

# **DEPARTEMENT DU LOIRET**

## **Communauté de Communes Giennoises**

### **ENQUETE PUBLIQUE UNIQUE**

**Projet d'élaboration du Plan Local  
d'Urbanisme intercommunal (PLUi) et  
Projets de création de 4 Périmètres  
Délimités des Abords (PDA) de monuments  
historiques situés dans 3 communes**

**17 juin 2019 à 9h**

**au**

**17 juillet 2019 à 17h**

### **RAPPORT D'ENQUETE**

Enquête publique unique relative au projet d'élaboration du Plan Local d'Urbanisme intercommunal de la Communauté de Communes Giennoises et aux projets de création de 4 Périmètres Délimités des Abords de 6 monuments historiques situés dans 3 communes.



<b>4 ORGANISATION DE L'ENQUETE .....</b>	<b>30</b>
<b>4.1 Désignation du commissaire-enquêteur:.....</b>	<b>30</b>
<b>4.2 Modalités de l'enquête:.....</b>	<b>30</b>
4.2.1 Préparation et organisation de l'enquête: .....	30
4.2.2 Période:.....	32
4.2.3 Consultation du dossier par le public: .....	32
4.2.4 Observations et propositions du public: .....	32
4.2.5 Permanences: .....	33
4.2.6 Registres: .....	33
4.2.7 Contacts préalables:.....	34
4.2.8 Visite des lieux:.....	35
<b>4.3 Concertation préalable: .....</b>	<b>38</b>
4.3.1 Principes de concertation:.....	38
4.3.2 Un registre dans chaque mairie:.....	39
4.3.3 Un support pédagogique de synthèse: .....	39
4.3.4 Des articles dans la presse: .....	39
4.3.5 Des articles dans les bulletins municipaux: .....	39
4.3.6 Des informations sur le site internet «legiennois»:.....	39
4.3.7 Expositions: .....	40
4.3.8 Ateliers participatifs thématiques: .....	40
4.3.9 Réunions publiques: .....	40
4.3.10 Mise en ligne d'une boîte mails: .....	40
4.3.11 Consultation des Personnes Publiques Associées, de celles consultées et des gestionnaires de réseau: .....	41
<b>4.4 Information effective du public:.....</b>	<b>42</b>
4.4.1 Publicité: .....	42
4.4.2 Affichage: .....	42
4.4.3 Consultation des propriétaires de monuments historiques: .....	42
4.4.4 Autres actions d'information du public:.....	43
<b>4.5 Rencontres avec les maires: .....</b>	<b>43</b>
4.5.1 Boismorand:.....	43
4.5.2 Les Choux:.....	44
4.5.3 Coullons:.....	44
4.5.4 Communauté de Communes Giennoises et Gien: .....	44

Enquête publique unique relative au projet d'élaboration du Plan Local d'Urbanisme intercommunal de la Communauté de Communes Giennoises et aux projets de création de 4 Périmètres Délimités des Abords de 6 monuments historiques situés dans 3 communes.

4.5.5 Langesse: .....	45
4.5.6 Le Moulinet sur Solin:.....	45
4.5.7 Nevoy: .....	46
4.5.8 Poilly-Lez-Gien:.....	46
4.5.9 Saint Brisson-sur-Loire: .....	47
4.5.10 Saint Gondon: .....	47
4.5.11 Saint Martin-sur-Ocre:.....	48
<b>4.6 Incidents survenus au cours de l'enquête: .....</b>	<b>48</b>
<b>4.7 Climat de l'enquête:.....</b>	<b>48</b>
<b>4.8 Clôture de l'enquête et modalités de transfert des dossiers et registres: .....</b>	<b>49</b>
4.8.1 Clôture de l'enquête: .....	49
4.8.2 Modalités de transfert du dossier et des registres: .....	49
<b>4.9 Notifications du procès-verbal des observations: .....</b>	<b>49</b>
<b>4.10 Mémoire en réponse des responsables des projets: .....</b>	<b>50</b>
<b>4.11 Relation comptable des observations: .....</b>	<b>50</b>
<b>5 ANALYSE DES OBSERVATIONS DU PUBLIC: .....</b>	<b>51</b>
<b>5.1 Maintien en zone constructible: .....</b>	<b>52</b>
5.1.1 Boismorand:.....	52
5.1.2 Les Choux:.....	53
5.1.3 Coullons :.....	53
5.1.4 Gien: .....	54
5.1.5 Le Moulinet-sur-Solin: .....	56
5.1.6 Nevoy: .....	57
5.1.7 Poilly-Lez-Gien:.....	59
5.1.8 Saint Brisson-sur-Loire: .....	59
5.1.9 Saint Gondon: .....	61
5.1.10 Saint Martin-sur-Ocre:.....	63
<b>5.2 Classement en zones diverses: .....</b>	<b>65</b>
5.2.1 Les Choux:.....	65
5.2.2 Coullons:.....	66
5.2.3 Gien: .....	66
5.2.4 Langesse: .....	67
5.2.5 Saint Brisson-sur-Loire: .....	68

Enquête publique unique relative au projet d'élaboration du Plan Local d'Urbanisme intercommunal de la Communauté de Communes Giennaises et aux projets de création de 4 Périmètres Délimités des Abords de 6 monuments historiques situés dans 3 communes.

5.2.6 Saint Gondon: .....	68
5.2.7 Saint Martin-sur-Ocre: .....	68
<b>5.3 Changement de destination .....</b>	<b>69</b>
5.3.1 Nevoy: .....	69
5.3.2 Poilly-Lez-Gien:.....	70
5.3.3 Saint Gondon: .....	70
5.3.4 Saint Martin-sur-Ocre: .....	71
<b>5.4 Zones d'activités économiques: .....</b>	<b>71</b>
5.4.1 Coullons:.....	71
5.4.2 Gien: .....	72
5.4.3 Saint Brisson-sur Loire:.....	72
<b>5.5 Dispositions règlementaires:.....</b>	<b>73</b>
<b>5.6 Divers: .....</b>	<b>75</b>
5.6.1 Les Choux:.....	76
5.6.2 Coullons:.....	76
5.6.3 Gien: .....	77
5.6.4 Langesse: .....	78
5.6.5 Nevoy .....	78
5.6.6 Poilly-Lez-Gien:.....	78
5.6.7 Saint Brisson-sur-Loire: .....	79
5.6.8 Saint-Gondon:.....	80
5.6.9 Saint Martin-sur-Ocre: .....	80
<b>5.7 Observations de la commission: .....</b>	<b>81</b>
5.7.1 Textes règlementation et législation:.....	81
5.7.2 Zone agricole: .....	82
5.7.3 Zonage et règlement PLUi:.....	82

## **1 GENERALITES:**

### **1.1 Préambule:**

La Communauté de Communes Giennoises est située au sud-est du département du Loiret et en limite des départements du Cher, de la Nièvre et de l'Yonne.

La commune principale: Gien est distante de 65 km d'Orléans, la préfecture du Loiret.

La Communauté de Communes Giennoises a été créée par arrêté préfectoral de 2001 et ne comprenait que 7 communes. Depuis 2014, cette communauté compte les 11 communes suivantes:

- Boismorand,
- Coullons,
- Gien,
- Langesse,
- Le Moulinet-sur-Solin,
- Les Choux,
- Nevoiy,
- Poilly-Lez-Gien,
- Saint Brisson-sur-Loire,
- Saint Gondon,
- Saint Martin-sur-Ocre.

La Communauté de Communes Giennoises appartient:

-à deux (2) cantons: le canton de Gien pour les communes de la rive droite de la Loire et le canton de Sully-sur-Loire pour celles de la rive gauche,

-au Pays Giennois qui comprend également la Communauté de Communes Berry Loire Puisaye.

Elle s'étend sur 36 244 ha et compte 25 598 habitants, soit 4% de la population départementale, avec des écarts très marqués entre les communes notamment entre la commune la plus peuplée (Gien) avec 14 624 habitants et la moins peuplée (Langesse) avec 75 habitants.

### **1.2 Objet de l'enquête:**

La présente enquête publique unique concerne le projet d'élaboration du Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi) de la Communauté de Communes Giennoises et les projets de création de 4 Périmètres Délimités des Abords (PDA) de 6 monuments historiques situés sur les communes de Boismorand, Saint Brisson et Saint Gondon.

Il s'agit d'une enquête publique unique regroupant deux (2) enquêtes individualisées dont le responsable du projet PLUi est monsieur le Président de la Communauté de Communes Giennoises et le responsable du projet des PDA est monsieur le Préfet du Loiret.

Enquête publique unique relative au projet d'élaboration du Plan Local d'Urbanisme intercommunal de la Communauté de Communes Giennoises et aux projets de création de 4 Périmètres Délimités des Abords de 6 monuments historiques situés dans 3 communes.

Monsieur le Président de la Communauté de Communes Giennes est l'autorité organisatrice de cette enquête unique.

### **1.3 Cadre juridique:**

-Le code de l'Urbanisme notamment les articles L103-1 et suivants, L131-4 et suivants, L151-1 et suivants, L153-1 et suivants ainsi que les articles R151-1 et suivants, R153-1 et suivants,

-Le code de l'environnement notamment les articles L122-4 à L122-11 et L123-1 à L123-18 ainsi que les articles R122-17 à R122-27 et R 123-1 à R 123-19,

-Le code du patrimoine notamment les articles L621-30 à L621-32 et les articles R621-91 à R621-95,

-Loi 2014-366 du 24 mars 2014 pour l'Accès au Logement et un Urbanisme Rénové (ALUR),

-Loi 2016-925 du 7 juillet 2016 relative à la Liberté de la Création, à l'Architecture et au Patrimoine (LCAP),

-La décision N° E19000059/45 du 30 avril 2019, de madame la Présidente du Tribunal Administratif d'Orléans désignant une commission d'enquête composée d'un président : monsieur Joseph CROS et de 2 membres titulaires : messieurs Dominique FROIDEFOND et Didier BAROTTE.

-L'arrêté N° 2019/0206 du 22 mai 2019, de monsieur le Président de la Communauté de Communes Giennes, prescrivant l'ouverture et l'organisation de l'enquête publique unique.

## **2 NATURE ET CARACTERISTIQUES DES PROJETS:**

### **2.1 Justification des projets:**

#### **2.1.1 Elaboration du PLUi:**

Le PLUi fixe, à l'échelle de plusieurs communes, les orientations fondamentales de l'organisation du territoire communautaire.

Pour cela il définit l'aménagement de la Communauté de Communes pour les 12 années à venir. Son but essentiel est de préciser et de mettre en cohérence sur l'ensemble du territoire, les politiques locales en matière d'urbanisme, d'environnement, d'économie et de commerce, d'habitat, de déplacements, de grands équipements et de loisirs, de patrimoine et de paysage.

Le code de l'urbanisme fixe le régime des PLUi notamment aux articles L.122-1 et suivants.

Par arrêté préfectoral du 9 juin 2015, La Communauté de Communes Giennes (CdCG) est dotée, de la compétence «élaboration, modification, révision et suivi du PLUi» au titre des compétences obligatoires.

Toutes les communes de la CdCG ne sont pas dotées des mêmes documents d'urbanisme:

Enquête publique unique relative au projet d'élaboration du Plan Local d'Urbanisme intercommunal de la Communauté de Communes Giennes et aux projets de création de 4 Périmètres Délimités des Abords de 6 monuments historiques situés dans 3 communes.

- Certaines possèdent un Plan Local d'Urbanisme (PLU): Gien, Coullons, Nevoy, Poilly-Lez-Gien et Saint Martin-sur-Ocre,
- d'autres ont un Plan d'Occupation des Sols (POS): Saint Brisson-sur-Loire et Saint Gondon,
- 2 communes possèdent une carte communale: Les Choux et Le Moulinet-sur Solin,
- 2 communes n'ont aucun document d'urbanisme et donc le Règlement National d'Urbanisme (RNU) s'applique.

Dans le cadre de la loi A.L.U.R. et afin d'éviter notamment la caducité des POS et la «grenellisation» des PLU existants, la Communauté de Communes Giennoises a décidé, par délibération du 14 décembre 2015, de prescrire l'élaboration d'un PLUi sur l'ensemble du territoire communautaire conformément aux dispositions du code de l'urbanisme.

Il convient de noter que le Pays Giennois, auquel appartient la Communauté de Communes Giennoises, s'est doté d'un Schéma de Cohérence Territorial (SCoT) le 29 mars 2016 qui impose des contraintes fortes pour toutes les communes notamment pour l'habitat, les activités commerciales et les consommations d'espaces agricoles et naturels.

L'élaboration d'un PLUi s'impose dans un souci de solidarité et de cohérence en termes d'aménagement de l'ensemble du territoire communautaire suite au transfert de compétence décidé par l'ensemble des communes, à court terme ainsi qu'à long terme (12 ans), avec les contraintes imposées par le SCoT du Pays Giennois tout en développant les priorités d'actions suivantes:

- renforcer la dynamique collective du territoire de la Communauté de Communes Giennoises dans un principe de solidarité territoriale,
- décider de son développement local,
- contribuer au maintien voire à l'augmentation de sa population tout en veillant au développement harmonieux de l'ensemble du territoire en privilégiant le développement de l'habitat principalement axé sur les bourgs,
- mettre en œuvre un urbanisme durable respectueux des communes et de leur histoire en cohérence avec le modèle de développement économique choisi,
- contribuer au développement des activités économiques et artisanales,
- répondre aux attentes et besoins présents et futurs de ses habitants en mettant à leurs dispositions les équipements et services publics nécessaires à leur épanouissement tout en conservant les équipements et les services de proximité existants.



Aussi la Communauté de Communes Giennoises a souhaité se doter d'un document d'urbanisme, le Plan Local d'Urbanisme intercommunal PLUi, permettant de définir les évolutions à court terme ainsi qu'à long terme (12 ans) mais également de:

- préciser l'affectation des sols selon les usages principaux et la nature des activités,
- prévoir suffisamment d'espaces constructibles pour les activités économiques et d'intérêt général ainsi que pour les besoins présents et futurs en matière d'habitat notamment pour le bourg et pour quelques hameaux et encarts,
- définir les règles concernant la destination et la nature des constructions autorisées,
- délimiter les zones où la reconstruction ou l'aménagement de bâtiments existants serait autorisé,
- préciser les caractéristiques des voies de circulation à conserver, à modifier ou à créer y compris les circulations douces et les voies de transports publics,
- fixer les emplacements réservés aux installations d'intérêt général, aux ouvrages publics et aux espaces verts.

De plus ce projet de PLUi permet:

- aux communes qui ne sont pas dotées d'un document d'urbanisme, d'avoir des perspectives d'évolutions qui, aujourd'hui, étaient bloquées,
- aux communes qui sont couvertes par une carte communale, de se doter d'un règlement permettant de mieux maîtriser les caractéristiques et la qualité de leur urbanisation,
- pour les communes couvertes par un POS ou un PLU, de réduire les divergences importantes entre les dispositions règlementaires des différents documents d'urbanisme communaux et de concrétiser les réflexions et les échanges menés dans le cadre de l'instruction des dossiers d'urbanisme.

En application des articles L123-6 et suivants du code de l'urbanisme, le PLUi approuvé se substituera aux documents communaux actuellement en vigueur (cartes communales, POS et PLU) et, donc en complément du SCoT du Pays Giennois en vigueur, il apportera des modifications sensibles aux conditions d'utilisation des sols.

L'instruction des autorisations d'urbanisme demeurera de la responsabilité de la Communauté de Communes et la délivrance de ces autorisations restera toujours de la compétence des maires.

### **2.1.2 Création des Périmètres Délimités des Abords (P.D.A.) de monuments historiques:**

La loi de 1913 sur les monuments historiques permet de classer ou d'inscrire à l'inventaire de ceux-ci des édifices présentant un caractère architectural, patrimonial, artistique, historique et culturel.

Le dispositif législatif prévoit également une protection de ces monuments par un périmètre de 500 m autour de l'édifice classé ou inscrit. Ces périmètres, définis souvent arbitrairement, sont souvent inadaptés aux enjeux locaux. C'est le sens de la loi du 7 juillet 2016 qui a redéfini les dispositions applicables aux abords des monuments historiques en créant un

nouvel outil «le Périmètre Délimité des Abords (PDA)» plus adapté aux enjeux de chaque monument. Il convenait donc de remettre en cause le périmètre de 500 m en définissant un nouveau périmètre plus court et avec une surface plus réduite tout en permettant de mieux correspondre à la réalité du terrain.

Le PDA peut être commun à plusieurs monuments historiques en fonction des enjeux patrimoniaux.

Sur le territoire de la Communauté, 6 monuments historiques sont concernés et situés dans 3 communes:

- le château de Saint Brisson-sur-Loire,
- le menhir de Saint Gondon,
- le prieuré, les ruines du donjon de la motte et la maison à pans de bois de Saint Gondon,
- le chœur de l'église Saint Vrain à Boismorand.

Les maires de ces communes ont souhaité réduire le périmètre des 500m. Aussi en application des articles L621-30 et L621-31 du code du patrimoine, l'Architecte des Bâtiments de France, agissant pour le compte de la personne responsable du projet, propose 4 PDA pour les monuments précités.

Par délibération 2019-21 du 1 mars 2019, le conseil communautaire de la Communauté de Communes Giennoises émet un avis favorable aux 4 projets de PDA après les avis favorables des maires des 3 communes concernées.

Lorsque la création de PDA est concomitante avec l'élaboration d'un PLUi, les articles L621-31 et R621-93 du code du patrimoine prévoit que les deux (2) procédures font l'objet d'une enquête publique unique.

Une fois approuvés, ces PDA seront annexés au PLUi en tant que servitudes d'utilité publique.

## **2.2 Caractéristiques des projets du PLUi et des PDA:**

### **2.2.1 Elaboration du PLUi:**

Par délibération, en date du 14 décembre 2015, le conseil communautaire a prescrit l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme intercommunal de la Communauté de Communes Giennoises.

Enquête publique unique relative au projet d'élaboration du Plan Local d'Urbanisme intercommunal de la Communauté de Communes Giennoises et aux projets de création de 4 Périmètres Délimités des Abords de 6 monuments historiques situés dans 3 communes.

Par délibération du 1 mars 2019, le conseil communautaire a arrêté le projet de PLUi qui a été transmis aux Personnes Publiques Associées et à des Personnes Publiques Consultées pour avis.

Ce projet comprend:

### **A- Le rapport de présentation:**

Ce document:

- expose l'état initial de l'environnement et le diagnostic territorial,
- justifie les objectifs retenus pour le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD), les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) ainsi que le règlement au regard du PADD et des OAP,
- comprend l'évaluation environnementale qui analyse les incidences des orientations ainsi que les mesures retenues pour la préservation de l'environnement.

#### **1-l'état initial de l'environnement:**

- décrit les milieux physiques: climatologie, géologie, topographie et hydrologie,
- décrit le milieu naturel et le cadre biologique en identifiant les supports de biodiversité: milieux aquatiques, zones humides, espaces boisés, prairies, pelouses et milieux calcicoles, en répertoriant les zones de protection et les zones d'inventaires, la trame verte et la trame bleue en recensant la trame verte et bleue du SCoT et en la déclinant pour le territoire communautaire,
- identifie les risques naturels et technologiques. Cela concerne les risques technologiques et de pollution engendrés par les activités humaines, les risques naturels: inondations, les mouvements de terrain, le bruit, la qualité de l'air, la pollution lumineuse et les déchets.
- identifie les potentialités énergétiques: l'alimentation en électricité, la communication numérique, dresse un bilan des consommations énergétiques et identifie les sources potentielles d'énergie et le développement des énergies renouvelables,
- décrit la ressource en eau potable et la gestion de l'assainissement des eaux usées et des eaux pluviales.

#### **2-Le diagnostic territorial:**

- décrit les paysages naturels, les unités de paysage, l'évolution du paysage dans le temps avec des fiches synthétiques pour toutes les communes,
- dresse la morphologie urbaine et le patrimoine historique et culturel en identifiant le centre ville de Gien, les bourgs ruraux, les sites classés et inscrits, les monuments historiques, les extensions récentes, les zones d'activités, les hameaux et les écarts. Des fiches synthétiques sont établies pour chaque commune.
- examine la démographie sur le territoire intercommunal par la répartition de la population, l'évolution suivant les communes, les facteurs de variation, les ménages et les structures familiales, la répartition par tranche d'âge et par catégorie socioprofessionnelle,

Enquête publique unique relative au projet d'élaboration du Plan Local d'Urbanisme intercommunal de la Communauté de Communes Giennoises et aux projets de création de 4 Périmètres Délimités des Abords de 6 monuments historiques situés dans 3 communes.

- décrit l'habitat avec l'évolution du parc, la situation énergétique, un parc constitué principalement de résidences principales en décrivant les caractéristiques et le confort, une analyse du parc privé et du parc social et enfin les autres modes d'hébergement,

- examine le profil économique du territoire avec les emplois par domaines d'activités, l'agriculture, la sylviculture, le tourisme et la population active,

- recense les équipements associatifs et scolaires,

- décrit les modes de déplacement et la mobilité en examinant la place du territoire dans les réseaux, les liaisons domicile-travail, les modes de transports utilisés, l'infrastructure routière, les transports collectifs, les modes «doux», le stationnement et les objectifs du SCoT du Pays Giennois,

- analyse la consommation de l'espace et le potentiel constructible.

**3-L'évaluation environnementale:** son contenu est régi par les dispositions de l'article R104-18 du code de l'urbanisme. Elle comprend:

- l'articulation avec le SCoT du Pays Giennois,

- les incidences du projet sur l'environnement:

- les incidences sur le réseau Natura 2000,

- les mesures envisagées pour éviter, réduire voir compenser les incidences,

- le programme de suivi des effets du PLUi sur l'environnement.

## **B- Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD),**

Cette pièce maitresse du PLUi, définit les orientations stratégiques d'urbanisme et d'aménagement retenues pour les 12 prochaines années. Le débat et la validation des orientations générales et d'aménagement ont eu lieu lors du conseil communautaire du 23 février 2018 après que chaque commune en ait débattu au sein du conseil municipal..

Elles sont déclinées suivant les **quatre (4) orientations principales** suivantes:

### **1-Protéger et mettre en valeur les milieux naturels d'intérêt paysager et écologique**

en:

- construisant un maillage écologique du territoire,

- préservant les massifs forestiers et les boisements (trame verte),

- préservant et en valorisant les continuums écologiques constitutifs des milieux aquatiques (trame bleue),

- préservant et en améliorant les continuités écologiques pour préserver la biodiversité,

- préservant les zonages de protection (notamment les sites Natura 2000) et les zonages d'inventaires (Zones Naturelles d'Intérêt Ecologique, Faunistique et Floristique : ZNIEFF et une Zone Importante pour la Conservation des Oiseaux : ZICO),

-préservant et en maîtrisant la ressource en eau tout en prenant en compte les zones d'expansion des crues de la Loire et les périmètres de protection des captages d'eau.

**2-Faire émerger un territoire dynamique à taille humaine, solidaire et riche de ses valeurs locales.** Pour ce faire il convient de:

**a-Maîtriser l'empreinte urbaine en matière d'habitat** en relançant une dynamique de croissance de la population sans déséquilibrer les polarités définies par le SCoT du Pays Giennois tout en:

- produisant environ 1450 logements pour les 12 prochaines années,
- confortant et développant le poids démographique et le rôle résidentiel des pôles structurants de l'axe ligérien,
- confirmant la position d'appui et de relais de Saint Gondon et de Coullons pour l'accueil d'une nouvelle population,
- garantissant la stabilité démographique des autres communes rurales.

**b-Répondre aux besoins en logements** en optimisant la densification du tissu urbain constitué, en maîtrisant le développement de l'empreinte urbaine des bourgs et du centre ville de Gien et en assurant la densification des principaux hameaux.

**c-Proposer une offre en logements adaptée aux besoins de tous** en:

- garantissant la réalisation des parcours résidentiels tout en conservant le ratio logements locatifs privés et publics, en renforçant la mixité sociale et intergénérationnelle, en poursuivant la réhabilitation du parc existant ou de bâtiments inoccupés,
- optant pour des modes d'urbanisation différents selon la diversité des territoires,
- développant une réflexion sur les formes urbaines tout en valorisant la variété des tissus urbains existants.

**d-Adapter l'offre d'équipements et de services aux besoins de la population** tout en développant de nouveaux équipements et services prioritairement dans les bourgs et la dorsale ligérienne et en maintenant les équipements de proximité du maillage rural.

