à la rue et aux limites séparatives), les constructions pourront être implantées dans le prolongement de l'existant de la façade existante. Seulement pour la zone Uc : Sur les limites séparatives, les constructions doivent être implantées : • Soit sur une ou plusieurs limites séparatives, • Soit observer en respectant un recul par rapport à celle-ci au moins égal à la moitié de la hauteur de la construction, sans être inférieure à 2-mètres 3 mètres.	Des précisions complémentaires sont apportées. Par ailleurs, toutes les zones comportent dorénavant une disposition relative aux balcons et débords pour la prise en compte des distance d'implantation. En zone Uc, la distance de recul des constructions par rapport aux limites séparatives est augmentée d'un mètre, passant de 2 à 3 mètres.

		Seulement pour la zone Ux : 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 portée à 3 mètres pour les constructions à destination de commerce. - 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 zone Ux, une précision est apportée pour la distance d'implantation des constructions à usage de commerce, pour lesquelles une implantation plus proche des limites séparatives peut être autorisée (3 m minimum), dans la mesure où ce type de construction génère moins de nuisances, vis-à-vis des zones résidentielles, par rapport aux autres types d'activités admis dans la zone Ux. L'objectif est ainsi d'éviter de bloquer le développement d'éventuels projets commerciaux sur le territoire.
	Ue	II.1.1 Implantation Les constructions, installations, ouvrages techniques et aménagements nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif peuvent être implantés à l'alignement ou avec un retrait au moins égal à un mètre de l'alignement. Des dispositions autres seront autorisées par des besoins de fonctionnalité ou de sécurité. Les constructions, installations, ouvrages techniques et aménagements nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif peuvent s'implanter en limite séparative ou en retrait d'un mètre minimum. Des dispositions autres seront autorisées par des besoins de fonctionnalité ou de sécurité. Les règles de prospect et d'implantation ne sont pas applicables aux ouvrages de transport d'électricité HTB (tension > 50kV). Les ouvrages peuvent être modifiés ou surélevés pour des exigences fonctionnelles ou techniques.	Jusqu'à présent, aucune règle n'était fixée en matière d'implantation des constructions au sein du règlement de la zone Ue. Pour plus de cohérence entre les différentes parties du règlement écrit, il est désormais repris dans les dispositions applicables à la zone Ue les éléments d'ores et déjà inscrits dans le « Chapitre 1 : dispositions générales » du PLUi-HD de l'AME.
	N	Implantation : - Les constructions principales seront implantées à au moins 5 mètres de l'alignement. Les extensions des constructions, d'une emprise au sol maximum de 25 m², pourront déroger à cette règle, à condition que les façades de la construction à édifier soient réalisées dans le prolongement latéral et vertical de la construction existante, afin d'assurer la cohérence architecturale du bâti. - Les constructions doivent être implantées en retrait de 3 mètres minimum des limites séparatives. - Les annexes et les piscines des constructions à usage d'habitation devront être implantées de telle sorte que le point le plus proche de la construction à édifier ne soit pas situé à plus de 20 mètres de la construction principale.	Pour l'ensemble de la zone N, des précisions sont apportées quant à l'implantation des constructions pour faciliter l'instruction des demandes d'autorisation d'urbanisme. Il s'agit par ailleurs de veiller à maintenir une certaine uniformité des paysages dans les milieux naturels du territoire de l'AME. Modification effectuée en amont de l'approbation : une distance maximale de 20 mètres est désormais exigée entre la construction principale et son annexe pour éviter le mitage urbain au sein des espaces naturels et forestiers.

II.2 – Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère	Dispositions générales		
	Toutes les zones (sauf Ue)	En application de l'article R.111-27 du Code de l'Urbanisme, un projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation des prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants ou urbains et à la conservation des perspectives monumentales. L'installation de containers sera permise uniquement s'ils font l'objet d'un habillage et d'une intégration optimale dans l'environnement.	L'article R.111-27 du Code de l'Urbanisme est désormais repris au sein du règlement du PLUi-HD de l'AME pour permettre une meilleure analyse des projets de constructions et ainsi veiller à l'intégration optimale des futures constructions dans leur environnement. Une précision est apportée concernant l'installation de containers, pour s'assurer de leur intégration paysagère et architecturale dans l'environnement.
	N	Lorsqu'ils constituent le revêtement principal de la construction, les bardages tôles sont interdits. Toutefois, sont autorisés les abris de jardins en bardage tôle de moins de 10 m² de surface de plancher.	Pour ne pas freiner d'éventuels projets développés en zone N, il est désormais possible d'avoir recours à des bardages en tôles, quelque soit le type de construction.
	Clôtures		
	Toutes les zones	L'usage de matériaux précaires et non pérennes est interdit (bâche, claustra, paille, tôle, brises-vues, ...). La réfection partielle d'une clôture non conforme aux dispositions suivantes est possible en respectant les matériaux, coloris et motifs de la clôture déjà existante.	Les dispositions générales ajoutées et applicables concernant les clôtures doivent permettre de : - Limiter les clôtures en matériaux précaires qui nuisent à la qualité paysagère des communes ; - Favoriser la réfection des clôtures existantes.
	Ua1, Ua2, Ua3, Ub1, Ub2, Uc, A, 1AU	Dans les zones U concernées et la zone 1AU : <u>Les clôtures de façade sur rue</u> Les clôtures de façade sur rue doivent être constituées : • Soit d'un mur d'une hauteur maximum de 0,80 m, éventuellement surmonté d'un dispositif plein ou ajouré, • Soit d'un dispositif ajouré, • Soit d'un mur plein maçonnerie (brique, parpaing, pierre) et enduit sur les deux côtés.	Les mesures relatives aux clôtures sont précisées, en particulier pour les clôtures constituées de mur plein : l'objectif est ainsi d'éviter les murs en parpaings, et s'assurer que le traitement des clôtures fasse l'objet d'un soin tout aussi qualitatif que le reste des aménagements des différentes constructions envisagées dans le cadre d'un projet.

		Dans la zone A : Sauf extension de l'existant, les clôtures seront constituées : • Soit de lisses ou de grillages sur poteaux, • Soit de murs pleins maçonnes (brique, parpaing, pierre) et enduits sur les deux côtés, d'une hauteur maximale de 2 m, sauf en cas de réfection d'un mur existant.	
	N	<u>Clôtures :</u> Les clôtures et portails doivent présenter une simplicité d'aspect. Sauf extension de l'existant, les clôtures seront constituées : • Soit de lisses ou de grillages sur poteaux; • Soit de murs pleins d'une hauteur maximale de 2 m, sauf en cas de réfection d'un mur existant; Sauf en cas de réfection d'un mur existant ou dérogation prévue par la loi, en application de l'article L.372-1 du Code de l'Environnement, les clôtures : • Seront constituées de lisses ou de grillages sur poteaux, sans muret bas. • Ne devront pas excéder 1.20 mètres maximum, en conservant un espace ajouré de 0.30 mètre au-dessus du sol.	Les mesures relatives aux clôtures en zone N sont modifiées pour intégrer les dispositions du SRADDET et de la loi sur l'enrillagèrent. Ces dispositions visent notamment à permettre une meilleure circulation de la faune sauvage et ainsi d'éviter la fragmentation des milieux naturels. Modification effectuée en amont de l'approbation : la règle précisée en faisant référence au Code de l'Environnement dont l'article L.372-1 liste des cas pour lesquels des dérogations sont applicables.
II.4 – Stationnement	Dispositions générales		
	Ua1, Ua2, Ua3	II.4.2 Le nombre de places de stationnement à réaliser est déterminé en tenant compte de la nature du projet et de sa situation géographique, au regard des transports en commun et parcs publics de stationnement à proximité.	Aucune disposition réglementaire n'était à ce jour fixée concernant le stationnement des véhicules, lié aux nouvelles constructions. La disposition ajoutée permettra ainsi au service instructeur de vérifier l'adaptation du nombre de places de stationnement prévu en fonction du projet. L'objectif est d'éviter le report systématique du stationnement privé sur les espaces de stationnement public.

	Ub1, Ub2, Uc, Ux, 1AU	Les règles applicables aux établissements et constructions non prévus ci-dessous sont celles auxquelles ces établissements sont le plus directement assimilables. Modalités de calcul des places de stationnement : • Dans le cas où le nombre de places de stationnement exigé est calculé par tranche de m² de Surface de Plancher de la Construction réalisée, le calcul se fait par tranche entière échue. • Par exemple, lorsqu'il est exigé 1 place de stationnement par tranche de 50 m² de surface de plancher réalisée, le nombre de place exigé pour une opération de 60 m² de surface de plancher, est de une. • Pour toute opération entraînant la création d'au moins 3 places de stationnement, la surface minimale d'une place de stationnement pour véhicule léger est de 25 m² accès compris. • Pour les opérations de changement de destination, les normes de stationnement définies ci-dessous sont applicables à la surface de plancher faisant l'objet d'un changement de destination. Les places de stationnement conservées après l'opération de changement de destination viennent en déduction des places à créer exigées au titre du présent article. Dans le cas où le nombre de places de stationnement exigé est calculé par tranche de m² de surface de plancher de la construction réalisée, le calcul se fait par tranche entière échue. Par exemple, lorsqu'il est exigé 1 place de stationnement par tranche de 50 m² de surface de plancher réalisée, le nombre de place exigé pour une opération de 60 m² de surface de plancher est d'une. Les dimensions minimum d'une place de stationnement sont de 2.5 m x 5 m.	La formulation relative aux dispositions générales applicables aux règles de stationnement est entièrement reprise, afin de faciliter sa compréhension mais aussi l'instruction des demandes d'autorisation d'urbanisme.
	Ue	Non-réglementé. Il est exigé au minimum un stationnement adapté, notamment au regard des caractéristiques de la voirie environnante, aux besoins des constructions et installations.	Le stationnement des équipements autorisés en zone Ue n'était, jusqu'à présent, pas réglementé. Il est désormais demandé de veiller à ce que les capacités de stationnement soient adaptés aux besoins des projets et de leur environnement.
Normes applicables par type de constructions			
	Ub1, Ub2, Ux, 1AU	Dispositions applicables aux constructions neuves à usage d'habitation et opérations de changements de destination : • Il est exigé au minimum, dans la limite de deux places par logements, 1 place de stationnement pour 40 m² de surface de plancher. • Il est exigé au minimum une place de stationnement par logement, et deux places de stationnement pour chaque logement à partir de 80 m² de surface de plancher. Dispositions applicables aux extensions des constructions sans création de logements supplémentaires : • Dans le cas d'extension de constructions existantes, sans création de logements supplémentaires, inférieures ou égales à 40 m² de surface de plancher, il n'est pas exigé de réalisation de places de stationnement. • Pour les extensions de constructions existantes, sans création de logements supplémentaires, supérieures à 40 m² de surface de plancher, les normes applicables sont celles définies pour les constructions neuves à usage d'habitation. • Si la surface de plancher du logement vient à dépasser 80 m², le logement devra disposer de deux places de stationnement.	Les normes applicables en matière de stationnement sont modifiées pour : - Les constructions neuves à usage d'habitation et les changements de destination - Les extensions des constructions qui ne génèrent pas de nouveaux logements L'AME souhaite, par ces modifications, simplifier la compréhension des règles et des attentes en la matière, mais aussi veiller à ce que les capacités de stationnement soient

