

Gien, le 05 novembre 2021

**Direction de l'Aménagement et  
du Développement Economique  
Politique Urbanisme et Habitat**  
Tel : 02 38 29 80 12  
[ads2@cc-giennoises.fr](mailto:ads2@cc-giennoises.fr)

**Monsieur le Président de la Mission  
Régionale d'Autorité Environnementale  
Centre-Val de Loire (MRAe)**

**DREAL Centre Val de Loire**  
5 avenue de Buffon  
CS96407  
**45064 ORLEANS CEDEX 2**

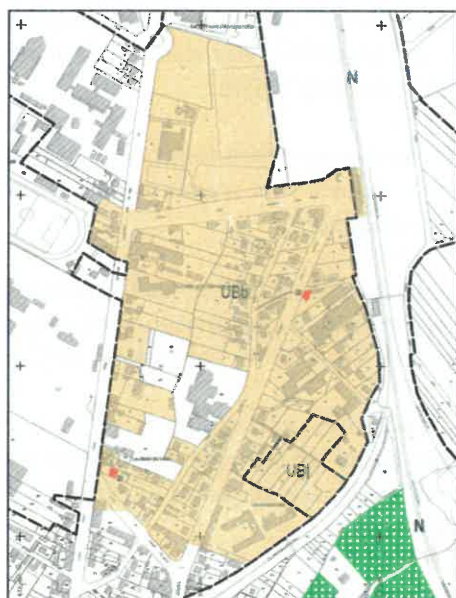
**Objet :** Recours gracieux concernant la décision MRAE n° 2021-3366 du 15.10.2021 relative à la modification n°1 du PLUi de la Communauté des Communes Giennes

**Affaire suivie par :** Corinne Peynot – Responsable Urbanisme et Habitat  
**Nos réf. :** FC/DB/LV/TM/CP/2021-54

Monsieur le Président,

J'ai pris connaissance avec attention de la décision rendue le 15 octobre 2021 par la Mission Régionale d'Autorité Environnementale (MRAe) sur le projet de modification n°1 du Plan Local d'Urbanisme intercommunal de la Communauté des Communes Giennes.

J'ai également pris note de votre considérant relatif à la suppression partielle du PAPAG et vous informe que ce périmètre sera modifié en excluant seulement les parcelles du projet en cours, tel que proposé sur le plan ci-dessous.



Cependant, par la présente, je vous soumetts un recours gracieux concernant la soumission de notre dossier à évaluation environnementale.

A la lecture de ses considérants et concluants, je constate que la modification apportée au règlement des zones « UI » portant levée complète des limites de hauteur pour les installations de grande hauteur nécessaires à l'activité des entreprises, apparait trop générale au regard des intérêts paysagers et patrimoniaux du territoire.

J'en déduis que ce point a rendu la modification n°1 du Plan Local d'Urbanisme intercommunal de la Communauté des Communes Giennoises susceptible d'avoir des incidences notables sur l'environnement et sur la santé humaine, avec pour conséquence une soumission du plan à évaluation environnementale.

Je me propose, au moyen du présent recours gracieux, de vous apporter certaines informations complémentaires, et surtout de vous soumettre des éléments de réécriture du règlement pour recentrer les dispositions précédemment énoncées uniquement sur les zones « UI » de la ville de Gien.

### **Informations complémentaires :**

#### Justification de la procédure employée :

Le choix de la procédure de modification du Plan Local d'Urbanisme intercommunal de la Communauté des Communes Giennoises s'inscrit dans une démarche d'intérêt général pour le territoire. Il s'agit de garantir le maintien du tissu industriel de la ville de Gien, en favorisant les investissements des acteurs économiques majeurs du territoire sur leurs sites de production.

