

CONSEIL de COMMUNAUTE du 20 Décembre 2019

ANNEXE A LA NOTE EXPLICATIVE DE SYNTHESE

Approbation du Plan Local d'Urbanisme

I – INTRODUCTION

1.1. – CONTEXTE ADMINISTRATIF ET REGLEMENTAIRE

Cette annexe à la note explicative de synthèse retrace les principaux éléments relatifs à la procédure d'élaboration du Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi) de la Communauté des Communes Giennoises.

Cette procédure d'élaboration a été initiée par le Conseil Communautaire de la Communauté des Communes Giennoises en date 11 décembre 2015.

1.2. – LEXIQUE GENERAL

SCOT : Schéma de Cohérence Territoriale

PLUi : Plan Local d'Urbanisme intercommunal

PDA : Périmètre délimité des Abords des monuments historiques

PADD : Plan d'Aménagement et de Développement Durable

OAP : Orientation d'Aménagement et de Programmation

MRAe : Mission Régionale de l'Autorité environnementale

STECAL : Secteur de Taille et de Capacité Limitée

PPA : Personne Publique Associée

PPC : Personne Publique Consultée

EPAC : Elément de Paysage A Conserver

CDPENAF : Commission Départementale de Préservation des Espaces Naturels Agricoles et Forestiers

1.3. – LEXIQUE DU DOCUMENT D'URBANISME

LES ZONES URBAINES :

Elles sont repérées sur les documents graphiques par un sigle commençant par la lettre U et comprennent les zones suivantes avec les correspondances attachées :

- UA : Centre historique des bourgs et hameaux – Bâti dense et à l'alignement.

Elle comprend les secteurs :

UAa : Secteur qui correspond au cœur de ville de Gien

UAb : Secteur du centre-ville de Gien et des centres des villages

UAc : Secteur de centre bourg des villages des petites communes (Le Moulinet-sur-Solin, Langesse et Boismorand)

UAj : Secteur de reliquats d'unités foncières à destination de jardins d'agrément.

UAh : Secteur de hameaux de caractère « urbain » et de typologie ancienne dont la densification n'est pas permise.

- UB : Secteur pavillonnaire bâti plus lâche aux implantations différenciées. Elle comprend les secteurs :

- UBa** : Secteur de grands collectifs qui nécessitent de grandes hauteurs
- UBb** : Tissu urbain des communes les plus importantes caractérisé par des hauteurs moyennes plus importantes que dans les villages ruraux
- UBc** : Tissu urbain des centres bourgs des villages ruraux avec de faibles hauteurs des constructions
- UBf** : Secteur pavillonnaire du lotissement de Boismorand
- Ube** : Secteur dédié aux équipements d'intérêt général situé en contexte urbain ou à proximité.
- UBh** : Secteur de hameaux de caractère « urbain » dont la densification n'est pas permise
- UBj** : Secteur identifiant les espaces de jardins à préserver pour leur intérêt d'espace de respiration en cœur d'urbanisation où seules les annexes d'emprise au sol limitée seront admises.
- UBjf** : Secteur de jardins familiaux
- UBph** : zone d'implantation d'une centrale photovoltaïque

- UI – Secteur d'activités économiques

- UI** : Zone structurante de La Bosserie Nord à Gien
- UIa** : Zones d'activités de proximité. Zones relais permettant de maintenir une activité de proximité dans les pôles secondaires ; zones qui ont vocation à accueillir prioritairement de l'artisanat
- UIc** : Secteur de la zone d'activité commerciale (ZACOM) définie par le Scot à Gien
- UIm** : secteur réservé aux projets de méthanisation

- AU et AUi : Zone naturelle dédiée au développement de l'urbanisation avec obligation de définir des OAP

- AU** : Zone dédiée au développement de l'habitat
- AUa** : Aménagement de la zone par des opérations au fur et à mesure du développement
- AUb** : Zone développée par une opération d'aménagement d'ensemble
- AUi** : Zone dédiée au développement de l'activité

LES ZONES AGRICOLES ET NATURELLES

- A : zone réservée aux activités agricoles

- Aa** : Secteur des Stecal, identifiant les activités artisanales et commerciales isolées afin de leur permettre de s'étendre et de réaliser des annexes
- Ach** : Secteur dédié aux activités équinées