		<i>Également pour la zone Ub2 :</i> Dispositions applicables aux autres types de constructions autorisées sur la zone : • Il est exigé au minimum 1 place de stationnement pour 120 m² de surface de plancher. • Hormis pour les habitations, le nombre de places de stationnement à réaliser est déterminé en tenant compte de la nature du projet et de sa situation géographique, au regard des transports en commun en parcs publics de stationnement à proximité. <i>Également pour la zone 1AU :</i> Dispositions applicables aux constructions neuves à usage de commerces et opérations de changements de destination : • Il est exigé au minimum 8 places de stationnement pour 100 m² de surface de vente.	suffisantes au sein des unités foncières pour limiter le stationnement sur le domaine public. En complément des modifications ci-dessus exposées, en zone Ub2, une disposition réglementaire est ajoutée concernant les autres types de constructions autorisées dans la zone (et ne faisant pas l'objet d'une règle spécifique) : tout projet concerné devra justifier ses capacités de stationnement au regard de son environnement projet. Pour la 1AU, une disposition supplémentaire est ajoutée concernant les constructions neuves à usage de commerces qui sont admises dans la zone. Le nombre de places est défini en fonction de la surface de plancher, et vise à éviter la saturation des stationnements sur le domaine public.
--	--	---	---

	Uc	II.4.2 Normes applicables par type de constructions <u>Dispositions applicables aux constructions neuves à usage d'habitation et opérations de changements de destination :</u> - Il est exigé au minimum une place de stationnement par logement, et deux places de stationnement pour chaque logement à partir de 80 m² de surface de plancher. <u>Dispositions applicables aux extensions des constructions sans création de logements supplémentaires :</u> - Si la surface de plancher du logement vient à dépasser 80 m², le logement devra disposer de deux places de stationnement. <u>Dispositions applicables en cas de travaux sur logements existants aboutissant à la création de nouveaux logements :</u> - En cas de travaux sur logements existants aboutissant à la création de nouveaux logements, les normes applicables sont celles définies pour les constructions neuves à usage d'habitation. <u>Dispositions applicables aux constructions neuves à usage de commerces et opérations de changements de destination :</u> - Il est exigé au minimum 3 places de stationnement pour 100 m² de surface de vente. <u>Dispositions applicables aux autres types de constructions autorisées sur la zone :</u> - Il est exigé au minimum 1 place de stationnement pour 120 m² de surface de plancher. <u>Dispositions applicables au stationnement des cycles, sauf pour les habitations :</u> - Il est exigé au minimum 1 m² pour 100 m² de surface de plancher.	Dans le cadre de la présente procédure de modification de droit commun n°1, l'ensemble des dispositions relatives au stationnement en zone Uc est revu, en reprenant les dispositions applicables (et pour partie modifiées) dans les zones Ub1 et Ub2. Cette rédaction permet ainsi une meilleure adaptation des capacités de stationnement des projets en fonction du type d'usage des futures constructions.
	Ub1, Ub2, Uc, AU	<u>Dispositions applicables aux constructions neuves à usage d'habitation et opérations de changements de destination :</u> - Il est exigé au minimum une place de stationnement par logement, et deux places de stationnement pour chaque logement à partir de 80 m² de surface de plancher. - Cette règle n'est pas applicable aux logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat pour lesquels il ne peut pas être exigé plus d'une place de stationnement, ainsi que pour les résidences universitaires et l'hébergement destiné aux personnes âgées pour lesquels il ne peut pas être exigé plus d'une place de stationnement pour trois places d'hébergement.	Modification effectuée en amont de l'approbation : une précision est apportée quant aux règles de stationnement pour certains types de constructions à usage d'habitation, pour lesquels les règles générales ne s'appliquent pas, conformément aux dispositions du Code de l'Urbanisme ;
SECTION III – Equipements et réseaux			
III.2 – Desserte par les réseaux	Toutes les zones (sauf Ue)	III.2.4 Electricité Tout raccordement électrique basse tension devra être réalisé en souterrain depuis le domaine public.	Jusqu'à présent, aucune disposition réglementaire n'était présente dans le règlement écrit concernant le raccordement au réseau d'électricité.

3.1.3 MODIFICATIONS APORTEES AUX ANNEXES DU REGLEMENT

Pour faciliter la compréhension du règlement, un chapitre 16 « Lexique » a été ajouté à la fin du règlement :

- Une première partie apporte une définition des termes clés du règlement écrit, en s'appuyant entre autre sur le lexique national de l'urbanisme ;
- Une seconde partie vient détailler et préciser les destinations et sous-destinations pouvant être réglementées dans le PLU, d'après l'arrêté du 10 novembre 2016.

3.2 MODIFICATIONS DES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

Les modifications apportées aux Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) sont mineures. Il s'agit de reprendre notamment les schémas des OAP pour les faire correspondre aux périmètres d'OAP qui figurent sur le zonage. Deux cas de figure existent :

- Le périmètre d'OAP a été modifié dans le cadre de la présente procédure, ce qui nécessite de revoir le schéma d'OAP ;
- Ou le schéma de l'OAP ne reprend pas bien le périmètre d'OAP initial.

D'une façon générale, les modifications apportées à ces OAP ne sont pas de nature à remettre en cause le fonctionnement des futures zones d'urbanisation du territoire.

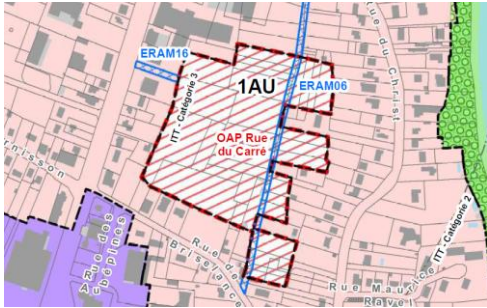
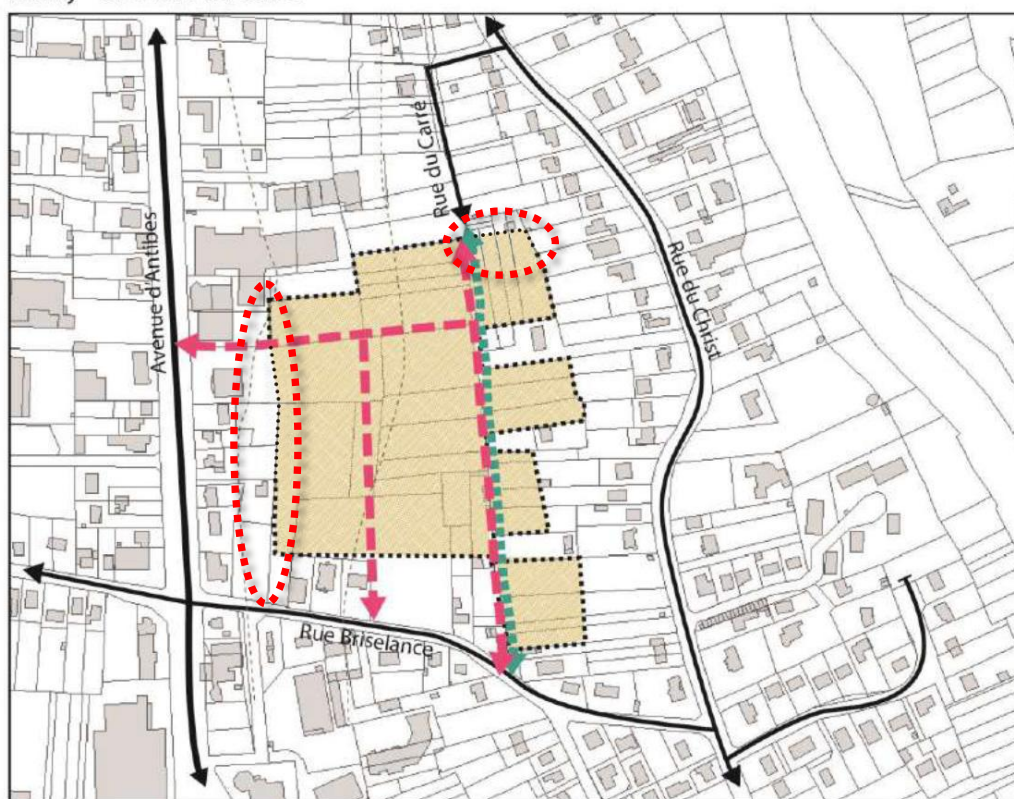
OAP concernée	Modifications apportées
Rue du Carré, Amilly	Le périmètre du schéma de l'OAP est modifié pour s'adapter au zonage du PLUi-HD : - A l'Ouest pour s'adapter au cadastre ; - Au Nord pour inclure des fonds de parcelles.  Superficie de l'OAP : 4.5 ha