**e-Poursuivre la dynamique économique existante** en:

- renforçant la zone d'activités de la Brosserie à Gien sur près de 18 ha, en permettant le développement et l'extension de l'artisanat dans plusieurs zones d'activités de proximités et enfin en réhabilitant des friches industrielles pour éviter de nouvelles zones consommatrices d'espaces.
- recherchant un équilibre commercial visant à soutenir le développement commercial à but touristique et de loisir, à encourager le développement des commerces dans les centralités urbaines et à imposer le développement des structures commerciales dans les Zones d'Aménagement Commerciales (ZACOM).
- encourageant l'économie touristique en s'appuyant sur les atouts du territoire. Cela nécessite de développer les circuits touristiques, de profiter de l'itinéraire de la Loire à vélo, de mettre en valeur le patrimoine naturel et architectural, d'assurer l'évolution de parc résidentiel, de campings.
- développant le télétravail.

**f-Soutenir l'agriculture en tant que support d'une activité économique structurante** en :

- limitant l'étalement urbain,
- permettant de diversifier des activités au sens strict du code de l'urbanisme,
- développant les circuits courts pour soutenir le développement économique local,
- tenant compte des périmètres d'Appellation d'Origine Contrôlée,
- prenant en compte la circulation agricole,
- prenant en compte les problématiques de drainage dans les projets de développement du territoire.

**3-Préserver et valoriser le cadre de vie.** Les actions suivantes sont à entreprendre:

**a-Mettre en valeur le patrimoine et les paysages qui fondent l'identité de la Communauté de Communes Giennes** en:

- préservant la diversité des paysages,
- préservant les cônes de vue sur le patrimoine remarquables notamment les points de vue sur la vallée de la Loire et les échappées visuelles vers les éléments patrimoniaux comme le château de Saint Brisson-sur-Loire, le château de Gien, le bourg de Langesse...,
- affirmant le rôle prépondérant de la Loire tout en renforçant l'interactivité entre la ville de Gien et le fleuve, en favorisant l'appropriation du site de la Loire par les habitants, en confortant la place de la «Loire à vélo», en créant un parcours de santé en bords de Loire, en requalifiant le centre-ville de Gien pour ouvrir davantage la ville sur la Loire et en intégrant l'ancienne voie de chemin de fer pour relier la rive nord et sud de la Loire,
- confortant l'attractivité des cœurs de village ou de ville,
- identifiant et en protégeant les éléments remarquables du patrimoine architectural bâti notamment les sites inscrits et les monuments historiques,
- mettant en œuvre les Périmètres Délimités des Abords (PDA).

**b-Assurer une intégration réussie de l'urbanisation dans le paysage intercommunal riche de ses diversités** en:

- prévoyant une urbanisation limitant le mitage et l'urbanisation de type linéaire,
- dessinant des lisières urbaines de qualité notamment les entrées d'agglomérations mais aussi en limitant la prolifération des enseignes publicitaires sur les axes majeurs d'entrée d'agglomération,
- intégrant le traitement qualitatif des entrées de villes et de villages dans tous les projets d'extension urbaine mais aussi pour les entrées existantes,
- favorisant l'intégration du bâti dans le paysage,
- privilegiant la convivialité des espaces publics,
- protégeant les milieux naturels boisés,
- veillant au maintien du bocage.

**c-Protéger les habitants des risques, pollutions et nuisances en:**

- préservant de toute nouvelle urbanisation des secteurs inclus dans les zones d'expansion des crues identifiées dans le Plan de Prévention des Risques d'Inondation (PPRI) de la Loire pour le Val de Gien et également en limitant l'imperméabilisation des sols pour favoriser l'infiltration des eaux,

- limitant l'urbanisation aux abords des voies à grande circulation (autoroute A77, certaines voies départementales) et de la voie ferrée,

- prenant en compte les risques industriels, souterrains ou de pollution des sols dans les projets d'aménagement. Cela concerne l'existence d'activités comme les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE), les canalisations de gaz, les lignes haute tension, les contraintes liées aux risques d'instabilité des sols et la présence du risque nucléaire avec la centrale de Dampierre-en-Burly,

- préservant la qualité des nappes pour la préservation de la ressource en eau et des eaux de surface.

**d-Améliorer la performance environnementale du territoire en:**

- rendant le bâti plus performant,

- veillant à la réduction des émissions de gaz à effet de serre en réduisant les besoins en déplacement,

- développant les sources d'énergies renouvelables notamment les parcs photovoltaïques, l'éolien mais aussi l'implantation d'équipements produisant de la chaleur comme la méthanisation,

- gérant durablement les déchets.

**4-Organiser un territoire des mobilités et de proximité.** Cela nécessite de réaliser les actions suivantes:

- privilégier les cheminements doux: cyclable et piétonnier dans les futures opérations d'aménagement pour mieux relier les quartiers d'habitat actuels et futurs aux équipements publics et aux commerces,

- poursuivre les liaisons douces en lien avec la Loire à vélo,

- encourager la mise en place d'une liaison douce entre Gien et Briare,

- valoriser l'ancienne voie du chemin de fer en voie verte,

- anticiper la réhabilitation du viaduc de Gien,

- valoriser l'accessibilité multimodale de la gare de Gien,

- proposer des alternatives à l'usage individuel de la voiture en confortant les transports interurbains et intercommunaux tout en créant et valorisant le développement du covoiturage,

**C- La Communauté de Communes a prévu des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) pour ce projet.**

Ces Orientations, créées par la loi de 2010 portant Engagement National pour l'Environnement, comprennent, en cohérence avec le PADD, des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat, les activités, les transports, les déplacements et l'environnement.

Enquête publique unique relative au projet d'élaboration du Plan Local d'Urbanisme intercommunal de la Communauté de Communes Giennoises et aux projets de création de 4 Périmètres Délimités des Abords de 6 monuments historiques situés dans 3 communes.

Ces OAP sont des documents opposables ce qui entraîne que les autorisations d'occupation du sol et les opérations d'aménagement doivent leur être compatibles.

Le projet prévoit des **orientations sectorielles et des orientations thématiques**.

**1-Les orientations sectorielles s'appliquent aux zones de développement de l'habitat et aux zones de développement d'activités.**

Ces orientations concernent, pour certaines communes, les futures zones à urbaniser et définissent un développement cohérent de l'urbanisation notamment pour l'habitat mais également pour les zones d'activités tout en maîtrisant les déplacements par un maillage de circulations douces ou non et en aménageant des espaces publics paysagers et de transition.

**a- Les orientations sectorielles «habitat» comprennent par communes:**

-Les Choux: le développement:

-d'un secteur au bourg dédié à l'habitat de 0.8ha à proximité immédiate du bourg et de ses services,

-d'un autre secteur «Clos de la Petite Sologne» dédié à l'habitat de 2.5ha à proximité immédiate du bourg et de ses services tout en préservant une mare existante,

-Saint Gondon: la création d'une part d'un ensemble bâti «Les Quartiers» dédié à l'habitat et d'autre part une trame viaire dans la continuité de l'existant avec des liaisons douces, des espaces paysagers. L'ensemble représente 3.4ha.

-Poilly-Lez-Gien: la création également d'une part d'un ensemble bâti «Le Petit Caillou» dédié à l'habitat et d'autre part une trame viaire dans la continuité de l'existant avec des liaisons douces et des espaces paysagers et des boisements à conserver. L'ensemble représente 6.1ha.

-Saint Martin-sur-Ocre: le développement d'un secteur d'habitat «Les Cinq Sonnes» de 1.2ha à proximité immédiate du centre-bourg avec des liaisons douces et des espaces paysagers.

-Saint Brisson-sur-Loire: le développement d'un secteur d'habitat «Les Calets» de 1ha pour densifier le bourg et les équipements, avec un espace paysagé tout en préservant une mare existante.

-Coullons: le développement de zones d'habitat:

-«La Romanière» de 2.1ha, à proximité immédiate du centre- bourg avec des espaces paysagers,

-à court et moyen terme «Les Terres des Petites Brosses» de 3.5 ha, à proximité immédiate du centre-bourg avec des espaces paysagers et des haies à protéger.

-Gien «Bel Air»: le développement d'un secteur:

-dédié à l'habitat de 17.4ha tout en le reconnectant au quartier existant pour permettre une mixité sociale, urbaine tout en favorisant l'implantation de commerces et d'équipements avec des liaisons douces et des espaces paysagers dont une trame arborée,



-«Les Cloatons» dédié à l'habitat de 1.6ha et bénéficiant d'un cadre paysager de qualité.

**b- Les orientations sectorielles activités** se limitent au secteur, de 17.8ha, en prolongement de la zone d'activités existante de «La Bosserie Nord» à Gien pour offrir des surfaces supplémentaires aux investisseurs, regrouper les activités tout en évitant les étalements en dehors des zones dédiées, pour mutualiser les accès, préserver l'espace naturel présent au cœur de la zone et permettre une bonne intégration de la zone notamment en entrée de ville.

**2- Les orientations thématiques** se déclinent des dispositions du PADD et concernent les cinq (5) thèmes suivants: l'habitat, la mobilité, le maintien et la restauration de la trame verte et bleue, la préservation et la valorisation du patrimoine bâti et la définition des centralités commerciales.

**a- L'OAP «habitat»** nécessite:

- de relancer une dynamique de croissance de la population estimée à 2344 habitants dans 12 ans. Cela entrainera la production de 1450 logements sur cette période. Cette production s'observe en constructions neuves mais surtout en remise sur le marché de logements vacants.

- de développer prioritairement autour des bourgs, des centres-villes et des pôles de quartier,

- de lier étroitement la politique de l'habitat avec la consommation raisonnée de l'espace,

- de favoriser le développement urbain qualitatif et organiser des cœurs d'ilots et de secteurs d'extension,

- d'opter pour des modes d'urbanisation différents suivant la diversité des territoires.

**b-L'OAP «mobilité»** définit les orientations suivantes:

- rechercher une liaison viaire entre les nouveaux quartiers qu'elle soit automobile, cyclable ou piétonne,

- poursuivre le déploiement des liaisons douces en lien avec la Loire à vélo,

- poursuivre une offre suffisante en stationnement et en zones de covoiturage en lien avec l'urbanisation et l'objectif de décongestion des bourgs et des centres-villes,

- favoriser le développement de la mobilité électrique,

- proposer des alternatives à l'usage individuel de la voiture en:

- confortant l'offre de transports en commun,

- confortant la gare de Gien pour en faire un pôle d'échanges multimodal,

- reconnectant la gare de Gien au centre-ville,

- confortant l'offre de transport en commun,

- reliant les lieux de vie par des cheminements doux vers les réseaux de transport en commun,

-créant des aires de covoiturage signalées et sécurisées en privilégiant la connexion avec l'existant afin de créer un réseau.

**c- L'OAP «maintien et restauration de la trame verte et bleue»** permet de compléter la traduction du PADD, de compléter les prescriptions règlementaires pour avoir une meilleure lisibilité des objectifs de trame verte et bleue de l'intercommunalité pour les habitants et tous les acteurs publics et privés. La valorisation de ces trames vise à répondre aux exigences du Schéma Régional de Cohérence Ecologique (SRCE) et à celles du SCoT du Pays Giennois.

Cela nécessite de préserver et restaurer les réservoirs de biodiversité en:

- protégeant les périmètres d'inventaires et de protection environnementaux : Zones d'Intérêt Ecologique Faunistique et Floristique (ZNIEFF), les Zones Importantes pour la Conservation des Oiseaux (ZICO), les sites NATURA 2000 et les sites gérés par le Conservatoire des Espaces Naturels de la région,

- limitant l'impact de tout projet d'aménagement ou de construction sur les lisières boisées,

- préservant les zones humides et les milieux naturels ouverts,

- utilisant des essences locales pour les aménagements végétalisés des prairies non bâties,

- réalisant un aménagement paysager le long des voies principales,

- réalisant des clôtures spécifiques permettant le passage de la petite faune terrestre à proximité des milieux naturels,

- regroupant les constructions en milieux agricoles et naturels avec des aménagements végétalisés,

**d- L'OAP «préservation et valorisation du patrimoine bâti»** définit les orientations suivantes:

- maintien de la composition des ensembles urbains en conservant les volumétries et les compositions générales des édifices. Cela concerne les alignements de rue, des maisons anciennes des bourgs, les corps de fermes, les domaines et manoirs,

- préservant la qualité et le caractère du bâti ancien en maintenant les teintes traditionnelles du bâti local, en conservant les éléments de détail des façades, en respectant la composition originelle des ouvertures de façade et des volets, en conservant les tonalités des toitures, en conservant les murs et murets,

- assurer l'intégralité des constructions neuves et des aménagements dans leurs contextes urbains et ruraux. Cela concerne:

- la cohérence des constructions neuves avec les constructions des propriétés voisines,

- l'architecture des nouvelles constructions pour être insérées dans le tissu ancien,

- la préservation du caractère des espaces non-bâties,

- la réalisation des murs et murets en cohérence avec ceux existants,

-maintenir la qualité paysagère des entrées de bourg et des principaux cônes de vue pour conserver la transition entre l'espace bâti et l'espace cultivé, en ne remettant en cause la perception des espaces urbains et des monuments historiques

**e- L'OAP «définition des centralités commerciales».** L'organisation du commerce résulte du SCoT par la définition de lieux prioritaires d'implantation: les centralités urbaines et les Zones d'Aménagement COMmerciales (ZACOM). Ces zones de centralités sont prioritairement définies dans les cœurs historiques de chaque commune en limitant la surface à 300 m<sup>2</sup>.

**D- Le plan de zonage** découle du PADD et délimite les différentes zones du territoire de chaque commune de la Communauté de Communes. L'espace du territoire communal se compose de zones urbaines, de zones à urbaniser à court ou à long terme, de zones agricoles et de zones naturelles et forestières en fonction de l'occupation des sols, des perspectives de développement envisagées et des protections prévues sur des espaces naturels.

La superficie totale du territoire, de **36 244 ha**, comprend:

- les zones urbaines du tissu historique UA occupant **164ha**,
- les zones urbaines du tissu plus récent UB représentant **1 516ha**,
- les zones d'activités UI s'établissant à **345ha**,
- les zones à urbaniser tant pour l'habitat que pour les activités AU s'élevant à **57ha**,
- les zones agricoles A représentant **14 189ha**,
- les zones naturelles N occupant **19 973ha**.

Les **plans du zonage** se composent de **38 documents graphiques** qui correspondent aux plans pour chaque commune, établis au 1/5 000ème sauf pour les bourgs et le centre-ville de Gien au 1/2 500ème.

**E- Le règlement des zones** découle également du PADD et permet d'avoir des règles identiques pour l'ensemble des communes.

Comme pour les OAP, le règlement est un document opposable ce qui entraîne que les autorisations d'occupation du sol et les opérations d'aménagement doivent lui être compatibles.

Il définit les règles applicables à l'intérieur des zones:

- urbaines pour l'habitat historique UA,
- urbaines plus récentes UB,
- urbaines d'activités UI,
- à urbaniser pour l'habitat AU,

Enquête publique unique relative au projet d'élaboration du Plan Local d'Urbanisme intercommunal de la Communauté de Communes Giennaises et aux projets de création de 4 Périmètres Délimités des Abords de 6 monuments historiques situés dans 3 communes.

- à urbaniser pour les activités AUI,
- agricoles A,
- naturelles N.

Le règlement prévoit, pour chaque zone, un ensemble de règles ayant une structure unifiée avec:

- la destination des constructions, l'usage des sols et les natures d'activités avec les constructions interdites, celles soumises à condition et éventuellement le changement de destination notamment pour l'interdiction de transformer des commerces en habitation.

- les caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères.

- les équipements et les réseaux.

**F- Une annexe au règlement** des zones définit, pour chaque commune, des bâtiments particuliers en les localisant, en les décrivant, en mentionnant l'intérêt architectural ou patrimonial et en édictant des prescriptions spécifiques à leur préservation voire à leur évolution.

**G- Des emplacements réservés** valorisent le cadre de vie et l'environnement paysager du territoire. Ils permettent d'une part d'améliorer le confort des usagers des routes tout en améliorant la sécurité routière et celle des piétons et d'autre part d'aménager voire d'agrandir les espaces et équipements publics.

Cela permet aux communes d'acquérir du foncier afin de réaliser des projets d'intérêt général. Ces emplacements sont listés par communes :

- un parc pour Le Moulinet-sur-Solin,

- un accès pour Les Choux,

- un espace public à Nevoy,

- un accès à Gien,

- une extension du groupe scolaire, un parc et un contournement agricole à Saint Gondon,

- un accès et un bassin de gestion des eaux pluviales à Poilly-Lez-Gien,

- deux accès et un aménagement de voirie à Saint Martin-sur-Ocre,

- l'élargissement d'un boulevard, la création d'une voie d'accès et l'élargissement d'un chemin à Coullons.

Ils sont repérés par une zone hachurée en double sens et un rond avec une lettre avec le numéro d'ordre de la commune sur les plans du zonage.

**H- Des changements de destination** sont identifiés et peuvent être de 2 natures:

-les changements de destination pour l'activité artisanale, de service, de commerces et de bureaux. L'objectif consiste à faciliter la réutilisation de certains bâtiments au cœur de la ruralité plutôt que de développer des zones artisanales. Il s'agit notamment de permettre la vente de produits locaux (activité commerciale) et la réutilisation de certains hangars par des artisans. Ils sont repérés par une étoile rose sur les plans du zonage.

-Les changements de destination pour de l'habitat et des gîtes. Ce changement de destination ne concerne que les bâtiments agricoles. Le patrimoine sera ainsi valorisé par la création de gîtes ou de chambres d'hôtes. Ils sont repérés par une étoile noire sur les plans du zonage.

**I- Le recensement des servitudes d'utilité publique** dresse la liste et fournit pour chacune toutes les prescriptions à respecter. Il s'agit principalement des servitudes liées aux réseaux.

Toutefois le projet prend en compte des servitudes découlant du code de l'urbanisme.

-l'article L151-41-5 permet en effet dans les zones urbaines de créer une servitude interdisant, pour une durée de 5 ans, toute construction ou installation d'une surface supérieure à 20 m<sup>2</sup> dans l'attente d'un projet d'aménagement global. Le quartier de la gare et celui de Saint Lazare sont concernés. Ils sont représentés, en fond «bis», sur le plan de zonage de Gien Bourg.

- l'article R151-37 permet de définir des règles différenciées entre le rez-de-chaussée et les étages supérieurs des constructions. Les surfaces occupées par des commerces en rez-de-chaussée ne peuvent plus être transformés au fur et à mesure du temps en logements. Deux quartiers du centre-bourg de Gien, situés de part et d'autre du pont enjambant la Loire, sont concernés. Ils sont représentés, en fond «rose», sur le plan de zonage de Gien Bourg.

**J- Une note technique concernant l'eau potable** décrit pour chaque commune:

- le gestionnaire de l'eau potable,
- la description des installations,
- les périmètres de protection des captages,
- la défense incendie.

**K- Une note technique concernant l'assainissement** décrit pour chaque commune:

- le système d'assainissement collectif,
- l'assainissement non collectif,
- le principe d'assainissement des nouvelles zones à urbaniser.

**L- Une note technique concernant les déchets** décrit la collecte des déchets avec la gestion du ramassage ainsi que le traitement des déchets en identifiant les déchetteries et la valorisation des déchets après le ramassage.

Enquête publique unique relative au projet d'élaboration du Plan Local d'Urbanisme intercommunal de la Communauté de Communes Giennoises et aux projets de création de 4 Périmètres Délimités des Abords de 6 monuments historiques situés dans 3 communes.

### **M- La présentation des conséquences du Plan de Prévention du Risque d’Inondation (PPRI) de la Loire pour le Val de Gien.**

Des documents graphiques au 1/20 000<sup>ème</sup> permettent de connaître les niveaux d’aléas pour les communes ligériennes concernées: Gien, Nevoy, Poilly-Lez-Gien, Saint Brisson-sur-Loire et Saint Gondon.

Le règlement de ce PPRI rappelle les dispositions constructives à respecter pour les communes concernées.

**N- Une note technique porte sur le classement sonore des infrastructures de transports terrestres.** Ce document comporte l’arrêté du 2 mars 2017 de monsieur le Préfet du Loiret et les conséquences pour toutes les communes.

### **2.2.2 Création des Périmètres Délimités des Abords (PDA) de monuments historiques:**

L’architecte des Bâtiments de France a défini chaque PDA en s’appuyant sur l’analyse du contexte urbain, paysager et architectural et également sur les enjeux de préservation et de mise en valeur de chaque monument.

-château de Saint Brisson: le château mais aussi le parc, les terrasses et les douves sont concernés. La construction du château débute au XIV<sup>ème</sup> siècle et il est inscrit en 1993. La superficie ainsi définie s’élève à 162.5 ha contre 148.5 ha auparavant. L’augmentation de surface concerne principalement des terres agricoles.

-menhir de Saint Gondon: inscrit depuis 1986. Il est très isolé. La nouvelle superficie s’élève à 0.50 ha alors qu’auparavant le menhir était inclus dans la superficie avec les autres monuments de la commune.

-le prieuré, les ruines du donjon de la motte et la maison à pans de bois inscrits respectivement en 1975, 1971 et 1994. Ils sont très proches et dans ces conditions l’Architecte des Bâtiments de France a défini un seul périmètre de 36.5 ha contre 114 ha avant.

-le chœur de l’église Saint Vrain de Boismorand: du XVI<sup>ème</sup> siècle et inscrit en 1931. Le périmètre redéfini représente une superficie de 35 ha contre 80.50 ha avant.

## **3 COMPOSITION DES DOSSIERS:**

Le dossier du projet du PLUi a été constitué sous la responsabilité du Président de la Communauté de Communes Giennoises avec la participation des bureaux d’études : GEOMEXPERT et BIOTOPE.

Le dossier des projets de PDA a été constitué sous la responsabilité de monsieur le Préfet du Loiret par l’Architecte des Bâtiments de France avec la participation du cabinet d’architectes TRAITCARRE,

Conformément aux articles R 153-8 du code de l'urbanisme et à l'article R 123-8 du code de l'environnement, l'ensemble des documents des dossiers comprennent:

### **3.1 Présentation générale:**

Ce dossier, de 363 pages, décrit toute les phases de l'élaboration des dossiers jusqu'au début de l'enquête publique et comprend:

#### **3.1.1 Le porter à connaissance:**

Ce sous-dossier, de 229 pages au format A4, regroupe:

- Le courrier de monsieur le Préfet du Loiret, en date du 18 juillet 2016, comportant les prescriptions et informations nécessaires à la mise en œuvre de l'élaboration du PLUi,
- Le PLUi et la réglementation nationale,
- Le porter à connaissance des services de l'Etat en date du 2 juin 2016,
- Les annexes au porter à connaissance.

#### **3.1.2 Les Délibérations, avis et publications:**

Le sous-dossier, de 165 pages au format A4, comprend:

A- Les délibérations de 40 pages:

- La délibération 2015-172 du 11 décembre 2015,
- Les modalités de collaboration 2015-173 du 11 décembre 2015,
- La chartre du PLUi,
- La délibération 2016-006 du 5 février 2016 sur les compléments à la prescription et les modalités de concertation,
- La délibération 2018-005 du 5 février 2016 pour l'approbation du PADD,
- L'avis 2019-21 du 1 mars 2019 du conseil communautaire de la Communauté de Communes sur les PDA,
- La synthèse de la concertation en mars 2019,
- La délibération 2019-22 du 1 mars 2019 tirant le bilan de la concertation et arrêtant le projet de PLUi,
- L'arrêté d'ouverture et d'organisation de l'enquête publique unique 2019-0206 du 22 mai 2019.

B- Les avis des Personnes Publiques Associées et des Personnes Publiques Consultées de 115 pages:

- GRT gaz du 2 avril 2019,
- Mairie de Lorris du 8 avril 2019,
- MRAe: relevé de décisions du 12 avril 2019,
- CDPENAF du 24 avril 2019,
- RTE du 25 avril 2019,

Enquête publique unique relative au projet d'élaboration du Plan Local d'Urbanisme intercommunal de la Communauté de Communes Giennesoises et aux projets de création de 4 Périmètres Délimités des Abords de 6 monuments historiques situés dans 3 communes.

