

Aménagement
copie : F. DW, ID, BS,
M. le Président
M. Henry



PRÉFET DU LOIRET

REÇU LE
12 JUIN 2019
COMMUNAUTÉ DES
COMMUNES GIENNOISES

Direction départementale des territoires

LE PREFET DU LOIRET

Service de l'urbanisme, aménagement et développement du territoire

à

AFFAIRE SUIVIE PAR : Patricia ROBLET
TÉLÉPHONE : 02.38.52.47.35
COURRIEL : patricia.roblet@loiret.gouv.fr
BOÎTE FONCTIONNELLE : ddt-suadit@loiret.gouv.fr
RÉFÉRENCE : MF

Monsieur le Président de la communauté des
communes Giennoises
3 Chemin de Montfort BP 99
45503 GIEN

ORLÉANS, LE 11/06/2019

OBJET : Élaboration du PLUi de la Communauté des communes Giennoises
Avis des personnes publiques associées (consultations des services de l'État)

Par délibération du 29 Janvier 2019 le conseil communautaire a arrêté le projet d'élaboration du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal.

En application des articles L.153-16, L.153-17 et R.153-4 du code de l'urbanisme, j'ai l'honneur de vous transmettre la synthèse des avis émis par les services de l'État suite à la consultation du document arrêté.

Au travers de son projet d'élaboration d'un Plan Local d'Urbanisme Intercommunal, votre communauté de communes montre sa volonté de maîtriser le développement de son territoire tout en préservant son patrimoine et ses caractéristiques paysagères. Cette démarche est complétée par l'élaboration ou la révision de périmètres délimités des abords (PDA) de monuments historiques.

Le PADD du projet de PLUi affiche un objectif de production de 1450 logements sur 12 ans tout en précisant que cet objectif sera assuré non seulement par des logements neufs, mais aussi par de la résorption de logements vacants. Le projet identifie 44,7 ha en dents creuses et 62,1 ha en extension soit 108,8 ha de consommation d'espaces au total pour l'habitat. Pour l'activité artisanale et commerciale, 19,8 ha sont retenus en extension s'ajoutant à un potentiel de 44,3 ha dans les zones existantes. Par ailleurs, il est à noter que l'implantation des activités commerciales de plus de 300 m² est limitée à la zone d'aménagement commercial (ZACOM) Val Sologne à Gien.

Le projet de PLUi oriente le développement de l'habitat en confortant les enveloppes urbaines existantes, ce qui permet d'enrayer le développement linéaire que plusieurs communes ont subi ces dernières décennies.

Le principal axe de développement se situe près de la Loire avec comme pôle central la commune de Gien. Cette ville bénéficie du plan « Action Cœur de Ville » qui a pour double ambition d'améliorer les conditions de vie des habitants des villes moyennes et de conforter leur

rôle de moteur de développement du territoire. Le programme vise à faciliter et à soutenir le travail des collectivités locales et à inciter les acteurs du logement, du commerce et de l'urbanisme à réinvestir dans les centres-villes. Gien s'est engagé dans la démarche, et met en œuvre les premières actions. Le PLUi prévoit un projet d'extension à usage principal d'habitat portant sur une surface totale de 17 ha en périphérie ouest au lieu dit « secteur Bel air ». Cette extension mériterait d'être phasée en fonction des besoins de logement dans une démarche conjointe entre le plan « Action cœur de ville » et le PLUi.

Ce projet de PLUi doit s'assurer de l'adéquation avec les orientations du Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) du pays du Giennois approuvé le 29 mars 2016. A ce titre, les orientations d'aménagement et de programmation (OAP) du PLUi devraient faire apparaître, dans le respect du L.151-7 1° du code de l'urbanisme comment « *permettre le renouvellement urbain, favoriser la densification et assurer le développement du territoire* » et ce en imposant des règles d'aménagement opposables par le biais de chiffrage, de pourcentage ou de schéma graphique.

Le PLUi propose de protéger les espaces agricoles et naturels non destinés à être urbanisés ou aménagés. Cependant, le contenu réglementaire du dossier de PLUi ne répond pas totalement à cet objectif de protection. Des compléments de nature à renforcer cette protection seront à apporter, conformément aux articles R.151-23 et R.151-25 du code de l'urbanisme.

Le territoire communautaire est exposé aux risques d'inondation dans la vallée de la Loire/Val de Gien. Il est couvert en partie par un plan de prévention des risques d'inondation (PPRI) élaboré en 2002 afin de limiter l'exposition de nouvelles populations à ces risques. Quelques incohérences ont été relevées entre le projet de PLUi et le PPRI qu'il conviendrait de supprimer.

Au regard de ces éléments et de l'analyse jointe, j'ai l'honneur de vous faire part en application de l'article L.153-16 du code de l'urbanisme de mon avis favorable sur ce projet de PLU sous réserve du respect des prescriptions suivantes:

- Rédiger des OAP sectorielles comportant une densité minimale comme préconisé dans le DOO du SCoT du pays Giennois approuvé en 2016 (page 27). Ces ajouts permettront d'améliorer la compatibilité du PLUi avec le SCoT et ainsi, de renforcer son assise juridique.

- Renforcer la préservation des zones A et N :

-en précisant les possibilités relatives à l'aménagement d'annexes aux habitations existantes (sur la base des éléments décrits en annexe n°3 dans les bâtiments existants) et en excluant les constructions liées aux exploitations forestières en zone A, en application de contenu de l'article R.151-23 du code de l'urbanisme.

- en réduisant la distance d'implantation des annexes par rapport à l'habitation et l'emprise autorisée de celles-ci. En effet, le PLUi permet une emprise au sol de ces annexes jusqu'à 50 m² et un éloignement de 50 mètres au maximum de l'habitation, règles qui ne permettent pas de « préserver suffisamment les zones Agricoles et Naturelles » dans lesquelles elles s'inscrivent.

- Assurer la cohérence du projet de PLUi avec les dispositions réglementaires du PPRI du Val de Gien par la suppression de l'emprise au sol pour 2 secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées (STECAL) à Poilly-lez-Gien, le premier en zone Aai (garage automobile) et l'autre en zone Nti4 (camping municipal),

- **Prévoir un phasage du programme en logements neufs situé à « Bel air » afin qu'il soit coordonné avec les actions du programme « Action Cœur de Ville » engagées sur Gien.**

Le calendrier du projet à « Bel air » devra tenir compte d'une future opération de revitalisation de territoire afin de permettre la réussite des deux programmes.

- **Annexer les servitudes d'utilité publique (SUP) de façon exhaustive afin de répondre aux obligations fixées par les articles L.151-43, L.151-51, R.151-52 et R.151-53 du code de l'urbanisme, en complétant l'inventaire réalisé et en le personnalisant au territoire.** En effet, le présent dossier ne fait que reprendre des fiches types de SUP alors que l'énumération doit préciser sur quels éléments ces servitudes portent (inventaire de chaque monument historique protégé, ...).

Des recommandations et observations de nature à améliorer la qualité du dossier, sont jointes en annexe 1.

En vertu de l'article L.133-2 du code de l'urbanisme, le dossier de PLUi devra faire l'objet d'une numérisation. Cette numérisation s'inscrit pleinement dans le cadre de la modernisation et d'une plus grande efficacité du service public, par la simplification des démarches administratives et le développement de l'administration électronique.

A l'issue de l'enquête publique et préalablement à l'approbation du PLUi, une ultime réunion des personnes publiques associées pourra être utilement envisagée afin d'examiner les différents avis émis lors de la consultation ainsi que les conclusions du commissaire-enquêteur.

Enfin, je rappelle que le respect des dispositions du code de l'urbanisme conditionne la régularité de votre Plan Local d'Urbanisme et que le présent avis ainsi que ceux des personnes ou organismes que vous avez consultés directement devront être mis à disposition du public lors de l'enquête publique (article L.153-8 du code de l'urbanisme).

Le Préfet,
Pour le Préfet,
et par délégation
le Secrétaire Général,



Stéphane BRUNOT

A) PRESCRIPTIONS :**1) Compatibilité avec le SCoT du Pays Giennois**

Bien que les dispositions réglementaires du PLUi permettent d'atteindre les objectifs de croissance démographique et de production de logements définis par le SCoT, elles demeurent incomplètes. En effet, aucune norme de densité de logements ne figure dans les pièces opposables du PLUi, tant dans le règlement que dans les OAP.

Les objectifs de production de logements retenus dans le PLUi correspondent au développement démographique (1450 logements pour la CDCG) fixées par le SCoT du Giennois en terme de consommation d'espace (scénario 2 et 3/8 ème du scénario 3).