Schéma de l'OAP modifié

Amilly - OAP Rue du Carré



0 50 100
mètres

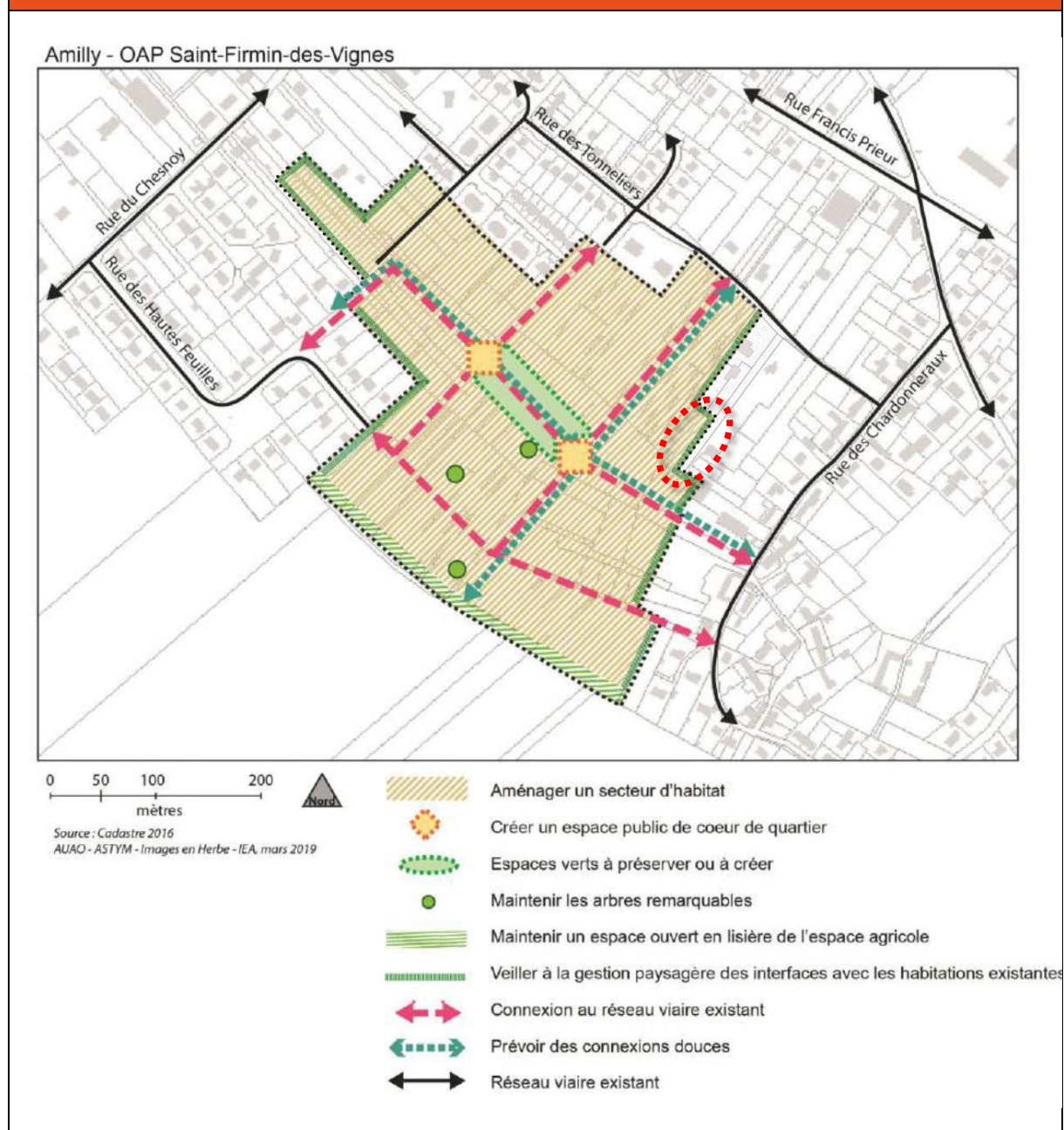


Source : Cadastre 2016
AUAC - ASTYM - Images en Herbe - IEA, mars 2019

-  Aménager un secteur d'habitat
-  Connexion au réseau viaire existant
-  Prévoir des connexions douces
-  Courbes de niveau
-  Réseau viaire existant

OAP concernée	Modifications apportées
Saint-Firmin des Vignes, Amilly	A l'Est, le périmètre de l'OAP est étendu pour intégrer des parcelles qui ne figuraient pas auparavant dans le schéma. Cette modification du périmètre de l'OAP est également effectuée sur le zonage du PLUi-HD (cf. pièce n°2.1 du dossier de modification de droit commun n°1 du PLUi-HD). Superficie de l'OAP : 11.9 ha

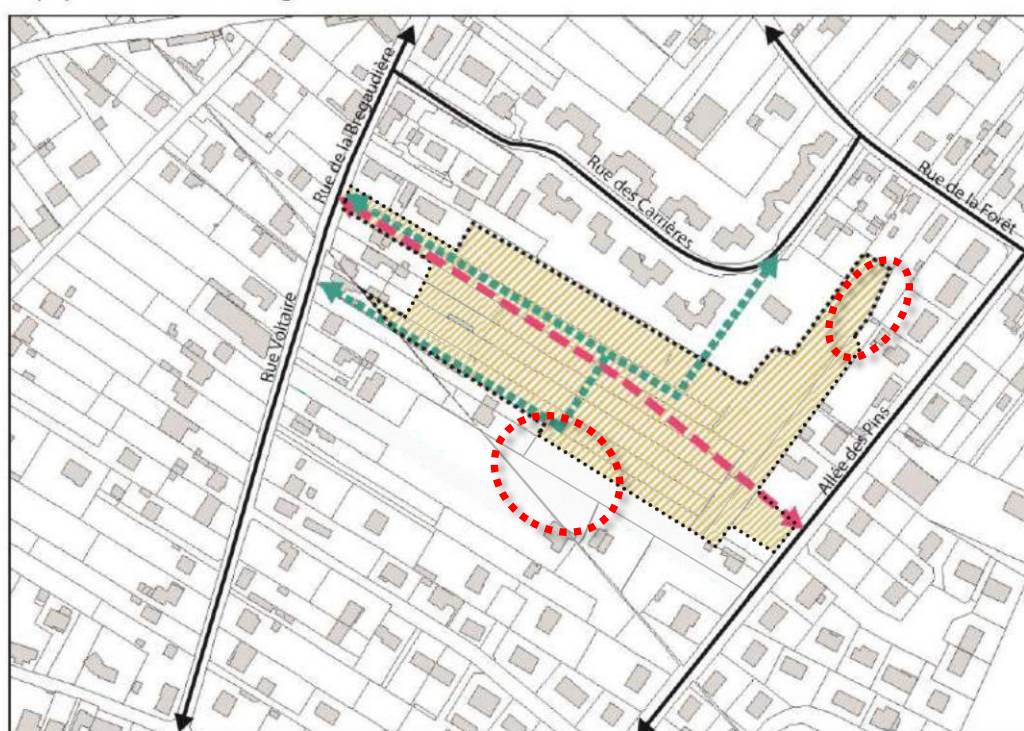
Schéma de l'OAP modifié



OAP concernée	Modifications apportées
Rue de la Brégaudière, Cepoy	A l'Est, le périmètre de l'OAP est modifié pour s'adapter au cadastre. Au Sud, une portion de l'OAP est supprimée. Cette modification du périmètre de l'OAP est également effectuée sur le zonage du PLUi-HD (cf. pièce n°2.1 du dossier de modification de droit commun n°1 du PLUi-HD). Superficie de l'OAP : 1.9 ha

Schéma de l'OAP modifié

Cepoy - OAP Rue de la Brégaudière



0 50 100
mètres



Source : Cadastre 2016

AUAO - ASTYM - Images en Herbe - IEA, mars 2019

-  Aménager un secteur d'habitat
-  Connexion au réseau viaire existant
-  Prévoir des connexions douces
-  Réseau viaire existant

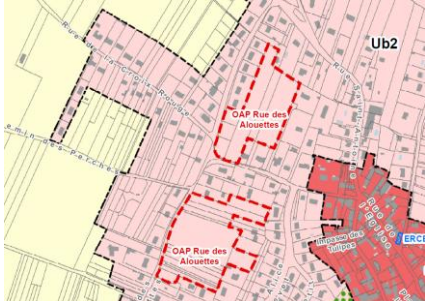
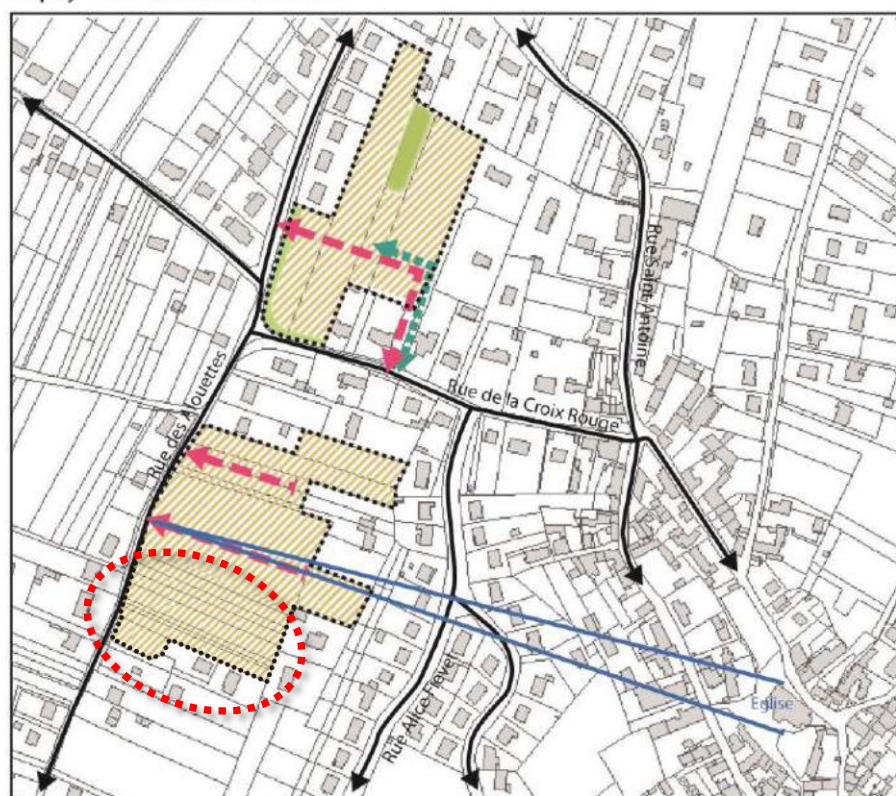
OAP concernée	Modifications apportées
Rue des Alouettes, Cepoy	La partie Sud du schéma de l'OAP est étendue pour intégrer plusieurs parcelles non bâties, conformément au périmètre affiché sur le plan de zonage.  Superficie de l'OAP : 3.6 ha