- N : Zone naturelle et forestière à préserver

- Na** : Secteur identifiant les activités isolées (artisanales, commerciales) déjà existantes
 - Nac** : Secteur identifiant les activités isolées (Stecal) afin de leur permettre de s'étendre et de réaliser des annexes dans le cadre d'activités précises
 - Nc** : Secteur identifiant les réservoirs de biodiversité et les corridors écologiques à préserver
 - Nch** : Secteur d'activité d'élevage canin et de chenil
- Seules les annexes seront admises et leur emprise au sol maximale sera contrôlée
- Ng** : Secteur dédiée à l'aire d'accueil des gens du voyage et la future aire de grand passage
 - Ne** : Secteur identifiant les équipements publics et collectifs isolés dans les espaces naturels ainsi que les espaces publics qui ont vocation à être préservés de par leur caractère d'espace naturel
 - Nt** : Secteurs identifiant les occupations à vocation touristique et/ou de loisirs (camping etc.)
 - Nm** : Zone d'une marnière sur la commune de St Martin sur Ocre
 - Nr** : Secteur qui accueille les activités d'hôtellerie et de restauration
 - Nzh** : Secteur identifiant les milieux humides avérés du territoire

ZONES INDICEES « i »

Les zones qui sont suivies d'un « i » correspondent aux zones inondables du Plan de Prévention des Risques d'Inondation (PPRI) et renvoient au règlement de ce document (ex UAai, UBji....).

II – PROCEDURE D’ELABORATION DU PLUi : du bilan de la concertation à l’approbation

2.1 – DE LA PRESCRIPTION AU BILAN DE LA CONCERTATION

Les communes membres de La CDCG disposaient de documents d’urbanisme disparates, POS anciens, PLU, Cartes Communales et Règlement National d’Urbanisme.

La révision et la transformation de ces documents ont été prescrites par délibération de la Communauté des Communes Giennes en date du 11 décembre 2015 dans un souci de solidarité et de cohérence en terme d’aménagement du territoire.

Au-delà de satisfaire aux obligations des lois Grenelle et Alur, les objectifs attendus étaient les suivants :

- Poursuivre une stratégie de développement du territoire cohérente entre les intercommunalités du Pays du Giennais,
- Prendre en compte les interactions avec les territoires extérieurs au Pays Giennais,
- Rechercher un développement du territoire équilibré et de qualité pour le long terme
- Intégrer et décliner le cadre fixé par le Schéma de Cohérence Territorial (SCoT) du Pays Giennais,
- Décliner les documents supra communaux (SDAGE – SAGE – SRCE – PCET – PPRI – TVB...),
- Définir les besoins du territoire, à l’échelle des 11 communes, de manière globale et cohérente en termes d’aménagement de l’espace, de surfaces agricoles, de développement économique, d’équilibre social de l’habitat, de transports, d’environnement, de ressources et de capacités des équipements...
- Maîtriser la consommation des espaces agricoles et naturels en optimisant le foncier constructible, en préservant toutefois le caractère des communes et bourgs ruraux, en favorisant l’utilisation des dents creuses au sein du tissu urbanisé et des hameaux, et la reconstruction de la ville sur elle-même,
- Poursuivre la mise en œuvre de la Trame Verte et Bleue et s’appuyer sur les richesses existantes du territoire en termes de patrimoine naturel, d’espaces agricoles, de paysages, d’espaces naturels favorisant la biodiversité, pour définir un projet environnemental garant de l’identité du territoire

Après avoir été exposé et débattu dans chaque commune membre, le débat sur les orientations générales et le Projet d’Aménagement et de Développement Durables a eu lieu lors du conseil communautaire du 23 février 2018. Le projet présenté s’inscrivait autour des axes suivants :

- Orientation 1 : protéger et mettre en valeur les lieux naturels d’intérêt paysager et/ou écologique
- Orientation 2 : attractivité du territoire : faire émerger un territoire dynamique à taille humaine, solidaire et riche de ses valeurs locales
- Orientation 3 : préserver et valoriser le cadre de vie
- Orientation 4 : organiser un territoire des mobilités et de proximité

Pour rappel, les modalités de collaboration entre les communes membres et la CDCG ont été définies en conférence des maires le 27 novembre 2015. Elles ont donné lieu à une charte de gouvernance dont les modalités ont toutes été respectées lors de la phase de concertation qui s’est déroulée jusqu’au 27 février 2019.