- Institut National de l'Origine et de la qualité (I.N.A.O.) du 9 mai 2019,
- Centre Régional de Protection Forestière Centre-Val de Loir du 9 mai 2019,
- Chambre d'Agriculture du Loiret du 22 mai 2019,
- Mairie de Nogent-sur-Vernisson du 28 mai 2019,
- Région Centre-Val de Loire du 7 juin 2019,
- Préfecture/D.D.T. du 11 juin 2019,
- MRAe: avis tacite du 21 juin 2019.

C- L'arrêté d'ouverture et d'organisation de l'enquête publique unique 2019-0206 du 22 mai 2019 (7 pages),

D- L'avis d'enquête publique (1 page),

E- Les publications dans la presse (4 pages).

- la Nouvelle République du Centre du mercredi 29 mai 2019,
- le journal de Gien du jeudi 30 mai 2019,
- la Nouvelle République du Centre du jeudi 20 juin 2019,
- le journal de Gien du jeudi 20 juin 2019,

### **3.1.3 Le dossier de concertation avant enquête:**

Ce sous-dossier, de 621 pages au format A4, relate toutes les phases de concertation et de communication pour l'élaboration du PLUi et comprend :

A- Le diagnostic, de 123 pages, se compose:

- du diagnostic de lancement,
- des travaux de l'atelier économie,
- des travaux de l'atelier habitat,
- des travaux de l'atelier environnement et paysages.

B- Les fiches concernant le Orientations d'Aménagement et de Programmation (A.O.P.), de 108 pages, se compose des présentations suivantes:

- 12 avril 2018,
- 19 juin 2018,
- 27 juin 2018,
- 3 décembre 2018,
- 13 décembre 2018.

C- Les travaux des groupes de travail, des ateliers et de la réunion plénière concernant le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (P.A.D.D.), de 129 pages:

- 6 avril 2017,
- 29 juin 2017,

Enquête publique unique relative au projet d'élaboration du Plan Local d'Urbanisme intercommunal de la Communauté de Communes Giennes et aux projets de création de 4 Périmètres Délimités des Abords de 6 monuments historiques situés dans 3 communes.



- 1 mars 2017,
- 3 mai 2017,
- 20 avril 2017,
- 29 juin 2017,
- 7 novembre 2017,
- 20 novembre 2017

D- L'ensemble de présentations et des rencontres ayant permis d'élaborer le zonage, de 80 pages, et comprenant:

- La nouvelle nomenclature du PLUi modernisé du 29 janvier 2017,
- les règles morphologiques du 15 mars 2018,
- la qualité du cadre de vie du 29 mars 2018,
- les nomenclatures et les secteurs du 29 juin 2018,
- la validation définitive du zonage du 16 octobre 2018.

E- Les présentations de l'avancement des travaux et des différentes phases lors des réunions publiques, de 90 pages:

- 8 mars 2017 à Poilly-Lez-Gien,
- 9 janvier 2018 à Gien,
- 3 décembre 2018 à Gien,
- 27 février 2019 à Gien.

G- Les moyens de communication pour informer le public, de 91 pages, comprenant:

- les affiches,
- les 5 articles de presse,
- les extraits de 15 bulletins municipaux,
- les extraits des registres de concertation de Coullons, Gien, Poilly-Lez-Gien et Saint Martin-sur-Ocre,
- les différentes communications par internet,

### **3.2 Le dossier d'élaboration du PLUi sans les plans du zonage:**

Ce dossier, de 1570 pages au format A4, comprend:

#### **3.2.1 Le rapport de présentation :**

Ce sous-dossier, de 836 pages, se compose des éléments suivants:

- le diagnostic:
  - de l'état initial de l'environnement,
  - territorial portant sur:

Enquête publique unique relative au projet d'élaboration du Plan Local d'Urbanisme intercommunal de la Communauté de Communes Giennoises et aux projets de création de 4 Périmètres Délimités des Abords de 6 monuments historiques situés dans 3 communes.

- les paysages naturels,
- la morphologie urbaine et le patrimoine,
- la population,
- le logement,
- le profil économique du territoire,
- les équipements,
- les déplacements et la mobilité,
- le foncier.

-la justification des axes adoptés au Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD),

-La justification:

-des axes adoptés pour les Opérations d'Aménagement de Programmation (OAP) au regard du PADD,

-du règlement au regard du PADD,

-l'évaluation environnementale avec:

- le résumé non technique,
- l'articulation avec les autres documents d'urbanisme,
- les incidences du projet sur l'environnement,
- les mesures envisagées pour éviter, réduire voire compenser les incidences,
- le programme de suivi des effets du PLUi sur l'environnement.

### **3.2.2 Le projet d'Aménagement et de développement Durable (PADD):**

Ce sous-dossier, de 45 pages, comprend les éléments suivants:

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

### **3.2.3 Les Orientations d'Aménagement et de programmation (OAP):**

Ce sous-dossier, de 87 pages, se compose des

-OAP sectorielles:

- habitat,
- activités.

-OAP thématiques:

- habitat,

Enquête publique unique relative au projet d'élaboration du Plan Local d'Urbanisme intercommunal de la Communauté de Communes Giennaises et aux projets de création de 4 Périmètres Délimités des Abords de 6 monuments historiques situés dans 3 communes.

- mobilité,
- maintien et restauration des trames verte et bleue,
- préservation et valorisation du patrimoine bâti,
- définition des centralités commerciales.

### **3.2.4 Le règlement:**

Ce sous-dossier, de 106 pages, décrit les dispositions à appliquer dans:

- les zones urbaines,
- les zones à urbaniser,
- la zone agricole,
- les zones naturelles.

### **3.2.5 Les annexes au règlement:**

Ce sous-dossier, de 261 pages, décrit les dispositions spécifiques à appliquer dans chacune des 11 communes de la Communauté de Communes Giennes.

### **3.2.6 Les servitudes d'utilité publique:**

Ce sous-dossier, de 146 pages, dresse la liste des servitudes d'utilité publique à appliquer sur l'ensemble de la Communauté de Communes Giennes.

### **3.2.7 Les annexes sanitaires:**

Ce sous-dossier, de 35 pages, décrit les annexes suivantes:

- eau potable: installations pour chaque commune et périmètres des captages,
- assainissement: assainissement collectif et assainissement non collectif pour chaque commune,
- déchets: collecte et traitement.

### **3.2.8 Les dispositions du Plan de Prévention du Risque d'Inondation de la Loire :**

Ce sous-dossier, de 25 pages, rappelle les dispositions du P.P.R.I de la Loire Val de Gien à appliquer pour les communes impactées.

### **3.2.9 Les secteurs affectés par le bruit:**

Ce sous-dossier, de 29 pages, fournit l'arrête du Préfet du Loiret sur le classement sonore des infrastructures de transport terrestres et le classement sonore pour chaque commune.

## **3.3 Les plans du zonage du dossier d'élaboration du PLUi:**

Le zonage comprend les 38 plans suivants:

- 1 Le Moulinet-sur-Solin Nord au 1/5000<sup>ème</sup>,
- 2 Le Moulinet-sur-Solin Sud au 1/5000<sup>ème</sup>,

Enquête publique unique relative au projet d'élaboration du Plan Local d'Urbanisme intercommunal de la Communauté de Communes Giennes et aux projets de création de 4 Périmètres Délimités des Abords de 6 monuments historiques situés dans 3 communes.

- 3 Le Moulinet-sur-Solin le Bourg au 1/2500<sup>ème</sup>,
- 4 Langesse Nord au 1/5000<sup>ème</sup>,
- 5 Langesse Sud au 1/5000<sup>ème</sup>,
- 6 Langesse Le Bourg au 1/2500<sup>ème</sup>,
- 7 Les Choux Nord au 1/5000<sup>ème</sup>,
- 8 Les Choux Sud au 1/5000<sup>ème</sup>,
- 9 Les Choux Le Bourg au 1/2500<sup>ème</sup>,
- 10 Boismorand Nord au 1/5000<sup>ème</sup>,
- 11 Boismorand Sud au 1/5000<sup>ème</sup>,
- 12 Boismorand Le Bourg au 1/2500<sup>ème</sup>,
- 13 Nevoy Nord au 1/5000<sup>ème</sup>,
- 14 Nevoy Sud au 1/5000<sup>ème</sup>,
- 15 Nevoy Le Bourg au 1/2500<sup>ème</sup>,
- 16 Gien Nord au 1/5000<sup>ème</sup>,
- 17 Gien Centre au 1/5000<sup>ème</sup>,
- 18 Gien Sud au 1/5000<sup>ème</sup>,
- 19 Gien Est au 1/5000<sup>ème</sup>,
- 20 Gien Le centre-ville partie Ouest au 1/2500<sup>ème</sup>,
- 21 Gien Le centre-ville partie Est au 1/2500<sup>ème</sup>,
- 22 Gien Arrabloy Le Bourg au 1/2500<sup>ème</sup>,
- 23 Saint Gondon Nord au 1/5000<sup>ème</sup>,
- 24 Saint Gondon Sud au 1/5000<sup>ème</sup>,
- 25 Saint Gondon Le Bourg au 1/2500<sup>ème</sup>,
- 26 Poilly-Lez-Gien Nord au 1/5000<sup>ème</sup>,
- 27 Poilly-Lez-Gien Sud au 1/5000<sup>ème</sup>,
- 28 Poilly-Lez-Gien Le Bourg au 1/2500<sup>ème</sup>,
- 29 Saint Martin-sur-Ocre Nord au 1/5000<sup>ème</sup>,
- 30 Saint Martin-sur-Ocre Sud au 1/5000<sup>ème</sup>,
- 31 Saint Martin-sur-Ocre Le Bourg au 1/2500<sup>ème</sup>,
- 32 Saint Brisson-sur-Loire Nord au 1/5000<sup>ème</sup>,
- 33 Saint Brisson-sur-Loire Sud au 1/5000<sup>ème</sup>,
- 34 Saint Brisson-sur-Loire Le Bourg au 1/2500<sup>ème</sup>,
- 35 Coullons Nord au 1/5000<sup>ème</sup>,
- 36 Coullons Centre au 1/5000<sup>ème</sup>,

Enquête publique unique relative au projet d'élaboration du Plan Local d'Urbanisme intercommunal de la Communauté de Communes Giennoises et aux projets de création de 4 Périmètres Délimités des Abords de 6 monuments historiques situés dans 3 communes.

- 37 Coullons Sud au 1/5000<sup>ème</sup>,
- 38 Coullons Le Bourg au 1/2500<sup>ème</sup>,

### **3.4 Le dossier de création des Périmètres Délimités des Abords (PDA) de monuments historiques:**

Le dossier, de 181 pages, comprend les quatre (4) Périmètres délimités des Abords (PDA) de 6 monuments historiques situés sur 3 communes :

- PDA du château, du parc, des terrasses et des douves sur la commune de Saint Brisson,
- PDA du menhir de Saint Gondon,
- PDA du Prieuré, des ruines du donjon de la motte, et de la maison à pans de bois sur la commune de Saint Gondon,
- PDA du chœur de l'église Saint Vrain à Boismorand.

### **3.5 Etude des dossiers:**

La commission a commencé à procéder à une étude des dossiers dès la remise de la version électronique version CD. Cela a permis de solliciter des compléments d'informations notamment lors de la présentation des dossiers par la Communauté de Communes le 21 mai et lors des visites le 29 mai.

Toutefois la commission a procédé à une étude plus approfondie et détaillée de chacun des dossiers, dès que ceux-ci ont été remis en version « papier », préalablement à l'ouverture de l'enquête.

Compte tenu de son volume (**2586 pages plus les 38 plans du zonage de grand format**), le dossier du projet d'élaboration du PLUi a nécessité un examen approfondi, pour son appropriation par les membres de la commission, entraînant de nombreuses heures d'études et de recherches.

Cet examen complet a ainsi généré plusieurs questions ou remarques de la part de la commission d'enquête durant la période de préparation et avant l'ouverture de l'enquête. Cela a conduit la commission à solliciter des compléments d'informations, par mail et par téléphone, auprès des services du responsable du projet PLUi.

Avant le début de l'enquête, la commission a estimé nécessaire, pour chaque commune, de connaître les nouvelles surfaces, surtout celles constructibles, par rapport à celles des documents existants. Aussi la commission a souhaité, par mail, que des compléments soient apportés pour chaque commune afin de quantifier, pour chacune, la surface des zones urbaines historiques, des zones urbaines récentes, des zones d'activités, des zones de futurs aménagements d'habitat et d'activités, des zones agricoles et des zones naturelles. Ces éléments existent seulement au niveau du territoire communautaire.

En réponse, par mail, le responsable du projet a indiqué que le bureau d'études ne possédait pas cette répartition qui demanderait un travail complémentaire important. De plus s'agissant d'un PLUi, la répartition des surfaces des zones pour l'ensemble du territoire suffisait.

Par ailleurs la commission a constaté que la somme de l'ensemble des surfaces de toutes les zones décrites ne correspondait pas à la superficie totale du territoire de la Communauté de Communes. Le responsable du projet s'est engagé à remédier à cette anomalie.

### 3.6 Commentaires et remarques sur les dossiers:

Un exemplaire des dossiers a été mis à la disposition du public sous forme «papier» dans toutes les communes ainsi qu'au siège de l'enquête à la Communauté de Communes Giennes à Gien.

De plus la Communauté de Communes Giennes a mis un ordinateur à la disposition du public dans toutes les communes pour permettre au public d'une part de consulter les dossiers et d'autre part d'émettre éventuellement des observations.

Un exemplaire numérique a été mis en ligne sur le site internet de la Communauté de Communes Giennes et sur le registre dématérialisé.

Ces dossiers, très complets et répondant aux exigences de la réglementation, s'avèrent trop volumineux (soit **2767 pages au format A4 auxquels il convient d'ajouter les 38 plans du zonage de grand format**).

Bien que volumineux (**181 pages**), le dossier des projets de création des PDA est clair, net et précis dans son contenu. Eu égard à sa spécificité, il faut reconnaître qu'il est accessible au plus grand nombre. Dans ces conditions, le responsable des projets PDA a présenté un dossier complet et ce dossier n'appelle pas de remarque de la part de la commission d'enquête.

Le dossier du projet d'élaboration du PLUi s'avère trop important car il compte au total **2786 pages** auxquels il convient d'ajouter les **38 plans du zonage de grand format**. De plus ce dossier volumineux, très détaillé et très technique, ne permet pas à un public non averti d'appréhender tous les enjeux de ce projet.

Le public a éprouvé des difficultés pour le projet d'élaboration du PLUi:

- à consulter les plans du zonage pour chaque commune pour rechercher et retrouver des lieux-dits, des parcelles. Certaines communes avaient regroupé toutes les planches de la commune afin que le public les consulte plus facilement.

- pour se repérer sur les documents graphiques car les noms et les numéros des parcelles ainsi que le nom des rues n'étaient pas lisibles car trop petits. De plus il n'y avait pas de légende concernant les différentes zones sur chaque planche.

- à comprendre qu'une aire de grand passage pour les gens du voyage restait matérialisée au lieu-dit «La Prise d'eau» car cela ne correspondait pas aux propos tenus par le

président de la Communauté de Commune lors d'une rencontre précédente. Cela a provoqué de vives réactions des personnes concernées et des observations. Dans sa décision de validation du projet du PLUi du 1 mars 2019, le conseil communautaire avait identifié deux emplacements possibles en attendant une décision des services de l'Etat et l'accord des propriétaires pour celui de la «Métairie».

-à consulter le règlement commun car il recherchait les dispositions spécifiques à une zone sans examiner les dispositions génériques pour toutes les zones ainsi que les mesures sur les biens et les activités existants notamment celles obligatoires et recommandées ainsi que les mesures de prévention, de protection, de sauvegarde.

## **4 ORGANISATION DE L'ENQUETE**

### **4.1 Désignation du commissaire-enquêteur:**

Par décision N° E19000059/45 du 30 avril 2019, madame la Présidente du Tribunal Administratif d'Orléans a désigné une commission d'enquête composée comme suit :

-Président: monsieur Joseph CROS,

-Membres titulaires : messieurs Dominique FROIDEFOND et Didier BAROTTE,

En cas d'empêchement de monsieur Joseph CROS, la présidence de la commission sera assurée par monsieur Dominique FROIDEFOND.

### **4.2 Modalités de l'enquête:**

#### **4.2.1 Préparation et organisation de l'enquête:**

Dès la désignation, le président de la commission d'enquête a pris contact avec la Communauté de Communes Giennes, autorité organisatrice de l'enquête (AOE) pour obtenir des éléments sur l'enquête.

Un entretien s'est déroulée, le 16 mai 2019, entre la commission et la Communauté de Communes Giennes représentée par monsieur Thibault MARIE, responsable du pôle aménagement, assisté de madame Corinne PEYNOT référent PLUi de ce pôle, de madame Véronique LETELLIER instructrice de documents d'urbanisme pour ce pôle, de monsieur Michel HENRY, vice-président et référent PLUi et de monsieur Bruno SIDOLI, directeur des services techniques.

Au cours de cet entretien, une version numérique (CD rom) a été remise au président de la commission. Les dossiers, sous forme «papier», n'étaient pas encore disponibles.

La commission ne possédant aucun document pour cette enquête, les représentants de l'autorité organisatrice ont présenté rapidement les grandes lignes des 2 dossiers avec les 2 responsables de projets: monsieur le Président de la Communauté de Communes Giennes (CdCG) pour le PLUi et monsieur le Préfet du Loiret pour les PDA.

Des échanges rapides se sont déroulés sur le déroulement de la procédure avec les avis de chaque commune et l'avis favorable aux projets du conseil communautaire de la CdCG tout en rappelant le SCoT du Pays Giennes, approuvé en 2016, qui impose des contraintes fortes pour chaque commune notamment pour l'habitat.

Des échanges ont permis de comprendre les attentes de l'autorité organisatrice de l'enquête qui souhaitait:

- l'enquête entre la mi-juin et la mi-juillet,
- que le siège de l'enquête soit à la CdCG car située dans les locaux de la mairie de Gien,
- au moins une permanence par commune,
- des permanences supplémentaires pour les communes où il existait des demandes d'urbanisme. Une liste a été fournie.
- que les permanences à la CdCG servent de permanences pour la commune de Gien.

L'AOE, rencontrant des problèmes informatiques liés à la taille des documents, a indiqué recourir à un prestataire pour le registre dématérialisé de l'enquête ainsi que pour la mise en ligne des dossiers.

Les représentants de l'AOE ont remis, à la commission, un document de travail comportant les coordonnées des mairies avec les principaux interlocuteurs ainsi que les jours et heures d'ouverture au public.

En fin de journée, la commission a pris en compte les attentes de l'autorité organisatrice et a remis une proposition de principe pour les lieux, dates et heures des permanences. Les représentants de l'AOE ont accepté cette proposition de principe.

Par courriels, la commission a communiqué une version définitive des dates d'enquêtes ainsi que des dates et heures des permanences pour les communes et le siège de l'enquête.

Des échanges, par courriels, ont permis d'élaborer le projet d'arrêté et l'avis au public.

Le 21 mai 2019 une nouvelle rencontre a été programmée avec l'autorité organisatrice afin de finaliser l'arrêté, l'avis d'enquête, les parutions de l'avis d'enquête dans la presse, d'obtenir les renseignements concernant les propriétaires des monuments historiques pour les courriers rédigés par le président de la commission.

Au cours de cet entretien, la commission a proposé un document à joindre au registre et un document à transmettre aux secrétaires et aux maires. Des échanges ont permis de finaliser ces documents. La Communauté de Communes Giennoises a mentionné qu'une rencontre se déroulerait le 4 juin avec les secrétaires et les référents PLUi de chaque commune pour expliquer l'enquête et son déroulement.

Monsieur le Président de la Communauté de Communes Giennoises a pris l'arrêté prescrivant l'ouverture et l'organisation de l'enquête publique le 22 mai 2019.

Au cours de l'après-midi, les représentants des responsables des projets ont présenté la procédure d'élaboration de chaque projet ainsi que les tenants et aboutissants de chacun



Le 29 mai 2019 et avant la visite d'une partie du territoire, un exemplaire des dossiers en version « papier » a été remis à chaque membre de la commission. Ensuite tous les registres ont été paraphés par les membres de la commission.

#### **4.2.2 Période:**

L'enquête publique s'est déroulée du lundi 17 juin 2019 à 9h00 au mercredi 17 juillet à 17h00, inclusivement sous une durée de 31 jours consécutifs.

#### **4.2.3 Consultation du dossier par le public:**

Pendant toute la durée de l'enquête et pendant les heures d'ouverture des mairies et du siège de l'enquête, les personnes intéressées ont pu consulter les dossiers disponibles en version papier.

Conformément à la réglementation, les dossiers étaient également consultables au siège de l'enquête et dans toutes les mairies à partir d'un poste informatique mis à la disposition du public par l'autorité organisatrice et également sous forme numérique sur le site internet de la Communauté de Communes Giennes : [www.legiennois.fr](http://www.legiennois.fr) ; onglet « Habiter-PLUi » et sur le registre numérique: [www.democratie-active.fr/pluipda-cc-giennes](http://www.democratie-active.fr/pluipda-cc-giennes).

Il convient de noter que le public pouvait transmettre des observations depuis ce poste informatique.

#### **4.2.4 Observations et propositions du public:**

Pendant toute la durée de l'enquête, les personnes intéressées ont pu formuler éventuellement des observations et propositions soit:

- sur les registres d'enquête spécialement ouverts à cet effet dans chacune des 11 mairies et au siège de l'enquête aux jours et heures habituels d'ouverture,

- par document, remis directement en mairie et au siège de l'enquête, et annexé au registre afin d'éviter des écritures longues et des ratures sur celui-ci,

- par courrier reçu, pendant la durée de l'enquête, au siège de l'enquête : Communauté de Communes Giennes et à l'attention de monsieur le président de la commission d'enquête PLUi/PDA, pôle aménagement, 3 chemin de Montfort – BP 50114 – 45503 GIEN cedex,

- par courriel à l'adresse électronique suivante : [pluipda-cc-giennes@democratie-active.fr](mailto:pluipda-cc-giennes@democratie-active.fr),

- par courriel sur le registre numérique à l'adresse suivante : [www.democratie-active.fr/pluipda-cc-giennes](http://www.democratie-active.fr/pluipda-cc-giennes).

L'autorité organisatrice a transmis, dans les meilleurs délais, aux membres de la commission l'ensemble des observations et propositions émises par courriels.

#### 4.2.5 Permanences:

La commission a pris en compte les souhaits, évoqués précédemment, des représentants du responsable du projet PLUi pour déterminer les permanences.

Les locaux de la mairie de Gien abritent ceux de la Communauté de Communes Giennoises. Dans ces conditions les permanences du siège de l'enquête servaient également pour les habitants de Gien.

Un membre de la commission d'enquête s'est mis à la disposition du public pour le renseigner utilement et pour recevoir ses observations et propositions, dans chacun des lieux d'enquête aux dates et horaires suivants:

**-Communauté de Communes Giennoises à Gien:** le lundi 17 juin 2019 de 9h00 à 12h00, le samedi 6 juillet 2019 de 9h00 à 12h00 et le mercredi 17 juillet 2019 de 14h00 à 17h00,

**-Boismorand:** le vendredi 28 juin 2019 de 14h00 à 17h00,

**-Coullons:** le vendredi 28 juin 2019 de 9h00 à 12h00 et le vendredi 12 juillet 2019 de 9h00 à 12h00,

**-Langesse:** le mardi 2 juillet 2019 de 14h00 à 17h00,

**-Les Choux:** le mardi 2 juillet 2019 de 9h00 à 12h00,

**-Le Moulinet-sur-Solin:** le mardi 2 juillet 2019 de 14h00 à 17h00,

**-Nevoy:** le lundi 17 juin 2019 de 14h00 à 17h00 et le lundi 15 juillet 2019 de 14h00 à 17h00,

**-Poilly-Lez-Gien:** le vendredi 21 juin de 9h00 à 12h00 et vendredi 12 juillet de 14h00 à 17h00,

**-Saint Brisson-sur-Loire:** le vendredi 28 juin 2019 de 14h00 à 17h00 et le mardi 9 juillet 2019 de 14h00 à 17h00,

**-Saint Gondon:** le vendredi 21 juin de 14h00 à 17h00 et le mardi 9 juillet 2019 de 9h00 à 12h00,

**-Saint Martin-sur-Ocre:** le vendredi 28 juin 2019 de 9h00 à 12h00 et le lundi 15 juillet 2019 de 9h00 à 12h00,

Compte tenu d'une part de la population importante de Gien par rapport aux autres communes, la commission a décidé d'assurer les 2 dernières permanences du siège de l'enquête à 2 commissaires enquêteurs afin de mieux accueillir et recevoir le public venu effectivement nombreux.

