



COMMUNAUTÉ 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

Réponses aux observations des Personnes Publiques Associées et Consultées
suite à la notification du projet de modification n°1 du PLUI de la Communauté des Communes Giennaises

Organisme

Avis

Réponses apportées

1 – CCI du Loiret		
<p>UA p9 _ UB p24</p> <p>UA p14 - UB p29</p> <p>AU p53</p>	<p>Notice explicative :</p> <ul style="list-style-type: none"> - préciser le projet d'aménagement partiel du <i>périmètre</i> de la servitude <p>Rapport de présentation :</p> <ul style="list-style-type: none"> - un schéma d'aménagement du secteur du Papag serait souhaitable <p>Adaptations du règlement :</p> <ul style="list-style-type: none"> - UA 4.1 emprise au sol : rajouter en UBh et UBhi la notion d'emprise au sol «totale» tel qu'en UAh - UA et UB 5.1.4 toitures- pentes et pans : rédaction différente entre zone UA et UB à unifier : « <i>ne devront pas excéder 50 % de l'emprise au sol de la construction à usage d'habitation initiale</i> » - zone AU : mêmes remarques qu'au UA 4.1 et UA et UB 5.1.4 	<p>La phrase pourrait être complétée par le terme « périmètre » de la servitude : Non retenu.</p> <p>Il ne s'agit à ce stade que d'un projet d'occupation du site qui peut être amené à évoluer au cours de son instruction ; un tel schéma pourrait induire en erreur les administrés. Non retenu.</p> <p>Une écriture identique de la règle est demandée en vue d'harmoniser le calcul des emprises au sol entre les zones UAh et UBh ; La rédaction des zones UA et UB concernant les pentes et pans de toitures devrait être harmonisée par le terme « à usage d'habitation initiale ». Les mêmes remarques sont faites pour la zone AU. Ces remarques sont reprises et des corrections seront apportées aux articles concernés ; en zone AU elles ne concerneront que les toitures.</p>



<p>Ui p39</p>	<p>- Ui 2.1 – postes de gardiennage à usage d’habitation : reformuler afin de distinguer les habitations des postes de gardiennage des guérites de surveillance</p>	<p>Remarque reprise, la rédaction sera améliorée et la première ligne du UI 2-1 sera réorganisée.</p>
<p>Ui p41</p>	<p>- Ui 3.3.1 règle alternative - implantation différente : revoir la formulation pour les petits postes de gardiennage</p>	<p>Remarque reprise, la rédaction sera améliorée.</p>
<p>Ui p 41 et 42</p>	<p>- Ui 4.1.1 prescriptions générales et 4.1.3 façades : harmoniser entre « teinte » et « nuance » ; le terme « teinte » étant plus approprié</p> <p>- zone AUi : reprendre les mêmes modifications qu’en Ui</p>	<p>Remarque non retenue.</p> <p>C’est une volonté de ne pas reprendre les prescriptions de la zone Ui en zone AUi ; la zone AUi est située dans la ZAC de la Bosserie, en secteur 3. Son développement ne se fera que dans un avenir lointain et son règlement pourra alors être précisé. Non retenu.</p>
<p>A p74 – N p88</p>	<p>- A et N 3.1-extension des habitations : corriger une faute de frappe = « peut être autorisée »</p>	<p>La faute sera corrigée.</p>
<p>A p 73 et 74 N p 87 et 88</p>	<p>- A et N 3.1 emprise : reprendre la même rédaction que celle proposée pour les zones UA et UB : au 4.1 concernant l’emprise au sol totale des constructions à usage d’habitation et au 5.1.4 pour les pentes et pans de toitures plates qui ne doivent pas dépasser 50 % de l’emprise au sol de la construction à usage d’habitation initiale.</p>	<p>Le terme « totale » peut être repris en vue d’éviter une mauvaise interprétation qui permettrait des extensions successives de 40 %. L’interprétation d’habitation « initiale » (qui correspond à celle de l’origine de la construction), est différente « d’existante » (qui pourrait être celle qui comporterait des extensions non autorisées). Le terme « Initiale » remplacera donc celui de « existante » pour la base de calcul de la surface de toit plat à réaliser.</p>