Schéma de l'OAP modifié

Cepoy - OAP Rue des Alouettes



0 50 100
mètres



Source : Cadastre 2016

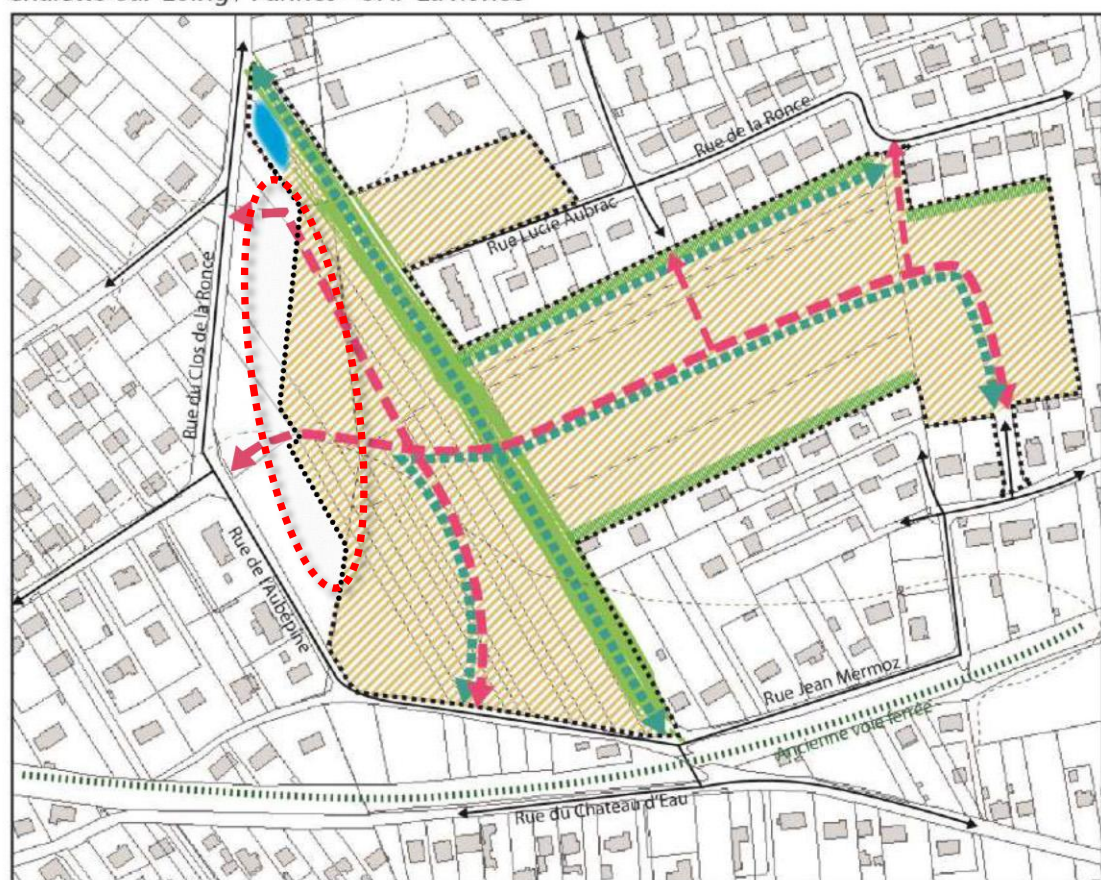
AUAO - ASTYM - Images en Herbe - IEA, mars 2019

- Aménager un secteur d'habitat
- Espaces verts à maintenir ou à créer
- Connexion au réseau viaire existant
- Prévoir des connexions douces
- Réseau viaire existant
- Préserver les cônes de vues

OAP concernée	Modifications apportées
La Ronce, Pannes / Chalette-sur-Loing	Les modifications apportées au schéma concernent la lisière Ouest de l'OAP. Ces modifications touchent la commune de Pannes uniquement. Cette modification du périmètre de l'OAP est également effectuée sur le zonage du PLUi-HD (cf. pièce n°2.1 du dossier de modification de droit commun n°1 du PLUi-HD). Superficie de l'OAP : 8.2 ha

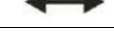
Schéma de l'OAP modifié

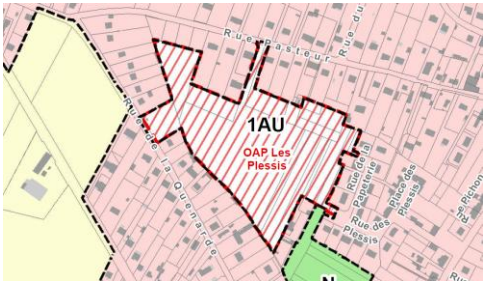
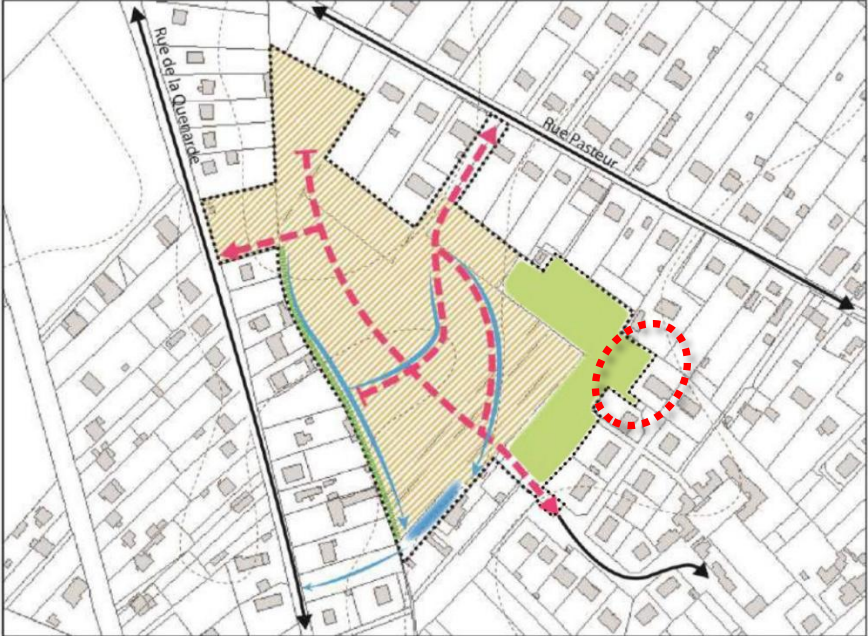
Chalette-sur-Loing / Pannes - OAP La Ronce



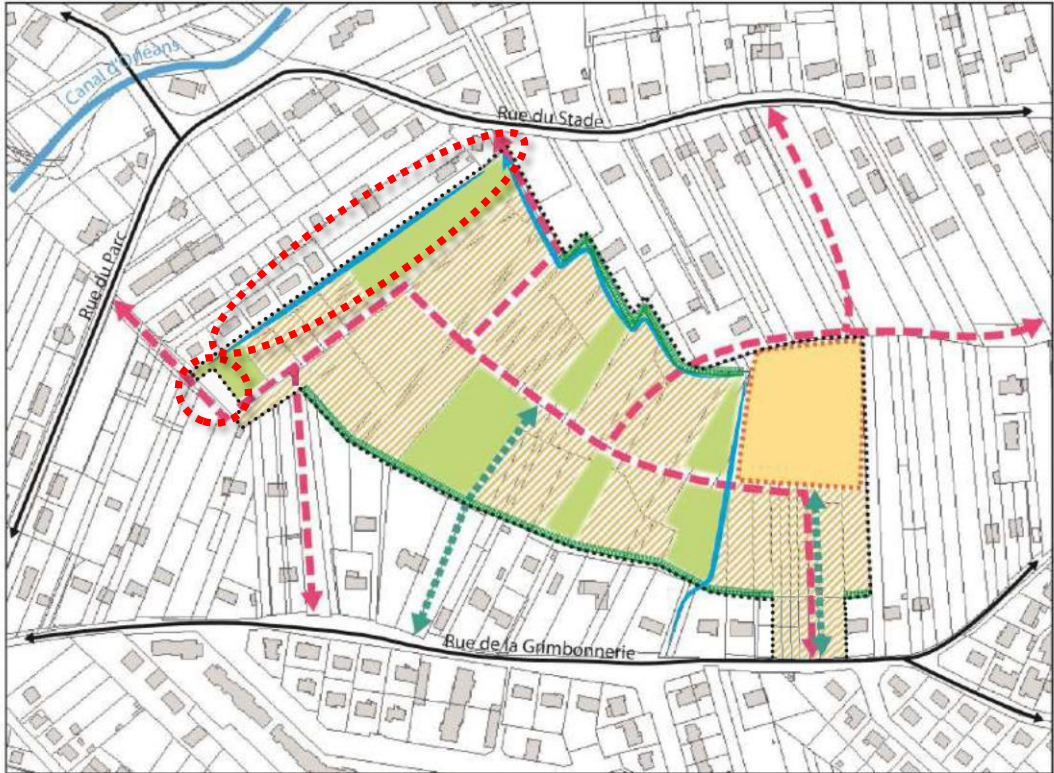
0 50 100
mètres

Source : Cadastre 2016
AUAO - ASTYM - Images en Herbe - IEA, mars 2019

-  Aménager un secteur d'habitat
-  Aménager des coulées vertes
-  Veiller à la gestion paysagère des interfaces avec les habitations existantes
-  Connexion au réseau viaire existant
-  Prévoir des connexions douces
-  Prévoir un espace pour la gestion des eaux pluviales
-  Courbes de niveau
-  Réseau viaire existant

OAP concernée	Modifications apportées
Les Plessis, Corquilleroy	La modification concerne l'extrémité Est du schéma de l'OAP, afin de correspondre au plan de zonage du PLUiHD. Ainsi, le secteur dédié aux espaces verts est étendu.  Superficie de l'OAP : 3.8 ha
Schéma de l'OAP modifié	
Corquilleroy - OAP Les Plessis  0 50 100 mètres Source : Cadastre 2016 ALHO - ASTYM - Images en Herbe - IEA, mars 2019 - Aménager un secteur d'habitat - Espaces verts à préserver ou à créer - Prévoir un espace pour la gestion des eaux pluviales - Veiller à la gestion paysagère des interfaces avec les habitations existantes - Connexion au réseau viaire existant - Prévoir des connexions douces - Sens de l'écoulement des eaux pluviales - Courbes des niveaux - Réseau viaire existant	

