



## **COMMUNAUTE DES COMMUNES GIENNOISES**

### **PLAN LOCAL D'URBANISME Intercommunal**

## **Modification n° 1**

Réécriture partielle du règlement  
Suppression partielle de la servitude de projet de la gare à Gien

---

### **MEMOIRE EN REPONSE AU PROCES-VERBAL DE SYNTHESE**

**Jeudi 3 Mars 2022**



➤ L'enquête publique initialement prévue du 11 octobre au 15 novembre 2021 a été suspendue en date du 28 octobre 2021.

Entre le 11 et le 28 octobre 2021, 3 observations sont parvenues au commissaire enquêteur, à savoir celles de :

- M. BONTEMPS Didier,
- M. BONTEMPS Sébastien,
- M. DELAVEAU Philippe.

Madame EUDELIN a adressé, le 14 octobre 2021, un courriel à l'attention du commissaire enquêteur. Toutefois ce courriel n'a pas été transmis sur l'adresse dédiée qui figurait sur l'avis d'enquête publique.

Monsieur LASNE est venu consulter le dossier d'enquête mais n'a pas émis d'observation.

➤ L'enquête publique a été reprise du 17 janvier au 18 février 2022, lors de laquelle 5 observations du public ont été émises :

- SCCV Gien Wilson Marne
- M. PAVEN Christophe
- M. Mme BAILLY Patrick
- M. Mme SAUVAGE Wilfried
- Mme LEBOZEC Stéphanie, société Costratégic

Le 23 février 2022 Monsieur Jean- Michel BORDES, commissaire enquêteur, a remis son procès-verbal de synthèse des observations du public à Monsieur Didier Boulogne Vice-Président en charge de l'aménagement et de l'urbanisme à la Communauté des Communes Giennaises.

➤ Conformément à l'article R123-18 du code de l'environnement, le présent mémoire a pour objet de répondre au procès-verbal du commissaire enquêteur.

A la lecture de ce document, 2 erreurs mineures ont été relevées :

- 6 visites du public ont eu lieu, et non 7 :
  - Mrs et Mmes : Delaveau, Bontemps Didier, Bontemps Sébastien, Paven, Lasne et Sauvage.
- une erreur s'est glissée dans l'adresse de M. et Mme Sauvage :
  - Il convient de lire 340 rue des Marnis au lieu de 3240 rue des Marnis

Les observations émises par le public sont analysées dans les 9 pages annexées :

- Madame EUDELIN Lucienne
- Monsieur BONTEMPS Didier
- Monsieur BONTEMPS Sébastien
- Monsieur DELAVEAU Philippe
- la SCCV Gien Wilson Marne
- Monsieur PAVEN Christophe
- Monsieur et Madame BAILLY Patrick
- Monsieur et Madame SAUVAGE Wilfried
- Madame LEBOZEC Stéphanie, société Costratégic

Par ailleurs l'analyse des avis des Personnes Publiques Associées (PPA) est jointe au présent mémoire en réponse au procès-verbal du commissaire enquêteur, conformément à sa demande.