Toutefois, afin de décliner de façon concrète ces objectifs, les orientations d'aménagement et de programmation sectorielles (OAP) doivent, soit dans le schéma d'aménagement, soit dans le texte, introduire une densité minimale de logements.

2.1.2 La maîtrise des extensions de l'urbanisation à vocation d'habitat

Les objectifs quantifiés de production de logements en réinvestissement / renouvellement limitent le nombre maximal de logements à produire en extension urbaine, à savoir 70 % maximum des nouveaux logements soit 2 185 logements. Afin de maîtriser l'impact foncier de ce développement résidentiel, le SCoT fixe une densité brute¹ minimale moyenne par famille de commune :

- Pôle structurant de Gien-Arrabloy : 25 logements minimum par hectare ;
- Pôle structurant de Briare : 22 logements minimum par hectare ;
- Autres pôles structurants : 18 logements minimum par hectare ;
- Pôles de proximité : 18 logements minimum par hectare ;
- Villages connectés : 15 logements minimum par hectare ;
- Pôles relais : 15 logements minimum par hectare ;
- Pôles ruraux : 12 logements minimum par hectare ;
- Villages : 10 logements minimum par hectare.

Chaque document d'urbanisme local devra justifier du respect de cette densité minimale, en établissant la moyenne des densités de chacune des zones à urbaniser (AU), définies par le document d'urbanisme.

Sur ce point, le SCoT recommande d'utiliser les outils suivants :

- Inscription dans l'orientation d'aménagement et de programmation de chaque zone, l'objectif de production de logements envisagé ;
- Définition de densités minimales, aux abords des secteurs desservis par les transports en commun, afin de garantir la production des logements envisagés.

¹ La densité nette ne prend en compte que les surfaces des parcelles réellement occupées par l'affectation donnée : emprise du bâti, espaces libres à l'intérieur de la parcelle ou de l'îlot, voies de desserte interne.

La densité brute prend en compte l'ensemble du secteur d'aménagement considéré sans exclusion : équipements collectifs (bâti ou non), espaces verts, voirie principale et infrastructures.

Par ailleurs, le Schéma Régional d'Aménagement, de Développement Durable et d'Égalité des Territoires (SRADDET) de la Région Centre Val de Loire est en fin d'élaboration. L'arrêt du projet a été entériné en session plénière en date du 20 décembre 2018 et est consultable sur <https://www.democratie-permanente.fr/project/centre-val-de-loire-la-region-360deg-schema-regional-d-amenagement-de-developpement-durable-et-d-egalite-des-territoires/presentation/le-projet-de-sraddet-soumis-a-enquete-publique>

Ce document dont l'enquête publique est en cours (du 24 mai au 27 juin 2019) et devrait être approuvé par le préfet de Région fin 2019/début 2020.

Les règles générales du SRADDET s'imposent aux documents de rang inférieur (SCoT et PLU) dans un rapport de **compatibilité**. Ces documents de rang inférieur ne peuvent pas prendre des dispositions allant à l'encontre ou remettant en cause ces règles générales. La planification est particulièrement concernée par les règles 2 à 16, 29, 35 à 40 du "rapport-fascicule_Projet du SRADDET".

Dans l'hypothèse où le PLU(i) serait approuvé avant le SRADDET il sera, si nécessaire et si une révision s'impose, rendu compatible avec ce schéma dans un délai de trois ans (articles L 131-1, L 131-4 et L 131-6 du code de l'urbanisme).

Or la règle n°7 de définition des objectifs de densité du SRADDET explique que les opérations d'aménagement en sont les garantes en définissant le nombre de logements par hectare.

Enoncé de la règle n° 7 : Définir des objectifs de densité de logements pour les opérations d'aménagement, en renouvellement urbain comme en extension le cas échéant

Les Schémas de cohérence territoriale et les Plans locaux d'urbanisme COT et les PLU définissent des objectifs de densité de logement pour les opérations d'aménagement.

L'analyse des densités de logement se comprend ici comme la mesure du nombre de logements par hectare (densité nette : nombre de logements rapporté à l'assiette foncière du projet, sans les espaces publics).

Ces objectifs de densité devront être définis en tenant compte des caractéristiques et de la qualité patrimoniale bâtie, paysagère (dans les villes historiques et centres-bourgs en particulier) et naturelle, et des besoins éventuels de qualification ou de réaménagement des espaces publics. Ils sont à adapter aux spécificités des tissus bâtis locaux et à la variété des formes urbaines. Ils peuvent s'exprimer par des fourchettes et des seuils.

Recommandations associées à la règle n° 7

Afin de conforter la règle ci-dessus et de participer à une gestion plus raisonnée du foncier, il est recommandé de :

- Identifier les secteurs stratégiques où les densités de constructions minimales peuvent être les plus importantes et le cas échéant s'imposer dans les opérations d'aménagement. Ces secteurs peuvent être déterminés par la capacité du tissu urbain à recevoir davantage de construction, leur proximité aux transports en commun et pôles d'échanges...

En conséquence, compte tenu de l'absence de densité minimale imposée dans les documents opposables du PLUi, la compatibilité avec le SRADDET n'est pas établie.

2) Préservation des zones agricoles et naturelles

2 a) Changement de destination

Le changement de destination des bâtiments existants si il est souhaité, doit faire l'objet d'une désignation conformément à l'article L151-11.2°) du code de l'urbanisme. A défaut, le changement de destination ne sera pas admis.

Les articles A2.3 (p 79) et N2.3 (p 94) du règlement du PLUi permettent : – ‘ *Le changement de destination vers une destination logement pour les annexes dont la construction principale ne possède pas une destination agricole à la date d'approbation du PLUi* ‘.

De son côté, le rapport de présentation (RP) – tome 2- précise aux pages 55, 59 et 99..., que ‘ *De facto, les écarts bâtis qui ne sont plus des activités agricoles à la date du PLUi sont d'usage à habitation*’. A noter que la notion d'usage fait référence au code de la construction et de l'habitation (CCH).

Ces articles et le commentaire figurant au RP laissent supposer que les bâtiments sur l'unité foncière dont l'habitation existante n'est plus le siège d'une exploitation agricole, ont automatiquement changé de ‘destination’ en ‘annexe à l'habitation’.

Or, les anciens bâtiments agricoles situés dans les écarts bâtis comprenant des habitations restent en ‘destination agricole’ jusqu’à ce qu’un changement de destination soit autorisé par un acte d’urbanisme (permis de construire – PC- ou déclaration préalable - DP), ce même si l’activité agricole n’est plus présente (procédure qui s’attache au bâtiment/local et devient donc définitif au regard des règles d’urbanisme). Dans ces conditions, la référence « à la date du PLUi » est à retirer .

Des précisions et explications complémentaires sur ce point figurent sur l'annexe n°4 jointe.

Néanmoins, et en l'absence de désignation (étoilage sur le document graphique) il peut être admis la possibilité de créer une annexe dans l'emprise de bâtiments existants (grange par exemple) vers la destination ‘habitation’ par le biais de l'autorisation d'urbanisme (DP ou PC) comprenant le ‘changement de destination même partiel’ (c'est le même document Cerfa).

Ces annexes dans du bâti existant devront être limitées à l'emprise au sol définies par le règlement pour les annexes. D'une façon générale par le règlement des zones A et N du PLUi, dans le respect du champ d'application de l'autorisation d'urbanisme appropriée et des dispositions du PPRi pour celles concernées par ces dispositions.

Proposition de rédaction des articles A3.1 (p 81) et N3.1 (p 95) (*sous réserve des dispositions du PPRi pour les extensions et annexes situées en zone inondable*)

- extension d'habitation: limitée à 40% d'emprise au sol, calculée sur l'emprise au sol de l'habitation existante à la date d'approbation du PLUi.
- annexes : en construction nouvelle ou dans l'emprise des bâtiments existants, limitée à (cf paragraphe suivant) l'emprise au sol à la date d'approbation du PLUi.
- piscines : limitées à 75 m² d'emprise au sol à la date d'approbation du PLUi. .