2 – DDT du Loiret

<p>UB p 26</p> <p>A p74 – N p88</p>	<p>- Servitude de projet de la gare de Gien (Papag -périmètre d'attente d'un projet d'aménagement global) :</p> <ul style="list-style-type: none"> . la suppression totale paraît prématurée et non justifiée. . ne pas supprimer la totalité de la servitude mais seulement la partie Sud depuis le périmètre de l'ancienne clinique à aménager. . envisager des OAP (orientations d'aménagement et de programmation) <p>- UB 4.2.7 du règlement – construction des immeubles : préciser que la règle de hauteur des immeubles collectifs limitée à 12 m ne s'applique que dans la zone UBb afin de ne pas interférer avec les différentes hauteurs fixées dans le règlement de la zone UB ; il s'agit également d'être en cohérence avec le rapport de présentation (p 195).</p> <p>- A et N 3.1 – Emprise au sol - extensions des habitations :</p> <ul style="list-style-type: none"> . remplacer le terme « accolée » par « en dehors d'un local agricole attenant » de façon à encadrer les extensions physiques et afin d'éviter toute confusion. 	<p>La notice explicative détaillée en pages 3 à 7 les justifications de cette suppression qui entre bien dans les axes du PADD.</p> <p>Entre la partie nord où se situent les équipements publics au-delà de l'avenue Lloyd Georges (parking du lycée, stade, et parking de Pierre Fabre) et le site du projet d'aménagement de l'ancienne clinique, se trouve une zone résidentielle de propriétés individuelles privées dont la collectivité ne maîtrise pas le foncier. Un aménagement public de ces fonds de jardins engendrerait un investissement coûteux pour la collectivité.</p> <p>Cependant, aucun autre projet que celui relatif à l'emprise du site de l'ancienne polyclinique et ses abords immédiats n'est actuellement à l'étude ; Il est donc décidé de ne supprimer cette servitude que pour l'aménagement de l'emprise du projet présenté (Ephad, hôtel, immeubles). La planche graphique 4.20 sera également modifiée.</p> <p>Cette remarque est pertinente et la précision sera apportée à la rédaction du règlement, afin de ne pas venir s'opposer aux hauteurs des zones UBa ou UBh par exemple.</p> <p>Une extension étant un agrandissement de l'habitation elle est de fait accolée qu'elle soit réalisée par l'aménagement d'un espace existant ou par la construction d'un nouvel espace.</p> <p>En apportant la notion de « en dehors d'un local agricole attenant » la différenciation est faite avec l'édification d'une nouvelle construction accolée.</p> <p>Cette remarque est donc reprise.</p>
---	---	---



	<p>. le projet propose de réaliser une extension des habitations à l'intérieur d'anciens bâtiments agricoles ainsi qu'en dehors de ceux-ci. Cette possibilité ne pourra se cumuler que jusqu'à concurrence de l'emprise de 40 % de la construction à usage d'habitation existante à la date d'approbation du PLUi.</p> <p>. la CDPENAF a émis un avis favorable au PLUi initial sur la base d'une extension totale autorisée à la date du PLUi de 40 % maximum de l'emprise au sol de la construction principale.</p> <p>. saisir la MRAe (Autorité environnementale)</p>	<p>La rédaction proposée dans le projet de modification reprend l'esprit de cette remarque.</p> <p>Toutefois, pour plus de clarté une précision sera apportée :</p> <p>- « le cumul total de ces extensions (intérieures et nouvelles constructions) ne sera possible que dans la limite de 40 % de l'emprise au sol de la construction à usage d'habitation, existante à la date d'approbation du PLUi ».</p> <p>Celle-ci a été saisie avec accusé réception en date du 09.08.21 – Voir analyse de cette décision à la fin de ce document.</p>
<p>3 – STAP du Loiret</p>		
<p>UA p12 UB p28</p> <p>Modifs à apporter UA p9 et UB p24 Si retenu</p> <p>UA p13 - UB p29</p>	<p>- UA et UB 5.1.1 – Aspect extérieur des constructions – prescriptions générales : La précision quant aux prescriptions de l'ABF doit être placée en tête de la section 2 relative aux caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères.</p> <p>- UA et UB : . 5.1.4 – toitures : il conviendrait d'introduire la possibilité de conserver et d'utiliser la tuile mécanique losangée pour les constructions datant de la fin du 19è siècle.</p>	<p>Une mention a été introduite à l'article 5.1.1. des zones UA et UB relative aux éventuelles prescriptions de l'ABF, lorsque le projet est situé dans en périmètre classé monuments historiques. A cet endroit elle n'a trait qu'aux règles d'aspect extérieur (façades, toitures, ouvertures, et clôtures).</p> <p>En positionnant cette mention en début de la section 2 tel que le fait remarquer le STAP, l'attention des pétitionnaires serait attirée sur le fait que les prescriptions de l'ABF peuvent en plus concerner l'emprise au sol, la hauteur, et l'implantation des constructions.</p> <p>Cette remarque est rejetée.</p> <p>D'une manière générale les élus souhaitent retenir cette proposition. Une rédaction adaptée sera introduite aux articles UA et UB 5.1.4.</p>