L’arrêt du projet de PLUi a été réalisé le 1^{er} Mars 2019 en Conseil communautaire.

2.2. – BILAN DE LA CONCERTATION

2.2.1 - Modalités de concertation

Le PLU a été soumis à concertation et les modalités ont été définies dans la délibération complémentaire prescriptive d'élaboration du 5 février 2016.

Les études ou les réflexions engagées pendant toute la durée de la procédure ont été soumises à la concertation du public selon les modalités suivantes :

- Un registre dans chaque mairie avec des documents à la disposition des habitants,
- Un support pédagogique de synthèse pour chaque phase (diagnostic, PADD, traduction réglementaire) mis à disposition des habitants,
- Article(s) dans la presse locale,
- Article(s) dans les bulletins municipaux,
- Des informations sur le site Internet intercommunal,
- Une exposition,
- Des ateliers participatifs thématiques,
- Au moins une réunion publique,
- Une boîte mail spécifique à destination des administrés.

2.2.2 – Organisation de la concertation

La délibération de prescription a été affichée au siège de l'EPCI, des articles sont parus dans les bulletins municipaux des communes et dans la presse, des réunions d'information à destination des agriculteurs ont été organisées de même que plusieurs réunions publiques avec la population de l'intercommunalité dont l'annonce a été affichée dans lieux publics du territoire ainsi que sur les panneaux publicitaires de la ville de Gien.

Les documents et informations étaient disponibles sur le site www.legiennois.fr ainsi que sur celui de certaines communes membres.

Une exposition sous forme de panneaux a eu lieu au siège de l'EPCI.

Un registre de concertation a été ouvert dans les Mairies et au siège de la Communauté des Communes. 66 remarques ont été déposées au total. Elles ont fait l'objet de réponses argumentées au travers d'un courrier adressé aux administrés.

Leur objet concernait principalement des demandes relatives aux droits à bâtir d'intérêt individuel et aux changements de destinations. Quelques questions ont été posées sur la définition de termes tels que les Epac ou la signification d'une zone (UJ par exemple).

Certaines demandes, notamment celles concernant les remarques de classement de terrains à bâtir, n'ont pas obtenu de réponses favorables, dans la mesure où elles allaient à l'encontre du respect des lois, des orientations fixées par le SCOT du Pays Giennois et des objectifs du Projet d'Aménagement et de Développement Durables.

La concertation a permis un travail de pédagogie, d'explications du cadre réglementaire d'élaboration d'un document d'urbanisme, mais également d'explicitation des choix politiques opérés dans le respect des législations. Certaines demandes du public ont pu être prises en considération lorsqu'elles étaient conformes à l'intérêt général.

2.3 – LA CONSULTATION DES PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIEES

Les Personnes Publiques Associées (PPA) et consultées (PPC), dont la liste figure dans le tableau ci-dessous, ont été consultées le 11 mars 2019.