#### 4.2.6 Registres:

L'autorité organisatrice a souhaité que 2 registres, spécifiques pour le PLUi et pour le PDA, soient systématiquement mis à la disposition du public dans toutes les mairies et au siège de l'enquête soit au total 24 registres.

Les membres de la commission d'enquête ont coté et paraphé toutes les pages des registres lors de la rencontre avec l'autorité organisatrice le 29 mai 2019.

Enquête publique unique relative au projet d'élaboration du Plan Local d'Urbanisme intercommunal de la Communauté de Communes Giennoises et aux projets de création de 4 Périmètres Délimités des Abords de 6 monuments historiques situés dans 3 communes.

Chaque maire et le président de la CdCG ont procédé, le 17 juin 2019 à 9h, à l'ouverture des registres.

A l'expiration du délai d'enquête: le mercredi 17 juillet 2019 à 17h00 et afin d'éviter les envois, sources de retard et de perte de documents, les membres de la commission ont procédé à la collecte, en concertation avec les communes, des registres et des documents annexés de chaque commune. Les registres, avec les annexes, et le dossier du siège de l'enquête ainsi que les courriels transmis par internet ont été remis directement au président de la commission.

Conformément à l'article 9 de l'arrêté communautaire d'ouverture et d'organisation de l'enquête, le président de la commission a clos et signé les 24 registres.

#### **4.2.7 Contacts préalables:**

##### Représentants du responsable du projet PLUi:

Comme évoqué précédemment, une première rencontre s'est déroulée le 16 mai lors de la prise de contact.

Le 21 mai 2019, la commission a rencontré les représentants du responsable du projet PLUi: Thibault MARIE, responsable du pôle aménagement, assistés de madame Corinne PEYNOT, référent PLUi de ce pôle et de monsieur Michel HENRY, vice-président et référent PLUi, afin de connaître les tenants et les aboutissants du projet d'élaboration du PLUi et du projet de création des PDA.

En préambule, les représentants ont tenu à préciser les contraintes que le SCoT du Pays Giennois entraînait tant pour l'intercommunalité que pour les communes en termes de surfaces constructibles pour l'habitat et pour les activités mais également en consommation d'espaces agricoles et forestiers.

Ces personnes ont rappelé qu'en application de l'article L123-6 du code de l'urbanisme le projet de PLUi a été élaboré en étroite collaboration avec les communes afin d'éviter que le projet soit l'addition des différents documents d'urbanisme communaux.

Pour ce faire, une organisation a été mise en place avec la désignation de référents intercommunaux et communaux ainsi que des groupes de travail et un comité de pilotage.

Ces représentants ont insisté sur toutes les actions entreprises, notamment les différents moyens de communication utilisés, dans le cadre de la concertation pour informer le public du déroulement de la procédure et présenter les différentes étapes lors de réunions publiques et lors d'expositions.

Ils ont rappelé que toutes les communes avaient émis un avis favorable au projet arrêté.

Ils ont également présenté, en les commentant, les documents principaux du PLUi avec notamment:

- les quatre (4) objectifs retenues pour le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD),

Enquête publique unique relative au projet d'élaboration du Plan Local d'Urbanisme intercommunal de la Communauté de Communes Giennoises et aux projets de création de 4 Périmètres Délimités des Abords de 6 monuments historiques situés dans 3 communes.

- les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) comprenant, en cohérence avec la PADD, les orientations sectorielles concernant l'habitat pour certaines communes et les activités mais aussi les orientations thématiques,
- le règlement unique pour toutes les communes.

Ces représentants ont également présenté le dossier du projet des PDA. Ils ont explicités la volonté des maires de trois (3) communes de réduire le périmètre des «500 m», autour des monuments historiques, qui générerait trop de contraintes.

L'Architecte des Bâtiments de France, pour le compte du Préfet du Loiret, a préparé un projet pour chaque commune. Le conseil communautaire a validé le dossier des 4 PDA après l'avis favorable des maires des communes concernées. Le Préfet du Loiret est la personne responsable de ces projets.

La commission a pu obtenir un certain nombre d'éclaircissements et des compléments d'informations, sur chaque dossier, suite à l'étude des dossiers. Des réponses précises ont été apportées.

La commission a demandé et obtenu des représentants du responsable du projet d'effectuer une visite de territoire communautaire. Cette visite a été programmée le 29 mai sur la journée.

#### Note d'informations et note pour le registre:

La commission a établi et transmis par internet, le 28 mai 2019, un note d'informations, pour chaque maire et secrétaire de mairie ainsi que pour le siège de l'enquête, relative au déroulement de la procédure d'enquête concernant notamment les conditions de détention et de mise à disposition des registres et des dossiers au cours de l'enquête, les conditions de consultation des dossiers ainsi que l'enregistrement et la conservation des documents remis.

La note précisait également les caractéristiques liées à la dématérialisation de l'enquête à savoir: la mise en ligne de l'ensemble du dossier de l'enquête, la consultation du dossier depuis un ordinateur au siège de l'enquête et dans chaque mairie, la possibilité de transmettre les observations par courriels à l'adresse dédiée du site internet de l'autorité organisatrice et également au registre numérique.

La note rappelait que les courriers étaient reçus uniquement au siège de l'enquête.

Egalement par internet et le même jour, une note spécifique a été établie et transmise, à chaque lieu d'enquête, pour être insérée dans chaque registre.

#### **4.2.8 Visite des lieux:**

Cette visite a été conduite par madame Corinne PEYNOT, du pôle urbanisme de la Communauté de Communes. Elle s'est déroulée le 29 mai toute la journée.

Enquête publique unique relative au projet d'élaboration du Plan Local d'Urbanisme intercommunal de la Communauté de Communes Giennaises et aux projets de création de 4 Périmètres Délimités des Abords de 6 monuments historiques situés dans 3 communes.

La commission a pu visualiser:

**-commune de Gien:**

-le quartier des Montoires: une opération de rénovation urbaine d'une cité est inscrite à court terme dans le PLUi ainsi que le projet de construction d'une gendarmerie. La commission a constaté un lotissement avec un nombre important de lots encore disponibles et dont la voirie serait intégrée à terme dans le domaine communal.

-les quartiers Bel Air et la Courtaudière: une grosse zone est inscrite en AU avec la réalisation de 280 logements. Une OAP est envisagée pour cette zone avec des aménagements de logements, des commerces, des activités et des services.

-l'avenue des Montoires: une zone industrielle UI accueille la société Otis.

-la zone commerciale UI, à proximité du supermarché Leclerc. Un projet hôtelier est envisagé.

-la zone de la «Bosserie» classée en UI où une OAP sectorielle d'activités est prévue au PLUi avec une extension de 17.8ha.

-madame PEYNOT précise que le SCoT impose l'implantation de commerces de plus de 300 m<sup>2</sup>, tout en restreignant les grosses structures, dans les ZACOM notamment la zone Val Sologne. Le SCoT prévoit également que les commerces de moins de 300 m<sup>2</sup> devront s'installer dans les centralités urbaines situées obligatoirement en centre bourg dans les communes. C'est le cas du quartier Saint Lazare à Gien.

-l'aire d'accueil des gens du voyage, zone Ng, située route des Choux partiellement occupé ce jour. A proximité se trouve un lotissement dont les habitants ne souhaitent pas que cette aire soit agrandie pour recevoir l'aire de grand passage.

-l'aire de grand passage pour les gens du voyage, zone Ng, au lieu-dit «la Métairie-la Masure» est envisagée. Le propriétaire du terrain serait d'accord. Il reste à obtenir l'accord de la Préfecture. Une autre possibilité existe derrière la zone pavillonnaire au lieu-dit «La Prise d'Eau» mais les riverains s'opposent à cette implantation.

-le parc photovoltaïque (76 ha) en zone UBe à réaliser en plusieurs lots sur une même entité jouxtant l'emplacement de l'aire de grand passage au lieu-dit «La Métairie-La Masure» avec des aménagements afférents.

-le quartier de la gare possède une servitude de projet car il s'agit d'une zone à revitaliser. Aucun permis pour une surface supérieure à 20 m<sup>2</sup> ne peut être accordé.

-à proximité l'ancienne polyclinique à restructurer, un lycée technique ainsi que l'usine Pierre Fabre.

-sur les bords de Loire des platanes malades ont été abattus et remplacés par des «féviers d'Amérique». Un recours a été déposé auprès du tribunal d'Orléans. En fonction du jugement, la ville envisage ou pas d'abattre et de remplacer d'autres platanes.

-le quartier Saint Lazare, comme celui de la gare, possède une servitude de projet afin d'être revitalisé.

-Madame PEYNOT a évoqué les aménagements envisagés au centre ville comme un futur cinéma dont le permis a été délivré, la place du marché, un centre culturel et des

parkings ainsi que le rue Bernard Palissy à réhabiliter et l'ouverture de petits commerces dans le périmètre du clocher et du château classés.

**-commune de Saint Martin-sur-Ocre:**

-un lotissement viabilisé avec des lots restant à bâtir.

-rue des 5 gonnes, le promoteur n'a pas réalisé le lotissement envisagé. Comme la commune est en surconsommation de bâti, la zone constructible retourne en zone naturelle.

-une «marnière» a été comblée avec des remblais non identifiés. Aussi la zone est inconstructible car le risque d'affaissement demeure.

**-commune de Saint Brisson-sur-Loire:**

-une commune résidentielle,

-de nombreux lotissements existent.

-le château classé monument historique fait l'objet d'un projet de PDA.

**-commune de Poilly-Lez-Gien:**

-une commune résidentielle tout en longueur avec une partie inondable le long de la Loire.

- la zone artisanale des «Clorisseaux» possède encore des possibilités d'aménagement.

-la déchèterie à proximité.

-le lotissement «Bouygues» pour le personnel travaillant à la centrale EDF.

-le viaduc hors service, mais un projet existe de l'utiliser comme une liaison douce.

-des lotissements en cours d'achèvement.

-une zone constructible AU avec vue sur la centrale nucléaire de Dampierre en Burly.

**-commune de Saint Gondon:**

-un village médiéval et résidentiel,

-une zone artisanale de plus de 2 ha.

-une zone AU constructible (très grosse dent creuse communale) est en attente d'un porteur de projet.

-un prieuré en briques et fenêtres à meneaux, une maison à pans de bois, et le donjon de La Motte en ruines et végétalisés sont classés monuments historiques et font l'objet d'un projet de PDA.

**-commune de Nevoy :**

-la commune est tout en longueur.

-le potentiel urbain habitat est dépassé.

Enquête publique unique relative au projet d'élaboration du Plan Local d'Urbanisme intercommunal de la Communauté de Communes Giennoises et aux projets de création de 4 Périmètres Délimités des Abords de 6 monuments historiques situés dans 3 communes.

-le lotissement à la «Germinière» pose un problème d'aménagement et de vente des lots à court terme,

-un autre lotissement aux «Matelottes» n'est toujours pas achevé car des lots sont non bâtis.

-un autre lotissement n'est toujours pas achevé.

-la communauté «vie et lumière» possède une emprise privée de 130 ha utilisée annuellement par les gens du voyage pour des rassemblements religieux avec des problèmes d'installations sauvages aux environs et des relations très tendues avec la population et les élus.

Lors des visites de ce jour, la commission a constaté que toutes les communes, précitées, avaient affiché, sur le panneau officiel de la mairie ou sur la porte d'entrée mais à l'extérieur, l'avis d'enquête.

Lors du retour, la commission a parcouru rapidement la commune de Coullons afin de se visualiser les zones caractéristiques de la commune, précédemment décrites par la CdCG.

De plus pour les autres communes plus au nord de Gien, un membre de la commission a parcouru le village soit avant soit après la permanence afin de se familiariser avec les lieux et les zones particulières.

### **4.3 Concertation préalable:**

La Communauté de Communes s'est attachée à communiquer pour faire connaître à l'ensemble de la population l'avancement de l'élaboration du projet jusqu'à la décision de validation par le conseil communautaire.

#### **4.3.1 Principes de concertation:**

Conformément à l'article L123-1 du code de l'urbanisme et par délibération du 5 février 2016, le conseil communautaire a défini les modalités de concertation de la population et des associations à savoir:

-un registre sera ouvert dans chaque mairie avec des documents à la disposition des habitants,

-un support pédagogique de synthèse pour chaque phase (diagnostic, PADD, traduction règlementaire) mis à la disposition des habitants,

-des articles dans la presse locale,

-des articles dans les bulletins municipaux,

-des informations sur le site de la Communauté de Communes,

-une exposition,

-des ateliers participatifs thématiques,

-au moins une réunion publique,

Enquête publique unique relative au projet d'élaboration du Plan Local d'Urbanisme intercommunal de la Communauté de Communes Giennoises et aux projets de création de 4 Périmètres Délimités des Abords de 6 monuments historiques situés dans 3 communes.

-une boîte mails spécifique à destination des administrés.

Ce même conseil communautaire a décidé que les Personnes Publiques Associées et les Personnes Publiques Concernées ainsi que les gestionnaires de réseaux seraient consultées suivant les dispositions du code de l'urbanisme.

#### **4.3.2 Un registre dans chaque mairie:**

Un registre de concertation a été ouvert dans chaque mairie et à la CdCG dès la validation de la phase diagnostic et jusqu'à fin novembre 2018.

Soixante six (66) remarques ont été consignées ou transmises par internet. Elles ont toutes reçu des réponses argumentées par un courrier envoyé à chaque administré.

Il s'agissait principalement de demandes relatives aux droits à bâtir et à des changements de destination. Certaines remarques ont reçues un avis favorable lorsqu'elles étaient conformes à l'intérêt général. Celles concernant le classement de terrains à bâtir notamment n'ont en principe pas reçu de réponse favorable car elles allaient à l'encontre de la réglementation, des orientations du SCoT du Pays Giennois et des objectifs du PADD.

#### **4.3.3 Un support pédagogique de synthèse:**

Les documents relatifs aux études du PLUi et les éléments constitutifs du dossier ont été mis à la disposition du public au pôle urbanisme de la CdCG. Le dossier est constitué des présentations et des compte rendus des ateliers participatifs, des rapports de présentation du diagnostic et du PADD, des compte rendus et des diaporamas des comités tout au long de la procédure et enfin des plans prévisionnels et des documents explicatifs.

#### **4.3.4 Des articles dans la presse:**

Chaque réunion publique et les ateliers participatifs ont été annoncés par la presse locale qui a été invité aux réunions et des comptes rendus ont été publiés.

-le compte rendu dans le journal de Gien de la rencontre sur le thème du paysage du 9 novembre 2016,

-le compte rendu dans le journal de Gien de la réunion publique du 16 mars 2017,

-le compte rendu dans le journal de Gien de la réunion publique du 9 janvier 2018,

-le compte rendu dans le journal de Gien de la réunion publique du 8 mars 2018,

-le compte rendu dans le journal de Gien de la réunion publique du 3 décembre 2018.

#### **4.3.5 Des articles dans les bulletins municipaux:**

Toutes les communes, possédant un bulletin municipal, ont fait régulièrement apparaître des articles relatant les différentes étapes de la procédure, relatant les orientations du PADD après les débats tant communaux qu'intercommunaux, annonçant la mise à disposition d'un registre dans la commune ainsi qu'un dossier à consulter, annonçant également les réunions publiques et relatant les comptes rendus de ces réunions.

#### **4.3.6 Des informations sur le site internet «legiennois»:**

Dès le 2 mai 2017 et jusqu'au début de l'enquête, la communauté de Communes a mis régulièrement en lignes les différents étapes de l'avancement du projet jusqu'à sa validation.

Enquête publique unique relative au projet d'élaboration du Plan Local d'Urbanisme intercommunal de la Communauté de Communes Giennoises et aux projets de création de 4 Périmètres Délimités des Abords de 6 monuments historiques situés dans 3 communes.



#### **4.3.7 Expositions:**

Une exposition a été réalisée dans le hall de la Communauté de Communes Giennes et dans certaines communes notamment à Coullons. Elle a débuté dès la validation du diagnostic et s'est enrichi au fur et à mesure de la validation des divers documents et elle s'est achevée à la fin de la consultation des documents provisoires en novembre 2018.

#### **4.3.8 Ateliers participatifs thématiques:**

-un atelier sur l'économie était ouvert au public et s'est déroulé le 24 octobre 2016 à la CdCG.

-des ateliers d'échanges pour partager la vision du territoire, ses paysages, son habitat et débattre sur les enjeux de demain ont été organisés à Gien les 9 et 17 novembre 2016.

#### **4.3.9 Réunions publiques:**

Cinq (5) réunions publiques se sont déroulées afin de présenter les différents éléments du projet:

1- la première du 8 mars 2017 s'est déroulée à Poilly-Lez-Gien sur le thème du diagnostic. Cette réunion a été annoncée par la presse: Journal de Gien et La République du Centre, par des affiches mises en place dans toutes les communes et par le site internet de la CdCG. Une quarantaine de personnes ont participé. Dans un article du 16 mars 2017, le Journal de Gien relatait cette réunion.

2- La seconde réunion publique s'est déroulée le 9 janvier 2018 à Gien sur le thème «construire ensemble le projet d'occupation des sols pour les 12 ans à venir et présentation du PADD». Comme précédemment cette réunion a bénéficié des mêmes annonces que la précédente réunion. Le journal de Gien, en titrant que 1 450 logements seraient autorisés d'ici 2029, a relaté le déroulement de cette réunion où soixante dix (70) personnes étaient présentes.

3- La troisième réunion publique sur le PLUi s'est tenue à Saint Gondon les 29 et 30 juin 2018. Des affiches et un article dans la presse locale ont annoncé cette réunion.

4- La quatrième réunion publique s'est déroulée le 3 décembre 2018 à Gien sur le thème: «venez participer à l'avancement de votre futur document d'urbanisme». Elle a été annoncée par des affiches dans chaque commune, un article de presse, par une insertion sur la page facebook de Saint Gondon, par des affiches dans toutes les communes et par insertion sur le site internet de la CdCG. Une soixantaine de personnes ont participé.

5- Une dernière réunion publique s'est déroulée le 27 février 2019 avec la présentation des études spécifiques pour le futur développement de la ville de Gien. Le Journal de Gien, dans son édition du 14 février, annonçait cette réunion de Gien. Des affiches ont également été apposées dans chaque commune. Une quarantaine de personnes étaient présentes.

#### **4.3.10 Mise en ligne d'une boîte mails:**

Dès le 2 mai 2017 et jusqu'à la validation du projet par le conseil communautaire, la communauté de Communes a mis une adresse internet dédiée afin que le public communique ses remarques et propositions. Cette adresse mail a été communiquée à toutes les communes et sur le site internet «legiennois» afin d'en assurer une plus large diffusion.

Enquête publique unique relative au projet d'élaboration du Plan Local d'Urbanisme intercommunal de la Communauté de Communes Giennes et aux projets de création de 4 Périmètres Délimités des Abords de 6 monuments historiques situés dans 3 communes.

#### **4.3.11 Consultation des Personnes Publiques Associées, de celles consultées et des gestionnaires de réseau:**

En application des articles L153-16 et L153-17 du code de l'urbanisme, conformément à la décision du conseil communautaire du 5 février 2016 et par courriers du 11 mars 2019, la Communauté de Communes Giennesoises a sollicité l'avis des:

**-Personnes Publiques Associées (PPA) suivantes :** Préfecture du Loiret, CDPENAF, la Direction Technique des Territoires (DDT) du Loiret, la Mission Régionale d'Autorité environnementale (MRAe), la Chambre d'Agriculture du Loiret, l'Agence Régionale de Santé (ARS), la Chambre de Commerce et d'Industrie (CCI), la Chambre des Métiers, le Conseil départemental, le Conseil Régional, le Pays Giennois, la STAP, la Centre Régional de la Propriété Forestière (CRPF), l'Office National des eaux et Forêts (ONF), l'Institut National de l'Origine et de la Qualité (INAO).

**-Personnes Publiques Consultées (PPC) suivantes:** 4 communautés de communes voisines, 13 communes limitrophes et la DDT du Cher.

**-Gestionnaires de réseaux suivants :** GRT gaz et RTE.

De cette consultation il en ressort:

- que sept (7) Personnes Publiques Associées ont émis des avis,
- qu'une seule communauté de communes: Canaux et Forêt en Gâtinais a répondu favorablement sans observation,
- qu'une seule commune: Nogent-sur-Vernisson, a répondu favorablement sans observation,
- que les gestionnaires ont fait parvenir chacun une réponse comportant des réserves.

Pour les Personnes Publiques Associées, les avis se décomposent de la façon suivante:

- CDPENAF: 2 avis favorables avec réserves et un avis défavorable,
- la Préfecture et la DDT du Loiret: avis favorable avec des réserves, des recommandations et des observations,
- la Chambre d'Agriculture: avis favorable avec réserves,
- le Conseil Régional répond sans observation,
- la CRPF émet des réserves,
- l'INAO ne formule aucune remarque,
- la MRAe avait émis le principe d'un avis tacite qu'elle a confirmé ultérieurement.

## **4.4 Information effective du public:**

### **4.4.1 Publicité:**

L'avis d'enquête, (annexe 2), ont été publiés, plus de quinze (15) jours avant le début de l'enquête, par les soins de la Communauté de Communes Giennoises dans les annonces légales de deux (2) journaux diffusés dans le Loiret:

- Le mercredi 29 mai 2019 dans « La République du Centre» (annexe 3),
- Le jeudi 30 mai 2019 dans « le journal de Gien» (annexe 4),

Ces publications ont été répétées, dans les huit (8) premiers jours de l'enquête et dans ces mêmes journaux:

- Le jeudi 20 juin 2019 dans «La République du Centre» (annexe 5),
- Le jeudi 20 juin 2019 dans «le journal de Gien» (annexe 6),

Dans ces conditions, la publicité apparaît conforme à la réglementation.

### **4.4.2 Affichage:**

La Communauté de Communes Giennoises a souhaité des affiches au format A2 avec une écriture noire sur un fond jaune.

Conformément à l'article 6 de l'arrêté d'ouverture et d'organisation de l'enquête du 22 mai 2019, l'affichage de l'avis d'enquête publique a été mis en place, à compter du 29 mai 2019 et jusqu'à la clôture de l'enquête, par toutes les mairies sur le panneau administratif d'affichage ou sur une partie vitrée et visible de l'extérieur ainsi qu'au siège de l'enquête, à l'entrée, sur une partie vitrée et visible de l'extérieur.

La commission a constaté les affichages soit lors des visites soit avant chaque permanence notamment pour les communes situées au nord de Gien.

Chaque mairie a renseigné et transmis le certificat d'affichage à l'autorité organisatrice.

Dans ces conditions la commission considère que l'affichage apparaît conforme à la réglementation et à l'arrêté d'enquête.

### **4.4.3 Consultation des propriétaires de monuments historiques:**

Dans le cadre des projets de création des Périmètre Délimités des Abords (PDA) et conformément à l'article R 621-93 IV du code du patrimoine, le président de la commission a rédigé un courrier de consultation pour chaque propriétaire ou affectataire domanial des 6 monuments historiques concernés pour leur faire part de la tenue de l'enquête publique et des différentes possibilités de faire connaître leurs éventuelles observations.

Ces courriers, avec plan et avis d'enquête, ont été transmis le 28 mai 2019, en lettres recommandées avec accusé de réception, par la Communauté de Communes Giennoises.

Tous les propriétaires ont accusé réception du courrier.

Aucun ne s'est présenté aux permanences et aucune observation n'a été émise durant l'enquête.

#### **4.4.4 Autres actions d'information du public:**

L'ensemble du dossier a été mis en ligne sur le site internet de la Communauté de Communes Giennes à la date et heure d'ouverture de l'enquête.

En complément de l'affichage et de la publicité réglementaires, les communes et la CdCG ont mis en œuvre des actions complémentaires.

Chaque commune en retournant le certificat d'affichage, à l'autorité organisatrice, a indiqué les actions complémentaires entreprises afin de mieux informer le public. La commission a reçu une copie de chaque certificat.

Les communes, disposant d'un site internet, ont annoncé l'enquête publique avec les dates et heures de la permanence.

D'autres communes ont complété l'affichage réglementaire par d'autres affichages sur les panneaux municipaux et dans les lieux publics, par des affichages dans les commerces et par une information sur le panneau municipal d'affichage lumineux et déroulant.