2 b) Zonage et classement d'un projet de « champ photovoltaïque »

Le périmètre du projet de « parc photovoltaïque » au nord de Gien est inclus dans le règlement et zoné en UBe (classement et règlement dédié aux équipements de grande emprise tels que collège, salle des fêtes , etc...). Ce zonage n'est pas approprié et doit être personnalisé afin de spécifier l'utilisation de cette zone naturelle, dédiée uniquement à ce projet et non à un équipement collectif. **Un secteur de zone "champ photovoltaïque" doit être ajouté et son règlement adapté (exemple UBph).**

2 c) Implantation de nouvelles annexes aux habitations existantes en zones A et N

Le PLUi permet la construction d'annexes aux habitations existantes en zone A et N dans la limite de 50 m² d'emprise au sol à une distance maximale de 50 mètres de l'habitation. Ces règles d'emprise et d'éloignement ne permettent pas d'affirmer une préservation des zones Agricoles et Naturelles suffisante dans lesquelles elles s'inscrivent. Il est préconisé, afin d'atteindre cet objectif de préservation, de réduire l'emprise au sol des annexes et leur distance d'éloignement par rapport à l'habitation.

La CDPENAF (Commission Départementale de la Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers) a à ce propos retenu pour atteindre cet objectif de préservation une emprise au sol jusqu'à 40 m² et une distance de 20 mètres.

Dans le "caractère général de la zone N, la mention page 92 "de permettre la réalisation d'installations d'abris pour animaux par exemple", laisse supposer que ces constructions sont possibles pour les particuliers non agriculteurs. Cette disposition est non conforme aux dispositions des articles L.151-12 et R.151-25 du code de l'urbanisme. Pour les demandeurs non agriculteurs, cette construction entre dans le champ d'application de construction d'une annexe à l'habitation.

Néanmoins le PLUi peut créer un STECAL (secteur de taille et de capacité d'accueil limitées) à titre exceptionnel afin de permettre une "activité d'élevage non lié à une activité agricole" après consultation de la commission CDPENAF.

Il est rappelé que cette option de création de STECAL dédié à la construction d'abris à chevaux n'est admise en zone A que dans des proportions très limitées (nombre de constructions-implantation - gabarit). Il conviendra de préciser la possibilité d'implanter de tels abris dans le secteur Ach sur la commune de Gien, afin de renforcer la préservation de la zone A.

La CDPENAF a émis un avis défavorable pour le STECAL en zone agricole (Ach) pour un particulier non exploitant agricole permettant 107 m² de constructions.

Les articles A3.3.1 (page 83) et N3.3.1 (page 98) sur l'implantation des constructions, exemptent des règles définies les nouvelles annexes de moins de 12m². La rédaction du PLU est la suivante : *"les règles ci-après ne s'appliquent pas pour les constructions de moins de 12 m² d'emprise au sol, les ouvrages enterrés, les piscines ... "*. Cette règle n'est pas conforme à l'article L 151-12 du code de l'urbanisme qui stipule que *"Le règlement précise la zone d'implantation et les conditions de hauteur, d'emprise et de densité de ces extensions ou annexes permettant d'assurer leur insertion dans l'environnement et leur compatibilité avec le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone"*.

En conséquence, cette exemption est à retirer car toutes les annexes doivent respecter la règle d'éloignement maximale des habitations existantes.

3) Annexion des Servitudes

Les servitudes d'utilité publique (SUP) sont communément définies comme des limitations administratives au droit de propriété, instituées par l'autorité publique dans un but d'intérêt général. Il s'agit de servitudes dites administratives, car établies dans un objectif d'intérêt général, qui se distinguent des servitudes civiles établies pour l'utilité des particuliers (649 du code civil). Au sein des servitudes administratives, on compte les servitudes d'utilité publique et les servitudes d'urbanisme ou règles d'urbanisme (L. 480-13). L'annexion des servitudes au PLUi est régie par les articles L.151-43, L.153-60, R 151-51 du code de l'urbanisme.

En application de l'article L.151-43 du code de l'urbanisme, les SUP doivent être annexées au PLUi. A défaut d'annexion au PLUi dans le délai d'un an à compter, soit de l'approbation du PLUi soit, s'il s'agit d'une SUP nouvelle, de son institution, seules les servitudes annexées au PLUi peuvent être opposées aux demandes d'autorisation d'occupation du sol (L. 152-7). L'omission d'une SUP n'a pas d'influence sur la légalité d'un PLU (CE, 6 mai 1996, n° 151698) mais a pour seul effet de rendre les dites servitudes inopposables aux demandeurs d'autorisations d'urbanisme (CE, 9 mars 1990, n° 42563 42595). De même, la non-annexion dans les délais requis d'une SUP n'a pas d'effet sur la légalité de la SUP. En effet, l'inopposabilité des SUP aux autorisations d'urbanisme « *n'a pas pour effet de faire disparaître les SUP elles-mêmes* » qui « *continuent d'exister juridiquement* ». « *Les obligations de faire, ou de ne pas faire autres que celles relatives aux demandes d'autorisation d'occupation du sol qu'elles entraînent vis-à-vis des propriétaires qui les supportent continuent de s'appliquer* ».

Le dossier de PLUi ne présente aucun recensement de ces servitudes applicables au territoire de la Communauté des Communes.

Les informations qui avaient été fournies dans le “porter à connaissance” (PAC) de l'État transmis à la communauté des communes en 2016 sont à reprendre en y adjoignant celles figurant à l'annexe 5 de cet avis . Elles seront à compléter par les dernières servitudes qui ont été instituées depuis (mesures de sécurité au voisinage des canalisations de transport de gaz,.PDA, etc).

4) Zonage et cohérence PPRi dans la vallée de la Loire /Val de Gien

Le territoire communautaire est exposé pour partie au risque d'inondation de la vallée de la Loire/Val de Gien (approuvé le 11/12/2002). Ce plan de prévention du risque d'inondation a été élaboré afin d'éviter d'exposer de nouvelles populations à ces risques. Quelques incohérences ont été relevées entre le projet de PLUi et le PPRi qu'il conviendrait de corriger.

Secteurs de taille et de capacité limitée STECAL en zone inondable

Le projet de PLUi délimite plusieurs secteurs de taille et de capacité limitées (STECAL) . La plupart d'entre eux correspond à des sites déjà aménagés ou occupés en zone agricole ou naturelle.

Certains d'entre eux sont situés dans la zone inondable de la Loire (aléas A3 et A4 dans le champ d'expansion des crues à préserver de toute urbanisation nouvelle). Afin que le PLUi soit en cohérence avec le PPRi, les emprises au sol attribuées à ces secteurs sont à retirer: à Poilly-lez-Gien le STECAL en secteur Aai doit limiter l'extension à 30 % (au lieu du chiffre proposé, celui-ci

représentant 40 % dans l'encadré), et celui en secteur Nti4 (camping) ne doit pas attribuer de droits à emprise au sol.

B) RECOMMANDATIONS ET OBSERVATIONS

Cohésion Action cœur de ville et extension urbaine

Le scénario de développement démographique retenu dans le PLUi tout comme dans celui de la CC Berry-Loire-Puisaye est un scénario intermédiaire entre les scénarii 2 et 3 du SCoT, tel que l'est décrit à la page 7 du tome 2 du rapport de présentation du PLUi (scénario dit 2bis).

Le PADD du projet de PLUi affiche un objectif de production de 1450 logements sur 12 ans tout en précisant que cet objectif sera assuré non seulement par des logements neufs, mais aussi par la résorption de logements vacants.

Les enveloppes urbaines retenues, nécessaires pour accueillir ces logements dans le PLUi s'inscrivent dans celles du SCoT, en leur affectant le scénario intermédiaire (dit 2bis) ramené à une durée correspondante à celle d'un PLU (12 ans contre 20 ans pour le SCoT). Le détail des tableaux figurant dans le tome 2 du rapport de présentation montre que le potentiel représenté par ces extensions et les dents creuses tout en prenant en compte le phénomène de rétention foncière est suffisant pour atteindre l'objectif de production des 1450 logements.

L'objectif du SCoT de privilégier la production de logements sur la commune identifiée comme "pôle structurant" de Gien-Arrabloy" a bien été prise en compte dans le projet de PLUi.

La zone de développement de l'habitat la plus importante se situe à Gien, au Nord-ouest de la ville, en appui de l'enveloppe urbaine existante. Cette zone AUa "Bel air" porte sur une surface de 17,4 ha correspondant actuellement à des espaces agricoles.

Des OAP y sont prévus dont les objectifs sont de développer une mixité sociale, urbaine et de fonctions, avec implantation de commerces et d'équipements. Mais ces OAP n'imposent aucune densité (cf paragraphe 1). Des compléments relatifs à une moyenne minimale de 25 logements par hectare, comme l'impose le SCoT (page 27 du DDO) ainsi que le futur SRADDET sont à intégrer.