A Gien, le 3 Mars 2022  
Pour le Président,

Didier Boulogne,  
Vice-Président en charge de  
L'Aménagement et de l'Urbanisme



## 1 – EUDELINE Lucienne

**Madame EUDELINE Lucienne**  
**199 rue du vieux bourg**  
**45500 NEVOY**

**Parcelles : C 677 et C 678**

**Demande : reclassement en zone constructible UBb de ces parcelles actuellement situées en zone UAj**

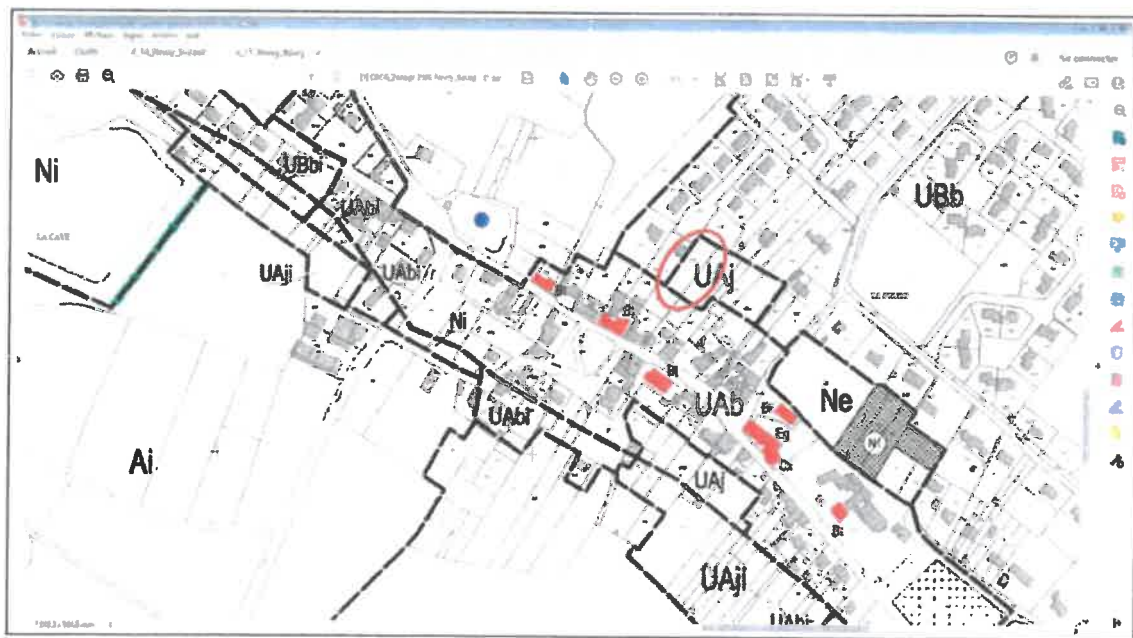
**Réponse :**

**La demande n'est pas en lien avec l'objet de la présente procédure de modification du PLUi qui ne porte que sur la réécriture partielle du règlement et la levée partielle de la servitude de projet de la gare de Gien.**

**La demande n'a pas été adressée sur l'adresse du courriel dédiée à l'enquête publique.**

**Avis de la Commune : Ne répond pas à l'objet de la modification du PLUi. Avis défavorable.**

**Avis de la Communauté des Communes Giennoises : Avis défavorable.**



## 2 – BONTEMPS Didier

**Monsieur BONTEMPS Didier**  
**23 rue de la Fourcherie**  
**45500 GIEN**

**Parcelles : DK296 – DK 297 – DK503 – DK505**

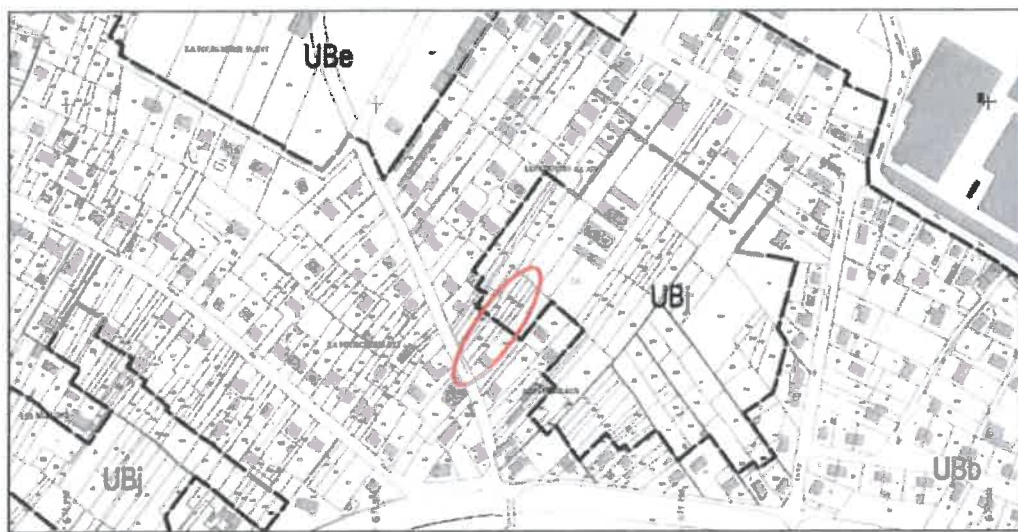
**Demande : reclassement en zone constructible de ces parcelles actuellement situées en zone UBj**

**Réponse :**

La demande n'est pas en lien avec l'objet de la présente procédure de modification du PLUi qui ne porte que sur la réécriture partielle du règlement et la levée partielle de la servitude de projet de la gare de Gien.