Des communes ont inséré un article dans leur bulletin municipal.

Certaines communes ont inséré un article dans les journaux, sous la rubrique de la commune, pour annoncer l'enquête et les dates et heures de permanences.

D'autres communes ont diffusé l'information sur leur compte «facebook».

D'autres communes ont communiqué l'information sur l'enquête publique via l'application «panneapocket» (application téléphone mobile).

Une commune a distribué un prospectus ou «flyer» dans les boîtes aux lettres des administrés.

Dans ces conditions, la commission considère que le public était suffisamment informé de l'enquête publique unique, qu'il pouvait consulter le dossier dans chaque commune et au siège voire par internet et donc qu'il pouvait participer à l'enquête publique en apportant sa contribution.

#### **4.5 Rencontres avec les maires:**

Lors de l'entretien du 29 mai 2019, monsieur le Président de la Communauté de Communes Giennes a conseillé à la commission de s'entretenir avec les maires des communes. Aussi chaque membre de la commission a rencontré un maire. Tous les maires des communes ont été entendus suivant leur disponibilité avant les permanences et quelques uns durant les permanences voire après.

##### **4.5.1 Boismorand:**

Lors de la rencontre du vendredi 28 juin 2019, monsieur le maire Philippe TAGOT, accompagné de deux adjoints, précise que la commune est excentrée et qu'il ne sent pas très concerné par les problèmes de la CdCG.

Il limite volontairement les extensions de construction car il considère que sa commune est suffisamment lotie.

La population n'a pas participé à la phase de concertation pour l'élaboration du projet.

#### **4.5.2 Les Choux:**

L'entretien avec monsieur le maire Daniel BONGIBAUT et le premier adjoint, monsieur RIGAL s'est déroulé le mardi 2 juillet.

Monsieur le maire rappelle que la commune dispose d'une carte communale qui donne entière satisfaction. Le PLUi conserve les zones constructibles et n'engendre aucun problème particulier pour la commune.

Il regrette le poids important du bureau d'études, assistant à la maîtrise d'ouvrage, qui avait tendance à forcer la main pour des décisions et également pour faire aboutir le projet plus rapidement.

Dans la phase de concertation également, monsieur le maire a estimé que le représentant des services de l'Etat ne facilitait pas les débats et mettait de nombreuses contraintes.

Monsieur le maire considère que les relations avec la communauté de communes demeurent excellentes.

#### **4.5.3 Coullons:**

L'entretien se déroule le vendredi 28 juin 2019. Monsieur Hervé PICHERY n'a pu se libérer. Messieurs CARMIER, conseiller municipal et référent PLUi pour la commune, et MARQUET, adjoint chargé de l'urbanisme, assistent à la rencontre.

Ils précisent que COULLONS est la commune la plus étendue et la plus excentrée de la CdCG et que sa situation la situe davantage au cœur de la Sologne que dans le Giennois.

Néanmoins ils mentionnent que la commune subit les décisions du SCoT et donc du PLUi.

Pour eux, la réduction des terrains constructibles devient inéluctable mais elle doit être expliquée.

#### **4.5.4 Communauté de Communes Giennoises et Gien:**

Monsieur Christian BOULEAU, président de la Communauté de Communes Giennoises, est maire de Gien et également conseiller régional. La rencontre s'est déroulée le 29 mai 2019 en présence de madame PEYNOT et de messieurs MARIE et SIDOLI.

Monsieur le Président tient à rappeler les très nombreuses réunions tant des groupes de travail que ceux de validation, les nombreux articles et moyens d'information de la population ainsi que les réunions publiques avec une participation réduite mais constructive.

Il indique que les travaux avec les maires et les référents PLUi se sont déroulés dans un climat serein qui a permis d'aplanir les divergences et de valider à l'unanimité le projet.

Il tient à rappeler que Gien ne s'est pas montré « gourmand » par rapport aux autres communes. Il a conservé les 14 ha prévus dans le SCoT.

Il tient à souligner les bonnes relations avec la Chambre d'Agriculture et les agriculteurs. Il fait remarquer que le projet permet de rendre près de 900ha par rapport aux documents d'urbanisme existants avec seulement 80ha de gardés.

Enquête publique unique relative au projet d'élaboration du Plan Local d'Urbanisme intercommunal de la Communauté de Communes Giennoises et aux projets de création de 4 Périmètres Délimités des Abords de 6 monuments historiques situés dans 3 communes.

Il mentionne que toutes les observations émises durant la phase de concertation ont reçues des réponses écrites.

Il indique qu'aucun opposant militant dur ne s'est manifesté et que les maires ne seront pas les moteurs d'une éventuelle contestation.

Monsieur le Président précise que personne ne s'est manifestée sur l'aire « vie et lumière » des gens du voyage à Nevoy. Par contre l'aire de grand passage des gens du voyage, sur la commune de Gien, a mobilisé une partie de la population. Cela a conduit le CdCG a proposé, lors de la validation du projet, un autre lieu qui satisfait la population et dont le promoteur du parc photovoltaïque et le propriétaire du terrain ont donné un accord de principe verbal.

Il tient à souligner l'effort important de la CdCG pour les énergies renouvelables avec le projet d'un parc photovoltaïque sur 74ha sur la commune de Gien.

Monsieur le Président précise que la CdCG transmettra aux journaux un communiqué de presse pour annoncer l'enquête publique car il se méfie d'une mauvaise utilisation du projet du PLUi en période pré-électorale.

Il précise qu'une réunion d'information des secrétaires sur le déroulement de l'enquête et le contenu des dossiers doit se tenir le 4 juin.

#### **4.5.5 Langesse:**

Madame CORCELLE étant également secrétaire à la mairie de NEVOY, la rencontre s'est déroulée le lundi 17 juin en mairie de Nevoy.

Elle mentionne qu'aucun document d'urbanisme n'existe dans sa petite commune et donc le Règlement National d'Urbanisme (RNU) s'applique.

Le SCoT du Pays Giennois autorisait 3000 m<sup>2</sup> d'extensions pour l'habitat. Le PLUi a également retenu cette possibilité.

Elle évoque le cas d'une zone UBc qui consomme une partie d'une parcelle agricole et donc les agriculteurs pourraient s'opposer.

Elle mentionne que l'autel de l'église est inscrit au titre des monuments historiques et qu'elle n'a pas demandé la création d'un PDA. Elle souhaite que la commune conserve une belle harmonie architecturale.

Madame CORCELLE est très satisfaite que les parcelles du lieu-dit « les Pellerines » soient classées en zone UBc et regrette que les constructions actuelles soient des bungalows en bois. Néanmoins un propriétaire privé envisage de les remplacer par des constructions en dur et en conformité avec les règles architecturales résultant du monument historique.

#### **4.5.6 Le Moulinet sur Solin:**

Durant la rencontre du mardi 2 juillet madame Annie Claude DUCOMMUN, maire de la commune et assistée de madame Catherine CHANTREUIL adjointe, évoque la carte communale en cours avec des terrains constructibles, une trame verte et bleue.

Elle est référent PLUi pour la commune et elle a participé à pratiquement tous les groupes tant de travail que de validation. Le bureau d'études rappelait systématiquement les contraintes du SCoT du Pays Giennois.

La population a été informée régulièrement de l'avancement du dossier et notamment un « flyer » a été distribué dans toutes les boîtes aux lettres informant la population de la possibilité de consulter le dossier en mairie. Seulement quelques personnes sont venues et aucune n'a fait de remarque.

Par rapport à la carte communale, le PLUi réduit une zone constructible au lieu-dit « La Tavernerie ». Madame le maire est d'accord car les réseaux existent à proximité. De plus le propriétaire de la zone actuelle envisageait un lotissement de 8 maisons et elle considérait trop important. Il existe 2 ou 3 «dents creuses» en zone constructible.

Madame le maire avait rencontré les représentants de la Chambre d'Agriculture durant la phase de concertation et un compromis avait été trouvé pour la zone constructible.

Madame le maire est très surprise de l'avis de la Chambre d'Agriculture concernant cette zone. Le terrain appartient à un agriculteur qui va déposer un permis d'aménager de cette zone en prenant en compte l'avis du maire. Cette personne devrait se manifester durant l'enquête.

Elle regrette que le bureau d'études ait imposé trop de contraintes pour le règlement qui est devenu très complexe mais aussi très difficile à expliquer et à appliquer.

#### **4.5.7 Nevoy:**

Lors de la rencontre du lundi 17 juin, monsieur le maire mentionne que le SCoT du Pays Giennois interdit, pour la commune, pratiquement tout terrain constructible pour l'habitat mais permet des constructions notamment dans les «dents creuses» pour des surfaces inférieures à 3000 m<sup>2</sup>. Néanmoins le projet du PLUi a pris en compte cette disposition.

Monsieur le maire s'est très impliqué dans les groupes de travail et de décisions qui ont permis de proposer le projet à la décision du conseil communautaire. Il précise qu'il est un maire actif préférant prendre des décisions.

Il rappelle que les gens du voyage possèdent, sur la commune, une aire pour des rassemblements de 170ha. Ceux-ci ne sont pas autorisés dans les documents mais bénéficient systématiquement une tolérance de l'Etat directement du ministère de l'intérieur.

Peu de commerces existent sur la commune car les supermarchés demeurent proches et les habitants ont pris des habitudes.

Monsieur le maire évoque le problème de 2 lotissements où il a accordé des permis de construire et qui n'ont pas, pour les terrains restant, été classés en zone constructible UBb.

Monsieur le maire fait état d'un souhait d'obtenir, sur sa commune, un emplacement permettant à terme d'accueillir une Maison d'Accueil Rurale destinée à des Personnes Agées (MARPA).

#### **4.5.8 Poilly-Lez-Gien:**

Lors de la rencontre du vendredi 21 juin 2019, monsieur Alain CHARBONNEL, maire de Poilly-Lez-Gien, évoque les contraintes du SCoT pour les surfaces liées à l'habitat.

Il regrette que le SCoT impose une densité de constructions à l'hectare pour les pôles structurants par rapport aux services existants. Cela devrait se traduire, pour le futur, par des constructions sur des parcelles de moins de 600 m<sup>2</sup>.

En tant que référent PLUi de la commune, il a participé activement aux groupes de travail et aux comités COPIL.

Monsieur le maire indique que le Bureau d'Etudes a conseillé les groupes de travail pour la répartition et la densification.

Il regrette que le règlement impose l'obligation de surélever de 2 hauteurs de parpaing les nouvelles constructions en zone UB.

#### **4.5.9 Saint Brisson-sur-Loire:**

Lors de la rencontre du vendredi 28 juin 2019, monsieur Claude PLEAU estime que la commune n'a pas de grandes ambitions et qu'elle veut simplement jouir de sa tranquillité.

Il estime que le dossier du PDA du monument de la commune correspond à ses attentes notamment avec une superficie réduite.

Il considère que le projet de PLUi est devenu un monstre de complexité et trop détaillé. Il estime que la liberté individuelle est gravement attaquée.

Il considère que la phase d'élaboration a nécessité trop de réunions préparatoires et que le bureau d'études a fait preuve de trop de technicité entraînant une incompréhension finale.

Monsieur le maire exprime son désaccord avec les réserves émises dans l'avis de la Chambre d'Agriculture. Cela concerne d'une part la parcelle n° 92 au lieu-dit «Les Ruets», qui n'est pas une dent creuse et d'autre part des parcelles au lieu-dit «La Bussière» classées en zone UBb et en reculant la limite sud permettrait de rentabiliser les investissements collectifs notamment l'assainissement.

Monsieur le maire fait remarquer que la grande majorité des propriétaires ne souhaitent pas vendre ni construire dans leurs « dents creuses » pour conserver de la tranquillité et de la «paisibilité» pour le voisinage.

#### **4.5.10 Saint Gondon:**

Lors de la rencontre du vendredi 21 juin 2019, monsieur Jean Pierre POUIGNY a souhaité évoqué le problème des 2 Périmètres Délimités des Abords (PDA) des monuments historiques de sa commune et du PLUi.

##### **PDA:**

Monsieur le maire a souhaité une réduction des périmètres et des surfaces des 2 PDA car l'Architecte des Bâtiments de France imposait trop de contraintes dans le périmètre des 500m devenu trop important.

Le périmètre autour du menhir est très fortement réduit et satisfait l' élu. Monsieur le maire n'a pas de remarque à formuler sur l'autre périmètre.

La population a été informée notamment par le bulletin municipal de fin mai qui comportait un article sur les PDA et sur le PLUi.

##### **PLUi:**

Monsieur Didier BOULOGNE, premier adjoint nous rejoint.



Monsieur le maire, en tant que président du Pays du Giennois, fait un rappel sur l'historique du SCoT et les difficultés à trouver un compromis avec tous les acteurs. Il mentionne que le SCoT impose une réduction drastique des extensions.

En binôme avec son adjoint, ils ont participé très activement aux groupes COTEC et COPIL.

Monsieur le maire mentionne que dans le projet, la commune n'a pas utilisé toute la répartition initiale des zones urbaines destinées à l'habitat.

Monsieur le maire tient à indiquer que tous les terrains en zone AU appartiennent à la commune.

Il regrette que le bureau d'études ait classé en zone UBj: jardin d'agrément, toutes les parties de parcelles non construites en zone UB. Il signale notamment le cas de terrains, en prolongement d'une zone Ube: aire prévue pour le covoiturage. Ces terrains sont desservis par une voirie importante et sont tous desservis par les réseaux. Des propriétaires privés devraient se manifester durant l'enquête.

Un effort important de communication: réunions publiques, informations diverses, exposition... a été fait durant toute la phase d'élaboration du projet. La dernière communication est la diffusion du bulletin municipal fin mai.

#### **4.5.11 Saint Martin-sur-Ocre:**

Lors de la rencontre du vendredi 28 juin 2019, monsieur le maire, Michel HENRY, indique qu'il effectue son quatrième et dernier mandat de maire. Il est également vice-président de la CdCG. Il rappelle qu'il est intervenu en tant que responsable du PLUi pour l'intercommunalité (réfèrent pour sa commune). Il a travaillé en commission avec les autres élus, dans les divers groupes de proposition et de validation pour préparer le projet du PLUi.

Monsieur le maire fait part de son trouble, par rapport aux administrés, sur les conséquences du SCoT et donc du PLUi. En effet certains terrains constructibles au PLU actuel ne le seront plus au PLUi.

Monsieur le maire tient à évoquer le problème de l'ancienne marnière comblée avec des déchets utilisés dont la provenance est très douteuse. Cela entraîne comme conséquence une instabilité du terrain incompatible avec la construction d'une habitation. Néanmoins l'intervention d'un géologue donnant un accord pourrait permettre à monsieur le maire de signer le permis de construire avec toutefois des «réserves».

Il mentionne son accord pour la construction d'un garage en zone UBj.

Monsieur le maire considère que les gestions communales sont de plus en plus complexes. Il estime que la proximité avec les administrés demeure essentielle et donc que les intercommunalités auront des difficultés à fonctionner.

#### **4.6 Incidents survenus au cours de l'enquête:**

Aucun incident n'a été déploré, ni constaté, ni rapporté au cours de l'enquête.

Les échanges ont été courtois avec les nombreuses personnes rencontrées.

#### **4.7 Climat de l'enquête:**

L'enquête publique s'est déroulée dans de bonnes conditions.

L'accueil à la Communauté de Communes a été cordial, convivial et très coopératif.

Le local mis à la disposition, avant le début de l'enquête, des membres de la commission a répondu aux besoins en temps et en heures.

Le public s'est mobilisé pour cette enquête.

Les permanences, dans toutes les mairies et au siège de l'enquête, se sont effectuées dans le calme et dans un excellent rapport d'échanges avec les nombreuses personnes rencontrées.

## **4.8 Clôture de l'enquête et modalités de transfert des dossiers et registres:**

### **4.8.1 Clôture de l'enquête:**

En application de l'article 11 de l'arrêté d'ouverture et d'organisation de l'enquête et afin d'éviter les envois, sources de retard et de perte de documents, la commission, en d'organisation de la clôture de l'enquête.

Une note d'informations été rédigée, le 9 juillet, par le président de la commission et transmise, par la CDCG, à toutes les mairies et au siège de l'enquête afin de préciser les modalités d'organisation de la clôture de l'enquête et surtout la procédure, en concertation avec l'autorité organisatrice, retenue de récupération de tous les registres et documents annexés.

Ainsi après l'heure de fermeture, le 17 juillet 2019 à 17h, les registres des communes et du siège de l'enquête avec les documents annexés ainsi que les documents transmis par internet et les dossiers complets du siège de l'enquête ont été remis au président de la commission.

Conformément à l'article 7 de l'arrêté de l'autorité organisatrice du 22 mai 2019, le président a clos et signé les registres.

### **4.8.2 Modalités de transfert du dossier et des registres:**

Afin d'éviter les envois, sources de retard et de perte de documents, le président de la commission d'enquête a remis directement, le xx août 2019, l'ensemble des registres d'enquête avec les documents annexés et les dossiers du siège de l'enquête ainsi que le rapport et les deux (2) conclusions et avis, avec un courrier d'accompagnement à l'intention de monsieur le Président de la Communauté de Communes Giennoises.

## **4.9 Notifications du procès-verbal des observations:**

Conformément à l'article 11 de l'arrêté communautaire d'ouverture et d'organisation de l'enquête, le président de la commission a convoqué, à la Communauté de Communes Giennoises à Gien, monsieur Thibault MARIE, responsable pôle aménagement et représentant des responsables des projets, et ce dans les huit (8) jours suivant l'expiration du délai d'enquête, à savoir le **mercredi 24 juillet 2019**, afin que la commission lui communique les observations recueillies en cours d'enquête.

Un procès-verbal de synthèse, joint en annexe 7 au présent rapport, a été remis ce jour.

Le président de la commission d'enquête a invité le représentant des maitres d'ouvrage, conformément à l'article 11 dudit arrêté d'ouverture et d'organisation de l'enquête, à bien vouloir fournir un mémoire en réponse, et ce dans un délai de **quinze (15) jours soit au plus**

tard le **jeudi 8 août 2019**, afin d'apporter le maximum de remarques et de précisions aux observations.

#### **4.10 Mémoire en réponse des responsables des projets:**

Le président de la commission a reçu le mémoire en réponse du représentant du responsable du projet PLUi, le **8 août 2019** par courriel et le 9 août 2019 par courrier soit dans le délai imparti. Ce document, très complet et volumineux (164 pages), apporte des éléments substantiels de réponse au regard des remarques et interrogations formulées dans les observations. Il est joint, en annexe 8, au présent rapport.

#### **4.11 Relation comptable des observations:**

De nombreuses personnes ont consulté les dossiers mais principalement celui du projet de PLUi soit en mairies et au siège de l'enquête soit en version numérique depuis l'ordinateur mis à la disposition du public en mairies et au siège de l'enquête ou par internet.

Deux-cent-soixante-seize (**276 personnes**) ont consulté le dossier sur le **site internet**.

Cent-vingt-cinq (**125 personnes**) ont rencontré un membre de la commission durant les permanences.

Vingt-quatre (**24 personnes**) ont consulté le dossier PLUi en mairies et à la CdCG en dehors des permanences.

Le **projet de création des PDA** n'a donné lieu à **aucune observation écrite**. Une personne a rencontré un membre de la commission sans mentionner d'observation et aucun propriétaire n'a émis d'observation.

Le **projet d'élaboration du PLUi** a donné lieu à **188 contributions ou observations écrites** qui se répartissent de la façon suivante :

- 91 inscriptions** dans les registres,
- 62 documents remis** dans les **lieux d'enquête**, enregistrés dans un registre d'enquête, annexés au registre et mis à la disposition du public,
- 9 courriers reçus** au siège de l'enquête et mis à la disposition du public,
- 1 courriel reçu à l'adresse dédiée** et consultable sur le registre dématérialisé,
- 25 courriels reçus sur le registre électronique** ont été consultables sur le registre dématérialisé.

Lors de la première permanence, l'autorité organisatrice a remis, au président, 2 courriers en recommandé avec accusé de réception et parvenus à la Communauté de Communes respectivement le 12 et le 13 juin 2019. Un courrier, en lettre suivie, est arrivé à la CdCG le 18 juillet 2019.

Ces courriers sont donc parvenus en dehors de la durée de l'enquête et la commission ne peut être les prendre en considération. Ils n'ont pas été ouverts et ont été remis, en fin d'enquête, à

l'autorité organisatrice avec les dossiers du siège, le rapport et les conclusions et avis pour les 2 projets.

Il convient de noter que:

- des personnes nous ont rencontrés pour obtenir des renseignements sur le projet et quelques unes sont venues exprimer des propos, peu précis, sur des problèmes de terrains constructibles. Elles ont indiqué vouloir apporter plus de précisions en fournissant notamment les références cadastrales des terrains et éventuellement un argumentaire par remise d'un document en mairie ou par l'envoi d'un courriel mais elles n'ont pas confirmé les propos par un écrit,

- certaines personnes se sont exprimées à plusieurs reprises: par courrier remis, par inscription dans le registre ou par courriel,

- certaines contributions, rédigées par des personnes différentes, concernent le même thème,

- chaque contribution peut comprendre plusieurs observations ou demandes ou interrogations portant sur des points différents.

**L'ensemble des contributions** représente plus de **530 pages**.

## **5 ANALYSE DES OBSERVATIONS DU PUBLIC:**

Les contributions du public sont répertoriées par:

- une **lettre** relative au moyen d'expression: **R** pour registre, **D** pour document remis, **L** pour courrier reçu, **O** pour l'observation orale, **E** pour courriel reçu à l'adresse dédiée et sur le registre électronique,

- un **chiffre** correspondant au **numéro d'ordre chronologique**,

- trois lettres** pour identifier **la commune ou la CdCG pour le registre et les documents remis** ; exemple; **Poilly-Lez-Giens: PLG**.

Il convient de noter qu'aucune observation n'a été formulée pour le projet de création des PDA. Aussi les observations ne concernent que le projet d'élaboration du PLUi.

Comme lors de la concertation préalable, les observations du public, pendant la durée de l'enquête, portent essentiellement sur des questions d'ordre privé et de zonage.

Comment en serait-il autrement au regard des nombreux hectares de surfaces constructibles déclassées dans le SCoT du Pays Giennois dans un premier temps puis dans le PLUi par rapport aux documents d'urbanisme existants mais également des choix du responsable du projet d'affecter tel ou tel type de zonage sur le terrain.

D'une manière générale sur les 188 observations recueillies plus de la moitié sont liées au zonage (pour la plupart des demandes de constructibilité), à l'urbanisation, à l'architecture (rénovation, restauration et réhabilitation), à l'agriculture et au règlement.

Enquête publique unique relative au projet d'élaboration du Plan Local d'Urbanisme intercommunal de la Communauté de Communes Giennaises et aux projets de création de 4 Périmètres Délimités des Abords de 6 monuments historiques situés dans 3 communes.

Ces chiffres révèlent simplement les préoccupations qui ont poussé le public à s'adresser à la commission d'enquête.

La classification par thèmes se révèle assez complexe et somme toute assez subjective. Aussi dans un premier temps, un traitement «à la parcelle» et par commune a donc été nécessaire. Ce traitement particulièrement lourd a demandé des recherches importantes car très souvent le public a consigné une observation dans une commune différente de celle de l'observation. Néanmoins la commission a réussi à dégager des thèmes. Elle a complété les observations du public par ses propres observations consécutives de l'étude du dossier et des rencontres avec le public.

Dans son mémoire en réponse, la Communauté de Communes Giennoises CdCG a privilégié la présentation par commune et par observation en repérant chacune par un numéro d'ordre avec le nom de demandeur et un extrait de plan sauf pour les observations concernant le règlement et celles de la commission d'enquête.

Cette présentation très différente du procès-verbal a nécessité des recherches entre la codification de la commission pour identifier l'observation et le nom du demandeur. Aussi la commission a pu faire des confusions. Il appartiendra au responsable du projet d'apporter d'éventuelles corrections.

Le bureau d'études a fourni un avis technique en s'appuyant sur les éléments du dossier, les documents approuvés et la réglementation. La commune a donné son avis lorsqu'elle était directement concernée et la Communauté de Communes a émis l'avis du responsable du projet.

La production de la CdCG a été synthétisée, ci après, à la suite de l'exposé des observations par thème voire par commune. La réponse identique de la CdCG, pour une observation rédigée par des personnes différentes, n'a été consignée qu'une seule fois et également pour une même demande formulée lors d'observations différentes.

