



1<sup>er</sup> ACCÉLÉRATEUR DES ENTREPRISES

**Le Président**

**Monsieur Francis CAMMAL  
Président CDC Giennes  
Centre Administratif  
3 Chemin de Montfort du Bourg  
45500 GIEN**

Vos réf. :  
Dossier suivi par : Sylvie BOUCHETTE  
Tél. : 02 38 77 77 09  
E-Mail : sylvie.bouchette@loiret.cci.fr  
Nos réf. : AJU/SBA/SBO

Fleury-les-Aubrais, le 6 septembre 2021

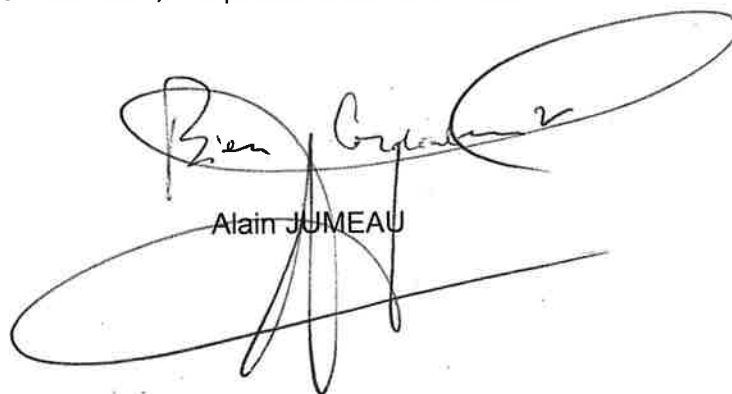
Objet : Modification simplifiée n°1 du PLUi des communes Giennes

Monsieur le Président,

Par courrier reçu le 7 juillet dernier, vous m'avez communiqué pour avis le projet de modification simplifiée n°1 du PLUi de la communauté de communes giennes qui porte principalement sur la clarification de la rédaction du règlement et son adaptation pour permettre l'édification de constructions industrielles de grande hauteur et la suppression sur le plan de zonage ; de la zone en attente de projet de la gare de Gien, ainsi que la servitude afférente de constructibilité limitée.

Après examen du dossier par mes services, la CCI du Loiret émet un avis favorable sur ce dossier sous réserve de la prise en compte des observations que vous trouverez en pièce jointe au présent courrier.

Je vous prie d'agréer, Monsieur le Président, l'expression de mes salutations les plus distinguées.



Alain JUMEAU

PJ : Observations CCIL

## CCIL : Observations sur le projet de modification simplifiée n°1 du PLUi de la communauté de communes giennaises

### 1) Notice explicative :

P. 3 : La dernière ligne pourrait être complétée : « *Le projet d'aménagement partiel du périmètre de la servitude de projet...* »

P. 8 : Zone AU : Il est indiqué qu'aucune modification n'est réalisée dans cette zone, alors qu'à priori, les mêmes adaptations sont apportées que dans la zone UI ?

### 2) Rapport de présentation

P. 98 : Justification de la suppression de la servitude de constructibilité limitée sur le quartier de la gare : une photo aérienne et ou un schéma d'aménagement du secteur serait un plus pour la compréhension générale du projet d'urbanisation.  
Ce secteur fait-il l'objet d'une OAP ?

### 3) Adaptations du règlement :

#### **Zones UA et UB :**

Article 4.1- Emprise au sol : en secteur UA<sub>h</sub>, il est ajouté que cela concerne l'emprise au sol « totale ».

Cette précision ne devrait-elle pas également être apportée dans la zone UB pour les secteurs UB<sub>h</sub> et UB<sub>hi</sub> ?

Article 5.1.4 Toitures- Pente et pans : modifier la rédaction qui n'est pas identique entre la zone UA et UB. Ajouter « initiale » en UA et « à usage d'habitation » en UB :  
« *Néanmoins en cas d'extension, elles ne devront pas excéder 50% de l'emprise au sol de la construction à usage d'habitation initiale.* »

**Zone AU :** Mêmes remarques qu'en zone UA et UB.

#### **Zone UI (Zone d'activité) :**

P. 39 du Règlement : Article : UI- 2.1 Constructions soumises à condition :

Pour une meilleure compréhension, il serait souhaitable de distinguer les locaux d'habitation des postes de gardiennage/guêrites de surveillance, selon une rédaction qui pourrait être la suivante :

2.1 - Les locaux à usage d'habitation et leurs extensions destinés aux personnes dont la présence est nécessaire et indispensable pour la bonne marche et la surveillance des occupations et des utilisations du sol autorisées dans la zone et à condition qu'ils soient intégrés aux constructions à usage d'activité.

- « *Des postes de gardiennage indépendants des locaux principaux, à condition que leur emprise au sol soit inférieure à 12 m<sup>2</sup>.* »

P. 41 du Règlement : Adopter la rédaction suivante à l'article 3.3.2 : Une implantation différente des constructions peut être autorisée ou imposée : « *pour les postes de gardiennage, dont l'emprise au sol est inférieure à 12 m<sup>2</sup>.* »

P. 41 et 42 du Règlement Article 4.1.1 - Prescriptions générales et Article 4.1.3 - Façades :

Harmoniser la rédaction. Le terme « teinte » semble le plus approprié que celui de « nuance ».

P. 41 : « *Les façades et toitures de toute construction ou installation seront de **teinte** sombre et mate* ».

p. 42 : « *Les façades doivent être de **nuance** sombre et mate.* »

**Zone AUi :** Il serait souhaitable de reporter dans la zone AUi, les mêmes modifications que celles prévues en zone UI.

**Zone A et N :**

P. 74 : Faute de frappe : « *La transformation de locaux d'origine agricole (d'une grange, écurie, fenil) en pièce habitable (chambre, salon) peut est autorisé.* »

Les modifications de reformulation de la rédaction, concernant notamment, les articles Article 4.1 et 5.1.4 de la zone UA et UB, ne doivent-elles pas être reportées de façon identique en zone A et N?