**Avis de la Commune : Ne répond pas à l'objet de la modification du PLUi. Avis défavorable.**

**Avis de la Communauté des Communes Giennoises : Avis défavorable.**



### 3 – BONTEMPS Sébastien

**Monsieur BONTEMPS Sébastien**  
**23 rue de la Fourcherie**  
**45500 GIEN**

**Parcelles : DK296 – DK 297 – DK503 – DK505**

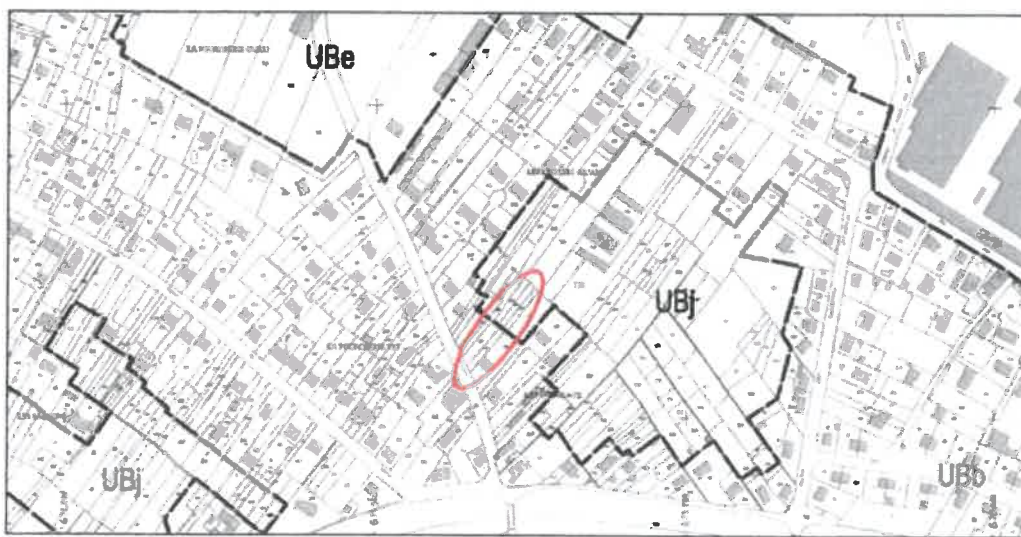
**Demande : reclassement en zone constructible de ces parcelles actuellement situées en zone UBj**

**Réponse :**

**La demande n'est pas en lien avec l'objet de la présente procédure de modification du PLUi qui ne porte que sur la réécriture partielle du règlement et la levée partielle de la servitude de projet de la gare de Gien.**

**Avis de la Commune : Ne répond pas à l'objet de la modification du PLUi. Avis défavorable.**

**Avis de la Communauté des Communes Giennoises : Avis défavorable.**



## 4 - DELAVEAU Philippe

**Monsieur DELAVEAU Philippe**  
**Le Petit Souper**  
**45720 Coullons**

**Parcelles : B 1650 et B 1651**

**Demande : reclassement en zone constructible de son terrain actuellement situé en zone N.**

**Règle en question :**

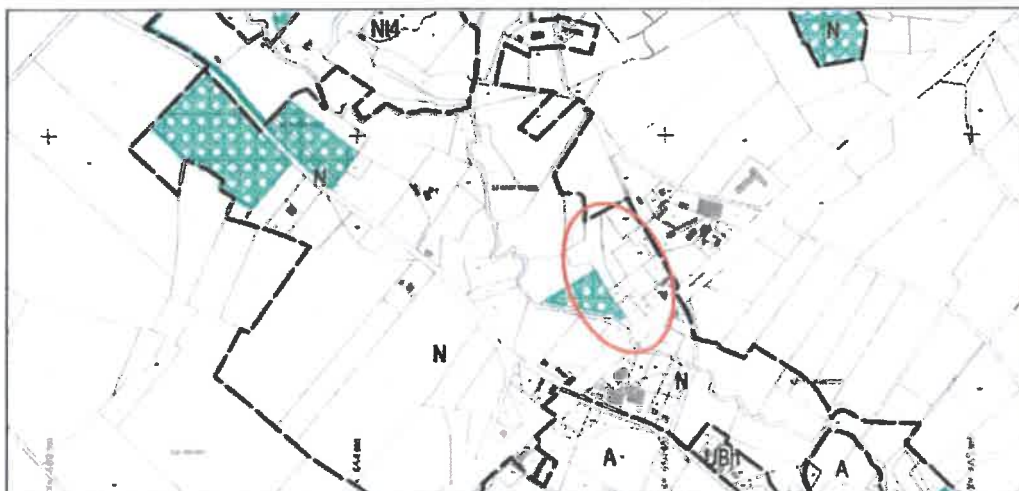
**Lotissement initialement classé en zone U.**