## **5.1 Maintien en zone constructible:**

### **5.1.1 Boismorand:**

-Parcelles A332, A874, A875, A876, A939, A941 et A943 du bourg pour la construction de 2 maisons **L1-CCG**.

#### ***Réponse du responsable du projet PLUi:***

Le responsable du projet rappelle que les hameaux n'ont pas vocation à s'étendre et à se densifier au même titre que des écarts bâtis. De plus ces parcelles se situent le long d'un axe à grande circulation générant des nuisances (sonores, sécurité). Il s'agit d'un développement qui a accompagné le développement de la RD2007 qui aujourd'hui n'est plus à soutenir au profit du bourg qui accueille les équipements de la commune. Dans ces conditions, les

Enquête publique unique relative au projet d'élaboration du Plan Local d'Urbanisme intercommunal de la Communauté de Communes Giennoises et aux projets de création de 4 Périmètres Délimités des Abords de 6 monuments historiques situés dans 3 communes.

nouvelles habitations ne sont pas autorisées. Seules, l'adaptation, la réfection, les annexes et l'extension des constructions existantes demeurent possibles. Pour rappel le SCoT du Pays Giennois interdit l'extension des hameaux.

***Avis de la commission:***

La commission souscrit à l'argumentaire du responsable de projet et émet un avis défavorable à la demande.

**5.1.2 Les Choux:**

-Parcelles 891, 893 et 889 chemin de la Garenne en UBb **R2-LCX**.

***Réponse du responsable du projet PLUi:***

Le responsable du projet émet un avis défavorable au regard des difficultés d'accès.

***Avis de la commission:***

La commission souscrit à l'avis du responsable de projet. La demande ne peut aboutir.

**5.1.3 Coullons :**

a- Le Hameau «Les Archenaults» en UBb pour des possibilités d'extension **E17-CCG**.

b- Maintien de la parcelle AB617 en zone constructible pour projet **R4-CLS**.

c- Parcelles du lotissement "Petit Souper" en UBb **D1-CLS**.

d- Maintien constructibilité de la parcelle 751 "Les Guillaines" **R6-CLS**.

***Réponse du responsable du projet PLUi:***

a- Un STECAL sera créé pour l'activité. Le responsable du projet rappelle que pour le secteur UBh et la zone N et en matière d'habitat, seules les extensions et les annexes sont autorisées avec des emprises au sol limitées. L'aspect naturel du secteur et le peu de densité ne justifie par les caractéristiques de la zone U et donc le classement en secteur UBh. Par contre le responsable du projet propose de créer un STECAL pour l'activité.

b- Le responsable du projet estime que le terrain est situé en extension du bourg. Les réseaux sont déjà présents. Le classement d'un front de rue en zone UB et l'arrière en UBj ne remet pas en cause l'enveloppe foncière dédiée à la commune ainsi que les principes du PADD. Dans ces conditions, en concertation avec la commune, le responsable du projet émet un avis favorable à la demande.

c- : Le responsable du projet rappelle que la réglementation ne permet plus l'urbanisation isolée en écart bâti comme il était possible auparavant au sein du PLU de la commune. De plus, les dispositions du SCoT sont à respecter. Dans ces conditions le responsable du projet confirme que les hameaux et écarts bâtis n'ont plus vocation à s'étendre. De plus la commune ayant une part de superficie à consommer pour les 12 prochaines années, le choix des secteurs ne s'effectue pas au sein des zones naturelles et agricoles, mais au sein du bourg

constitué où services et commerces demeurent présents. Dans ces conditions le responsable du projet, en concertation avec la commune, donne une réponse défavorable à la demande.

Le responsable du projet rappelle que le demandeur bénéficie, en application du code de l'urbanisme, de droits acquis par son permis d'aménager pendant 5 ans à compter de l'achèvement des travaux du lotissement.

d- Le responsable du projet mentionne que les écarts bâtis n'ont pas vocation à se densifier ni même s'étendre. De plus le SCoT du Pays Giennois et la réglementation ne privilégient plus cette forme d'urbanisation au sein des zones naturelles ou agricoles. L'objectif est de recentrer les populations au sein des bourgs, à proximité des services et des commerces. Dans ces conditions, le responsable du projet donne une réponse défavorable à la demande.

***Avis de la commission:***

a- La commission émet un avis défavorable pour ce classement en secteur UBh et elle retient la proposition du responsable du projet de créer un STECAL.

b- La commission prend acte de l'argumentaire du responsable de projet et émet un avis favorable.

c- La commission prend acte des arguments du responsable du projet et émet également un avis défavorable à la demande.

d- La commission prend acte des arguments du responsable du projet concernant les zones naturelles. Aussi la demande ne peut aboutir.

**5.1.4 Gien:**

a- Parcelles 153, 637 et 640 «les Greffiers Sud» en UBb **D6-CCG**.

b- Possédant une déclaration préalable, les parcelles AK 396, AK 397 et AK 398 «La Prise d'Eau» à classer en zone UBb **E19-CCG, D17-CCG et R6-PLG**.

c- Parcelle BZ100 «au dessus de la Fontaine» à classer en UBb pour projet résidence principale avec un C.U. de 2019 **R6-NEY et D6-NEY**.

d- Parcelle BP 3 «Mingotty» en UBb **L6-CCG**.

e- Parcelle 89A à classer en UBb pour 620 m2 pour être cédée au propriétaire de la parcelle 85 pour une construction **D16-CCG**.

f- Les parcelles 104, 704, 705, 706, 708, 709, 710 et 470 situées au quartier «Bel Air» sont classées en zone AUa avec une servitude de projet, certaines ont des contraintes archéologiques. Avec un argumentaire long et très étayé, demande de reclasser ces parcelles en zone constructible plus rapidement avec une zone archéologique revue **E25-CCG, D11-CCG, D9-STM, D5-STG et D9-STG**.

g- Les parcelles AD 712, AD 713 et AD 714 du lotissement au quartier «Bel Air» bénéficient d'une déclaration préalable. Avec un argumentaire long et très étayé, demande, en application du code de l'urbanisme, de surseoir au classement en AUa **E25-CCG, D11-CCG, D9-STM, D5-STG et D9-STG**.

h- Parcelle AD 597 constructible et demande de raccordement électrique à la mairie **R8-GIN**.

i -Parcelle DM 97demeure en UBb **R3-STM** et **D2-STM**.

***Réponse du responsable du projet PLUi:***

a- Le responsable du projet considère que les parcelles sont isolées du bâti existant dans une zone peu dense. Il rappelle que les extensions, en dehors du périmètre actuellement urbanisé, ont été privilégiées au sein de l'OAP de la zone de Bel Air afin de pouvoir réfléchir à l'émergence d'un quartier dans sa globalité. Dans ces conditions il donne une réponse défavorable à la demande.

b- Le responsable du projet rappelle que les parcelles de la demande sont situées en dehors des parties urbanisées. Or l'extension au sein d'un hameau n'est pas possible suivant les dispositions du SCoT.

Le responsable du projet rappelle que le demandeur bénéficie d'une Déclaration Préalable de lotissement avec les droits afférents pendant les durées de validité conformément au code de l'urbanisme. Aussi en accord avec la commune, le responsable du projet émet un avis défavorable à cette demande.

c- Le responsable du projet indique que le classement constructible de la parcelle au regard de son contexte en écart bâti isolé n'est pas possible car la priorisation de l'urbanisation n'est pas en zone agricole ou naturelle mais au sein du périmètre actuellement urbanisé. Dans ces conditions il donne une réponse défavorable à la demande.

d- Le responsable du projet rappelle que l'urbanisation isolée n'est plus privilégiée comme par le passé. La règlementation ne permet plus la construction de nouvelles habitations isolées dans un secteur agricole inscrit à la PAC. Les nouveaux documents d'urbanisme ont l'obligation de réduire leur consommation des terres naturelles et agricoles. Dans ces conditions le responsable du projet émet un avis défavorable à la demande.

e- Le responsable du projet rappelle que le projet privilégie le zonage en UBj pour les fonds de jardins afin de conserver des espaces de respiration et de transition pour faire émerger des quartiers dans leur ensemble. Dans ces conditions le responsable du projet émet un avis défavorable à la demande.

f et g- Le responsable du projet mentionne que les orientations d'aménagement et de programmation s'exerce en termes de compatibilité et non pas de conformité.

Les limites exactes de la zone archéologique peuvent fluctuer en fonction des exigences de la DRAC qui ont évolué depuis 2013 et celle-ci ne manquera pas d'actualiser son avis dans le cadre d'un futur projet. Ce contour symbolique des OAP pourra éventuellement être revu en fonction du rapport de 2013. Toutefois cela ne présage en rien des futures exigences de la DRAC en la matière. Pour rappel, depuis la loi ALUR les orientations d'aménagement et de programmation venant encadrer l'aménagement des zones AU sont obligatoires. Aussi le responsable du projet propose la prise en compte de l'arrêté précité dans le cadre de cette OAP de la zone archéologique. De plus cet arrêté sera joint aux justificatifs du rapport de présentation. Dans ces conditions et en accord avec la commune de Gien, le responsable du projet donne une réponse défavorable aux demandes.

Le responsable du projet rappelle que pour les parcelles de Bel Air, le demandeur bénéficie de la durée de validité de 3 ans de la Déclaration Préalable lotissement obtenue pour vendre



le lot (Art R424-18 du code de l'urbanisme) et des droits à bâtir des colotis de 5 ans conformément à l'article L442-14.2 du Code de l'Urbanisme.

h- Le terrain est actuellement constructible en zone UBb. Pour rappel, toute extension du réseau électrique de moins de 100 m est à la charge du demandeur et non de la collectivité. Si toutefois il s'agit d'une extension ou d'un renforcement électrique, la commune prendra à sa charge les frais lorsque le demandeur aura obtenu une demande d'urbanisme permettant d'engager ENEDIS sur les montants et les travaux à engager.

i- Le responsable du projet confirme que la parcelle est constructible.

***Avis de la commission:***

a- La commission prend acte des arguments du responsable du projet et émet également un avis défavorable à la demande.

b- La commission prend acte des arguments du responsable du projet et émet également un avis défavorable à la demande.

c- La commission prend acte des arguments du responsable du projet et émet également un avis défavorable à la demande.

d- La commission prend acte des arguments du responsable du projet et émet également un avis défavorable à la demande.

e- La commission prend acte des arguments du responsable du projet et émet également un avis défavorable.

f et g- La commission prend acte des arguments du responsable du projet et émet également un avis défavorable pour les demandes.

h- La commission prend acte de la réponse du responsable du projet.

i- Sans commentaire.

**5.1.5 Le Moulinet-sur-Solin:**

-Maintenance en UBb d'une partie de la parcelle «La Tavernerie» pour la réalisation d'un lotissement par un agriculteur **L9-CCG, E6-CCG, E8-CCG et E12-CCG**.

***Réponse du responsable du projet PLUi:***

Le responsable du projet rappelle que le SCoT a dimensionné les possibilités d'extension des communes en fonction d'une hiérarchie donnée. Pour la commune, le zonage, tel qui a été arrêté, est justifié au regard de son dimensionnement et sa localisation. Le responsable du projet émet un avis favorable à cette demande.

***Avis de la commission:***

La commission prend acte des conséquences des contraintes du SCoT pour cette commune. La chambre d'agriculture a émis un avis défavorable pour le maintien de cette zone UBb. Or le promoteur du projet privé est un agriculteur qui souhaite réaliser un lotissement en

consommant une partie réduite de ses terres. Aussi la commission prend en compte les arguments du responsable du projet et émet un avis favorable à cette demande.

### **5.1.6 Nevoy:**

- a- Parcelle 2174 à classe en UBb **L7-CCG**.
- b- Parcelles 621 et 797, rue des Paillards, partiellement en UBb pour une surface de 2970 m<sup>2</sup> (dent creuse) **D1-NEY**.
- c- Parcelle 2174, route des Hauts Pays, partiellement en UBb pour une surface de moins de 3000 m<sup>2</sup> (dent creuse) située entre des constructions **D2-NEY**.
- d- Parcelles C 2407 et C2408 en UBb avec projets **R5-NEY** et **D5-NEY**.
- e- Possédant une demande d'autorisation de lotir, après l'approbation du SCoT, pour le lotissement «Route de la Borde» demande de classer la parcelle 5 restante en zone UBb pour terminer l'opération **R4-NEY** et **D4-NEY**.
- f- Possédant un permis d'aménager de 2015 pour un lotissement «La Germinière» des constructions existent, demande de terminer le lotissement avec les parcelles restantes en UBb et une partie en UBj **R3-NEY** et **D3-NEY**.
- g- Possédant une déclaration préalable de 2015 pour un lotissement «Les Matelottes» où des constructions existent, demande de classer les parcelles restantes en UBb et une partie en UBj **R3-NEY** et **D3-NEY**.
- h- Parcelle ZA 1602 en zone artisanale à classer en zone constructible comme au PLU **R7-NEY**.

### ***Réponse du responsable du projet PLUi:***

En préambule, le responsable du projet rappelle que le SCoT du Pays Giennois, établi pour 20 ans, a défini des enveloppes foncières de développement par commune et à consommer à compter du débat sur le PADD du SCoT. Dans le cadre de l'élaboration du PLUi, il a été constaté que la commune avait déjà consommé la totalité de l'enveloppe attribuée pour les 12 ans à venir en l'espace de 5 ans. De ce fait, la délimitation des zones constructibles a dû être revue de façon plus stricte limitant le développement du territoire communal au seul comblement des dents creuses, sans aucune possibilité d'extension.

- a- Le responsable du projet estime que la complexité de la demande réside dans le fait qu'au regard du cadastre une dent-creuse apparaît disponible. Or, lors de l'élaboration du PADD, il s'agissait d'une extension qui a été comptabilisée comme telle. Dans ces conditions le responsable du projet émet un avis défavorable à la demande.
- b- Compte tenu des problèmes de la commune et en concertation avec celle-ci, le responsable du projet donne une réponse défavorable à cette demande.
- c- Voir réponse du responsable du projet à l'observation précédente-a-.

d- Compte tenu des problèmes de la commune et en concertation avec celle-ci, le responsable du projet donne une réponse défavorable à cette demande.

e- Le responsable du projet rappelle que le demandeur bénéficie des droits à bâtir des colotis de 5 ans à compter de l'achèvement des travaux du Permis d'Aménager conformément à l'article L442-14 du Code de l'Urbanisme. Aussi compte tenu des problèmes de la commune, le responsable du projet, en concertation avec la commune, donne une réponse défavorable à cette demande.

f- Le responsable du projet rappelle que le demandeur bénéficie d'une Déclaration Préalable de lotissement et d'un Permis d'Aménager avec les droits afférents pendant les durées de validité. Aussi en accord avec la commune, le responsable du projet émet un avis défavorable à cette demande.

g- Le responsable du projet rappelle que le demandeur bénéficie d'une Déclaration Préalable de lotissement et d'un Permis d'Aménager avec les droits afférents pendant les durées de validité. Aussi en accord avec la commune, le responsable du projet émet un avis défavorable à cette demande.

h- Le responsable du projet indique que le classement en zone UIa résulte de la présence de l'activité en place. Néanmoins il n'est pas opposé à un classement en zone UB sans remettre en cause le fonctionnement de la zone.

***Avis de la commission:***

a- La commission prend acte de la réponse du responsable du projet. Or il indique que des constructions demeurent possibles pour combler les dents creuses. Le demandeur présente un projet de construction sur une grande partie d'une parcelle. Les parcelles environnantes sont dans la même situation que la demande avec une partie en UBb et une autre en UBj. La commission pense, comme la commune, qu'il peut s'agir d'une dent creuse. Aussi La commission considère que la demande mériterait d'être prise en compte et elle recommande au responsable du projet d'examiner, en concertation avec la commune, la possibilité de satisfaire la demande.

b-La commission prend acte des arguments du responsable du projet. La demande résulte de la division d'une parcelle de grande superficie pour créer une dent creuse. Aussi la commission émet un avis défavorable à la demande.

c- Voir avis de la commission à la demande précédente-a-.

d- La commission partage l'avis du responsable du projet. Aussi la demande ne peut aboutir.

e- La commission prend acte des arguments du responsable du projet et émet également un avis défavorable à la demande.

f- La commission prend acte des arguments du responsable du projet et émet également un avis défavorable à la demande.

g- La commission prend acte des arguments du responsable du projet et émet également un avis défavorable à la demande.

h- La commission prend acte de la position du responsable du projet.

**5.1.7 Poilly-Lez-Gien:**

- a- Parcelles 143 et 211 constructibles «Le Coudray» **R3-CCG, D7-CCG, R1-PLG et D1-PLG.**
- b- Lotissement «les Coinches» en UBb avec acheteur potentiel et projet **D0-CCG.**
- c- Parcelle n° 91 à conserver constructible, travaux déjà engagés **R5-PLG et D2-PLG.**
- d- Vérification que la parcelle achetée demeure constructible **R8-PLG.**

***Réponse du responsable du projet PLUi:***

- a- Le responsable du projet souhaite que la demande d'ajout, d'un changement de destination sur un des bâtiments en plus de celui déjà prévu , devra être justifiée notamment sur sa destination précise . Par ailleurs , ce changement de destination sera soumis à l'avis de la CDPENAF. Le responsable du projet donne un avis favorable sur le jardin.
- b- Le responsable du projet rappelle les contraintes du SCoT et notamment les possibilités de consommation foncière de la commune. Il s'agit sur ce cas d'une extension des parties actuellement urbanisées alors que la commune a déjà atteint son quota d' extension dans le projet de PLUi. Dans ces conditions, le responsable du projet donne une réponse négative.
- c- Le responsable du projet constate que les parcelles se trouvent en extension du tissu urbanisé existant . le SCoT a donné une enveloppe foncière à consommer à la commune. Le choix de la commune s'est porté sur d'autres secteurs . Dans ces conditions, le responsable du projet donne une réponse négative.

***Avis de la commission:***

- a- La commission prend acte de la réponse du responsable du projet.
- b- Compte tenu que la commune a atteint son quota d'extension, la demande ne peut aboutir.
- c- commission prend acte des arguments du responsable du projet et émet également un avis défavorable à la demande.
- d- La commission recommande au responsable du projet d'apporter une réponse pour la parcelle 91 du demandeur.

**5.1.8 Saint Brisson-sur-Loire:**

- a- Terrain de 2500 m2 **E1-CCG.**
- b- Parcelle ZO 123, «Les Jardins», enclavée en zone construite, souhaite passer de N à UBb. **R4-STB et D4-STB.**
- c- Parcelle ZI 73 «Les Ruets», avec CU et permis de construire, reste en UBb **R7-STB.**
- d- Parcelle ZO 120 «Les Pouillots», reste en zone constructible. **R3-STB et D1-STB.**
- e- Demande que le hangar soit en zone constructible et que les parcelles ZI 10 et ZI 6 soient en terrains agricoles ou constructibles, mais pas les deux. **R5-STB et D2-STB.**

f- Suite à une donation, le bénéficiaire du terrain à bâtir ZS 121 est pénalisé par rapport aux autres enfants bénéficiaires des parcelles ZS 119 et 120. Demande que la parcelle soit classée en UBb comme les autres parcelles **R7-STB** et **D3-STB**.

g- Parcelle n° 65 «Le petit Coudray» en A souhaite passage en constructible pour de nouvelles constructions ou installations liées à l'activité agricole **R8-STB** et **D4-STB**.

h- Parcelles ZI 70 et ZI 27 demande le maintien en zone constructible **R9-STB**.

i- Parcelle n° 67 «La Varenne», achetée constructible en 1999, et classée A au PLUi: demande de la classer en UBb **R10-STB**.

***Réponse du responsable du projet PLUi:***

a- Le responsable du projet rappelle les contraintes du SCoT et notamment les possibilités de consommation foncière de la commune. Il s'agit sur ce cas d'une extension des parties actuellement urbanisées alors que la commune a déjà atteint son quota d'extension dans le projet de PLUi. Dans ces conditions, le responsable du projet donne une réponse défavorable à la demande.

b- Le responsable du projet mentionne que les écarts bâtis n'ont plus vocation à s'étendre de par la législation qui ne permet plus cette urbanisation en dehors des bourgs. Le SCoT ne l'autorise pas également. Dans ces conditions, le responsable du projet donne une réponse défavorable à la demande.

c- Le responsable du projet mentionne que la législation depuis les dernières décennies, lois Grenelle 1 et 2, loi ALUR notamment, ne permet plus l'urbanisation isolée en écart bâti comme il était possible auparavant. De plus, le SCoT doit également être respecté et découle de cette législation. Il indique que les hameaux et écarts bâtis n'ont plus vocation à se densifier ni à s'étendre. Dans ces conditions, le responsable du projet donne une réponse défavorable à la demande.

d- Le responsable du projet mentionne que les écarts bâtis n'ont pas vocation à s'étendre de par la législation qui ne permet plus cette urbanisation en dehors des bourgs et le SCoT ne l'autorise pas. Dans ces conditions, le responsable du projet donne une réponse défavorable à la demande.

e- Le responsable du projet rappelle que les hangars agricoles ont été classés en zone agricole dans la continuité des terres cultivées ou potentiellement cultivables. Dans ces conditions, le responsable du projet donne une réponse défavorable à la demande.

f- Voir la réponse du responsable du projet à l'observation précédente -c-.

g- Le responsable du projet rappelle qu'en zone agricole les constructions et installations liées et nécessaires à l'activité sont autorisées. Étant donné le secteur peu dense et en écart bâti, l'ensemble des habitations existantes n'ont d'ailleurs pas été classées en zone U. Dans ces conditions, le responsable du projet donne une réponse défavorable au classement de la parcelle en zone U.

h- Le responsable du projet rappelle que le SCoT et la réglementation imposent un dimensionnement des zones à construire et en extension. La demande concerne une extension du tissu urbanisé. Dans ces conditions, le responsable du projet donne une réponse défavorable à la demande.

i- Le responsable du projet rappelle que ces parcelles ont été acquises il y a plus de 25 ans. Il mentionne que les écarts bâtis n'ont plus vocation à s'étendre de par la législation qui ne permet plus cette urbanisation en dehors des bourgs comme cela était possible auparavant. Le SCoT ne l'autorise pas également. Dans ces conditions, le responsable du projet donne une réponse défavorable à la demande.

***Avis de la commission:***

- a- Compte tenu que la commune a atteint son quota d'extension, la demande ne peut aboutir.
- b- La commission partage l'avis du responsable du projet. Aussi la demande ne peut aboutir.
- c- La commission partage l'avis du responsable du projet. Aussi la demande ne peut aboutir.
- d- La commission partage l'avis du responsable du projet. Aussi la demande ne peut aboutir.
- e- La commission partage l'avis du responsable du projet. Le hangar et les parcelles restent en zone agricole.
- f- Bien que remettant en cause l'option patrimoniale du demandeur, la commission partage l'avis du responsable du projet. Aussi la demande ne peut aboutir.
- g- La commission partage l'avis du responsable du projet et émet un avis défavorable à la demande afin d'éviter le mitage en milieu rural.
- h- La commission prend acte de l'argumentation du responsable du projet et émet un avis défavorable à la demande.
- i- La commission partage l'avis du responsable du projet. Aussi la demande ne peut aboutir.

**5.1.9 Saint Gondon:**

- a- Parcelle AK 141,142 à garder en constructible **D1-STG**.
- b- Parcelles AK 112, 113, 83, 84: à garder en UBj **R6-STG** et **D3-STG**
- c- Parcelles AK 142, 140, 74 classement plus approprié en UBb **R2-STG**.
- d- Parcelles AK 74, 80, 139, 140 achetées en zone constructible, demande de les conserver en zone UBb **R5-STG** et **D2-STG**.
- e- Conserver les parcelles 17 et 19 en zone constructible pour future maison **R7-STG**, **R9-STG** et **D4-STG**.
- f- Parcelles AK 74, 140, 142, conserver en UBb pour densifier l'habitat dans cette partie du bourg **R8-STG**.
- g- Parcelle AI n° 69 en zone non inondable, reclasser le terrain en zone constructible à proximité immédiate de constructions existantes **D6-STG**.
- h- Agrandissement parcelles 51 et 211 «chemin des Cottins» en UBb pour réaliser 2 constructions **D9b-CCG**.