CDCG - CONSULTATION DES PPA et PPC									
PPA	Date de la décision du directeur	Date de réception de l'avis	Délai de consultation	Limites des emprises	Date de la décision	Date de réception de l'avis	Type de la décision	Date de transmission à l'Etat	Prescriptions
Services Publics									
Préfecture	11.03.19	11.03.19	3	10.06.19	11.06.19	Idem DDT			
CDPENAF	11.03.19	11.03.19	3	10.06.19	29.04.19	10.05.19	fav et def	10.05.19	Refus sur 1 stecal - modif SP et distance des annexes
DDT du Loiret	11.03.19	11.03.19	3	10.06.19	11.06.19	12.06.19	Fav Réserves	13.06.19	Chngt Dest annexes - Servitudes - OAP - Stecal - Bel Air 6 Régit
DREAL - MRae	11.03.19	12.03.19	3	11.06.19	21.06	AVIS TACITE			Décision du 12.04.19 = avis tacite
Chbr Agriculture	11.03.19	11.03.19	3	10.06.19	22.05.19	28.05.19	Fav Réserves	04.06.19	Conditions strictes sur le changt dest + autres remarques
ARS	11.03.19	13.03.19	3	12.06.19	sans réponse				
CCI	11.03.19	12.03.19	3	11.06.19	sans réponse				
Chbre Métiers	11.03.19	12.03.19	3	11.06.19	sans réponse				
Conseil Départemental	11.03.19	13.03.19	3	12.06.19	sans réponse				
Conseil Régional	11.03.19	12.03.19	3	11.06.19	07.06.19	07.06.19	sans obs	11.06.19	
Pays Giennois	11.03.19	13.03.19	3	12.06.19	sans réponse				
STAP	11.03.19	12.03.19	3	11.06.19	sans réponse				
CRPF Propriété Forestière	11.03.19	13.03.19	3	12.06.19	09.05.19	14.05.19	Réserves	17.05.19	Pas de prise en compte suffisante des EBC et boisements
ONF	11.03.19	13.03.19	3	12.06.19	sans réponse				
INA0	11.03.19	13.03.19	3	12.06.19	02.05.19	13.05.19	Fav	15.05.19	
GESTIONNAIRES RESEAUX									
Services Publics									
Consultés par la DDT									
GRT GAZ	21.03.19		3		02.04.19	03.04.19	Réserves	04.04.19	Servitude pas prise en compte
RTE	19.03.19		3		25.04.19	03.05.19	Réserves	06.05.19	Pas de tracé répertorié sur plan
PPC									
Commautés de Communes									
Argent	11.03.19			10.06.19	sans réponse				
Lorris	11.03.19			10.06.19	08.04.19	11.04.19	Fav sans obs	06.05.19	
Sully	11.03.19			10.06.19	sans réponse				
Briare	11.03.19			10.06.19	sans réponse				
Communes									
Argent	11.03.19			10.06.19	sans réponse				
Autry	11.03.19			10.06.19	sans réponse				
Blancafort	11.03.19			10.06.19	sans réponse				
Briare	11.03.19			10.06.19	sans réponse				
Cerdon	11.03.19			10.06.19	sans réponse				
Dampierre	11.03.19			10.06.19	sans réponse				
La Bussière	11.03.19			10.06.19	sans réponse				
Lion en Sullias	11.03.19			10.06.19	sans réponse				
Montereau	11.03.19			10.06.19	sans réponse				
Nogent sur Vernisson	11.03.19			10.06.19	28.05.19	03.06.19	sans obs	11.06.19	
Ouzouer S/Trézée	11.03.19			10.06.19	sans réponse				
St Florent le Jeune	11.03.19			10.06.19	sans réponse				
Varenes	11.03.19			10.06.19	sans réponse				
DDT du Cher	11.03.19			10.06.19	sans réponse				

La MRAe (Mission Régionale de l'Autorité environnementale) a fait part d'un avis tacite sur le dossier.

La CDPENAF (Commission Départementale de la Préservation des Espaces Naturels Agricoles et Forestiers) a émis un avis favorable avec prescriptions sur trois Stecal :

- modification de deux Stecal en zone inondable à Poilly lez Gien : aucune autre emprise que celle pouvant être admise par le Plan de Prévention des Risques d'Inondation (PPRI) ne doit être attribuée

- réduire la hauteur des bâtiments sur les Stecal destinés aux activités d'élevage et de chenil
- s'oppose à la création d'un Stecal Ach à Gien pour un abri à chevaux en raison de son importance et de la consommation d'espace agricole induite.

La Chambre d'Agriculture émet un avis favorable au PLUi arrêté sous la condition d'un encadrement plus stricte des changements de destination des annexes agricoles prévu au règlement. Des remarques sont également formulées sur le règlement, les OAP, et le zonage.