Ce projet de production de logements en extension s'ajoute à l'Action Cœur de ville (ACV) prévue pour permettre entre autres thématiques, la redynamisation du centre-ville.

Le plan « Action cœur de ville » répond à une double ambition : améliorer les conditions de vie des habitants des villes moyennes et conforter leur rôle de moteur de développement du territoire. Si un cœur de ville moyenne se porte bien, c'est l'ensemble du bassin de vie, y compris dans sa composante rurale, qui en bénéficie. Élaboré en concertation avec l'association Villes de France, les élus locaux et les acteurs économiques des territoires, le programme vise à faciliter et à soutenir le travail des collectivités locales, à inciter les acteurs du logement, du commerce et de l'urbanisme à réinvestir les centres villes, à favoriser le maintien ou l'implantation d'activités en cœur de ville, afin d'améliorer les conditions de vie dans les villes moyennes.

Pour assurer cette revitalisation, chaque convention reposera sur 5 axes structurants :

- De la réhabilitation à la restructuration : vers une offre attractive de l'habitat en centre-ville
- Favoriser un développement économique et commercial équilibré
- Développer l'accessibilité, la mobilité et les connexions
- Mettre en valeur les formes urbaines, l'espace public et le patrimoine
- Fournir l'accès aux équipements et services publics

Le projet concomitant de développement du secteur de Bel-Air pourrait avoir pour conséquence l'absence ou la réduction des effets attendus par cette action (ACV). Le calendrier de montage de cette opération devra tenir compte d'une future opération de revitalisation de territoire afin de permettre la réussite des deux programmes.

L'opération du programme en logements neufs à "Bel air" et ses 17,4 ha mériterait de faire l'objet d'une programmation temporelle (ou phasage), compte tenu de sa superficie importante, en adéquation avec l'opération de revitalisation du centre-ville dont l'un des objectifs est de résorber la vacance des logements.

L'EPCi devrait tendre à la production de petits logements de type T1-T2 pour atteindre les cibles arrêtées dans la convention intercommunale d'attribution (CIA) validée en conférence intercommunale du logement le 18 janvier 2019. Le document contractuel traduit de manière opérationnelle les orientations préalablement adoptées au sein du document-cadre approuvé en mars 2018 par le préfet du Loiret et le président de la CDCG. Pour rappel la CDCG s'est engagée en 2018 à réaliser 20 % des attributions hors QPV (quartiers prioritaires de la ville) aux demandeurs du premier quartile à l'horizon 2020, ce qui représente 12 à 15 attributions annuelles supplémentaires à ce public par rapport à la situation précédente. L'EPCi étant concerné par le relogement au titre des démolitions ANRU, ceci devrait faciliter l'atteinte de la cible.

1) Rapport de présentation (RP).

Deux mises à jour pourraient être apportées au rapport de présentation concernant les *projets de l'Etat et autres personnes publiques*. D'une part, la date de projet d'ouverture au trafic voyageur de la ligne ferroviaire Orléans-Chateaufort est repoussée sans échéance connue.

D'autre part, la collectivité aurait pu ajouter que la CC est incluse dans le faisceau de passage de la LGV ligne à grande vitesse, Paris-Orléans-Clermont-Lyon (POCL), dans son hypothèse "médiane"; Toutes les communes du PLUi, à l'exception de Saint-Gondon et Coullons, se situent dans l'une des options de passage du tracé de la future ligne à grande vitesse (LGV). Deux phases de concertation ont été réalisées depuis 2005. Jusqu'à ce jour, aucun scénario de tracé de la LGV POCL n'a été décidé.

Le chapitre 7.6.1 sur le réseau de bus départemental (cartes et commentaires p 8, 350, 351, 368, 370, 371) aurait pu être mis à jour, le transfert de gestion du Département vers la Région (du service Ulys au service Remi) étant intervenu le 1^{er} septembre 2017.

Concernant le recensement des établissements ICPE (Installations classées pour la Protection de l'Environnement), une actualisation des données dans le dossier du PLUi est à opérer sur la base des informations suivantes :

- la société JAPOROP à Boismorand est devenue SRTM, société en autorisation.
- La société SCA TISSUE FRANCE est devenue ESSITY OPERATIONS FRANCE, société en autorisation.

- La société SOCCOIM de Poilly-lez-Gien est devenue SEPUR, société en enregistrement.
- La société FUNETT a cessé toute activité ICPE.
- La société GARAGE DE PARIS n'est plus classée au titre de la nomenclature ICPE.
- La société SPA DU GIENNOIS (Gien) n'est pas une industrie mais un élevage (élevage de chiens).
- Les sociétés TECSATHERMIQUE (Coullons), GIEN RECYCLAGE (Gien), OTIS (Gien) et FAÏENCERIE DE GIEN (Gien) relèvent du régime de l'enregistrement et non de l'autorisation.

Concernant les fiches BASOL, 6 sont actuellement recensées sur le territoire concerné :

- 1 sur le site SRTM à Boismorand,
- 1 sur le site OTIS de Gien,
- 1 sur l'ancien site de DIFFUSION EVL à Gien,
- 1 sur le site GARAGE DE PARIS de Gien
- 1 sur l'ancien site de HYPRED de Saint-Brisson-sur-loire
- 1 sur l'ancien site de FUNNET de Saint-Brisson-sur-loire.

S'agissant du schéma directeur d'aménagement et de gestion des eaux (SDAGE) Seine-Normandie, le Tribunal administratif de Paris a annulé ce SDAGE pour vice de forme en raison de la double compétence du préfet en tant qu'autorité environnementale et autorité décisionnaire, décision du 19 décembre 2018. Le schéma directeur d'aménagement et de gestion des eaux (SDAGE) réglementairement en vigueur est [le SDAGE 2010-2015](#). Les trois communes du nord de la CC sont dans ce périmètre de SDAGE.

2) Patrimoine et architecture

Les "périmètres délimités des abords (PDA)" des communes de Gien, Arrabloy et Poilly-lez-Gien (PDA existants), ainsi que les 2 PDA de Saint Gondon, celui de Boismorand et de Saint Brisson-sur-Loire, se substituant à la servitude (AC1) de 500 mètres, seront à annexer (par arrêté du président de l'EPCI) au PLUi dès leur approbation par le Préfet de région.

- OAP sectorielles :

D'une manière générale, il conviendra de veiller à introduire la plantation de haies, arbustes ou arbres au niveau des espaces de transition entre les secteurs urbanisés et les paysages ouverts, en entrée de bourg.

OAP de Gien « Bel-Air » :

S'agissant du maillage du secteur AUa « Bel-Air », il conviendra de prévoir un découpage des lots prenant en compte le tissu parcellaire existant ainsi que le réseau viaire ou liaisons douces existant aux abords du secteur de projet (chemin de la Courtaudière, chemin des greffiers).

Les images/graphiques en 3D ne permettent pas une visualisation pertinente (en effet l'échelle du bâti et de représentation du secteur ne correspondront jamais au document graphique joint).

- Sur le plan d'aménagement général : un espace « paysager avec trame arborée » accompagné d'une circulation douce vient marquer la limite du quartier avec les terres agricoles. Cet espace se divise pour venir rejoindre le chemin de Saint Pierre par un tracé dont la définition reste difficile à comprendre. A la lumière de ce qui a été écrit précédemment, on peut penser que la limite Ouest, si elle est atteinte, ne le sera que dans plusieurs décennies. Quant à sa branche revenant vers le chemin Saint Pierre, elle débouche en face de ce qui peut être considéré comme une décharge. On n'en voit pas vraiment la pertinence de cet aménagement, d'autant que les images présentées semblent privilégier un traitement arboré d'une des voiries créées. Il en est de même pour la petite ficelle dessinée perpendiculairement et venant déboucher sur un espace vide. Quant au réseau viaire, il ne paraît pas très lisible, qu'il s'agisse de son tracé ou de ses débouchés.

- Sur le tracé du réseau viaire : sa configuration laisse présager de nombreux délaisés inconstructibles, au-delà d'une difficile division en lots. On ne voit pas ce qui justifie la création de voie située à l'Est car elle longe des arrières de jardins et ne desservira des lots que sur un côté. Même si ces propositions ne sont que des principes, leur faisabilité et utilité doivent être démontrée.

- Sur les connections avec la périphérie :

- côté sud : il existe 3 amorces sur la rue Adrien Thibault en direction du quartier concerné. le schéma fourni n'en tient pas compte et l'on ne comprend pas du tout comment le réseau créé vient s'y connecter.
- côté Nord : le débouché sur le chemin de Montort à son rétrécissement ne semble pas pertinent, ni du point de vue urbain ni du point de vue de la sécurité routière.
- sur le chemin de Saint Pierre : les 3 voies se rejoignent sans raison à un endroit inapproprié. La voie la plus à l'est devrait à minima rejoindre la seconde au niveau de l'intersection précédente.