**Réponse du responsable du projet PLUi:**

a- Le responsable du projet indique que les terrains, desservis par la route, au plus près du bourg, dans un secteur dense, ne remettent pas en cause le PADD ni l'enveloppe foncière attribuée à la commune par le SCoT. Dans ces conditions le responsable du projet donne une réponse favorable à la demande.

b- Le responsable du projet mentionne que le terrain n'est pas desservi par la route et les doubles rideaux sont à éviter au profit des dents creuses. Dans ces conditions le responsable du projet donne une réponse défavorable à la demande.

c- Voir la réponse à l'observation précédente-a-.

d- Voir la réponse à l'observation précédente-a-

e- Le responsable du projet rappelle que les constructions en double rideau sont globalement à proscrire au profit de l'émergence de quartier ou du comblement des dents creuses . Néanmoins il considère que ce secteur de cœur d'ilot, enserré dans le tissu urbain directement dans le bourg, permettra de densifier ce dernier. Dans ces conditions le responsable du projet donne une réponse favorable à la demande de classement en zone UBb.

f- Voir réponse à la demande précédente-a-.

g- Le responsable du projet rappelle que les constructions en double rideau sont globalement à proscrire au profit de l'émergence de quartier ou du comblement des dents creuses . Dans ces conditions, le responsable du projet, en concertation avec la commune, donne une réponse défavorable à la demande.

h- Le responsable du projet rappelle que l'urbanisation en fond de parcelle sous forme de double-rideau n'est pas plébiscitée. Dans ces conditions le responsable du projet donne une réponse défavorable à la demande.

**Avis de la commission:**

a- La commission partage l'avis du responsable du projet et émet un avis favorable à la demande.

b- La commission partage l'avis du responsable du projet. Aussi la demande ne peut aboutir.

c- Avis identique à celui de l'observation précédente-a-.

d- Avis identique à celui de l'observation précédente-a-.

e- La commission partage l'avis du responsable du projet et émet un avis favorable à la demande.

f- Avis identique à celui de l'observation précédente-a-.

g- La commission partage l'avis du responsable du projet et émet un avis défavorable à la demande.

h- La commission partage l'avis du responsable du projet et émet un avis défavorable à la demande.

### 5.1.10 Saint Martin-sur-Ocre:

- a- Parcelle ZV8 à «la Gourre nord» à classer partiellement en UBb **L3-CCG**.
- b- Parcelles Z44 et Z45 en UBb **L5-CCG**.
- c- Parcelle ZX100 maintenir en zone constructible pour construire un garage pour un camping car et un abri de jardin **E2-CCG** et **R1-STM**.
- d- Parcelle DM 97 demeure constructible **R3-STM** et **D2-STM**.
- e- Parcelle 19 rue des Vignes partiellement en UBb pour dépendances **E11-CCG**.
- f- Parcelle Z86 pour maison habitation **E13-CCG**.
- g- Lotissement « Les Prenats » 2 parcelles classées en UBb dont une partiellement en UBj, demande de classer la dernière parcelle 90 du lotissement en UBb pour avoir un ensemble cohérent **D11-CCG**, **E25-CCG**, **D5-STM**, **D5-STG** et **D9-STG**.
- h- Parcelle ZY 44 en zone UBb **R7-CLS**, **D2-CLS**, **R16-STM** et **D12-STM**.
- i- Parcelle ZY93 en zone UBb **R5-STM** et **D4-STM**.
- j- Parcelle ZV8 en zone constructible pour habitation à proximité de la ferme. **R2-STM** et **D1-STM**.
- k- Parcelle 88 demeure en zone UBb avec projet **R6-STM**.
- l- Parcelle Z1 50 à classer en zone UBb **D6-STM** et **R8-STM**.
- m- Parcelle ZV 142 demeure en zone UBb **D7-STM** et **R9-STM**.
- n- Parcelle ZN 86 avec garage demeure en zone UBb **R12-STM**.
- o- Parcelle ZY 85 demeure partiellement classée en zone UBb **D11-STM** et **R15-STM**.
- p- Parcelle 123 "Les Cadets" demeure partiellement classée en zone UBb **D14-STM** et **R18 STM**.
- q- Maintien d'une partie du terrain en zone constructible **R11-STM**.

#### ***Réponse du responsable du projet PLUi:***

- a- Le responsable du projet rappelle que le SCoT ne permet pas une extension des hameaux. De plus le secteur UBb n'a pas vocation à s'étendre mais uniquement à se densifier. La commune a consommé son quota en extension et a choisi d'autres secteurs pour son développement. Dans ces conditions, en concertation avec la commune, le responsable du projet ne peut accepter la demande.
- b- Le responsable du projet rappelle que le SCoT a défini des enveloppes foncières de développement par commune. La commune a déjà consommé quasiment la totalité de l'enveloppe attribuée pour 12 ans. De ce fait, la délimitation des zones constructibles a dû être revue de façon plus stricte. De plus le développement des zones s'est effectué de façon linéaire. L'objectif du PLUi a été de limiter fortement ce développement et ce afin de réduire la consommation des espaces. Dans ces conditions, le responsable du projet, en concertation avec la commune, donne une réponse défavorable à la demande.



c- Le responsable du projet indique que le règlement autorise dans les zones A et N la construction d'annexes à la construction principale. L'implantation d'un garage ou d'un abri de jardin peut donc être envisagée. Dans ces conditions le responsable du projet estime que le classement en zone UB n'est pas nécessaire pour satisfaire la demande. Aussi il émet un avis défavorable.

d- Le responsable du projet confirme que les parcelles sont constructibles.

e- Le responsable du projet rappelle que les secteurs UBj se caractérisent principalement par leur occupation des sols notamment par des jardins. Ce secteur a été créé pour permettre la réalisation des annexes attendues dans ces secteurs de jardin sans pour autant les rendre constructibles afin de limiter le développement en double rideau des territoires.

f- Le responsable du projet précise la volonté de conserver les fonds de terrains en jardin. Actuellement le terrain est occupé par une annexe qui t justifie le classement en UBj.: Dans ces conditions le responsable du projet donne une répons défavorable à la demande.

g- Le responsable du projet rappelle que le SCoT a défini des enveloppes foncières de développement par commune. La commune a déjà consommé quasiment la totalité de l'enveloppe attribuée pour 12 ans. De ce fait, la délimitation des zones constructibles a dû être revue de façon plus stricte. De plus le développement des zones s'est effectué de façon linéaire. L'objectif du PLUi a été de limiter fortement ce développement et ce afin de réduire la consommation des espaces. Dans ces conditions le responsable du projet, en concertation avec la commune, donne une réponse défavorable à la demande. Pour éviter toute forme de confusion quant au potentiel cultivable de ce secteur le responsable du projet propose de classer cette parcelle en zone N.

h- Réponse identique à celle formulée à l'observation précédente-b-.

i- Réponse identique à celle formulée à l'observation précédente-b-. Par ailleurs le demandeur bénéficie de la durée de validité de la Déclaration Préalable de lotissement obtenue pour vendre ses lots.

j- Réponse identique à celle formulée à l'observation précédente-a-.

k- Réponse identique à celle formulée à l'observation précédente-i-.

l- Réponse identique à celle formulée à l'observation précédente-b-.

m- Réponse identique à celle formulée à l'observation précédente-b-.

n- Le responsable du projet stipule qu'une des orientations du PLUi a été de conserver les fonds de terrains en jardin. Actuellement le terrain est occupé par une annexe qui permet de justifier le classement en UBj. Dans ces conditions le responsable du projet donne une réponse défavorable à la demande.

o- Réponse identique à celle formulée à l'observation précédente-b-.

p- Le responsable du projet précise que la zone UBb a été délimitée en incluant la maison d'habitation. Le hangar a été classé en zone A. Il rappelle que le règlement offre la possibilité de faire des annexes à la maison en zone A dans une limite d'emprise au sol.

Le responsable du projet mentionne qu'un des objectifs consiste à limiter des parcelles en double rideau afin de permettre le développement de la commune sur des quartiers à enjeu. Le hangar conserve son classement en zone agricole, ce qui correspond à son usage intrinsèque afin d'éviter d'être démonté au profit de la réalisation d'un terrain à bâtir en

double rideau. Dans ces conditions, le responsable du projet, en concertation avec la commune, donne une réponse défavorable à la demande.

q- Le responsable du projet ne peut donner de réponse compte tenu d'une demande peu claire.

***Avis de la commission:***

a- La commission prend acte des arguments du responsable du projet et émet également un avis défavorable à la demande.

b- La commission prend acte des arguments du responsable du projet concernant la situation de la commune pour les surfaces constructibles et émet également un avis défavorable à la demande.

c- La commission émet un avis conforme à celui du responsable du projet.

d- La commission émet un avis conforme à celui du responsable du projet.

e- La commission prend acte des éléments concernant les secteurs UBj.

f- La commission prend acte des arguments du responsable du projet. La demande ne peut aboutir.

g- La commission prend acte des arguments du responsable du projet et émet également un avis défavorable à la demande. La commission retient la proposition de classement de la parcelle en zone N.

h- Avis identique à celui formulé à l'avis précédent-b-.

i- Avis identique à celui formulé à l'avis précédent-b-.

j- Avis identique à celui formulé à l'avis précédent-a-.

k- Avis identique à celui formulé à l'avis précédent-i-.

l- Avis identique à celui formulé à l'avis précédent-b-.

m- Avis identique à celui formulé à l'avis précédent-b-.

n- La commission prend acte des arguments du responsable du projet. La demande ne peut donc aboutir.

o- Avis identique à celui formulé à l'avis précédent-b-.

p- La commission prend acte des arguments du responsable du projet. La demande de constructibilité de l'unité foncière ne peut donc aboutir.

q- La commission n'a pas de commentaire à formuler.

## **5.2 Classement en zones diverses:**

### **5.2.1 Les Choux:**

a- Construction d'un abri parcelle 409 en zone Ne **R1-LCX**.

b- Classement des parcelles B418 et E905 en zone Ne comme les parcelles B170 et E800 **D1-LCX**.

Enquête publique unique relative au projet d'élaboration du Plan Local d'Urbanisme intercommunal de la Communauté de Communes Giennes et aux projets de création de 4 Périmètres Délimités des Abords de 6 monuments historiques situés dans 3 communes.

c- Abri bus à déplacer à coté du cimetière **D2-LCX**.

***Réponse du responsable du projet PLUi:***

a- Le responsable du projet mentionne que le règlement permet, en zone N, la construction d'annexe uniquement si celle-ci est liée à une construction existante. De plus le responsable de projet souligne qu'il s'agit d'un échange de terrain avec la commune et que la délibération précisait que la parcelle, échangée, n'était pas constructible. Dans ces conditions, il donne une réponse défavorable à la demande.

b- En concertation avec la commune, le responsable du projet émet un avis favorable au classement en secteur Ne. Les plans du zonage seront modifiés.

c- En concertation avec la commune, le responsable du projet émet un avis favorable à la demande.

***Avis de la commission:***

a- La commission partage l'avis du responsable du projet. La demande ne peut donc aboutir.

b- La commission prend acte de la réponse du responsable du projet et de la modification du zonage.

c- la commission n'a pas de commentaire.

**5.2.2 Coullons:**

-Maintien des parcelles 150 à 155 en zone N **R1-CLS**.

***Réponse du responsable du projet PLUi:***

Voir la réponse du responsable du projet à l'observation 5-4-1 concernant la parcelle B152. De plus il précise que le reste du hameau demeure en zone N permettant d'en maintenir les caractéristiques principales. Les emprises au sol possibles restent limitées. Le responsable du projet émet un avis défavorable à cette demande.

***Avis de la commission:***

Voir l'avis de la commission pour la parcelle B152. La commission prend en compte que le reste du hameau demeure en zone N. Avis défavorable à cette demande.

**5.2.3 Gien:**

a- Création d'un STECAL au château d'Arraboy pour séminaires et mariages **E4-CCG** et **E5-CCG**.

b- Projet d'une «unité de méthanisation», parcelle «les Gâtines» A 364 achetée en 2019 en UIa et classée A au PLUi: demande, par cohérence, un retour en UIa.**R6-GIN, D6-GIN** et **D13-CCG**.

c- Création d'une zone N en partie sud de la zone UAb «Les Cloatons» **D15-CCG**.

d- Création d'un Espace Boisé Classé EBC pour la promenade du Port-au-bois **D15-CCG**.

Enquête publique unique relative au projet d'élaboration du Plan Local d'Urbanisme intercommunal de la Communauté de Communes Giennoises et aux projets de création de 4 Périmètres Délimités des Abords de 6 monuments historiques situés dans 3 communes.

e- Parcelle CM 186, route de Briare, classée N, demande son passage en constructible **R3-GIN** et **D3-GIN**.

***Réponse du responsable du projet PLUi:***

a- Pour permettre de valoriser l'activité touristique sur le territoire communautaire, le responsable du projet est favorable à la création de ce STECAL qui nécessitera un passage en CDPENAF pour validation.

b- Le responsable du projet considère que les méthaniseurs sont autorisés en zone agricole. Cependant l'entité juridique des porteurs de projet laisse planer un doute sur le classement en zone Agricole. Aussi Le terrain sera reclassé en UI.

c- Le responsable du projet considère intéressante la proposition de création d'une zone N dans ce secteur et donne une réponse favorable. Cela engendra une prise en compte dans les OAP.

d- Le responsable du projet est favorable à la création de cet Espace Boisé Classé.

e- Le responsable du projet mentionne que le SCoT du Pays Giennois et la législation ne privilégient plus l'urbanisation en extension des tissus urbanisés. Dans ces conditions le responsable du projet émet un avis défavorable à la demande.

***Avis de la commission:***

a- La commission partage la réponse du responsable du projet et émet un avis favorable à la demande.

b- La commission partage l'avis du responsable du projet.

c- La commission partage l'avis du responsable du projet et émet une réponse favorable à la demande.

d- La commission prend acte de la réponse du responsable du projet et émet une réponse favorable à la demande.

e- La commission prend acte des arguments du responsable du projet. Aussi la demande ne peut aboutir.

**5.2.4 Langesse:**

a-Possibilité de construire 600 m2 sur parcelle H30 avec un abri existant **R6-LAE**.

b-Classement parcelle 94 en zone agricole pour la construction de bâtiments et la création d'une société apicole **R6-LAE**.

***Réponse du responsable du projet PLUi:***

a- Le responsable du projet mentionne que le règlement pour les zones A et N ne permet pas la construction de nouvelles constructions sans lien avec une construction inexistante. Dans ces conditions il donne une réponse défavorable à la demande.

b- Le responsable du projet indique que le règlement autorise les constructions, les installations et les extensions nécessaires à l'activité agricole et forestière en zone N. Néanmoins il est favorable à la demande pour un classement en zone A.

***Avis de la commission:***

a- La commission partage l'avis du responsable du projet. La demande ne peut aboutir.

b-La commission prend acte de la réponse du responsable du projet et émet également un avis favorable à la demande.

**5.2.5 Saint Brisson-sur-Loire:**

-Suppression des parcelles en zone constructible Chemin «des Chaussons» **R2-STB**.

***Réponse du responsable du projet PLUi:***

Le responsable du projet indique qu'un permis de construire a été délivré antérieurement au débat du PADD. Le terrain demeure constructible pendant la durée de validité du permis .

***Avis de la commission:***

La commission prend acte de la réponse du responsable du projet.

**5.2.6 Saint Gondon:**

-Parcelles 617 et 619 à classer de N en UBJ **D8-STM** et **R10-STM**.

***Réponse du responsable du projet PLUi:***

Le responsable du projet indique que le zonage ne correspond pas toujours à l'unité foncière et au cadastre. La proximité avec les constructions principales peut justifier le choix de classer les fonds de parcelle en UBJ. L'absence de construction principale directement à proximité et la présence d'un cours d'eau à préserver justifient le classement en zone N. Dans ces conditions, le responsable du projet émet un avis défavorable à la demande.

***Avis de la commission:***

La commission prend acte de la réponse du responsable du projet.

**5.2.7 Saint Martin-sur-Ocre:**

a- Possibilité de créer 2 zones UBB dans la Parcelle ZW 50 «La petite Vinnerie» **L8-CCG**.

b- Agrandissement du STECAL au «Petit Valot» **E3-CCG**.

c- Parcelle ZY 133 à classer en zone UBJ **D13-STM** et **R17-STM**.

***Réponse du responsable du projet PLUi:***

a- Le responsable du projet indique que l'extension du tissu bâti a été conditionnée par les contraintes du SCoT. Aussi le choix de l'urbanisation, pour les 12 prochaines années, a été prévu sur des secteurs plus proches du bourg permettant une densification des parties urbanisées. Le responsable du projet fait observer que la parcelle est cultivée et éligible à la PAC. Or un des objectifs du PLUi est de limiter la consommation des espaces agricoles. Dans ces conditions, le responsable du projet, en concertation avec la commune, donne une réponse défavorable à la demande.

b- Le responsable du projet rappelle que le règlement autorise, dans les secteurs Nt, les habitations et les activités économiques liées aux loisirs. Dans ces conditions, le responsable du projet considère que la valorisation des bâtiments demeure possible. Par contre il existe un problème d'emprise au sol de ce STECAL qui nécessitera une construction neuve sans compromettre l'aménagement de l'existant. Dans ces conditions, le responsable du projet donne une réponse favorable pour le projet présenté.

c- Le responsable du projet rappelle que le SCoT a défini des enveloppes foncières de développement par commune. La commune a déjà consommé quasiment la totalité de l'enveloppe attribuée pour 12 ans. De ce fait, la délimitation des zones constructibles a dû être revue de façon plus stricte. De plus le développement des zones s'est effectué de façon linéaire. L'objectif du PLUi a été de limiter fortement ce développement et ce afin de réduire la consommation des espaces. Dans ces conditions, le responsable du projet, en concertation avec la commune, donne une réponse défavorable à la demande.

***Avis de la commission:***

a- La commission prend acte des arguments du responsable du projet et émet également un avis défavorable à la demande.

b- La commission prend acte des arguments du responsable du projet et émet également un avis défavorable au projet.

c- La commission prend acte des arguments du responsable du projet concernant la situation de la commune pour les surfaces constructibles et émet également un avis défavorable à la demande.

**5.3 Changement de destination****5.3.1 Nevoy:**

-Changement de destination «club house» d'un ex poney-club en habitation (nommé comme tel sur acte notarié).**R 11-GIN.**

-Parcelles 102, 1287a, 1132b, 1284: demande de réaliser un gîte dans les locaux de l'ancien poney club, **D14-CCG.**

***Réponse du responsable du projet PLUi:***

Pour les 2 observations, le responsable du projet émet un avis favorable à ces demandes qui entraînent un changement de destination qui devra être soumis à l'avis de la CDPENAF.

***Avis de la commission:***

La commission partage l'avis du responsable du projet et émet un avis favorable aux demandes.

**5.3.2 Poilly-Lez-Gien:**

- a- Parcelle ZC1, changement de destination pour régulariser une construction **E23-CCG**.
- b- Parcelle BK 4 «Le petit plessis», transformer un bâtiment agricole en habitation. **R7-GIN** et **R9-GIN**.
- c- Changement accordé de destination d'une grange, demande la possibilité de faire des travaux sur un bâtiment d'exploitation agricole dans le cadre de l'activité agricole. **R10-PLG** et **D4-PLG**.

***Réponse du responsable du projet PLUi:***

- a- Le responsable du projet ne souhaite pas régulariser des travaux illégaux.
- b- Le responsable du projet émet une réponse favorable à la demande de changement de destination à prévoir, sous réserve de l'avis de la CDPENAF.
- c- Le responsable du projet émet une réponse favorable en précisant que la demande d'ajout d'un changement de destination sur un des bâtiments en plus de celui déjà prévu, devra être justifiée notamment sur sa destination précise. Par ailleurs, ce changement de destination sera soumis à l'avis de la CDPENAF.

***Avis de la commission:***

- a- La commission partage l'avis du responsable du projet.
- b- La commission prend acte de la position du responsable du projet et émet un avis favorable de principe.
- c- La commission partage prend acte des arguments du responsable du projet et émet un avis favorable à la demande.

**5.3.3 Saint Gondon:**

- a- Parcelle AK 146 en UBe. La déclarer en réserve pour un futur parking de covoiturage. **R3-STG**.
- b- Les parcelles AI 111 à 118 et BC 43 à 46 sont en UBe. Les déclarer en réserve compte tenu de leur future destination: ateliers communaux et salle polyvalente **R4-STG**.
- c- Parcelles AK 112, AK113, AK 83 et AK84 à classer en zone UBJ **R2-CLS** et **R3-CLS**.

***Réponse du responsable du projet PLUi:***

- a- Le responsable du projet est favorable à déclarer la parcelle en emplacement réservé pour un futur parking de covoiturage. Le plan de zonage sera modifié.
- b- Le responsable du projet est favorable à déclarer les parcelles en emplacement réservé pour les futures destinations. Le plan de zonage sera modifié.
- c- Le responsable du projet indique que les parcelles ne sont pas desservies par une route et que les doubles rideaux sont à éviter au profit des dents creuses. Dans ces conditions, le responsable du projet, en concertation avec la commune, donne une réponse défavorable à la demande.

***Avis de la commission:***

- a- La commission prend acte de la réponse du responsable du projet.
- b- La commission prend acte de la réponse du responsable du projet.
- c- La commission prend en compte les arguments du responsable du projet et émet un avis défavorable à cette demande.

**5.3.4 Saint Martin-sur-Ocre:**

- a- Parcelle ZM destination d'une grange de caractère **R18-STM, R4-STM et D3-STM.**
- b- Parcelle à échanger avec la commune **R7-STM et D5-STM.**

***Réponse du responsable du projet PLUi:***

- a- Le responsable du projet prend acte de la volonté du demandeur de réaliser un projet pour des événements culturels et autres et ultérieurement la transformation en gîte. Le responsable du projet donne une réponse de principe favorable au changement de destination. Toutefois le dossier du PLUi sera modifié après d'une part la présentation d'un projet complet et d'autre part le passage en CDPNEAF.
- b- Le responsable du projet donne un avis favorable à la demande de réaliser une liaison viaire entre la rue des Grandes Vignes et la rue des Prés. Toutefois des négociations seront entreprises entre le demandeur et la commune.

***Avis de la commission:***

- a- La commission partage la réponse du responsable du projet.
- b- La commission partage la réponse du responsable du projet.

**5.4 Zones d'activités économiques:****5.4.1 Coullons:**

- Parcelle B 152: construction d'un hangar pour activité artisanale **R8-CLS.**



***Réponse du responsable du projet PLUi:***

Le responsable du projet mentionne que le PADD avait mis en avant le maintien des activités isolées comme force économique. Il propose de prendre en compte d'une part l'activité existante et d'autre part cette demande porteuse d'emploi. Le responsable du projet envisage de créer une STECAL et de la classer dans une zone Na avec la contrainte d'un passage en CDPENAF pour avis. L'entreprise pourra ainsi s'étendre en créant un bâtiment artisanal lié à ses activités tout en respectant les dispositions du règlement.

***Avis de la commission:***

La commission prend en compte les arguments du responsable du projet et émet un avis favorable à cette demande qui devrait permettre de pérenniser cette entreprise.

**5.4.2 Gien:**

a- Ul: les distances par rapport aux voies s'opposent au développement de sociétés **L2-CCG, E18-CCG, D1-BOS** et **R1-BOS**.

b- Projet d'extension concession Peugeot toujours d'actualité **E24-CCG**.

***Réponse du responsable du projet PLUi:***

a- Le responsable du projet rappelle que le règlement offre la possibilité, notamment pour les constructions existantes, de déroger aux distances par rapport aux voies de circulation.

b- Le responsable du projet rappelle que le SCoT impose que les nouvelles activités commerciales doivent obligatoirement s'implanter dans les ZACOM. Les anciennes activités commerciales peuvent s'étendre mais le règlement limite la superficie. Par contre une extension des ateliers demeure possible car il ne s'agit d'une activité commerciale. Le responsable du projet ne connaît pas le projet d'extension de cette société et il se prononcera définitivement après la présentation du projet.

***Avis de la commission:***

a- Compte tenu des éléments apportés par le responsable du projet, la commission émet un avis favorable à la demande.

b- La commission prend acte de la réponse du responsable du projet. Il appartient à cette société de présenter un projet.

**5.4.3 Saint Brisson-sur Loire:**

-Zone disponible d'activités, possibilité d'activités économiques ou autres **@1-CCG**.