<p>UA p15 – UB p31</p>	<p>5.1.5 – ouvertures :</p> <ul style="list-style-type: none"> * dénomination « ouverture » inappropriée lorsqu’il s’agit de volets. Créer un article supplémentaire « système d’occultation des ouvertures » * les châssis de toit doivent être limités à 80 x 100 et être dépourvus de volets roulants <p>- UA 5.1.4 – ouvertures :</p> <ul style="list-style-type: none"> . interdiction des volets roulants lorsqu’il existe des persiennes ou des volets battants . sauf dans le bâti reconstruction de Gien où les volets roulants d’origine en bois peuvent être remplacés par des volets du même du type, sous réserve que les volets coffres soient posés à l’intérieur et non sous le linteau. 	<p>Un article supplémentaire ne sera pas créé mais le titre sera renommé « <i>ouvertures et systèmes d’occultation</i> ».</p> <p>La majeure partie des dossiers fait l’objet de châssis de toit de dimensions 78x98 et 55x78. Observation non retenue.</p> <p>Ces prescriptions qui s’appliqueraient à toutes les zones UA de toutes les communes n’ont pas été retenues.</p>
<p>UA p16</p>	<p>- 5.1.7. - Clôtures :</p> <ul style="list-style-type: none"> . UA 5.1.7- dans tous les secteurs UA interdire les clôtures en panneaux rigides (treillis soudés ou torsadés) avec des plaques de soubassement. . les murs pleins constitués de panneaux composites, aluminium ou béton moulé ne peuvent être autorisés. (Ne contribuent pas à la qualité des clôtures). . les murs bahuts (60 cm) doivent être surmontés d’éléments barreaudés ou d’une grille de section fine et doublée d’une tôle festonnée ou d’une haie végétale. 	<p>Cette solution consiste à n’utiliser que du grillage souple sans plaque de soubassement, dans tous les secteurs UA de toutes les communes. Les élus ne la retiennent pas.</p> <p>De nouveaux matériaux sont aujourd’hui proposés pour l’édification des clôtures. Cette prescription de l’UDAP de les interdire systématiquement apparaît en décalage au regard de l’évolution des matériaux. Elle n’est pas retenue et l’Architecte des Bâtiments de France aura le choix de les prescrire dans les PDA.</p> <p>Des précisions pourraient être apportées pour compléter la notion d’éléments de clôture ajoutés telle qu’elle figure dans l’actuel règlement, en rajoutant des « éléments barreaudés ou d’une grille de section fine ». Celles-ci ne sont pas retenues.</p>

UI p40

UI 3.2.3 – Dérogation aux règles de hauteur :

. Il convient d'introduire un vélum (hauteur plafond) afin de maîtriser la densification verticale ou de définir de manière exhaustive les activités qui pourraient déroger à la règle.