L'objectif est multiple. La levée de la limite de hauteur des constructions en zone « UI » est une réponse aux besoins des entreprises quand des installations de grande hauteur sont nécessaires à leur activité (en termes d'innovation, de productivité, d'économies d'énergies...). La Communauté des Communes Giennoises souhaite donc favoriser le développement des acteurs industriels du territoire. Il s'agit aussi d'éviter de recourir, au coup par coup, à des procédures d'évolution du Plan Local d'Urbanisme intercommunal qui engendreraient des délais supplémentaires de mise en œuvre trop longs pour les entreprises, ainsi que des coûts de procédure pour la collectivité.

#### Délimitation du secteur géographique concerné par la procédure de modification du PLUi de la Communauté des Communes Giennoises :

Un des considérants de la décision n° 2021-3366 du 15 octobre 2021 indique que la modification du règlement du PLUi de la Communauté des Communes Giennoises aurait un impact sur les communes de Briare et Bonny-sur-Loire où sont identifiées des zones « UI », notamment sur la vallée de la Loire et le site inscrit des rives de l'ancien canal de Briare.

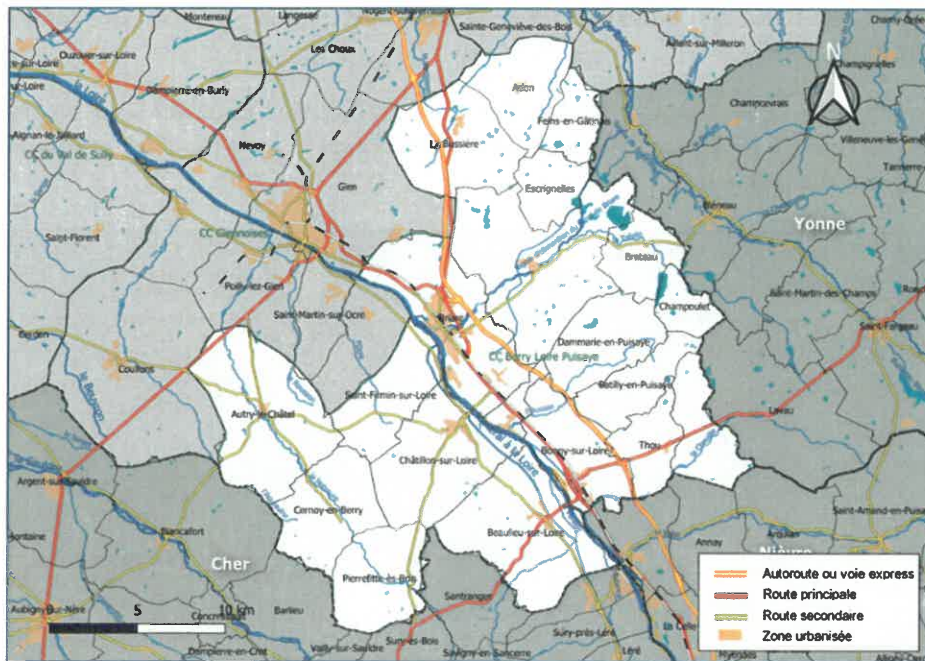
Or, si les communes de Briare et Bonny-sur-Loire font bien partie du territoire du Pays Giennois sur lequel a été établi le SCOT, ces communes sont membres de la Communauté des Communes Berry-Loire-Puisaye et relèvent d'un PLUi distinct.

En effet, le territoire de la Communauté des Communes Giennoises est pour sa part constitué de 11 communes membres : Gien, Saint-Gondon, Saint-Brisson-sur-Loire, Coullons, Poilly-lez-Gien, Saint-Martin-sur-Ocre, Nevoy, Boismorand, Les Choux, Langesse et le Moulinet-sur-Solin.