**Terrains non bâtis lors de l'élaboration du PLUi et déclassés en zone N, notamment compte tenu de sa situation géographique.**

**Avis de la Commune : Ne répond pas à l'objet de la modification du PLUi. Avis défavorable.**

**Avis de la Communauté des Communes Gienneses : Avis défavorable.**

**La demande n'est pas en lien avec l'objet de la présente procédure de modification du PLUi qui ne porte que sur la réécriture partielle du règlement et la levée partielle de la servitude de projet de la gare de Gien.**



## 5 – SCCV GIEN WILSON MARNE

### SCCV GIEN WILSON MARNE

Rue Gilles de Roberval

CS 10037

28008 CHARTRES Cédex

Parcelles : propriété sise au 37 rue de la Marne à Gien

Demande : Demande de réécriture de la règle relative à la hauteur des immeubles en zone UB.

La rédaction relative à l'augmentation de la hauteur autorisée pour les immeubles collectifs (12 m) proposée dans le projet de règlement manque de clarté.

Une proposition de rédaction est faite de manière que la hauteur des constructions fixée à 12 m puisse s'appliquer à tout type de construction autre qu'une habitation individuelle.

Une observation est également émise sur la dérogation prévue pour les terrains en pente supérieure à 2% à l'article UB 4.2.7 qui vient en contradiction avec les dispositions générales émises à l'article UB 4.2.1.

La rédaction proposée pour le paragraphe « UB 4.2.7 – constructions des immeubles » est la suivante :

#### **4.2.7 – Construction des immeubles**

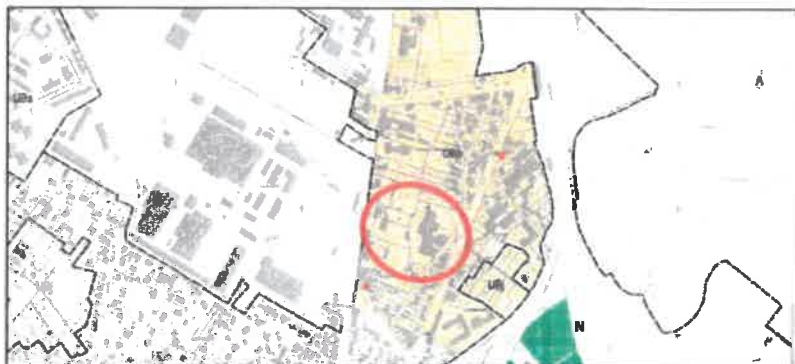
- *La construction des immeubles ne peut être admise que dans la zone UBb :  
A l'exception des maisons individuelles (définies au sens de l'article L231-1 du code de la construction et de l'habitation), la hauteur des constructions est limitée à 12 m à l'acrotère ou au faitage.*

*Nonobstant les dispositions de l'article 4.2.1, lorsque le terrain est en pente (>2%), en zone UBb, le point de référence de la hauteur maximale est pris par rapport au point le plus haut de la parcelle avant travaux, situé à l'alignement.*

Avis de la commune : Remarque qui apporte des précisions intéressantes. Avis favorable.

Avis de la Communauté des Communes Gienneses : Avis Favorable

En limitant la hauteur des immeubles à 12 m -par différenciation des habitations individuelles dont la hauteur est fixée à 9 m-, ainsi qu'en précisant la possibilité d'édifier ce type de construction uniquement dans la zone UBb, la CDCG estime que ce type de construction sera mieux encadré et que la remarque est pertinente et mérite d'être reprise.



## 6 – PAVEN Christophe

**Monsieur PAVEN Christophe**  
**221 rue Jules César**  
**45500 GIEN**

**Parcelles :** AB 126 et AB 127

**Demande :** reclassement en zone constructible de son terrain situé en zone UBj

La demande n'est pas en lien avec l'objet de la présente procédure de modification du PLUi qui ne porte que sur la réécriture partielle du règlement et la levée partielle de la servitude de projet de la gare de Gien.