- Sur les densités proposées par le graphique : la localisation des zones plus denses (petits collectifs, équipements et commerces) paraissent déconnectées de la voirie...

Une étude affinée du quartier doit être faite et proposée dans le cadre de cette OAP définissant à minima un principe de réseau viaire rationnel, connecté avec le réseau existant et permettant un phasage des aménagements et des constructions et déterminant des principes d'alignement et des gabarits indiquant les hauteurs du bâti et leur typologie.

- OAP thématiques, partie n°4 :

L'orientation n°2 « préserver la qualité et le caractère du bâti ancien » prévoit que les prescriptions énoncées s'appliquent aux extensions. Il n'est pas nécessaire d'inclure cette catégorie qui peut porter à confusion. S'il s'agit d'une extension existante d'un bâti ancien, elle sera concernée dans le cas de figure où cette extension serait antérieure aux années 1950. S'il s'agit d'une extension postérieure aux années 1950, ou d'une extension projetée, il n'est pas nécessaire de l'inclure dans le champ d'application de l'orientation n°2, mais plutôt dans celui de l'orientation n°3 « assurer l'intégration des constructions neuves etc... »

Orientation n°2
Préserver la qualité et le caractère du bâti ancien

Les prescriptions suivantes s'appliqueront lors des travaux sur le bâti ancien : entretien courant, réfection ou réparation lourde, transformation, changement de destination et extensions.

Orientation 2.1 :

Les enduits traditionnels doivent être réalisés à partir de chaux blanche naturelle et de sables locaux, en excluant l'ajout de ciment et l'utilisation de produits prêts à l'emploi. Leur finition doit être brossée ou talochée. Ils doivent être de ton beige/sable.

Le terme « crépi » n'est pas à utiliser pour le bâti ancien. On parlera « d'enduit ».

La légende des illustrations est à corriger en l'absence de colombage.

N°2-1 : Nuances des matériaux à utiliser sur le bâti ancien

Les teintes traditionnelles du bâti local doivent être maintenue. L'utilisation d'enduits rigides est exclue.

Le jointoiement à la chaux et/ou l'emploi d'enduits teintés, qu'ils soient lissés ou légèrement grattés, sont à privilégier.



Crépi de tonalité claire, encadrement/cheminée en pierres calcaires et briques



Façade en briques et colombage

Orientation 2.3 : les ouvertures de façades et les volets :

Cette orientation traite deux notions différentes : celle de la composition de la façade (pleins et vides, rythme des travées...), et celle de l'occultation. Si c'est la composition générale de la façade qui importe dans cette orientation, alors il faudrait préciser que les volets battants ne devront pas être supprimés dans le cas de la pose de volets roulants, parce qu'ils participent de la composition générale d'une façade. Sur le même principe, la conservation d'une porte d'entrée pourrait être exigée dans la mesure où elle participe de l'équilibre de la composition de la façade.

La thématique des ouvertures en toiture devrait préciser que les châssis doivent être axés par rapport aux travées de la façade et implantés en partie basse, qu'ils doivent être utilisés dans des quantités limitées afin de ne pas déséquilibrer la composition générale.

N°2-3 : Les ouvertures de façades et les volets

La création de nouveaux percements ou la modification d'ouvertures existantes devront respecter la composition des travées originelles.

Lors des travaux sur les percements de façade, le maintien des ouvertures traditionnelles existantes devra être privilégié. En cas de percements nouveaux, ceux-ci devront s'attacher à préserver l'équilibre des proportions de la façade existante. Cette attention portera principalement sur le rapport entre les pleins et les vides et l'alignement des ouvertures sur la travée (si elle existe).

Les volets à battants seront privilégiés. Cependant, les volets roulants seront tolérés pour certaines ouvertures de grandes dimensions (de type baie vitrée) ou pour les ouvertures de toiture (châssis de toit) à condition que leur coffrage ne soit pas visible de l'extérieur. Les coffrets de volet roulant s'inscrivant en surépaisseur de toiture et de façade sont interdits par le règlement.

Orientation 2-4 : les toitures et ouverture de toiture :

Dans ce chapitre, seules les tonalités de couverture et le matériau pour les ouvrages de récupération des eaux sont abordés.

S'agissant de préserver la qualité et le caractère du bâti ancien, il est nécessaire de décrire davantage les matériaux de couverture (matériau, format, finition, ornements de toiture...), d'autant plus que le règlement ne complète pas les prescriptions.

Les ouvertures de toiture évoquées dans le titre ne sont pas déclinées dans le paragraphe. Il conviendrait de compléter les prescriptions relatives à la composition générale par des orientations liées au format des châssis de toit, à la gamme préconisée (de type tabatière à l'ancienne, avec meneau central), le type de pose...

N°2-4 : Les toitures et ouverture de toiture

En cas de changement de couverture, les tonalités de la nouvelle toiture devront être proches de l'ancienne et de celles des couvertures avoisinantes, lorsque les bords ont des caractéristiques anciennes semblables.

Les ouvrages de récupération d'eau (lorsqu'ils existent) devront privilégier les matériaux s'intégrant dans la composition architecturale du bâti comme le zinc et le cuivre.

Orientation 2-6 : Les murs et murets anciens

L'objectif de préservation des murs et murets anciens ne pourra être tenu que si leur entretien est assuré. Ainsi, il conviendra de veiller particulièrement à ce que les couronnements des murs soient entretenus afin de prévenir tout effondrement irréversible.

Les techniques de mise en œuvre d'un couronnement traditionnel en briques et tuiles, ou

en maçonnerie, aurait pu être ici décrit.

Dans le paragraphe abordant la possibilité de créer de nouveaux percements, il serait souhaitable de décrire la mise en œuvre des jambages harpés, ou de piliers de typologie adaptée.

N°2-6 : Les murs et murets anciens

Les murs et murets existants doivent être conservés. Un percement nécessaire à l'ouverture d'un nouvel accès peut être toléré à condition qu'il ne dénature pas la structure ancienne.

Les murs et murets sont un des éléments marquants de l'identité bâti du territoire. En cas de travaux, ceux-ci devront être préservés, même reconstitués si besoin. Néanmoins, des percements peuvent être effectués pour ouvrir un accès. Dans ce cas de figure le nouveau percement devra être aménagé dans le respect de la forme ancienne.

Orientation n°3.3 : les abords non-bâtis du projet :

Cette orientation relative aux plantations nouvelles renvoie à l'orientation 2.1 sur les nuances des matériaux à utiliser sur le bâti ancien, sans rapport avec le thème du végétal.

3) Environnement et patrimoine naturel

Diagnostic et état initial de l'environnement (Rapport de présentation tome 1)

- Milieu naturel et cadre biologique

Zones humides (p.24):

Les données du pré-inventaire des zones humides proviennent de l'étude du SAGE Nappe de Beauce pour la partie nord Loire. Pour le reste du territoire, le diagnostic se base sur les données IGN et l'étude de TVB réalisée par le Pays. Une analyse critique de ces différentes données de connaissance aurait mérité d'être menée afin d'évaluer si elles ont bien été traduites dans les documents du PLUi, en particulier le zonage et le règlement. A la première lecture, des zones identifiées comme potentiellement humides (même en probabilité forte), n'ont pas été reportées dans ces documents.

Pour rappel, le SAGE Nappe de Beauce demande aux EPCI ou communes de réaliser un inventaire précis des milieux humides sur leur territoire, en s'appuyant sur l'étude de pré-localisation réalisée par le SAGE.

- Prise en compte du Patrimoine naturel, réservoirs et corridors

Les zonages du patrimoine naturel sont principalement classés en zone N ou A, limitant ainsi l'urbanisation : les nouvelles constructions sont interdites, excepté pour certains usages spécifiques. Une grande partie est classée en zone Nc, donc inconstructible, notamment les sites Natura 2000.

Toutefois, quelques zonages de type Nt ou Ne autorisent l'aménagement de zones à des fins touristiques et d'équipement (notamment au sein de la zone Natura 2000 Sologne induisant un risque de dérangement et de dégradation des espèces et des habitats d'intérêt communautaire).