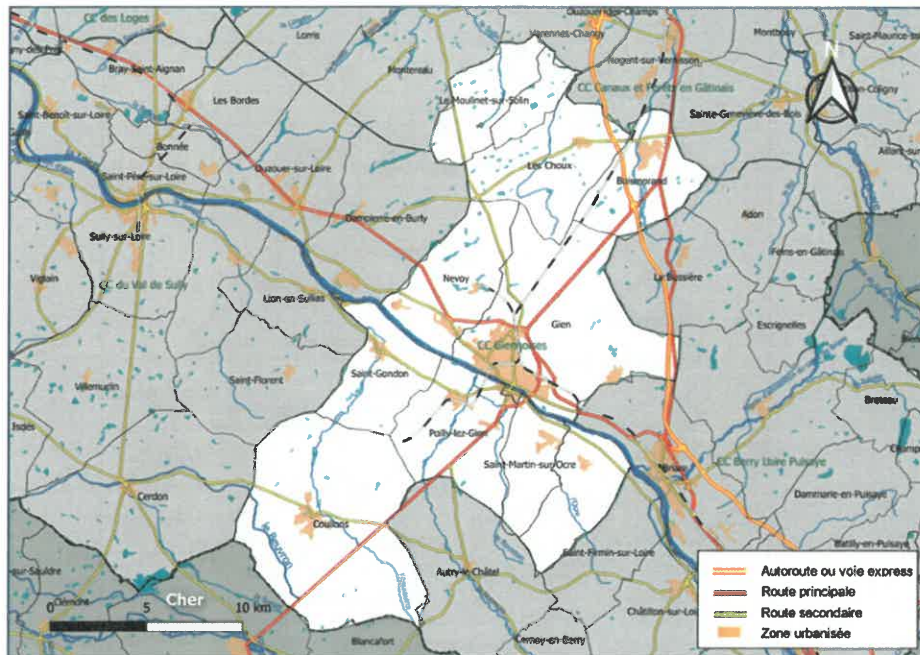
D'autre part, il apparait que les évolutions concernant la règle de hauteur dans les zones UI de la Communauté des Communes Giennoises ne peuvent par ailleurs pas avoir d'incidence sur l'intérêt paysager des rives de l'ancien canal de Briare, distantes de plus de 15 km de la zone UI la plus proche située sur le territoire de la CDCG.



*Territoire du Pays Giennois*



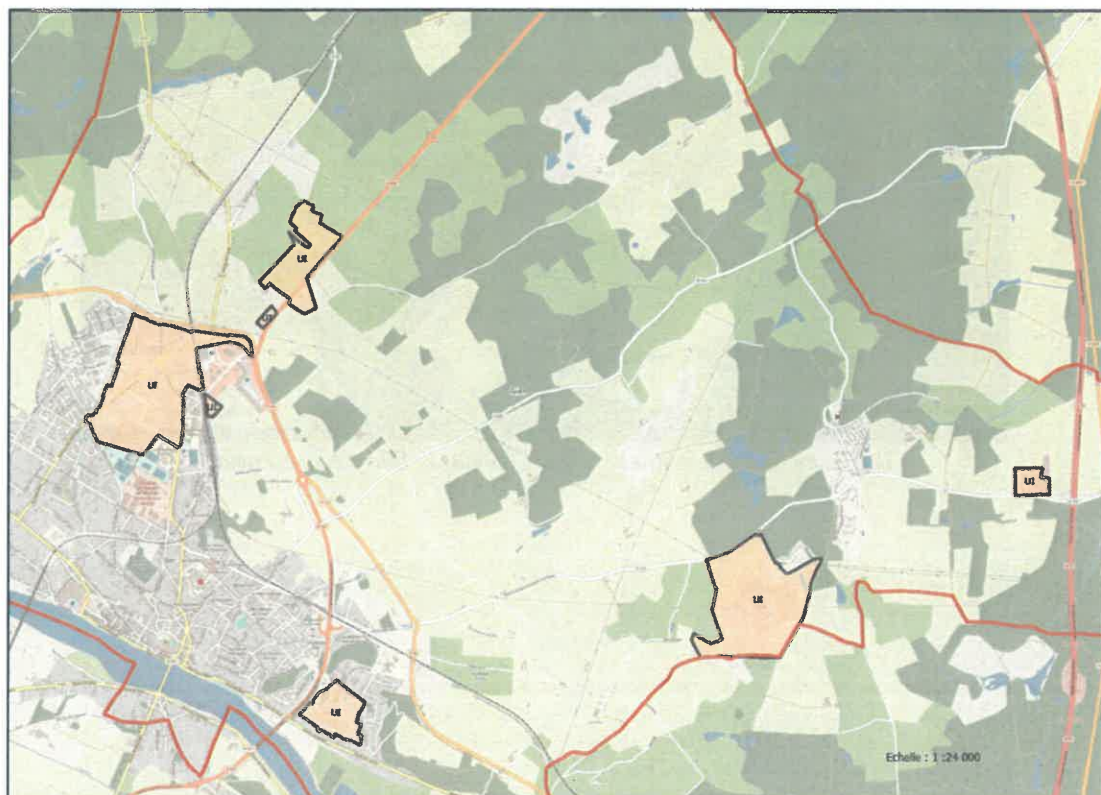
*Territoire de la Communauté des Communes Berry Loire Puisaye*