**Avis de la Commune :** Ne répond pas à l'objet de la modification du PLUi. Avis défavorable.

**Avis de la Communauté des Communes Giennoises :** Avis défavorable.





## 7 – BAILLY Patrick

**Monsieur et Madame BAILLY Patrick**  
**Ferme du Colombier**  
**45500 SAINT MARTIN SUR OCRE**

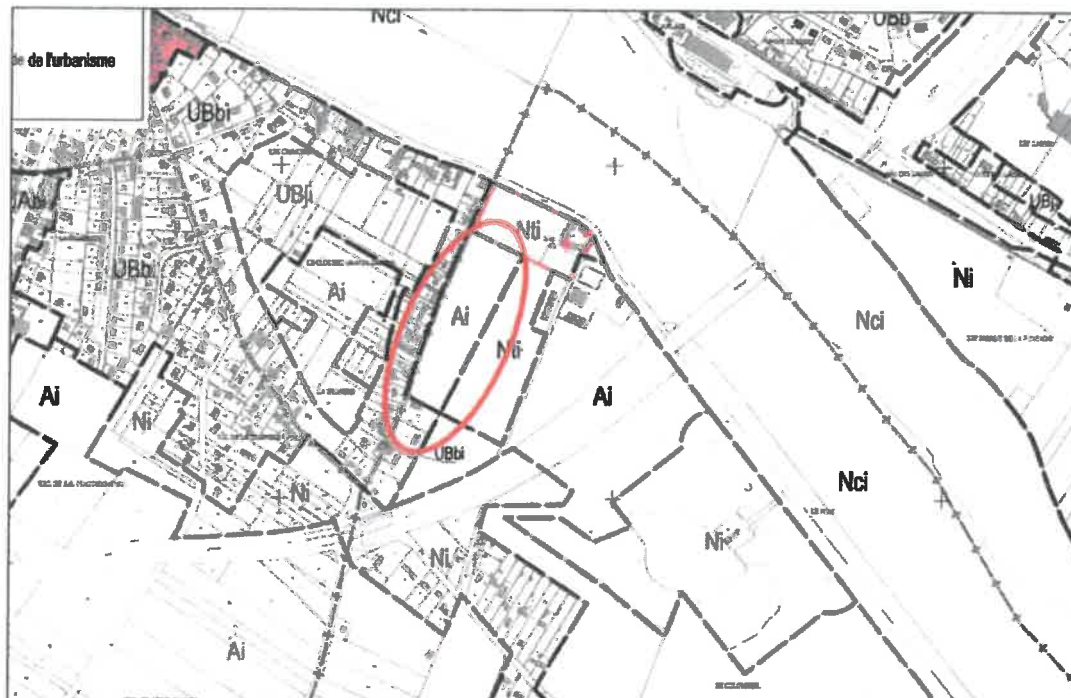
**Parcelles : ZA 50**

**Demande : classement en zone constructible de son terrain situé en zone A**

La demande n'est pas en lien avec l'objet de la présente procédure de modification du PLUi qui ne porte que sur la réécriture partielle du règlement et la levée partielle de la servitude de projet de la gare de Gien.