***Réponse du responsable du projet PLUi:***

Le responsable du projet rappelle que le SCOT a établi une hiérarchie très stricte pour les activités industrielles et notamment leur implantation. Ce document mentionne que « dans

Enquête publique unique relative au projet d'élaboration du Plan Local d'Urbanisme intercommunal de la Communauté de Communes Giennoises et aux projets de création de 4 Périmètres Délimités des Abords de 6 monuments historiques situés dans 3 communes.

*cette logique, le DAC pose comme principe la non mixité des activités économiques sur un même espace à savoir éviter le voisinage du commerce avec de la petite ou grosse industrie ou avec de l'activité artisanale ne recevant pas de public. Ainsi sur les zones d'activités existantes n'accueillant pas de commerces, hors centralité communale et de quartier, il est rappelé que tout changement d'affectation de bâtiment industriel ou artisanal en vue de devenir une activité commerciale est proscrit ».* Cela explique pourquoi les nouvelles activités commerciales sont interdites dans l'ensemble de la zone UI à l'exception de la zone Uic. De la même manière les activités industrielles sont implantées sur la zone de la Bosserie au Nord de Gien, prioritaire dans les choix politiques au regard des investissements réalisés et de la facilité de desserte pour le fret routier. Dans ces conditions, le responsable du projet, en concertation avec la commune, donne une réponse défavorable à la demande.

***Avis de la commission:***

La commission prend acte des arguments du responsable du projet et émet également un avis défavorable à l'implantation d'activités industrielles dans ce secteur.

**5.5 Dispositions règlementaires:**

- a- Interrogation sur l'origine des documents «orientations d'aménagement et de programmation» rendant les terrains constructibles mais à des conditions trop contraignantes pour être réalistes. **R1-STB, R7-CLS et D2-CLS.**
- b- Conséquences négatives sur le plan économique, familiales et personnelles du déclassement des parcelles constructives dans les documents d'urbanismes existants **D11-CCG.**
- c- Le ministère précise que les zones constructibles, avant le Grenelle II, le reste et idem pour les STECAL avant cette loi et la loi ALUR **L5-STM.**
- d- Revoir la rédaction des dispositions de la zone urbanisée UI **D15-CCG.**
- e- La zone Ubb de Gien, p.22, n'est pas nommée **R9-GIN.**
- f- Niveau rez-de-chaussée, des constructions nouvelles en zones UA, UB et AU, surélevé par rapport au terrain naturel à revoir car problème d'accessibilité **R1-LAE, E9-CCG, E14-CCG, E15-CCG et R12-PLG**
- g- Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et des abords des constructions est trop complexe et difficilement compréhensible notamment le coefficient biotope de 0.4, **R2-LAE, E10-CCG, E14-CCG, E15-CCG et E21-CCG.**
- h- Interdiction de matériaux similaires à la tuile en zones UA et UB pour les constructions et les annexes **R3-LAE, E10-CCG, E14-CCG, E15-CCG et E16-CCG.**
- i- Des figures en zone UBh ne sont pas au bon paragraphe **E17-CCG.**
- j- Limiter les distances par rapport aux voies principales et secondaires pour les activités **L2-CCG et R13-STM**
- k- Délimitation des zones UBj très aléatoire en fonction des parcelles et des communes **L11-CCG.**

- l- Zone UBj: demande de modification de la distance pour la construction des annexes en fonction de la surface du terrain et d'intégration paysagère de l'annexe **R2-CCG**.
- m- Erreur superficie zones UBji et vérifier superficie de toutes les zones du territoire **E20-CCG**.
- n- Possibilité d'implanter des abris de jardins dans les zones de jardins familiaux **E22-CCG**.
- o- Les plans de zonage ne sont pas à jour des constructions réalisées et celles en cours **R3-NEY** et **D3-NEY**.

***Réponse du responsable du projet PLUi:***

- a- Le responsable du projet précise que les orientations d'aménagement sont un outil créé par la loi SRU de 2000 qui a été renommé Orientations d'Aménagement et de Programmation par la loi ALUR de 2014. Elles sont rendues obligatoires par les textes pour l'ensemble des zones AU afin que les élus puissent s'approprier l'aménagement de leur territoire.
- c- Après examen de la réponse ministérielle, le responsable du projet mentionne que cette réponse concerne principalement un STECAL dont la définition résulte des dispositions de l'article L 151-13 du code de l'Urbanisme.
- d- Le responsable du projet modifiera le règlement de cette zone.
- e- Le responsable du projet modifiera le règlement de cette zone pour prendre en compte la demande.
- f- Le responsable du projet propose de modifier le niveau du rez-de-chaussée avec un minimum de 0.20 m et un maximum de 0.60 m afin de réduire les risques de dégâts lors d'épisodes pluviaux intenses. Pour rappel le PPRI s'impose au PLUi indépendamment des règles de ce dernier.
- g- Le responsable du projet indique que le coefficient de biotope est expliqué en partie justificative du rapport de présentation tome 2.
- h- Le responsable du projet indique que le règlement ne peut interdire des matériaux de couverture notamment le shingle.
- i- Le responsable vérifiera la remarque et modifiera le règlement si nécessaire.
- j- Le responsable du projet rappelle que le règlement offre la possibilité, notamment pour les constructions existantes, de déroger aux distances par rapport aux voies de circulation.
- k- Pas d'élément de réponse du responsable du projet.
- l- Le responsable du projet rappelle que la CDPENAF est particulièrement vigilante sur les distances d'implantation par rapport aux constructions principales pour ne pas augmenter le risque de mitage observé. Lors de l'élaboration du projet, la CDPENAF a notamment demandé qu'en zone N cette distance soit réduite indépendamment de l'unité foncière par souci de cohérence et de préservation des espaces naturels. Dans ces conditions le responsable du projet donne un avis défavorable à la demande.
- m- Le responsable du projet mentionne que les calculs de superficie des zones seront revus.
- n- Le responsable du projet est favorable à la création d'un secteur UBjf où l'emprise au sol des constructions sera régulée pour permettre le développement des jardins familiaux.

Enquête publique unique relative au projet d'élaboration du Plan Local d'Urbanisme intercommunal de la Communauté de Communes Giennoises et aux projets de création de 4 Périmètres Délimités des Abords de 6 monuments historiques situés dans 3 communes.

o- Le responsable du projet mentionne que les plans seront mis à jour des constructions réalisés.

***Avis de la commission:***

- a- La commission prend acte de la réponse du responsable du projet.
- b- La commission comprend les conséquences de déclassement de terrains constructibles dans les documents d'urbanisme actuels. Néanmoins les dispositions du SCoT pour chaque commune ont nécessité des choix. De plus les communes devaient réduire la consommation de terres agricoles et forestières. Des choix ont été réalisés par le responsable du projet. La commission ne peut que regretter les conséquences pour les propriétaires concernés. Il convient de noter que des constructions auraient pu être réalisées avant l'élaboration du projet.
- c- La commission prend acte de la proposition du responsable du projet.
- d- La commission prend acte de la proposition du responsable du projet.
- e- La commission prend acte de la proposition du responsable du projet.
- f- La commission prend acte de la proposition du responsable du projet.
- g- La commission prend acte de la réponse du responsable du projet.
- h- La commission prend acte de la réponse du responsable du projet.
- i- La commission prend acte de la vérification du règlement et d'une éventuelle modification.
- j- La commission prend acte de la réponse du responsable du projet.
- k- La commission recommande au responsable du projet d'apporter des éléments de réponse.
- l- La commission prend acte des éléments de réponse du responsable du projet.
- m- La commission prend acte de la réponse du responsable du projet.
- n- La commission prend acte de l'avis favorable du responsable du projet et émet un avis favorable.
- o- La commission prend acte de la proposition du responsable du projet.

**5.6 Divers:**

-Conséquences négatives sur le plan économique, familiale, personnelle et projet abandonné suite au déclassement des parcelles constructives dans les documents d'urbanismes existants **L3-CCG, D0-CCG, D11-CCG et E1-CCG,**

-Des terrains de moins de 3000 m<sup>2</sup> en zones urbaines et déclarés inconstructibles ne peuvent pas être exploités par les agriculteurs et deviendront en friches. Les conséquences sur l'environnement ne semblent pas être la préoccupation **E1-CCG,**

***Réponse du responsable du projet PLUi:***

Pas d'éléments du responsable du projet.

***Avis de la commission:***

-La commission comprend les conséquences de déclassement de terrains constructibles dans les documents d'urbanisme actuels. Néanmoins les dispositions du SCoT pour chaque commune ont nécessité des choix. De plus les communes devaient réduire la consommation de terres agricoles et forestières. Des choix ont été réalisés par le responsable du projet. La commission ne peut que regretter les conséquences pour les propriétaires concernés. Il convient de noter que des constructions auraient pu être réalisées avant l'élaboration du projet.

-La commission estime que les terrains d'une surface inférieure à 3000 m<sup>2</sup> sont considérés comme des dents creuses. Dans de nombreux cas notamment dans les bourgs, ces terrains ont été déclarés constructibles. Par contre dans les écarts bâtis et les hameaux, les contraintes du SCoT s'appliquent.

**5.6.1 Les Choux:**

-Transformation du château du moulin aux lièvres en hôtel et création d'un parc animalier **E7-CCG**.

***Réponse du responsable du projet PLUi:***

Le responsable du projet ne peut se prononcer sur la création d'un STECAL en l'absence d'un véritable projet qui n'a pas été joint à la demande. De plus il sera nécessaire d'obtenir l'avis de la CDPENAF. Lorsque le demandeur aura finalisé son projet et présentera une demande d'autorisation d'urbanisme, la communauté de communes pourra toujours lancer une déclaration de projet pouvant répondre expressément au projet.

***Avis de la commission:***

La commission prend acte de l'argumentaire du responsable du projet.

**5.6.2 Coullons:**

-Revoir la zone AU des terres des Petites Brosses à Coullons qui n'est pas en continuité des tissus urbains existants **D15-CCG**.

***Réponse du responsable du projet PLUi:***

Pas d'élément du responsable du projet.

***Avis de la commission:***

En l'absence d'éléments d'appréciation, la commission ne peut émettre d'avis sur la demande déposée. Il appartiendra au responsable de projet d'apporter des éléments de réponse à cette question

Enquête publique unique relative au projet d'élaboration du Plan Local d'Urbanisme intercommunal de la Communauté de Communes Giennaises et aux projets de création de 4 Périmètres Délimités des Abords de 6 monuments historiques situés dans 3 communes.

### 5.6.3 Gien:

a- Aire de grand passage pour les gens du voyage à déplacer suivant décision conseil communautaire et pas d'implantation sur les parcelles à «la prise d'eau» **R4-CCG, R5-CCG, D8-CCG, D1-CCG, D2-CCG, D3-CCG, D4-CCG, D5-CCG, D8-CCG, D9a-CCG, D10-CCG, D18-CCG, R5-GIN, D1-GIN et D5-GIN.**

b- Maintien et réduction de la zone Ach pour chevaux d'attelage **L4-CCG. R1-GIN, R4-STB et L4-STB.**

c- Les parcelles CS 87, CS 88 et CS 273, classées en UBbi, sont dans le secteur «La Folie Poumet» où il existe une servitude de projet interdisant toute construction en attendant l'aménagement. Demande de construire rapidement. Indiquer la possibilité et dans quel délai. **R6-CCG.**

d- Demande modification parcelle, en cohérence par rapport à la topographie. **R2-GIN et D2-GIN.**

#### *Réponse du responsable du projet PLUi:*

a- Le responsable du projet mentionne la création d'un autre secteur Ng pour l'aire de grand passage des gens du voyage au lieu-dit "La Métairie Neuve". Dans ces conditions, ces parcelles seront reclasser en zone AUI.

b- Le responsable du projet indique que La Chambre d'Agriculture et la CDPENAF ont émis un avis défavorable sur ce secteur Ach.. Le demandeur a présenté un projet réduit. Le responsable du projet donne un avis favorable à un nouveau secteur Ach avec un périmètre réduit pour la construction d'un hangar. Ce nouveau secteur excluerait des terres déclarées à la PAC. Le projet serait soumis à l'avis de la CDPENAF.

c- Le responsable du projet rappelle qu'une servitude de projet a été instaurée pour ce quartier afin d'étudier les aménagements à venir pour le rendre plus opérationnel. Actuellement aucun projet n'existe. Dans ces conditions, le responsable du projet propose de supprimer cette servitude et de modifier le dossier.

d- Le responsable est favorable à la demande.

#### *Avis de la commission:*

a- La délibération du conseil communautaire pour arrêter le projet prévoyait deux implantations possibles pour cette zone Ng. La commission prend acte de l'abandon de l'implantation dans ce secteur et de son reclassement en zone UAI.

b- La commission prend acte de l'argumentaire du responsable du projet et émet un avis favorable pour un nouveau secteur plus réduit que le précédent mais correspondant aux besoins du demandeur.

c- La commission prend acte de la proposition de supprimer le servitude de projet. Dans ces conditions les parcelles demeurent constructibles dans les conditions du règlement.

d- La commission émet un avis identique à celui du responsable du projet.

**5.6.4 Langesse:**

-Avis favorable pour la création d'une zone UBc au lieu-dit «Les Pèlerines» **R4-LAE**.

***Réponse du responsable du projet PLUi:***

Le responsable du projet signale que la zone UBc est déjà prise en compte dans le zonage de la commune.

***Avis de la commission:***

La commission prend acte de l'existence de la zone UBc dans ce lieu-dit.

**5.6.5 Nevoy**

-Démolir un hangar de 400 m<sup>2</sup> en zone N pour en reconstruire un de 100 m<sup>2</sup> conforme au projet **R11-GIN**.

***Réponse du responsable du projet PLUi:***

Le responsable du projet émet un avis favorable à la demande qui nécessite un changement de destination qui sera soumis à l'avis de la CDPENAF.

***Avis de la commission:***

La commission prend acte de la réponse du responsable du projet.

**5.6.6 Poilly-Lez-Gien:**

a- Zone A. Création d'une pension pour chevaux, demande de pouvoir construire des box et une maison d'habitation ainsi qu'une création d'activités **R9-PLG** et **D3-PLG**.

b- Parcelles n° 87 et 88 en zone Ai: projet de station de lavage automobile **R11-PLG**.

***Réponse du responsable du projet PLUi:***

a- le responsable du projet considère que si demandeur dispose d'un statut d'agriculteur, la construction des box sera possible car ils sont liés et nécessaires à l'activité . Pour la maison d'habitation, le principe d'être lié et nécessaire à l'exploitation agricole devra être justifié . Si le projet n'est pas porté par un exploitant , il devra être prévu un STECAL, qui sera soumis à l'avis de la CDPENAF . En l'absence de projet étayé , le responsable du projet considère que le régime agricole permet de répondre a priori au projet du pétitionnaire sans qu'un autre classement puisse être justifié .

b Le responsable du projet considère que le code de l'urbanisme n'interdit pas la réalisation dans cette zone.

***Avis de la commission:***

- a- La commission prend acte de la réponse du responsable du projet. Le demandeur devra fournir un projet complet pour que le responsable du projet se prononce définitivement.
- b- La commission prend acte de la réponse du responsable du projet.

**5.6.7 Saint Brisson-sur-Loire:**

- a- Conséquences économiques et environnementales du classement d'un terrain constructible pour les propriétaires **E1-CCG**.
- b- Demande si une extension est possible, et de combien, pour la maison du 31 rue du moulin de Mancy en zone N, avant acquisition? **R6-STB**.
- c- Afin de faciliter les travaux de drainage, suppression d'une haie à proximité de la ferme de Tardy **R8-STB** et **D4-STB**.

***Réponse du responsable du projet PLUi:***

- b- Le responsable du projet précise que le règlement autorise en zone N les annexes, l'extension, la réfection et l'adaptation des constructions existantes à usage d'habitation. De plus l'emprise au sol des extensions des constructions principales demeure limitée. Dans ces conditions, le responsable du projet donne une réponse de principe favorable à la demande.
- c- Concernant la haie, le responsable du projet considère que cette dernière participe au maintien des corridors écologiques de la trame verte . Il est possible , d'après le règlement de l'arracher à condition d'en replanter l'é quivalent (essence, longueur ...). Bien que ces haies soient discutables pour les agriculteurs il faut rappeler leur rôle également dans le drainage des terres agricoles. Dans ces conditions le responsable du projet donne une réponse défavorable à la demande.

***Avis de la commission:***

- a- La commission comprend les conséquences de déclassement de terrains constructibles dans les documents d'urbanisme actuels. Néanmoins les dispositions du SCoT pour chaque commune ont nécessité des choix. De plus les communes devaient réduire la consommation de terres agricoles et forestières. Des choix ont été réalisés par le responsable du projet. La commission ne peut que regretter les conséquences pour les propriétaires concernés. Il convient de noter que des constructions auraient pu être réalisées plutôt.
- b- La commission prend acte des arguments du responsable du projet et émet également un avis favorable.
- c- La commission prend acte des arguments du responsable du projet et émet également un avis défavorable.



### 5.6.8 Saint-Gondon:

-Le forage, pour alimentation en eau potable, est situé aux «Quatre Vents», celui route de l'Ormet est abandonné depuis 2014 **R1-STG**.

#### *Réponse du responsable du projet PLUi:*

Le responsable du projet prend en compte les informations concernant le forage et le dossier sera modifié.

#### *Avis de la commission:*

La commission prend acte de la modification apportée au dossier.

### 5.6.9 Saint Martin-sur-Ocre:

a- Possibilité de construire piscine et garage sur parcelle ZH 115 suite à étude de sol **R1-CCG**.

b- Incompréhension délimitations des zones UBi et UBj **E11-CCG**.

c- Projet touristique: développement de l'existant, construction d'un dôme géodésique et d'un «village» sur pilotis (création d'une trentaine d'emplois à terme).**R3-STM, R4-STM, R14-STM et D10-STM**.

d- Contraintes imposées par un classement «remarquable» d'une maison en ZX76 **R19-STM**.

#### *Réponse du responsable du projet PLUi:*

a- Le responsable du projet rappelle que le secteur Nm correspond à un secteur de marnière qui a servi de décharge pendant plusieurs années pour être ensuite comblé. Dans ces conditions, toute construction comporterait donc un risque lié à cette nature du sol peu stable.

Le demandeur a remis une étude géotechnique préalable qui conclut à la possibilité de réaliser les travaux prévus. Toutefois le responsable du projet souhaite au moins une étude plus poussée du type géotechnique de projet pour éviter que des mouvements de terrain se produisent. Dans ces conditions il donne une réponse défavorable à la demande.

b- Le responsable du projet mentionne que les secteurs UBj se caractérisent principalement par leur occupation des sols notamment des jardins. Ils ont été créés pour permettre la réalisation des annexes attendues dans ces secteurs de jardin sans pour autant les rendre constructibles afin de limiter le développement en double rideau des territoires. Néanmoins le responsable du projet précise que les bâtiments d'une construction principale sont à classer en zone UB et non en zone UBj

c- Le responsable du projet rappelle que les habitations qui sont liées et nécessaires à l'exploitation agricoles sont autorisées en zone A. Par conséquent, ce projet ne justifie pas à lui seul le changement de classement. De plus, le responsable du projet rappelle que l'activité de vente à la ferme ne pose plus aucun problème en zone agricole et le règlement du

PLUi intègre cette possibilité. Dans ces conditions, le responsable du projet donne une réponse défavorable pour le classement en zone U d'une habitation sur la parcelle 50.

Le responsable du projet mentionne qu'un STECAL peut être envisagé pour la création d'équipements touristiques si d'une part un projet complet est présenté et d'autre part si la CDPENAF valide ce secteur.

d- Pas de commentaire du responsable du projet.

***Avis de la commission:***

a- La commission prend acte des arguments du responsable du projet et émet également un avis défavorable.

b- La commission prend acte de l'instauration des secteurs UBj et des éventuelles modifications à apporter au zonage.

c- La commission prend acte des arguments du responsable du projet. Elle émet un avis défavorable pour un changement de classement de la parcelle. Elle prend acte de la possibilité de créer un STECAL pour le projet touristique.

d- La commission recommande au responsable du projet d'apporter les conséquences du classement de cette maison.

## **5.7 Observations de la commission:**

### **5.7.1 Textes règlementation et législation:**

Précédemment au projet d'élaboration du PLUi, de nombreux actes administratifs ont été signés : achat de parcelles constructibles, certificats d'urbanismes, permis d'aménager, demande d'autorisation de lotir, déclaration préalable, déclaration de travaux, permis de construire ...

Lesquels seront ensuite opposables au PLUi et dans quelles conditions?

Peut-t-il exister une rétroactivité?

Existe-t-il des jurisprudences?

***Réponse du responsable du projet PLUi:***

Le responsable du projet rappelle que la délivrance des autorisations à bâtir ne permet pas à elle seule le classement en zone constructible. Ce classement résulte de nombreuses dispositions règlementaires tout en limitant la consommation d'espaces.

Le responsable du projet mentionne les articles du code de l'urbanisme qui s'appliquent suivant les différentes autorisations avec les contraintes pouvant être mises en œuvre.

Le responsable du projet indique qu'il n'existe pas de rétroactivité et qu'il n'a pas connaissance, au niveau local, de cas de jurisprudence.

***Avis de la commission:***

La commission prend acte des réponses détaillées du responsable du projet.

Enquête publique unique relative au projet d'élaboration du Plan Local d'Urbanisme intercommunal de la Communauté de Communes Giennoises et aux projets de création de 4 Périmètres Délimités des Abords de 6 monuments historiques situés dans 3 communes.

### **5.7.2 Zone agricole:**

Le règlement prévoit des dispositions spécifiques pour cette zone. Néanmoins il peut arriver que des exploitations agricoles cessent toutes activités ou que la succession ne désire pas continuer l'activité agricole. Les plans identifient des changements de destination pour les cas recensés par la Chambre d'Agriculture à la date de validation du projet.

Quelles possibilités existent, dans le futur, pour transformer les habitations et les annexes en gites et chambres d'hôtes par exemple voire en d'autres activités afin d'éviter de retrouver des bâtiments à l'abandon?

#### ***Réponse du responsable du projet PLUi:***

Le responsable du projet indique que le dossier, notamment le règlement, ne peut pas prendre en compte ces modifications. Il est nécessaire de les examiner au cas par cas. Il conviendra alors d'envisager une procédure de modification ou de révision allégée du PLUi pour effectuer les changements de destination nécessaires aux évolutions des activités agricoles. Toutefois ces évolutions devront être soumises à l'avis de la CDPENAF.

#### ***Avis de la commission:***

La commission prend acte de la réponse du responsable du projet.

### **5.7.3 Zonage et règlement PLUi:**

Le public a éprouvé de nombreuses difficultés à se repérer: échelles trop petites, la section et le numéro de parcelle ainsi que le nom des rues pas lisibles, à retrouver des informations : absence de légende pour les zones, règlement complexe et difficilement compréhensible... Quelles actions envisagez-vous pour rendre ces documents, après l'approbation du PLUi, plus accessibles par le public.

#### ***Réponse du responsable du projet PLUi:***

Le responsable du projet précise que les plans seront mis en ligne sur le site Géoportail de l'urbanisme à la disposition des professionnels comme des particuliers. C'est un outil informatique très fonctionnel permettant la consultation avec la possibilité de zoomer.

Toutefois le responsable du projet indique qu'une édition des plans à l'échelle 1/2000<sup>ème</sup> est nécessaire.

Il rappelle que les données cadastrales sont mises à jour annuellement mais avec un certain retard.

Le responsable du projet mentionne que toutes les informations utiles pour le zonage figurent au dossier.

#### ***Avis de la commission:***

La commission prend acte que tous les plans seront à une même échelle et qu'ils seront consultables sur le site Géoportail accessible depuis un ordinateur par chacun. Cela devrait aider le public à éprouver moins de difficultés pour se repérer.

Toutefois la commission estime nécessaire qu'une version électronique des plans soit mise en place dans les communes et consultables par les administrés comme pour le cadastre.

La commission reconnaît la difficulté pour avoir des plans à jour en fonction des nouvelles constructions voire des modifications de parcelles.

Certes les éléments du zonage figurent au dossier mais il aurait été plus pratique de disposer d'une légende simplifiée sur chaque plan afin d'éviter la consultation d'autres documents.

L'ensemble des contributions et le mémoire en réponse du responsable du projet PLUi ayant été analysés, le rapport d'enquête peut être clos.

Fait à SAINT DOULCHARD le 16 août 2019

Le président

Les membres de la commission

Joseph CROS

Dominique FROIDEFOND

Didier BAROTTE