*Territoire de la Communauté des Communes Giennesoises*

Propositions de réécriture du règlement afin de remédier aux incidences susceptibles d'affecter l'environnement du projet :

L'esprit de la dérogation qui figure à l'article UI-3.2.3, est bien de limiter les constructions de grandes hauteurs (soit au-delà de 15 m) aux bâtiments situés dans la seule zone UI, c'est-à-dire uniquement sur le territoire de la Ville de Gien.



*Localisation des zones UI sur la ville de Gien*

Il est donc proposé d'apporter une nouvelle rédaction de l'article UI-3.2.2 relatif à la hauteur maximale des constructions :

**Article UI-3.2.2 - Hauteur maximale des constructions :**

3.2.2 - La hauteur maximale des constructions, calculée en tout point du bâtiment par rapport au sol naturel ne doit pas excéder :

En zone UI :

- 15 mètres
- 49 m pour des besoins exceptionnels de parties de bâtiments nécessitant une grande hauteur, (tours d'essais, de stockage de gros volumes nécessitant une verticalité, ...).  
*L'implantation de ce type de construction sur les lignes de crêtes ou les côteaux sera proscrite.*  
*Ces constructions devront satisfaire aux dispositions des articles UI-4.1.2 et UI-5.2 afin d'assurer une bonne intégration paysagère et de limiter leurs incidences sur l'environnement.*

En secteurs UIa et UIc

- 12 mètres

Les ouvrages de faible emprise, tels que souches de cheminée et de ventilation, locaux techniques d'ascenseur, clochetons, tourelles, etc... ne sont pas à prendre en compte pour l'application du présent article.

**Article UI-3.2.3 – Dérogations :**

3.2.3 - Toutefois, une hauteur différente pourra être autorisée ou imposée dans les cas suivants :

- En cas d'extension ou d'aménagement d'un bâtiment existant dont la hauteur ne serait pas conforme à la présente règle. Dans ce cas, la hauteur maximale autorisée ne devra pas dépasser *celle* du bâtiment existant.
- Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif dont la vocation nécessite une grande hauteur et qui présentent des qualités architecturales compatibles avec leur environnement.
- ~~Pour les constructions ou installations de très grande hauteur nécessaires à l'activité de l'entreprise (ex : tour d'essai, stockage en hauteur ...) sous réserve d'une bonne intégration paysagère.~~ *Cette phrase sera supprimée.*

**Article UI-4.1.2 – Règles alternatives (Aspect extérieur des constructions)**

Les projets présentant une création ou une innovation architecturale peuvent être admis nonobstant les règles ci-après.