Les Services de la Préfecture ont rédigé un avis favorable sur le projet comportant des prescriptions dont les principales portent sur la densité des OAP sectorielles à préciser, la réduction de l'emprise et de la distance d'implantation des annexes en zones A et N, la suppression de l'emprise au sol indiquée dans les Stecal sur Poilly lez Gien, le phasage du développement de la zone AU de Bel Air à prévoir, le fait d'annexer les servitudes d'utilité publique de façon exhaustive, et d'apporter des améliorations à la rédaction du règlement.

GRT GAZ et RTE ont demandé à ce que leurs servitudes soient plus précisément prises en compte.

Le CRPF (Centre Régional de la Propriété Forestière) demande que la réglementation concernant les EBC (espaces boisés classés) soit citée au document.

Toutes ces remarques ont été examinées lors d'un comité technique organisé le 18 juin 2019 à la CDCG.

2.4 – L'ENQUETE PUBLIQUE

Une commission d'enquête présidée par M. Joseph CROS a été désignée par Madame la Présidente du Tribunal Administratif d'Orléans en date du 30 avril 2019 en vue de conduire une enquête publique unique pour le PLUi et les PDA.

Le choix et la périodicité des jours et heures de permanences de la commission d'enquête ont été établis en concertation avec le Vice-Président en charge de l'Urbanisme de la CDCG, le responsable du pôle aménagement, la référente du PLUi et les membres de la commission d'enquête, selon le calendrier suivant :

COMMUNES	ADRESSES DES LIEUX D'ENQUETE PUBLIQUE	JOURS ET HEURES D'OUVERTURE DES LIEUX D'ACCES A L'ENQUETE PUBLIQUE	DATES ET HORAIRES DES FERMANCES DE LA COMMISSION D'ENQUETE	
			Jours	Heures
BOISMORAND	MAIRIE Rue de la Mairie 45290 Boismorand	Le lundi : de 08h30 à 12h00(Accueil ouvert également, sur d'autres heures, après demande de rendez-vous auprès de la mairie) Le mardi : de 14h00 à 16h30(Accueil ouvert également, sur d'autres heures, après demande de rendez-vous auprès de la mairie) Le mercredi : de 08h30 à 12h00(Accueil ouvert également, sur d'autres heures, après demande de rendez-vous auprès de la mairie) Le vendredi : de 14h00 à 18h00(Accueil ouvert également, sur d'autres heures, après demande de rendez-vous auprès de la mairie)	vendredi 28 juin	14h00 à 17h00
COULLONS	MAIRIE Le Bourg 45720 Coullons	Le lundi : de 15h00 à 18h00 Du mardi au vendredi : de 09h00 à 12h00 et de 15h00 à 18h00	vendredi 28 juin vendredi 12 juillet	09h00 à 12h00 09h00 à 12h00
LANGESSE	MAIRIE 5 rue de l'Étang 45290 Langesse	Le mardi : de 14h00 à 16h00 Le vendredi : de 10h00 à 12h00 La Mairie est ouverte le 1er samedi de chaque mois : de 09h30 à 11h30	mardi 2 juillet	14h00 à 17h00
LES CHOUX	MAIRIE 5 rue de la Poste 45290 Les Choux	Le mardi : de 09h30 à 12h00 Le jeudi : de 09h30 à 12h00 Le samedi : de 09h30 à 12h00	mardi 2 juillet	09h00 à 12h00
LE MOULINET SUR SOLIN	MAIRIE 1 rue de Langesse 45290 Le Moulinet sur Solin	Le mardi : de 14h00 à 16h00 Le jeudi : de 17h00 à 19h00	mardi 2 juillet	14h00 à 17h00
NEVOY	MAIRIE Place de la Mairie 45500 Nevoy	Du lundi au mardi : de 14h00 à 17h00 Le jeudi : de 09h00 à 12h00 Le vendredi : de 14h00 à 17h00	lundi 17 juin lundi 15 juillet	14h00 à 17h00 14h00 à 17h00
POILLY-LEZ-GIEN	MAIRIE 24 rue de Sully 45500 Poilly-lez-Gien	Du mardi au mercredi : de 09h00 à 12h00 et de 14h00 à 17h00 Le jeudi : de 09h00 à 12h00 Le vendredi : de 09h00 à 12h00 et de 14h00 à 17h00 Le samedi de : 09h00 à 12h00	vendredi 21 juin vendredi 12 juillet	09h00 à 12h00 14h00 à 17h00
SAINT-BRISSON-S/LOIRE	MAIRIE 22 rue d'Autry 45500 Saint-Brisson-sur-Loire	Du lundi au mardi : de 14h00 à 17h30 Le mercredi : de 09h00 à 11h30 Du jeudi au vendredi : de 14h00 à 17h30 Le samedi de : 09h00 à 11h30	vendredi 28 juin mardi 9 juillet	14h00 à 17h00 14h00 à 17h00
SAINT-GONDON	MAIRIE 10 route de Gien 45500 Saint-Gondon	Du lundi au mardi : de 10h00 à 12h00 et de 15h00 à 18h00 Du jeudi au vendredi : de 10h00 à 12h00 et de 15h00 à 18h00 Le samedi de : 09h00 à 12h00	vendredi 21 juin mardi 9 juillet	14h00 à 17h00 09h00 à 12h00
ST MARTIN-S/OCRE	MAIRIE 145 rue du Puits 45500 Saint-Martin-sur-Ocre	Du lundi au samedi : de 09h00 à 12h00	vendredi 28 juin lundi 15 juillet	09h00 à 12h00 09h00 à 12h00
GIEN	MAIRIE 3 chemin de Montfort BP 99 45503 Gien cedex	Du lundi au jeudi : de 08h00 à 11h45 et de 13h30 à 17h15 Le vendredi : de 08h00 à 12h00 et de 13h30 à 16h15 Le samedi : de 08h00 à 11h30 (permanence état civil uniquement à l'espace Gonat)	lundi 17 juin samedi 6 juillet mercredi 17 juillet	09h00 à 12h00 09h00 à 12h00 14h00 à 17h00