**Avis de la Commune : Ne répond pas à l'objet de la modification du PLUi. Avis défavorable.**

**Avis de la Communauté des Communes Gienneses : Avis défavorable.**



## 8 – M. Mme SAUVAGE Wilfried

**Monsieur et Madame SAUVAGE Wilfried**  
**340 rue des Marnis**  
**45500 SAINT MARTIN SUR OCRE**

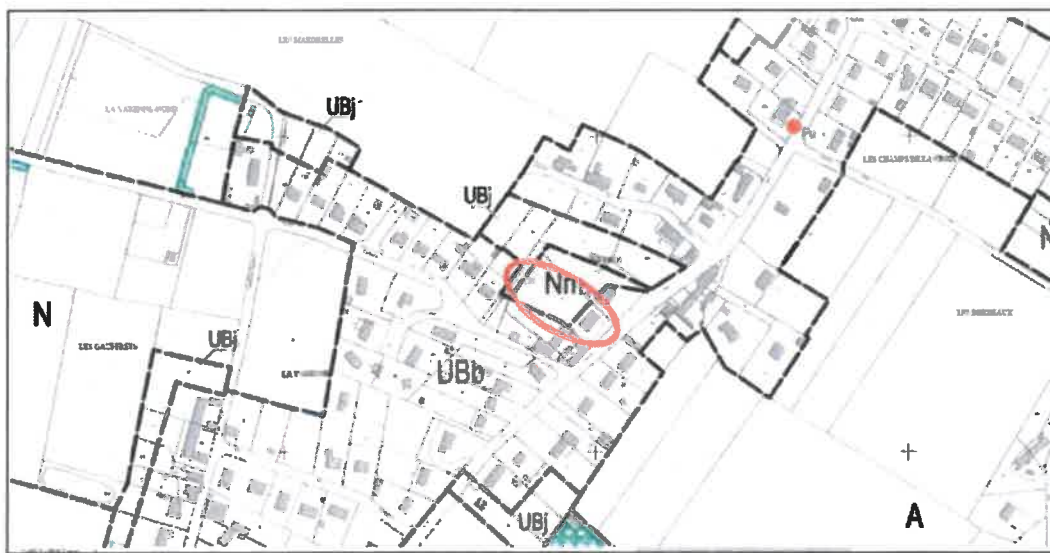
Parcelles : ZH 115

Demande : classement en zone constructible de son terrain situé en zone Nm

La demande n'est pas en lien avec l'objet de la présente procédure de modification du PLUI qui ne porte que sur la réécriture partielle du règlement et la levée partielle de la servitude de projet de la gare de Gien.

Avis de la Commune : Ne répond pas à l'objet de la modification du PLUI. Avis défavorable.

Avis de la Communauté des Communes Glennoises : Avis défavorable.



## 9 – LEBOZEC Stéphanie - COSTRATEGIC

**Madame Stéphanie LEBOZEC**  
**Société COSTRATEGIC**  
**85 rue Maurice Berteaux**  
**91120 PALAISEAU**

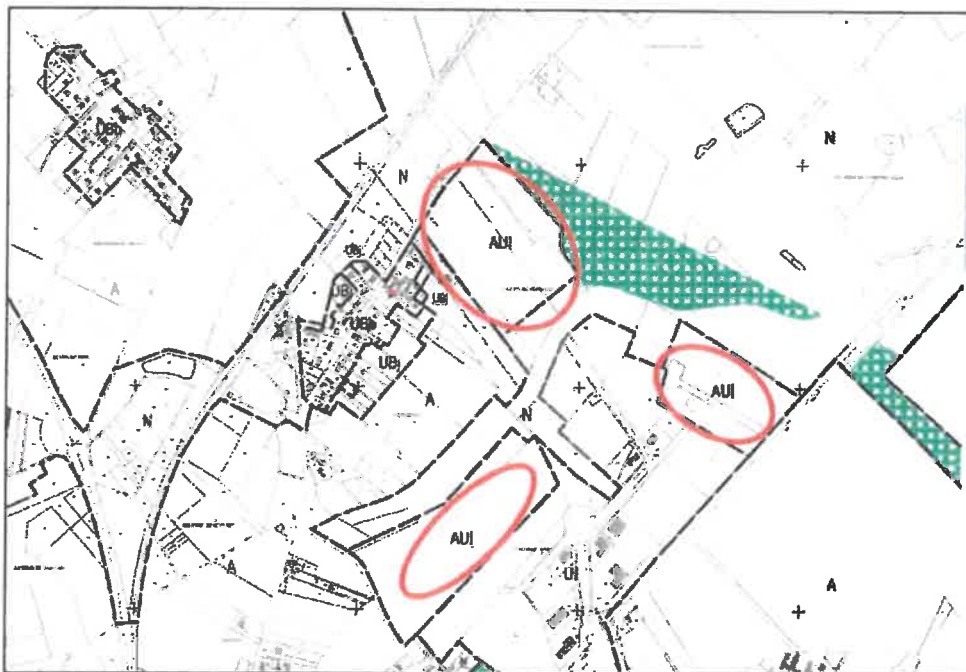
**Demande :** Harmonisation de la hauteur des constructions de la zone AUi avec la zone Ui.

Les zones AUi sont des zones qui se situent dans la ZAC de la Bosserie en vue de son extension.  
Ces zones sont contiguës aux zones Ui en cours de développement.  
Le PLUi limite actuellement la hauteur des constructions en zone AUi à 12 m.

La demande consiste à harmoniser la hauteur des constructions entre la zone Ui et la zone AUi telle que la nouvelle rédaction est proposée en Ui, afin de permettre l'édification uniforme de projets industriels qui se trouveraient à cheval sur les 2 zones.

**Avis de la Commune :** La ville de Gien souhaite reprendre cette remarque pertinente et demande que la rédaction de la zone AUi soit identique à celle de la zone Ui en ce qui concerne la hauteur maximale autorisée. Il est également demandé de reprendre les prescriptions paysagères en vue favoriser l'intégration des bâtiments de grande hauteur dans leur environnement et de minimiser leur impact visuel.

**Avis de la Communauté des Communes Giennoises :** Avis favorable.



Envoyé en préfecture le 05/04/2022

Reçu en préfecture le 05/04/2022

Affiché le



ID : 045-244500211-20220401-D\_2022\_013-DE