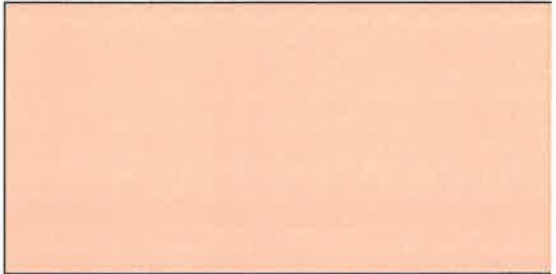
. Il pourrait être envisagé d'identifier sur le plan de zonage, en indiquant par un signe, les parcelles concernées par cette dérogation.

Des exemples de constructions pouvant relever de cette dérogation apparaissent à cet article (tours d'essai, stockage en hauteur...); une liste exhaustive serait à contrario restrictive et pourrait nuire au développement d'une industrie ou engendrer une nouvelle modification du document d'urbanisme ; de même la délimitation d'un périmètre par un indicage pourrait induire les mêmes effets que précédemment cités.
Ces remarques du Stap ne sont pas retenues.

Ce point est par ailleurs évoqué dans la décision de la MRAe du 15 octobre 2021, dont l'analyse figure ci-après.



4 - MRAE	
<p>p2 - Papag</p>	<p>Suppression du PAPAG (servitude de projet de la Gare de Gien)</p> <p>. La modification supprime l'ensemble du PAPAG alors que l'emprise du projet présenté (réhabilitation de l'ancienne polyclinique) n'en couvre qu'une partie mineure.</p> <p>. Il conviendrait de modifier le périmètre en excluant seulement le secteur concerné par le projet en cours, de façon à préserver la possibilité de prévoir des aménagements complémentaires sur ce quartier.</p>
<p>p3 - Règlement UI</p>	<p>Modification de la zone UI du règlement</p> <p>. La modification apportée lève totalement la limite de hauteur des constructions dès que les entreprises considèrent que des installations de grande hauteur leur sont nécessaires, et ce dans l'ensemble des secteurs UI de la CDCG.</p>
	<p>La notice explicative détaillée en pages 3 à 7 les justifications de cette suppression qui entre bien dans les axes du PADD.</p> <p>Entre la partie nord où se situent les équipements publics au-delà de l'avenue Lloyd Georges (parking du lycée, stade, et parking de Pierre Fabre) et le site du projet d'aménagement de l'ancienne clinique, se trouve une zone résidentielle de propriétés individuelles privées dont la collectivité ne maîtrise pas le foncier. Un aménagement public de ces fonds de jardins engendrerait un investissement coûteux et non judicieux pour la collectivité.</p> <p>Cependant, aucun autre projet que celui relatif à l'emprise du site de l'ancienne polyclinique et de ses abords immédiats n'est actuellement à l'étude : Il est donc décidé de ne supprimer cette servitude que pour l'aménagement de l'emprise du projet présenté (Ephad, hôtel, immeubles). La planche graphique 4.20 sera également modifiée.</p> <p>La rédaction, telle qu'elle est présentée porte effectivement à confusion par sa situation en « dérogation » dans le règlement, ce qui implique que les très grandes hauteurs (au-delà de 15 m) s'appliquent à toutes les zones UI U1a U1b... dans toutes les communes.</p> <p>Les zones UI ne sont situées que sur Gien. Il sera précisé que les constructions de très grandes hauteurs ne pourront être admises qu'en zone UI.</p>



. Des secteurs UI sont identifiés à Gien mais aussi à Briare et Bonny sur Loire et peuvent porter atteinte à l'intégration paysagère du site inscrit des rives du canal de Briare et de la vallée de la Loire.

. Le conditionnement à une bonne intégration paysagère du projet est trop général.

Si les secteurs de Briare et Bonny font bien partie du territoire du Scot du Pays Giennois, ces 2 communes ne sont pas sur le territoire de la CDCG et sont éloignées de plus de 15 km de la zone UI la plus proche.

Une rédaction plus complète concernant l'intégration paysagère a été proposée dans le recours formulé par le Président de la CDCG auprès de la MRAe.

Celle-ci a retenu les propositions faites ; elles seront intégrées dans le règlement et l'avenant au rapport de présentation.

FIN