A ce titre, l'incidence du projet proposé par le PLUi est considérée comme négative. Aussi, une mesure complémentaire de l'évaluation environnementale est proposée: classer l'ensemble des ZNIEFF de type 1 en zone Nc et modifier le zonage sur la commune de Saint-Brisson-sur-Loire afin de préserver une zone où trois enjeux de biodiversité se cumulent (ZNIEFF de type II : coteau calcaire boisé de la vallée de la Loire de Saint Martin sur Ocre à Saint Firmin sur Loire, Milieux boisés et milieux calcicoles). Cette mesure mériterait d'être prise en compte.

Les réservoirs de biodiversité sont en grande majorité intégrés au zonage N et A suivant leur nature. Les milieux ouverts herbacés sont principalement classés en zone A tandis que les boisements sont plutôt classés en zone N. Les milieux aquatiques et humides sont indifféremment classés en N ou A. Sur la commune du Moulinet-sur-Solin ainsi que sur la commune de Saint-Martin-sur-Ocre une partie des zones humides est classée en Nzh. Ce zonage permet la préservation du sol et de ces caractéristiques physiques et écologiques.

Le classement des réservoirs en zone N et A limite l'incidence du PLUi sur les milieux naturels même si l'urbanisation reste possible (notamment dans le cadre d'activité agricole ou de projet d'extension ou d'équipement de taille réduite).

L'instauration d'un sur-zonage réglementaire afin de préserver les éléments caractéristiques du réservoir de biodiversité qui peuvent avoir été classés en zone urbaine serait vertueuse.

Par ailleurs, la liste des espèces exotiques envahissantes devrait être jointe au PLUi, dans le but d'une meilleure information des usagers.

La protection des réservoirs calcaires au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme qui stipule que « *le règlement peut identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les sites et secteurs à protéger pour des motifs d'ordre écologique, notamment pour la préservation, le maintien ou la remise en état des continuités écologiques ...* » et y appliquer des mesures de gestion favorables aux milieux ouverts secs calcicoles.

- Ressource en eau (Rapport de présentation)

Eau potable (p.83) :

Le rapport se contente de présenter les services et leurs caractéristiques sommaires, les éventuelles problématiques ne sont pas visées. L'actualisation récente du schéma départemental d'eau potable réalisée par le Conseil départemental, qui identifie les problématiques et fait des préconisations de travaux aurait pu servir de référence.

La CC n'exerce pas la compétence eau potable. Les communes membres ont voté le report de la prise de cette compétence au 1er janvier 2026. Par conséquent, la CC n'a pas lancé d'étude patrimoniale et de gouvernance pour préparer la prise de compétence. Il serait souhaitable que les études aient lieu avant l'échéance susvisée afin de pouvoir faciliter le transfert.

Il convient de rappeler également que les Services d'eau potable exerçant sur le territoire de la CC ont obligation (article L.2224-7 du CCGT) d'établir un schéma de distribution d'eau potable, document qui devrait être annexé au futur PLUi.

- Captages d'eau potable et périmètres de protection , Servitudes et DUP

1) Protection de la ressource en eau et alimentation en eau potable

Plusieurs captages sont présents sur le territoire de la communauté de communes et sur celui des communes limitrophes. Certains disposent d'une Déclaration d'Utilité Publique (DUP) qui impose des servitudes dans les périmètres de protection définis autour de ces captages.

1.1 Indication des servitudes liées aux DUP dans le PLUi

Une liste des captages impactant le territoire ainsi que les DUP associées sont mentionnées dans le document intitulé « Annexe eau potable ». Les limites des périmètres de protection sont également cartographiées sur ce même document.

Toutefois, il manque le captage dit « Bauge » situé sur la commune de Nogent-sur-Vernisson et disposant d'une DUP du 28/10/2015.

1.2 Conformité du règlement du PLUi avec les DUP des périmètres de protection

L'alimentation en eau potable de la ville de Gien est assurée par quatre captages d'eau souterraine : les forages des « Greffiers », de « l'Etang Machau » et du « Tranchoir » au nord de la Loire, et les puits et forages du « Colombier » en bordure rive gauche de la Loire.

- Le captage des « Greffiers » dispose d'une DUP en date du 26/08/2009. Il impacte les communes de Gien et Nevoy.

Sont concernées par ces servitudes (périmètres de protection immédiate et rapprochée) une partie des zones des communes classées en :

- N: zones naturelles ;
- UBb : zone urbaine
- A : zones agricoles,
- UBh : zone urbaine (hameaux)

Le règlement du PLUi prévoit la possibilité en zone N de réaliser :

- des « constructions, installations et extensions nécessaires à l'exploitation agricole et forestière »

La DUP du 26 août 2009 interdit en périmètre de protection rapprochée « la création d'activités ou installations stockant ou utilisant des produits polluants susceptibles de polluer les eaux souterraines, quel qu'en soit le volume et l'usage (à l'exception des besoins domestiques) ». Les constructions et installations visées par le règlement qui seraient situées en Périmètre de Protection Rapprochée (PPR) devront respecter cette servitude. Par ailleurs, la DUP du 26 août 2009 interdit tout rejet dans le sol (par puits dit filtrant, ancien puits ou excavation). En conséquence, les seuls ouvrages autorisés pour l'infiltration sont ceux non ponctuels de type drains, fossés,... (les bassins d'infiltration sont interdits).

Le règlement du PLUi prévoit la possibilité en zone A de réaliser :

- *des constructions liées à l'exploitation agricole et forestière, y compris le logement*. Même remarque que précédemment pour la DUP du 26 août 2009.

- Les captages de « l'Etang Machau » et le captage « Le Tranchoir » disposent d'une DUP en date du 05/09/2012.

Sont concernées par ces servitudes (périmètres de protection immédiate et rapprochée) une partie des zones de la commune classées en zones A et N.

La DUP du 05 septembre 2012 interdit en périmètre de protection rapprochée « *la création d'activités ou installations stockant ou utilisant des produits polluants susceptibles de polluer les eaux souterraines, quel qu'en soit le volume et l'usage (à l'exception des besoins domestiques)* ». Même remarque que précédemment pour la DUP du 26 août 2009.

- Le captage « Le colombier » situé sur la commune de Saint Martin sur Ocre dispose d'un avis d'hydrogéologue du 03/09/2007 qui a été actualisé le 25/03/2019. Sa DUP est en cours de signature. Ce sont des zones Ai et Ni qui sont comprises dans les périmètres de protection immédiate et rapprochée. Aucune incompatibilité ne ressort avec le règlement du PLUi.

D'autres captages assurent l'alimentation en eau potable du territoire :

- Le forage du Dubray à Nevoy dispose d'une DUP du 17/12/2012. Sont concernées par ces servitudes (périmètres de protection immédiate et rapprochée) une partie des zones de la commune classées en zones A et N.

La DUP du 17 décembre 2012 contient plusieurs interdictions en périmètre de protection rapprochée qui peuvent être difficilement compatibles avec une activité agricole : interdiction de réaliser un forage à l'exclusion d'un forage destinée à l'alimentation en eau potable publique, d'épandre sous forme liquide des lisiers, purins, eaux usées, de stocker au champ des matières fermentescibles et des produits de fertilisation, de créer des activités ou installations stockant ou utilisant des produits susceptibles de polluer les eaux souterraines, dont hydrocarbures, huiles, engrais liquide, produits phytosanitaires... Toutes ces pratiques ne devront pas avoir lieu au sein de la zone A incluse dans ce secteur.

- Le captage de Coullons dispose d'une DUP en date du 02/10/1990. Sont concernées par ces servitudes (périmètres de protection immédiate et rapprochée) une partie des zones de la commune classées en zones : UA_h, UB_h, N et A.

Le règlement du PLUi autorise dans les zones UA_h, UB_h, A et N la possibilité d'installations autonomes. Pour les secteurs compris en périmètre de protection rapprochée, les rejets de tout effluent d'assainissement individuel ou collectif est interdit. Ces dispositifs ne pourront donc pas être installés en périmètre de protection.

- Le captage des Choux dispose d'une DUP en date du 11/12/1979. Le périmètre de protection

rapprochée du captage impacte des zones N et A de la commune. Aucune incompatibilité ne ressort avec le règlement du PLUi.

- Le captage Le Gabereau F2 de Poilly-Lez-Gien dispose d'une DUP en date du 23/08/1979. Le périmètre de protection rapproché du captage impacte la zone Ai (zone agricole inondable) de la commune. **Le règlement du PLUi autorise sous conditions particulières dans la zone A « l'alimentation en eau potable soit par captage, soit par forage ou puits sous réserve que la qualité des eaux captées soit conforme à la réglementation en vigueur ». Or la DUP interdit « les forages et les puits absorbants »**

Ces dispositifs ne pourront donc pas être installés en périmètre de protection. Il conviendrait de compléter le règlement de la zone A en conséquence. Toutefois, il est noté que le règlement du PPRI interdit déjà la construction d'habitations, de bâtiments et installations fixes dans la zone inondable ».