OAP concernée	Modifications apportées
La Comté, Villemandeur	Dans le cas de ce schéma d'OAP : - La partie Sud-Ouest est étendue sur les parcelles qui longent la rue de Bel-Air, en changeant toutefois la vocation de ces espaces (auparavant pour l'accueil d'activités). Ces modifications sont aussi apportées au zonage. - A l'Est, une partie du schéma de l'OAP est supprimée pour correspondre au zonage. Superficie de l'OAP : 13.2 ha
Schéma de l'OAP modifié	
Villemandeur - OAP La Comté 0 50 100 200 mètres Source : Cadastre 2016 AUAO - ASTYM - Images en Herbe - IEA, mars 2019 - Aménager un secteur d'habitat - Aménager des îlots destinés à l'accueil d'activités économiques - Espaces verts à créer - Veiller à la gestion paysagère des interfaces avec les habitations existantes et les îlots dédiés aux activités économiques - Connexion au réseau viaire existant - Prévoir des connexions douces - Aménager des noues pour recueillir les eaux pluviales - Réseau viaire existant	

OAP concernée	Modifications apportées
La Grimbonnerie, Villemendeur	Le schéma de l'OAP est modifié pour être en cohérence avec les ajustements apportés au périmètre de cette OAP au sein du zonage, dans le cadre de la présente procédure (cf. pièce n°2.1 du dossier de modification de droit commun n°1). Superficie de l'OAP : 6.7 ha
Schéma de l'OAP modifié	
Villemendeur - OAP Grimbonnerie  0 50 100 mètres Source: Cadastre 2016 ALIAO - ASTYM - Images en Herbe - IEA, mars 2019 - Aménager un secteur d'habitat - Espaces verts à conserver ou à créer - Aménager un secteur dédié aux équipements - Veiller à la gestion paysagère des interfaces avec les habitations existantes - Connexion au réseau viaire existant - Prévoir des connexions douces - Aménager une noue pour recueillir les eaux pluviales - Réseau viaire existant	

3.3 MODIFICATIONS DE ZONAGE

3.3.1 DETAIL DES MODIFICATIONS GRAPHIQUES APPORTEES

Les modifications apportées aux pièces graphiques (plans de zonage) du PLUi-HD sont de plusieurs ordres :

- Zonage
- Emplacement réservé
- Périmètre d'OAP
- Eléments de paysage à conserver
- Changement de destination

L'ensemble des modifications effectuées dans le cadre de cette procédure est précisé au sein de l'atlas cartographique annexé à la présente notice explicative.

De plus, au regard des modifications apportées aux différents de plans de zonage, les pièces suivantes ont également été modifiées pour une cohérence totale entre les différents documents qui composent le PLUi-HD de l'AME :

- Liste des bâtiments agricoles pouvant changer de destination
- Liste des éléments de paysage
- Liste des emplacements réservés

3.3.2 TABLEAU DES SUPERFICIES DES ZONES

Zone	Détail	Superficie avant la modification	Superficie après la modification	Différence de superficie	% du territoire de l'AME
A	A	10 187.1 ha	10 187.1 ha		43.94%
	Ap	665.3 ha	665.3 ha	-	2.87%
N	N	5 857.1 ha	5 856.8 ha	-0.28 ha	25.26%
	Nc	54 ha	54 ha	-	0.23%
	NI	6.7 ha	6.7 ha	-	0.03%
	Np	577.2 ha	577.2 ha	-	2.49%
	Nv	1 589.7 ha	1 586.7 ha	-2.99 ha	6.84%
U	Ua1	42.5 ha	45.2 ha	+2.66	0.19%
	Ua2	144 ha	144 ha	-	0.62%
	Ua3	31 ha	31 ha	-	0.13%
	Ub1	159.4 ha	159.4 ha	-	0.69%
	Ub2	2 727.2 ha	2 714.3 ha	-12.86 ha	11.71%
	Uc	219.9 ha	219.9 ha	-	0.95%
	Ue	97.9 ha	97.9 ha	-	0.42%
	Uru1	6.4 ha	6.4 ha	-	0.03%
	Uru2	1.6 ha	1.6 ha	-	0.01%
	Ux	676.1 ha	687.3 ha	+11.22 ha	2.96%
	Uxt	0 ha	0.6 ha	+0.64 ha	0%
AU	1AU	58.5 ha	59.7 ha	+1.25 ha	0.26%
	2AU	24.7 ha	24.7 ha	-	0.11%
	2AUx	58.3 ha	58.3 ha	-	0.25%

4. ANALYSE DE LA COMPATIBILITE

4.1 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.

La majeure partie des modifications apportées au PLUi-HD dans le cadre de cette procédure correspond à des ajustements ponctuels des dispositions réglementaires pour répondre soit à des besoins spécifiques, soit à des corrections d'erreurs figurant dans le document d'urbanisme initial. Ainsi, ces modifications doivent permettre de faciliter la compréhension du PLUi-HD par les administrés, les élus mais aussi le service instructeur, mais aussi d'adapter à la marge le document d'urbanisme aux réalités du territoire.

👉 Ainsi, au regard du faible impact de ces modifications et de leur portée limitée, la procédure de modification de droit commun n°1 du PLUi-HD n'est pas de nature à remettre en cause les objectifs inscrits dans le PADD.

4.2 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. Le SCoT s'organise autour de trois principaux objectifs :

- Objectif n°1 : Développer l'attractivité économique du territoire ;
- Objectif n°2 : Habiter le territoire : une politique d'accueil qualitative ;
- Objectif n°3 : Mettre en œuvre les transitions écologique, énergétique et climatique du territoire.

Les modifications qui sont apportées au PLUi-HD de l'AME répondent de façon globale à ces objectifs :

Dans la majeure partie des cas, les ajustements apportés au PLUi-HD de l'AME correspondent à des adaptations mineures, qui visent essentiellement à clarifier la lecture du document d'urbanisme (autant du point de vue du règlement écrit que du règlement graphique) ; ainsi ces modifications n'ont pas d'incidences majeures et ne viennent pas remettre en cause la compatibilité du PLUi-HD avec le SCoT du Gatinais Montargois.

Une autre partie des modifications, correspond d'avantage à des ajustements apportés pour permettre à termes la réalisation de projets sur le territoire, viennent répondre à des objectifs inscrits dans le SCOT, comme par exemples :

OBJECTIFS DU SCoT**REponses Apportées par les Modifications
du PLUi-HD****1.1 Fixer et développer l'emploi
sur le territoire**

Le SCOT souhaite développer les emplois liés aux ressources du territoire, pour équilibrer le ration emplois / actifs. La valorisation patrimoniale est ainsi vue comme un outil en faveur de cet objectif, pour permettre notamment le développement touristique de l'AME. Ainsi, la présente modification de droit commun n°1 comprend :

- L'identification d'éléments de paysage, qu'ils soient naturels ou bâtis, à préserver sur le territoire, et qui témoignent de la qualité des sites ;
- L'identification de bâtiments agricoles pouvant faire l'objet de changement de destination.

Également, le SCOT entend hiérarchiser et rationaliser les surfaces des zones d'activités. Dans ce cadre, des modifications ont été apportées aux limites de certaines zones Ux (sans les étendre sur des zones A et N), afin de mieux adapter le périmètre de ces zones aux projets ou souhaits de développement des élus locaux.

**1.2. Adapter l'armature
commerciale au projet territorial**

Il est inscrit dans le SCoT que « le commerce contribue à la fois à la dynamique économique du territoire, dans une logique de services aux habitants et usagers, mais aussi au rayonnement du territoire, par son attractivité particulière et historique sur le cœur de l'agglomération montargoise. [...] » (p.26). Le PLUi-HD, à travers les modifications apportées, renforce sa contribution à cet objectif :

- En identifiant sur les communes de Cepoy et Vimory des linéaires de rez-de-chaussée commerciaux à préserver du changement de destination ;
- En procédant à un reclassement en zone Ux de bâtiments commerciaux, initialement inscrits en zone Ub2, dans la zone commerciale d'Amilly, afin de permettre le développement d'éventuels projets.

**2.2. Une empreinte urbaine mieux
maîtrisée**

Le SCOT, au sein de cet objectif, entend :

- Lutter contre la vacance du parc ;
- Encourager le renouvellement urbain ;
- Privilégier l'optimisation des enveloppes urbaines et villageoises existantes ;
- Maîtriser la consommation foncière ;
- Encadrer les futurs développements des pôles-relais

Dans ce cadre, certaines OAP ont été modifiées, généralement à la marge, de telle sorte à ce que les périmètres indiqués sur les plans de zonage coïncident avec les schémas d'OAP. L'objectif est ainsi de mieux encadrer le développement de ces secteurs stratégiques sur le territoire de l'AME.

2.3. Conforter et adapter l'armature de services et d'équipements

Le SCoT souhaite mettre en cohérence les projets d'équipements et de services avec son armature territoriale. A l'échelle du PLUi-HD, dans le cadre de cette modification :

- De nombreux emplacements réservés, souvent liés à des projets d'équipements (voiries, espaces publics, stationnement, assainissement, etc.) ont été modifiés : des suppressions (lorsque les projets ne sont plus d'actualité), des modifications des emprises (dans les cas où les projets auraient évolués depuis l'approbation initiale du PLUi-HD), voire même des ajouts (pour tenir compte des besoins actuels du territoire en la matière). L'objectif est ainsi de faciliter l'acquisition foncière par les collectivités désignées bénéficiaires, et ainsi d'envisager une concrétisation de ces projets d'équipements.
- Au sein du règlement écrit, le report des dispositions générales applicables pour les constructions et installations à usage d'équipements collectifs et de services publics va faciliter la compréhension et le respect des règles édictées.

2.4. Encourager les alternatives à la voiture individuelle

Le SCoT demande notamment d'encadrer les possibilités de stationnement, en particulier pour les véhicules. A ce titre, les dispositions apportées au règlement écrit sur cette thématique du stationnement, visent à clarifier l'interprétation des règles et à favoriser une meilleure gestion du stationnement en dehors de l'espace public.

Également, les emplacements réservés favorables à des projets de cheminements doux (ex : à Châlette-sur-Loing), répondent aux objectifs du SCoT encourageant les modes de déplacements actifs.

➤ Ainsi, il apparaît que les modifications du PLUi-HD effectuées dans le cadre de cette procédure soient compatibles avec le SCoT du Gâtinais Montargois.