L'arrêté d'ouverture d'enquête publique unique a été pris le 22 mai 2019 et a permis de procéder à celle-ci pour une durée de 31 jours du 17 juin à 9h00 au 17 juillet 2019 à 17h00.
Le dossier d'enquête et un registre ont été mis à la disposition du public dans chaque commune ainsi qu'au siège de l'EPCI de même qu'un poste informatique spécifique.

Le site dématérialisé <https://www.democratie-active.fr/pluipda-cc-giennoises/> et le site internet de la CDCG www.legiennois.fr qui faisait un renvoi vers le site dématérialisé, ont également permis d'en prendre connaissance.

Le dossier était consultable aux jours et heures d'ouvertures habituels des 11 communes concernées tel qu'il était détaillé dans l'avis et l'arrêté d'enquête publique.

Les administrés ont pu faire part de leurs observations soit :

- sur les registres dédiés,
- par courrier adressé au Président de la Commission d'Enquête
- sur l'adresse mail dédiée : pluipda-cc-giennoises@democratie-active.fr
- directement sur le site dématérialisé <https://www.democratie-active.fr/pluipda-cc-giennoises/>
- lors des permanences des commissaires enquêteurs en mairies et à l'EPCI

276 personnes ont consulté le dossier sur internet.

125 personnes ont rencontré un membre de la commission d'enquête lors de leurs permanences

24 personnes ont consulté le PLUi en mairies et à la CDCG en dehors des permanences

Les registres d'enquête ont été clos par le Président de la commission d'enquête le 17 juillet 2019 après que chaque commune lui ait remis ses registres à 17h00.

Conformément aux dispositions du code de l'environnement la commission d'enquête a remis sous 8 jours à compter de la clôture, soit le 24 juillet 2019, son procès-verbal de synthèse des observations émises par le public.

Par courrier en date du 8 août 2019 le Président de la Communauté des Communes Giennoises lui a remis son mémoire en réponse au procès-verbal de synthèse, après avoir analysé une par une les 188 contributions émises en concertation avec les référents PLUi de chaque commune membre.

Plus de la moitié des remarques concerne des demandes de constructibilité (urbanisation, rénovation et réhabilitation de bâtis anciens, zonage,...).

Le rapport et les conclusions motivées de la commission d'enquête ont été rendus le 16 août 2019. Ces conclusions font ressortir un avis favorable, sans réserves ni prescriptions, au projet de PLUi.