- Le captage de Saint Brisson Albien dispose d'une DUP en date du 25/04/2003. Le périmètre de protection rapprochée impacte la zone A de la commune de Saint Brisson sur Loire. Le règlement du PLUi autorise sous conditions particulières dans la zone A « l'alimentation en eau potable soit par captage, soit par forage ou puits sous réserve que la qualité des eaux captées soit conforme à la réglementation en vigueur ». Or, en périmètre de protection rapprochée, la DUP interdit « les puits et les forages, sollicitant l'aquifère Albien et tout ouvrage d'une profondeur à 80 m ». Aussi, il convient de rappeler que l'implantation de forage ou puits d'une profondeur supérieure à 80 m est interdite en zone A du PPR.

Il convient également de rappeler que pour cette zone incluse en périmètres de protection rapprochée (PPR), aucune implantation d'ICPE n'est permise. En particulier, une installation agricole qui relèverait de ce régime ne pourrait s'implanter.

- Le captage de Saint Gondon F1 « les quatre vents » dispose d'une DUP en date du 30/09/2014. Sont concernées par ces servitudes (périmètres de protection immédiate et rapprochée) une partie des zones de la commune classées en zones : N et A.

La DUP contient plusieurs interdictions en périmètre de protection rapprochée qui peuvent être difficilement compatibles avec une activité agricole : interdiction de réaliser un forage à l'exclusion d'un forage destinée à l'alimentation en eau potable publique, d'épandre sous forme liquide des lisiers, purins, eaux usées, de stocker au champ des matières fermentescibles et des produits de fertilisation, de créer des activités ou installations stockant ou utilisant des produits susceptibles de polluer les eaux souterraines, dont hydrocarbures, huiles, engrais liquide, produits phytosanitaires... Toutes ces pratiques ne devront pas avoir lieu au sein des zones A et N incluses dans ce secteur.

- Le captage de Nogent sur Vernisson dit « Sacré » dispose d'une DUP du 20/02/1997. Elle impacte la commune de Les Choux. Sont concernées par ces servitudes en PPR une partie de la zone de la commune classée en zone N. Aucune incompatibilité ne ressort avec le règlement du PLUi.

- **Le captage de Nogent-sur-Vernisson dit « Bauge » dispose d'une DUP du 28/10/2015 (non mentionnée et à ajouter dans le dossier dans les servitudes impactant le territoire du PLUi).** Le dossier ne contient pas la carte des zonages concernant le centre de Nogent-sur-Vernisson, par conséquent, il n'a pas été possible de vérifier les zones impactées par la DUP du 20/02/2015. Au vu de l'occupation du sol, aucune incompatibilité n'est pressentie. Toutefois, il convient de rappeler que les servitudes imposées par la DUP devront être respectées dans les zones concernées.

Des plans plus précis que celui page 15 du dossier "eau potable", représentant les périmètres de protection immédiate et rapprochée opposables seraient bien utiles pour l'étude des autorisations d'urbanisme.

En conclusion, le règlement des zones impactées par ces périmètres mériterait d'être évoqués dans les articles du règlement " occupation et utilisation du sol admises sous réserve du respect des servitudes d'utilité publique établies dans ces périmètres par DUP".

Eaux usées (p.87) et eaux pluviales (p.91) rapport de présentation tome 1:

La compétence est assurée par la Communauté des communes Giennoises.

Suivant l'article L.2224-10 du CGCT, un zonage d'assainissement doit délimiter les zones d'assainissement collectif, les zones d'assainissement non collectif et le zonage pluvial.

Le schéma directeur d'assainissement d'une agglomération est étroitement lié à l'élaboration du plan de zonage d'assainissement. Il fixe les orientations fondamentales des aménagements, à moyen et à long terme, en vue d'améliorer la qualité, la fiabilité et la capacité du système d'assainissement de la collectivité. Il est formé de l'ensemble des plans et textes qui décrivent, sur la base des zonages d'assainissement, l'organisation physique des équipements d'assainissement d'une collectivité (réseaux et stations). Celui-ci est soumis à enquête publique avant d'être approuvé en dernier ressort par le Conseil communautaire. Les prescriptions résultant du zonage peuvent être intégrées dans le Plan Local d'Urbanisme lorsque ce dernier existe.

Une question subsiste sur la façon dont la synthèse et les enjeux "eau" (p 92 du RP tome 1) ont pu être pris en compte pour la définition du zonage et du règlement du PLUi.

Le DOO (page 67) du SCoT du Giennois stipule notamment de « *généraliser les schémas d'assainissement, et des eaux pluviales et de les mettre en cohérence avec les objectifs de développement des communes* » « *anticiper l'absence ou la saturation des systèmes d'assainissement collectifs* » « *de protéger et identifier les périmètres de protection des captages d'eau ou des aires d'alimentations des captages, de préserver les Zones Humides....* Ces démarches ne sont pas traduites ou visibles dans le PLUi.

5) Règlement

5a) Contenu réglementaire des articles A1, A2, N1 et N2

A titre de complément, *les constructions, ouvrages, installations, travaux et aménagements nécessaires à l'entretien et à l'exploitation de l'autoroute A77, des lignes électriques, de transport de gaz* mériteraient d'être listés.

Ces ajouts permettraient le remplacement des articles A2.2.4 (p 79) et N 2.2.4 (p 94) dont la rédaction *les locaux techniques et industriels des administrations publiques assimilées* est trop générale.

Même remarque pour les affouillements et exhaussements, ainsi que les règles d'implantation de hauteur des installations et les clôtures.

Une correction de l'article A1 (page 79) du règlement doit être effectuée. En effet, les constructions et installations nécessaires à l'activité forestière ne sont pas citées à l'article R.151-23 qui stipule que seuls peuvent être autorisées, en zone A :

1° Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole ou au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole agréées au titre de l'article L. 525-1 du code rural et de la pêche maritime ;

2° Les constructions, installations, extensions ou annexes aux bâtiments d'habitation, changements de destination et aménagements prévus par les articles L. 151-11, L. 151-12 et L. 151-13, dans les conditions fixées par ceux-ci.

La possibilité récemment retenue par la Loi ELAN et transcrite à l'article L.151-11 du CU, pourrait être intégrée au règlement par le PLUi des zones A et N. : -"*Dans les zones agricoles ou forestières, le règlement peut autoriser les constructions et installations nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles, lorsque ces activités constituent le prolongement de l'acte de production, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière sur le terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages*".

5 b) Articles réglementaires à compléter/ ou modifier

Aspect et architecture

Article UA5.1.1 :

Le blanc pur RAL 9010 est interdit. Si le souhait de la collectivité est de ne pas autoriser le blanc, alors il faut ajouter à la liste les blancs 9016 et 9003, qui sont encore plus blancs que le 9010.

Toutefois, l'architecture "Reconstruction" se présente avec des modénatures qui peuvent être blanches. Le règlement ne devra pas faire obstacle à la mise en valeur de cette architecture qui fait l'identité de Gien. Un règlement appliqué à un Site Patrimonial Remarquable (SPR), rédigé en fonction d'un diagnostic architectural poussé, permettrait de prendre en compte les spécificités de ce secteur.

Article UA5.1.2 :

Il convient de corriger les renvois aux articles « aspect extérieur », qui passent de l'article 4 à l'article 5.

Article UA5.1.4 :

Les toitures plates en totalité pour des constructions neuves ne doivent pas être autorisées en secteur UAa, car elles viendraient en rupture avec les gabarits existants. Ainsi, la proportion de 50 % de toiture plate par rapport à la surface totale des toitures d'une construction est à réduire. La méthode de calcul est également à préciser. Si l'on considère une construction existante de 100 m² au sol, alors il pourrait être autorisé une extension en toit terrasse de 50 m² (proportion 2/3-1/3).