5. INCIDENCES EVENTUELLES SUR L'ENVIRONNEMENT

Les éventuelles incidences des modifications apportées au document d'urbanisme sur l'Environnement sont catégorisées de « Nul » à « Très fort », tels que présentés dans le tableau suivant :

Niveau d'incidence					
Positive	Nul / très faible	Faible	Modéré	Fort	Très fort

5.1 SUR LES ESPACES AGRICOLES

L'activité agricole est particulièrement présente sur le territoire de l'AME. Outre son impact économique, elle participe aussi à la structuration du paysage, avec de vastes espaces cultivés qui entourent le cœur de l'agglomération et la Forêt Domaniale de Montargis. Le territoire de l'AME se trouve à la jonction de cinq bassins de production qui participent à expliquer la variété des productions sur le territoire de l'agglomération :

- Secteur Corbeilles (Nord-Ouest) : prédominance de cultures céréalières et de cultures industrielles, type betteraves ;
- Secteur Courtenay / Ferrières-en-Gâtinais (Nord-Est) : grandes cultures diversifiées, quelques élevages en diversification ;
- Secteur Château-Renard / Châtillon-Coligny (Est) : polyculture, élevage ;
- Secteur Varennes-Changy / Châtillon-Coligny (Sud) : grandes cultures ;
- Secteur Lorris (Sud-Ouest) : polyculture et forte présence d'élevage

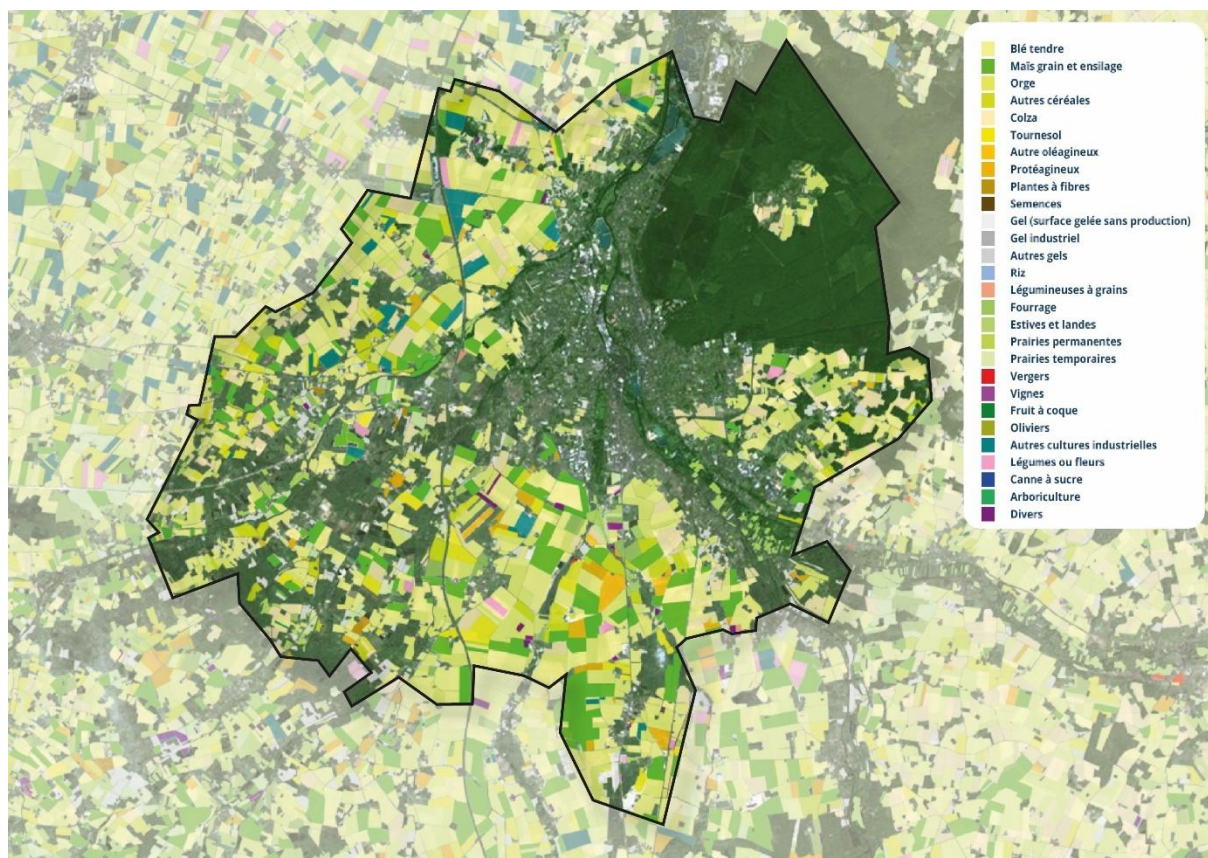


Figure 5 - Localisation des espaces agricoles inscrits à la PAC sur le territoire de l'AME
(Géoportail - Registre Parcellaire Graphique de 2023)

Communes	SAU des exploitations	Nombre de sièges d'exploitation	Spécialisation de la production agricole
Amilly	1180 ha	12	Grandes cultures
Cepoy	0 ha	0	Sans exploitation
Chalette-sur-Loing	24 ha	4	Maraîchage, horticulture
Chevillon-sur-Huillard	635 ha	4	Grandes cultures
Conflans-sur-Loing	0 ha	0	Sans exploitation
Corquilleroy	1028 ha	9	Grandes cultures
Lombreuil	423 ha	4	Grandes cultures
Montargis	0 ha	0	Sans exploitation
Mormant-sur-Vernisson	570 ha	4	Grandes cultures
Pannes	1420 ha	8	Grandes cultures
Paucourt	0 ha	0	Sans exploitation
Saint-Maurice-sur-Fessard	296 ha	5	Grandes cultures
Solterre	869 ha	3	Grandes cultures
Villemandeur	357 ha	5	Polyculture, polyélevage
Vimory	1385 ha	10	Grandes cultures

Tableau 1 - Caractéristiques des exploitations ayant leur siège sur la commune
(Recensement général agricole de 2020)

Espaces agricoles	Niveau de l'incidence : Faible
La procédure modification de droit commun n°1 du PLUi-HD ne conduit pas à la consommation d'espaces agricoles. Les seules modifications affectant les espaces agricoles sont les suivantes :	

- Identification de deux nouveaux changements de destination, pour l'anciens bâtiments agricoles qui pourraient permettre à terme une reconversion de ces sites, afin de valoriser le bâti ;
- Ajustements réglementaires mineures pour faciliter notamment l'interprétation des différentes règles applicables dans la zone A.

A ce titre, les incidences sur les milieux agricoles sont faibles.

5.2 SUR LES ESPACES NATURELS

5.2.1 LES ZNIEFF ET SITES NATURA 2000

Les ZNIEFF

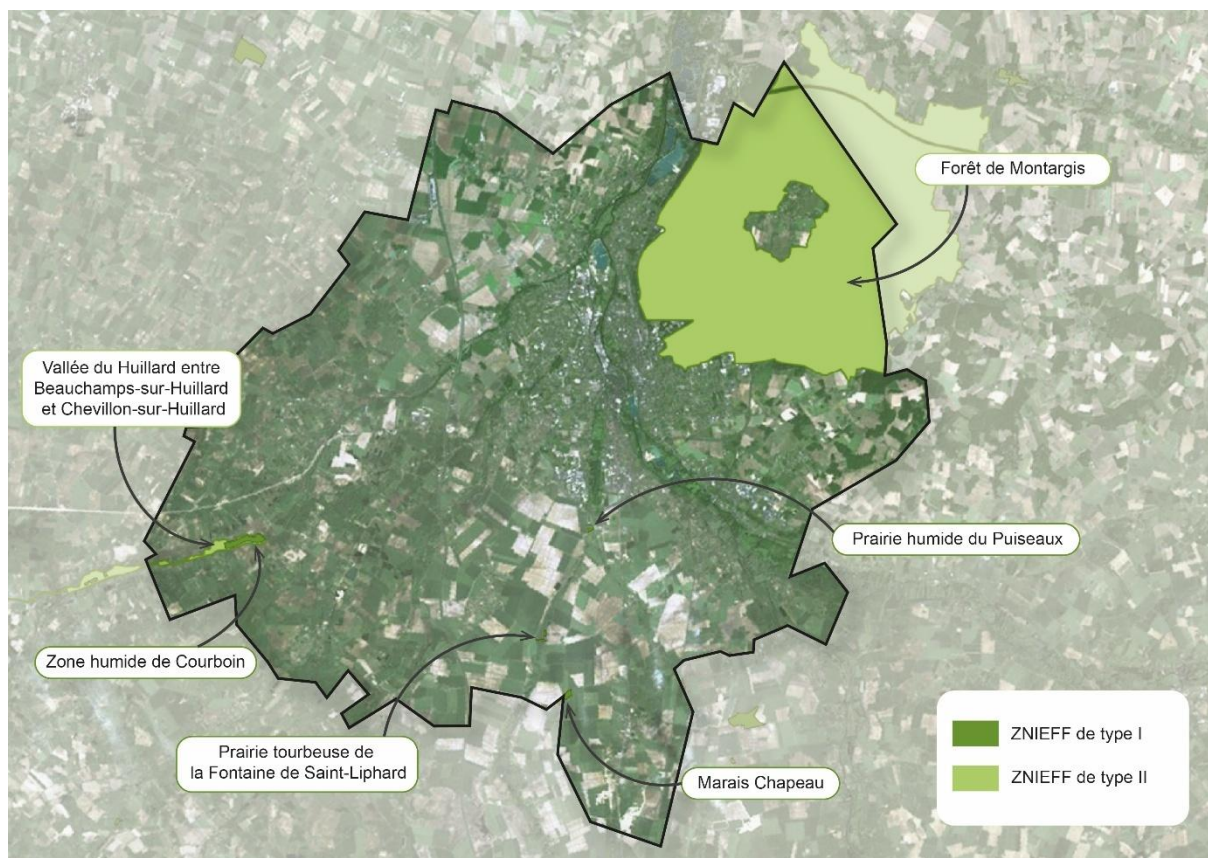
L'inventaire des ZNIEFF (Zones naturelles d'intérêt écologique, faunistique et floristique) a été lancé en 1982 afin d'identifier sur le territoire français les espaces avec un intérêt particulier du point de vue écologique pour créer un socle de connaissances à leur sujet mais aussi pour servir d'outil d'aide à la décision. Deux types de ZNIEFF ont été créés (d'après l'INPN) :

- Les ZNIEFF de type I : espaces homogènes écologiquement, définis par la présence d'espèces, d'associations d'espèces ou d'habitats rares, remarquables ou caractéristiques du patrimoine naturel régional. Ce sont les zones les plus remarquables du territoire ;
- Les ZNIEFF de type II : espaces qui intègrent des ensembles naturels fonctionnels et paysagers, possédant une cohésion élevée et plus riches que les milieux alentours.

