



**PRÉFÈTE
DU LOIRET**

*Liberté
Égalité
Fraternité*

**Direction
départementale
des territoires**

Orléans, le **- 4 AOUT 2021**

Service : SUADT/DUAT/PPSP
Affaire suivie par : Fabienne LE MAUX
Tél : 02 38 52 47 45 / 02 38 28 30 73
mél : fabienne.lemaux@loiret.gouv.fr
Réf : 2021D/465/FLM

Monsieur le président
de la communauté des communes Giennoises
3 Chemin de Montfort
BP 50114
45503 GIEN Cedex

Objet : Consultation du projet de modification n° 1 du PLUi

Par courrier en date du 28 juin 2021, vous m'avez transmis pour avis le projet de modification n° 1 de votre plan local d'urbanisme intercommunal approuvé le 20 décembre 2019 et je vous en remercie.

Ce projet de modification porte sur plusieurs points :

- la suppression de la servitude instaurée au titre du L 151-41 5° du CU, à savoir le périmètre d'attente d'un projet d'aménagement global (PAPAG) instauré dans le quartier de la gare de la commune de Gien ;
- l'ajout d'une règle alternative pour permettre les constructions industrielles de grande hauteur en zone Ui ;
- l'apport de précisions dans la rédaction des règles et la rectification d'erreurs matérielles.

La suppression de la servitude liée au PAPAG figurant au plan de zonage et interdisant les constructions supérieures à 20 m² a pour objectif de permettre le projet de réaménagement du secteur de l'ancienne clinique désaffectée à Gien. La suppression totale de ce PAPAG paraît aujourd'hui prématurée et non justifiée (sauf pour la partie des équipements sportifs au nord) au regard du projet présenté sur le secteur identifié en bleu p 7 de la notice explicative. La modification du PLUi pourrait se limiter, dans un premier temps, à supprimer la servitude dans sa partie sud, de façon à permettre la réalisation du projet (Ephad, logements). De plus, la modification du PLUi gagnerait à déclinier ce projet sous forme d'orientations d'aménagement et de programmation.

Pour être en adéquation avec l'avenant au rapport de présentation (p195) et ne pas interférer avec les différentes règles de hauteur fixées dans le règlement de la zone UB, notamment avec celle du secteur Uba (secteur de grands collectifs), la règle 4.2.7 relative aux constructions des immeubles doit préciser qu'elle ne s'applique qu'au secteur UBb.

La règle d'emprise au sol (p74 et 88 du règlement) relative à l'extension des constructions à usage d'habitation en zones agricole et naturelle porte à confusion et mériterait d'être précisée. Il conviendrait de remplacer le terme « accolée » par « en dehors d'un local agricole attenant » de façon à encadrer également les extensions physiques. Une extension est un agrandissement d'une construction existante et est donc par définition accolée. Le projet de modification propose de réaliser une extension des habitations permises en zone A et N à l'intérieur d'anciens bâtiments agricoles accolés. Cette possibilité ne pourra se cumuler avec une autre extension de l'habitation que jusqu'à concurrence

de 40 % de l'emprise au sol de la construction à usage d'habitation existante à la date d'approbation du PLUi. Pour mémoire, la Commission Départementale de Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers a émis un avis favorable sur la base d'une extension totale autorisée à la date du PLUi de 40 % de l'emprise au sol de la construction principale.

Il vous appartient de saisir l'Autorité environnementale (Ae) afin qu'elle examine si la procédure est soumise ou non à évaluation environnementale.

1508 1000

**P/Le directeur départemental des territoires,
Le chef du département urbanisme
et aménagement du territoire**



Eric RENAULT