Cependant, suite à de nouvelles demandes émises lors de l'enquête publique, la CDPENAF a été saisie une seconde fois pour examiner :

- Trois demandes de changement de destination de bâtiments agricoles en habitations ou gîtes
- Trois nouveaux Stecal situés à Coullons, Arrabloy et Saint Martin sur Ocre
- La modification du Stecal Ach à Gien

Cette commission a siégé en date du 22 octobre 2019 et a émis un avis favorable à toutes les nouvelles demandes faites, sous réserve de se conformer aux prescriptions du PPRI quand le projet se situe dans une zone concernée.

2.5 – LA CONFERENCE DES MAIRES

Dans son article 1, la charte de gouvernance du PLUi a fondé la collaboration de l'ensemble des communes de la Communauté de Communes au sein des instances que sont le groupe de travail PLUi (ou comité technique), le comité de pilotage, la commission urbanisme, la conférence des maires et bien entendu le conseil communautaire.

Présidée par Monsieur le Président de la CDCG, la conférence des maires rassemble les 11 maires des communes membres et y associe les référents du PLUi de chaque commune.

Les avis des PPA, les observations du public, le rapport et les conclusions de la commission d'enquête ainsi que l'avis de la dernière CDPENAF ont été présentés en comité technique, comité de pilotage, commission urbanisme de la CDCG de même qu'à la conférence des Maires en date du 30 octobre 2019.

Suite à cette analyse, des modifications non substantielles ont été apportées au projet de PLUi arrêté le 1er mars 2019, sans impliquer toutefois l'économie générale du document.

Elles découlent de la prise en considération des avis PPA (chambre d'agriculture, gestionnaires de réseaux, services de l'Etat), des avis des 2 CDPENAF, et des observations émises par les administrés lors de l'enquête publique.

III – SYNTHÈSE DES MODIFICATIONS APPORTEES AU PLUi Entre le projet arrêté et le dossier à approuver

3.1 – BILAN DES AJUSTEMENTS REALISES SUITE A LA CONSULTATION DES PPA

Les principaux ajustements opérés après avis des PPA concernent :

OAP :

- Inscription de densités minimales de logements par OAP selon le type de pôle (structurant, proximité, relais, rural...),
- Urbanisation de l'OAP de « Bel Air » à Gien envisageable 5 ans après l'approbation du PLUi et aménagement réalisable au travers d'une procédure de ZAC ou d'une autre procédure d'aménagement d'ensemble,
- Mise à jour du périmètre de la zone archéologique et de la zone de Bel Air,
- Compléments apportés aux OAP thématiques concernant la préservation du bâti (enduits, ouvertures, toitures, murs anciens).

RAPPORT DE PRESENTATION :

- Apport de compléments concernant les réseaux, la mise à jour sur les risques nucléaires

RESEAUX et SERVITUDES D'UTILITE PUBLIQUE :

- Plan spécifique des réseaux et de leurs servitudes annexé en pièce 6,
- Plans des périmètres de captage d'eau potable annexés.

CDPENAF :

- Limitation de l'emprise au sol des nouvelles annexes en zones A et N à 40 m² et distance d'implantation maximum à 20 mètres de la construction principale,
- Accord sur toutes les demandes de Stecal sauf celui en Ach à Gien,
- Suppression des emprises au sol des Stecal lorsqu'ils sont situés en zone inondable (PPRI).

REGLEMENT :

- Ajout de la possibilité d'autoriser des Cuma (Coopérative d'Utilisation du Matériel Agricole) en zone A,
- Réduction des emprises et distances d'implantation des annexes en A et N,
- Modification des règles concernant les changements de destination des annexes en A et N,
- Réduction de la hauteur de certains bâtiments agricoles.

ZONAGE :

- Définition d'un zonage spécifique UBph pour les champs photovoltaïques.

CRPF :

- la réglementation figure déjà dans le tome 2 du Rapport de Présentation
- les plans de gestion forestiers seront recoupés avec ceux des espaces boisés classés

3.2 – BILAN DES AJUSTEMENTS REALISES SUITE A L'ENQUETE PUBLIQUE

7 thèmes principaux ressortent des observations émises lors de l'enquête publique :

- Maintien en zone constructible
- Classement en diverses zones
- Changements de destinations des bâtiments
- Zones d'activités économiques
- Dispositions réglementaires
- Sujets divers
- Observations de la commission d'enquête

Plus de la moitié des observations porte sur le caractère individuel de constructibilité des terrains et de leur potentiel d'urbanisation.