Pour les annexes inférieures à 12 m<sup>2</sup>, les dispositions du 4.1. sur les aspects extérieurs des constructions ne sont pas applicables. Néanmoins elles devront être de couleur sombre.

Sous réserve de l'application de l'article R. 111-27 du Code de l'Urbanisme, des dispositions différentes peuvent être admises ou imposées dans les cas suivants :

- Extension, réfection ou aménagement de bâtiments existants non conformes aux prescriptions ci-dessus.
- Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif nécessitant par leur fonction une forme architecturale spécifique.

Nonobstant les dispositifs du 4.1.1, des teintes et des tonalités différentes de celles énoncées au 4.1.3 pourront être admises pour l'animation ponctuelle des façades.

Il est proposé de rajouter la rédaction suivante :

*Pour les constructions de grande hauteur citées à l'article UI-3.2.2, une attention particulière sera apportée afin que le projet ne porte pas atteinte à l'intérêt paysager et que son impact visuel soit atténué.*

*Les façades seront majoritairement de teinte sombre et mate, dans des couleurs en harmonie avec le bâti existant et devront s'intégrer dans leur environnement immédiat. Un traitement homogène des façades en vue de respecter une harmonie d'ensemble sera privilégié.*

*Une décomposition du bâti sous la forme de plusieurs bâtiments de volumes et de gabarits différents pourra permettre d'offrir une réponse architecturale en rapport avec les usages du site industriel ainsi qu'une meilleure insertion paysagère. Toutefois, une unicité du site sera recherchée afin éviter tout effet de juxtaposition et limiter l'agrégation de volumes hétéroclites (jeux de volumes, matériaux ... en veillant à assurer une bonne lisibilité de l'ensemble).*

*Les enseignes seront intégrées en partie basse des constructions, dans l'alignement des ouvertures si elles existent.*

*Les dispositions de l'article UI-5.2 relatives aux espaces libres et plantations devront également être respectées.*

### **Article UI- 5.2 - Espaces libres et plantations**

*Les arbres à grand développement devront être préservés.*

*Lorsque leur abattage est nécessaire, il est demandé de replanter sur le terrain d'assiette du projet, des arbres dont le développement, à terme, sera équivalent.*

*Les espaces libres de toute construction et les espaces communs, notamment les aires des stationnements, doivent être plantés à raison d'un arbre au moins par 200 m<sup>2</sup> de terrain.*

Il est proposé de rajouter la rédaction suivante :

*Pour les constructions de grande hauteur (au-delà de 15 m), une réflexion paysagère approfondie devra être menée en vue d'intégrer l'implantation du bâtiment dans le paysage et ne pas porter atteinte à son environnement (plantation d'écran végétal, d'arbres de hautes tiges ...).*

*Une attention particulière devra être portée en secteur rural de même qu'en limite de propriété afin d'atténuer l'impact visuel des constructions.*

*Les haies, bosquets ou alignements d'arbres existants devront être conservés.*

*De nouvelles plantations pourront venir atténuer la confrontation visuelle avec l'environnement et en masquer les éléments disgracieux ou volumineux. Celles-ci seront réalisées à partir d'essences locales diversifiées.*

*L'impact paysager depuis des vues lointaines sera pris en considération ; des plantations éloignées du bâtiment pourront s'avérer nécessaires.*

Au regard des éléments précédemment énoncés, je sollicite de votre part que la décision n° 2021-3366 du 15 octobre 2021 soit réétudiée.

Nous nous engageons à ce que ces modifications soient intégrées au dossier définitif avant de le soumettre pour approbation au Conseil Communautaire.

Vous remerciant par avance de la bienveillante attention que vous voudrez bien accorder à ma requête et restant disponible pour vous apporter tout complément d'information, je vous prie de croire, Monsieur le Président, en l'assurance de ma considération distinguée.



**Francis Cammal**

Président de la Communauté des Communes Giennoises  
Maire de Gien