Le territoire de l'AME est concerné par plusieurs ZNIEFF, telles que détaillées dans le tableau suivant :

ZNIEFF	Type	Communes concernées
Forêt de Montargis	Type II	Cepoy, Chalette-sur-Loing, Montargis, Amilly et Paucourt
Prairie tourbeuse de la fontaine de Saint-Liphard	Type I	Vimory
Marais Chapeau	Type I	Solterre
Prairie humide du Puiseaux	Type I	Villemandeur, Amilly
Vallée du Huillard entre Beauchamps-sur-Huillard et Chevillon-sur-Huillard	Type II	Chevillon-sur-Huillard
Zone humide de Courboin	Type I	Chevillon-sur-Huillard

Tableau 2 - Les ZNIEFF présentes sur le territoire de l'AME (INPN)



Les sites Natura 2000

Le réseau Natura 2000 a été institué par l'Union Européenne pour préserver la biodiversité et mieux prendre en compte les enjeux qui y sont liés dans les activités humaines. Ce réseau européen s'appuie sur l'application de deux directives européennes :

- La directive « Habitats » (92/43/CEE) qui porte sur la conservation des habitats naturels, ainsi que sur le maintien de la flore et de la faune sauvages. Les Etats membres de l'Union Européenne doivent désigner des Zones Spéciales de Conservation (ZSC) ;
- La directive « Oiseaux » (2009/147/CE) qui concerne la conservation des oiseaux sauvages, grâce à la désignation de Zones de Protection Spéciales (ZPS).

Aucun site Natura 2000 n'est présent sur le territoire de l'AME.

Espaces naturels	Niveau de l'incidence : Faible
Les modifications apportées au PLUi-HD ne sont pas de nature à remettre en cause les espaces naturels remarquables du territoire.	

5.3 SUR LES DEPLACEMENTS

Le territoire de l'AME est traversé par plusieurs axes routiers structurants, dont certains d'entre eux sont d'ailleurs identifiés comme « routes à grande circulation ». Les abords de ces axes sont soumis aux dispositions de la Loi Barnier, inscrites à l'article L.111-6 du Code de l'Urbanisme :

- RD 2007, qui traverse l'agglomération selon un axe Nord / Sud ;
- RD 2060 qui traverse l'agglomération selon un axe Est / Ouest ;
- RD 2160, qui rejoint la RD2060 et permet de connecter ensuite Ladon et Beaune-la-Rolande.

Le trafic routier, d'après les comptages réalisés par le Département du Loiret, se concentre principalement sur ces axes routiers majeurs. En 2023, le trafic journalier moyen sur la RD 2060, entre Amilly et Saint-Maurice-sur-Fessard est estimé à 24 015 véhicules, dont 10% de poids-lourds.

En complément, le territoire est aussi traversé par les autoroutes A77 et A19.

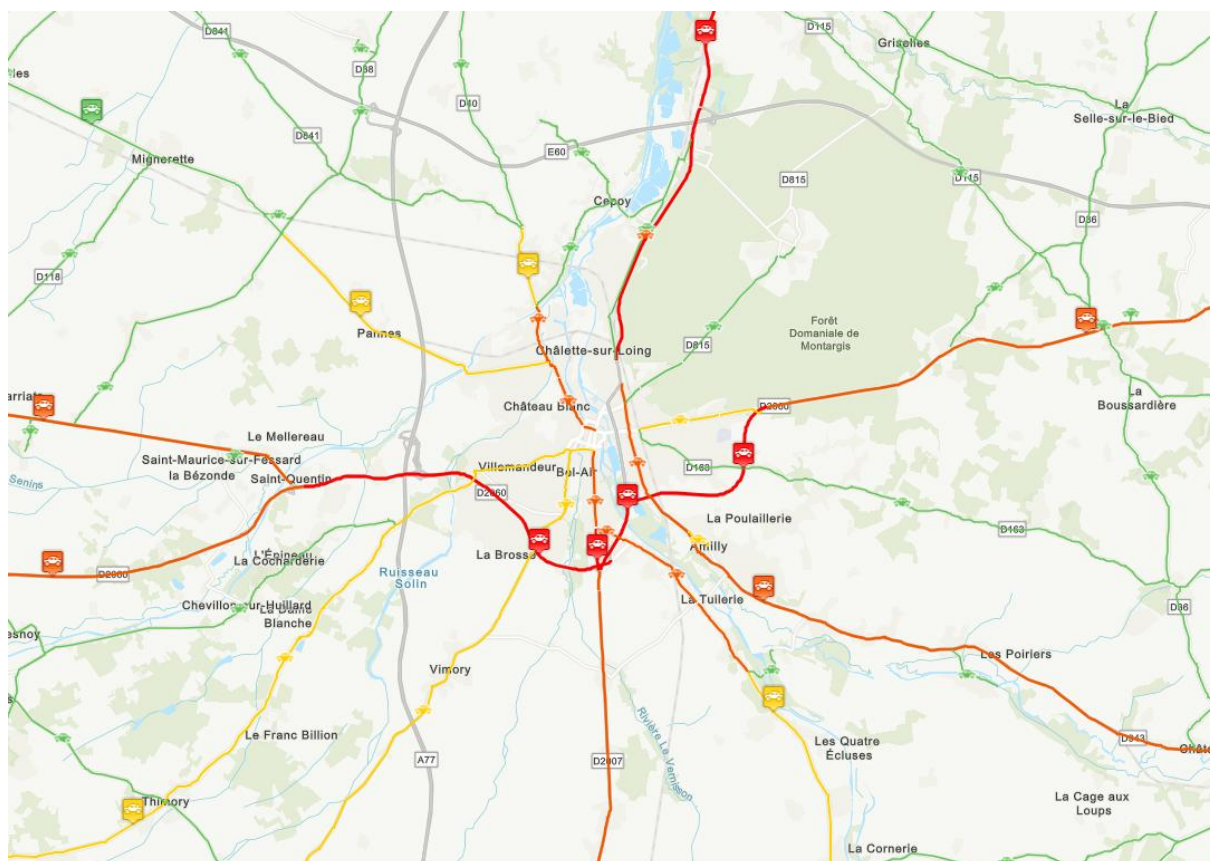


Figure 6 - Trafic routier en 2023 sur l'AME (Département du Loiret)

Le réseau de transport sur le territoire se caractérise aussi :

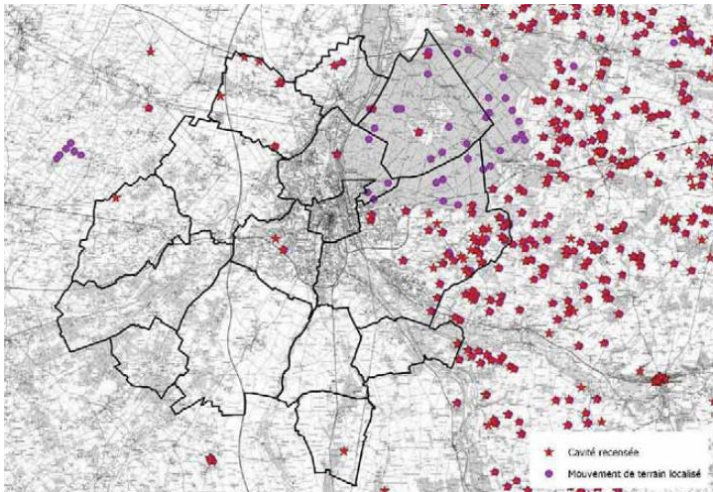
- Par une offre de transports en commun assurée par le réseau Amély ;
- Par une offre de transports ferroviaires, avec des lignes intercity (notamment Paris / Nevers) et le passage du Transilien R (en direction de Paris-Gare de Lyon).

Déplacements	Niveau de l'incidence : Positif
Dans le cadre de la présente procédure, certaines des modifications apportées visent à faciliter et améliorer, à plus ou moins long terme, la circulation sur le territoire. Cela concerne notamment les modifications liées à des emplacements réservés, pour des déviations, mais aussi des accès à des sites de projet. En complément, le règlement écrit prévoit dans plusieurs zones urbaines une refonte de la rédaction et des dispositions en matière de stationnement, pour faciliter l'interprétation de ces règles mais aussi leur mise en œuvre sur le territoire.	

5.4 SUR LA SECURISATION DES USAGERS

Les tableaux suivants répertorient les risques principaux, qu'ils soient naturels ou technologiques, qui sont recensés sur le territoire de l'AME. Ces risques sont détaillés de façon plus approfondie dans le rapport de présentation du PLUI-HD.

5.4.1 LES RISQUES NATURELS

Risque	Détail
Risque inondation	Le territoire de l'AME est exposé au risque inondation par débordement de cours d'eau. Sont ainsi concernées : - Les communes d'Amilly, Montargis, Villemandeur, Chalette-sur-Loing, Pannes, Corquilleroy, et Cepoy par le PPRI Loing aval approuvé en 2023 ; - La commune de Conflans-sur-Loing par le PPRI Loing amont, approuvé en 2022. Les cartographies détaillées des zones exposées au risque inondation sont accessibles sur le site internet de la Préfecture du Loiret : https://www.loiret.gouv.fr/Actions-de-l-Etat/Securite-et-risques/Securite-civile-risques-et-protection-des-populations/Prevention-et-gestion-des-risques/Risques-Naturels/Inondations/Plan-de-Prevention-des-Risques-d-Inondation-PPRI
Risque de mouvement de terrain	Un mouvement de terrain est un déplacement ou moins brutal du sol et/ou du sous-sol. Plusieurs mouvements de terrains ont déjà été enregistrés sur le territoire : il s'agit généralement de mouvements terrain différentiels, consécutifs à la sécheresse et à la réhydratation des sols ayant entraîné généralement des arrêtés de catastrophes naturelles. Par ailleurs, la présence de cavités souterraines peut aussi causer des mouvements de terrains (dont des effondrements).  Figure 7 - Mouvements de terrains localisés et cavités souterraines abandonnées (PLUi-HD de l'AME)
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 majeure partie du territoire de l'AME est exposée à un risque moyen.