Les sujets suivants ont reçu un avis favorable et les modifications portent sur :

- L'OAP des « Cloatons » à Gien est recomposée afin de préserver le coteau au travers d'une zone naturelle
- Le parc du Port au Bois à Gien est classé en Espace Boisé Classé
- Cinq nouvelles demandes de Stecal ont reçu un avis favorable de la seconde CDPENAF :
 - zone Ach pour activité équine réduite à Gien,
 - zone Nac pour une activité isolée de maçonnerie à Coullons,
 - zone Nt pour les projets touristiques et de loisirs du château d'Arrabloy et du Colombier à Saint Martin sur Ocre,
 - suppression de la zone Ng de la route des Choux à Gien et conservation de celle de la Métairie Neuve en vue de la création de l'aire de grand passage des gens du voyage)
- Trois nouveaux changements de destination de bâtiments agricoles en habitations ou gîtes ont fait l'objet d'un accord de la CDPENAF du 22 octobre 2019. Ces changements de destinations concernent les communes de Poilly lez Gien (lieudit Mont Blanc), Saint Martin sur Ocre (lieudit Le Grand Valot), Nevoy (lieudit La Noue Coutant)
- Le projet de méthanisation a fait l'objet d'un classement en zone UIm
- Un secteur UBjf est créé pour des jardins familiaux rue Jules César à Gien
- Modification du zonage entre zones A et N sur deux emprises foncières.
- Les principales corrections apportées au règlement concernent le coefficient de Biotope, le niveau des rez-de-chaussée, la distance d'implantation à l'alignement en zone UI

Des avis défavorables ont été émis sur :

- Des demandes individuelles de constructibilité sur des parcelles situées au sein des hameaux et en extension des zones urbaines hors dents creuses
- Des demandes individuelles de classement en zone constructible des fonds de terrains classés en zones de jardin (UBj).

Observations de la commission d'enquête

La commission a fait part de trois observations qui portent sur :

- Le caractère opposable des actes administratifs délivrés avant le débat du PADD au regard du projet de PLUi
 - Le Maître d'ouvrage a rappelé dans le mémoire en réponse que les dispositions fixées par le code de l'urbanisme encadrent la délivrance des différentes autorisations d'urbanisme à venir
- Des interrogations concernant le devenir des bâtiments agricoles après une cessation d'activité
 - Le Maître d'ouvrage a indiqué que ces demandes pourront être examinées au cas par cas dans le cadre d'une procédure de modification ou de révision ultérieure du PLUi avec accord de la CDPENAF
- Les difficultés rencontrées par le public lors de la consultation du document (difficultés de repérage, lisibilité des documents, légendes, compréhension)
 - Le Maître d'ouvrage a rappelé les points suivants :
 - Un glossaire et une légende des zones figuraient au dossier d'enquête
 - L'édition des plans se fera selon un format qui les rendra plus lisibles
 - les plans seront mis en ligne sur le site du « Géoportail de l'urbanisme », outil fonctionnel qui permettra une consultation aisée des documents

IV – APPROBATION DU DOSSIER DE PLUi

Conformément à l'article L.153-21 du code de l'urbanisme et après que les avis des Personnes Publiques Associées, les observations du public émises lors de l'enquête publique, et le rapport et les conclusions de la commission d'enquête ont été présentés en conférence des maires le 30 octobre 2019, le dossier d'élaboration du PLUi doit être approuvé en Conseil Communautaire.

Il est donc proposé au Conseil Communautaire de la Communauté des Communes Giennoises d'approuver le dossier d'élaboration du Plan Local d'Urbanisme intercommunal, en séance du 20 décembre 2019.



Le Président
Christian Bouleau

Envoyé en préfecture le 23/12/2019

Reçu en préfecture le 23/12/2019

Affiché le



ID : 045-244500211-20191220-D_2019_159_1-DE