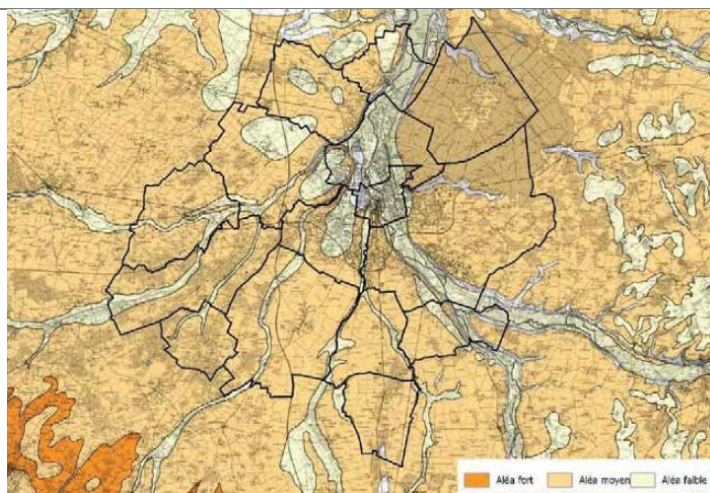


Figure 8 - Le risque lié à la présence d'argile dans le sol (PLUiHD de l'AME)

5.4.2 LES RISQUES TECHNOLOGIQUES

Risque	Détail
	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.

De nombreuses ICPE sont identifiées sur le territoire de l'AME. Aucune de ces installations n'est catégorisée « SEVESO ».

ICPE

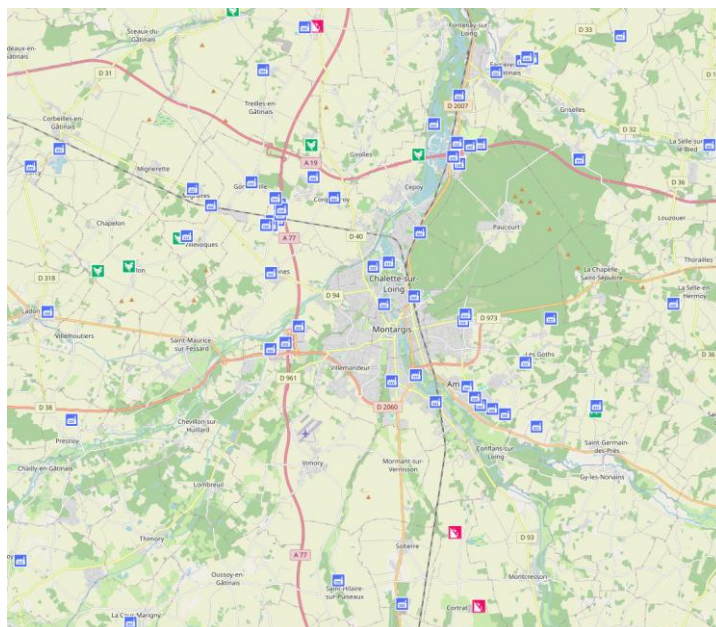


Figure 9 - Les ICPE sur le territoire (Géorisques)

Risque de transport de matières dangereuses

Ce risque peut survenir lors d'un accident, lorsque le transport est assuré par la route, les rails, les voies d'eau ou les canalisations. Les principaux dangers liés au transport de matières dangereuses sont les explosions, les incendies, les pollutions et les dispersions dans l'air. En plus d'axes de transports terrestres et ferroviaires susceptibles de supporter

des transports de matières dangereuses, le territoire compte également une canalisation de transport de gaz naturel haute pression.

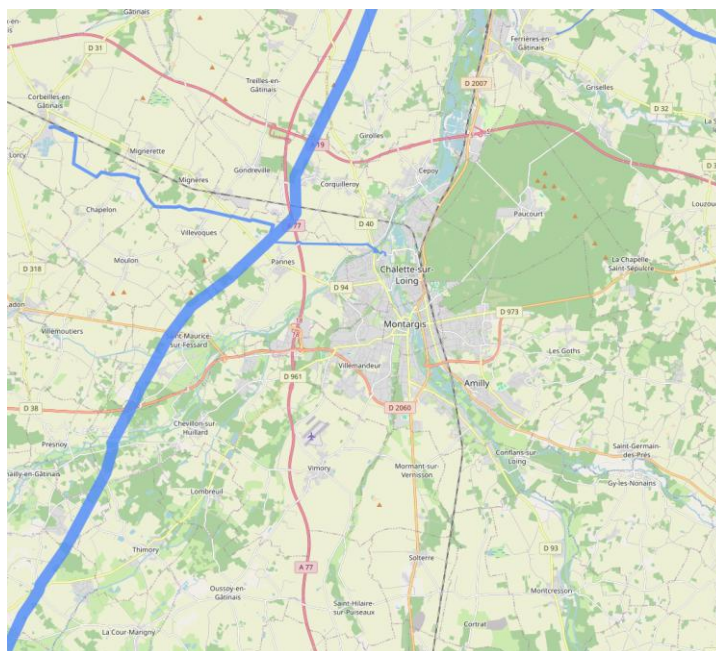


Figure 10 - Canalisation de gaz naturel (Géorisques)

Exposition aux risques connus	Niveau de l'incidence : Faible
Les modifications apportées au PLUi-HD ne sont pas de nature à renforcer l'exposition des biens et des personnes aux risques naturels et technologiques connus sur le territoire. Les adaptations réglementaires sont relativement mineures et viennent essentiellement préciser des règles déjà applicables sur le territoire. Toutefois, ces risques devront être pris en compte dans le cadre de projet en développement, notamment pour adapter les futures constructions.	

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

L'AME accueille un patrimoine historique et culturel riche, en témoignent les 18 édifices identifiés au titre des Monuments Historiques, ainsi que la présence de 3 sites protégés au titre de l'article L.341-1 à 22 du Code de l'Environnement. A ces protections réglementaires s'ajoutent plus édifices remarquables, identifiés à l'inventaire général du patrimoine culturel, et un petit nombre d'édifices vernaculaires témoins de pratiques anciennes et de l'histoire de chacune des communes (puits, etc.).

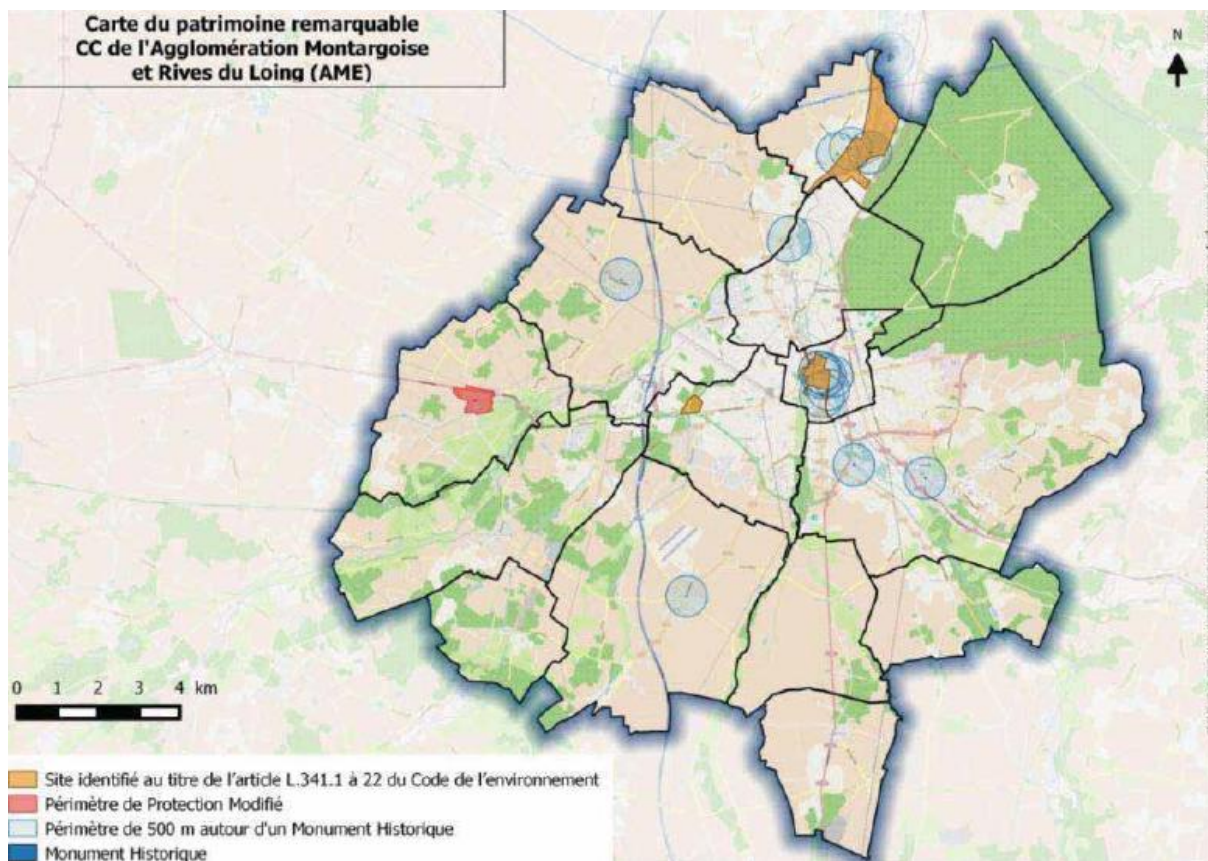


Figure 11 - Carte du patrimoine remarquable sur l'AME (PLUi-HD)

Patrimoine, paysage et cadre de vie	Niveau de l'incidence : Positif
Dans le cadre de la présente procédure, plus éléments du patrimoine bâti et naturel ont été identifiés comme étant à préserver, au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme. Ces éléments, inscrits désormais au sien du PLUi-HD, témoignent de la volonté de l'AME de valoriser son patrimoine vernaculaire.	

6. ATLAS CARTOGRAPHIQUE

Les extraits suivants situent les secteurs ayant fait l'objet d'une modification graphique dans le cadre de la présente procédure de modification de droit commun n°1 du PLUiHD.