5.1.4 - Toitures

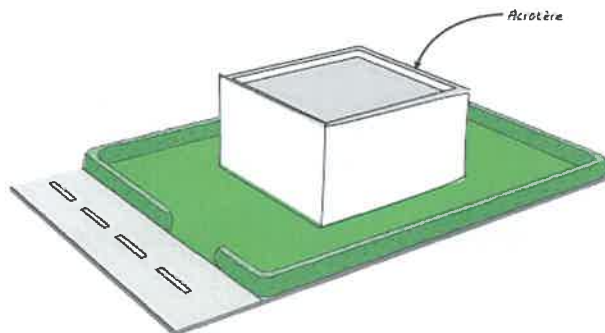
Constructions principales et leurs extensions

Pente et pans :

Lorsque la toiture de la construction principale comporte deux versants principaux, ces derniers devront respecter une inclinaison comprise :

- entre 35° et 45° pour l'ensemble de la zone UA hormis en secteur UAa,
- entre 35° et 50° pour le secteur UAa,

Les toitures plates ou inférieures à 3° sont autorisées à condition qu'elles soient masquées par un acrotère.



Néanmoins en cas d'extension, elles ne devront pas excéder 50% de l'emprise au sol de la construction totale.

5 c) Isolement acoustique

Le rapport de présentation du PLUi contient un plan des zones soumises à des prescriptions d'isolement acoustique.

Toutefois pour une meilleure information des porteurs de projets, un rappel de l'existence de telles prescriptions pourrait utilement être porté au sein d'un chapitre «dispositions générales du règlement» ce qui permettrait d'éviter d'alourdir le règlement du PLUi tout en apportant une information. Un rappel dans les dispositions générales du règlement du principe de non-constructibilité le long des grands axes routiers (articles L.111-6 à L.111-10 du Code de l'Urbanisme) serait pertinent.

6) A77_ Espaces boisés classés (EBC)

Une marge d'une dizaine de mètres entre le domaine public autoroutier concédé (DPAC) et le classement en EBC, serait pertinente afin de:

- ne pas nuire à l'entretien ou la coupe des espaces boisés immédiatement riverains du domaine public autoroutier;
- ne pas empêcher l'édification de clôtures, la réalisation de travaux de confortements, etc...

Les communes de Gien, Boismorand et Les choux sont traversées par l'autoroute A77. Elles sont affectées par des servitudes liées à la présence de cette infrastructure (comme la bande de 100 mètres de l'axe de la voie non constructible L.111-6 du code de l'urbanisme et interdiction de réaliser des accès directs...).

En annexe figurent l'ensemble des recommandations du gestionnaire APRR de l'autoroute A 77 dont l'adresse est la suivante : Site de Nemours, Échangeur de Nemours Sud, 77140 Nemours

www.aprr.fr

7) Autres remarques

Déplacements

Il est proposé de zoner/cartographier la création de l'aire de covoiturage sur St Gondon et de lister éventuellement sa localisation (délimitation d'un emplacement réservé).

Faisceaux hertziens d'Orange

En cas de construction de plus de 10 mètres de haut dans l'axe coordonnées gps : depuis le site Boismorand 1 (X 47°45'54"N. Y 2°44'13"E) dans l'azimut 57.55° vers le site de Ste Genevieve des Bois (X 47°48'25"N Y 2°50'7"E),

consulter l'opérateur à l'adresse : consultation.faisceaux-hertziens@orange.com

Mise à jour du Rapport de présentation.

Risque nucléaire - évolution des PPI (périmètres particuliers d'intervention) des CNPE de Belleville et Dampierre:

La loi du 13 juin 2006 relative à la transparence et à la sécurité en matière nucléaire (dite loi TSN) a fixé le cadre juridique nécessaire à la mise en œuvre d'une véritable maîtrise des activités autour des installations nucléaires de base (INB). En particulier, l'article 31 dispose que « l'autorité administrative peut instituer autour des INB, y compris des installations existantes, des servitudes d'utilité publique concernant l'utilisation du sol et l'exécution de travaux soumis à déclaration ou autorisation administrative ». Le titre VI du décret n° 2007-1557 du 2 novembre 2007 précise les modalités d'institution de ces servitudes. Dans l'attente de la mise en place de ces servitudes, les préfets sont invités par circulaire ministérielle du 17 février 2000, à porter à la connaissance des collectivités compétentes en matière d'urbanisme la nature du risque et les mesures d'accompagnement devant assurer une maîtrise de l'urbanisation des abords des INB.

La démarche de développement prudente appelée par la circulaire du 17 février 2010 s'applique aux activités, constructions ou équipements nouveaux situés à l'intérieur des zones d'aléa à cinétique rapide des installations nucléaires, y compris les projets d'extension, de reconstruction ou de changement de destination. Le périmètre de vigilance est défini par un cercle de 2 kilomètres de rayon autour des réacteurs sur la base de scénarios d'accident à « cinétique rapide » (rejets de substances toxiques radioactives dont les conséquences atteignent les niveaux d'intervention dans un délai inférieur à 6 heures).

Les PPI doivent être révisés en prenant en compte l'évolution de la doctrine nationale de réponse à un accident radiologique et le retour d'expérience de l'accident de Fukushima.

Les nouveaux PPI doivent intégrer trois évolutions majeures. Leur périmètre doit passer de 10 à 20 km autour des centrales. Cette extension doit conduire à élargir l'information du public et la réalisation de plans communaux de sauvegarde (PCS). En second lieu, les PPI doivent désormais planifier une mesure d'évacuation immédiate de 5 km autour des centrales contre 2 km actuellement.

Sur le terrain, le projet de PPI élargi définit trois périmètres autour des centrales : à 2 km, 5 km et donc 20 kilomètres.

Les trois principes généraux de maîtrise de l'urbanisation autour des INB applicables aux activités, constructions ou équipements nouveaux sont :

- préserver l'opérabilité des plans de secours ;
- maîtriser la croissance de la population à l'intérieur de la zone de danger et privilégier un développement territorial au-delà de la zone de danger ;
- permettre un développement maîtrisé répondant aux besoins de la population résidente

L'article R.111-2 du code de l'urbanisme stipule que « *Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique du fait de sa situation, de ses caractéristiques, de son importance ou de son implantation à proximité d'autres installations* ».

Désormais, sont incluses dans le périmètre de 20 kms les communes suivantes: Autry-le-Châtel, Batilly-en-Puisaye, Breteau, Briare-le-Canal, Cernoy-en-Berry, Champoulet, Châtillon-sur-Loire, Dammarie-en-Puisaye, Ousson-sur-Loire, Ouzouer-sur-Trézée, Pierrefitte-ès-Bois, Saint-Brisson-sur-Loire, Saint-Firmin-sur-Loire.

Cinq des communes sont à la charnière de deux zones à risque : elles sont situées à moins de 20 kilomètres des deux centrales de Dampierre et Belleville, et rejoignent donc à double titre le périmètre des plans particuliers d'intervention. Il s'agit d'Autry-le-Châtel, Briare-le-Canal, Ouzouer-sur-Trézée, Saint-Brisson-sur-Loire et Saint-Firmin-sur-Loire.

✓ **Belleville**

✚ Centrale nucléaire EDF de Bel...

◀ Périmètre 10 km

◀ Périmètre 20 km

✓ **Dampierre**

✚ Centrale nucléaire EDF de Da...

◀ Périmètre 10 km

◀ Périmètre 20 km



Dampierre et Belleville

Périmètres de 20 km

<https://www.sdn-berry-giennois-puisaye.fr/news/ppi-nouveau-perimetre-20-km-autour-de-belleville-communes-concernees/>



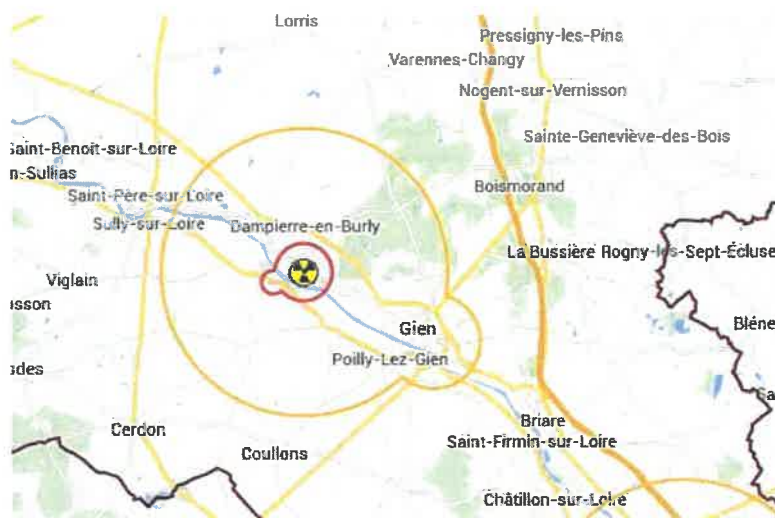
Centrale



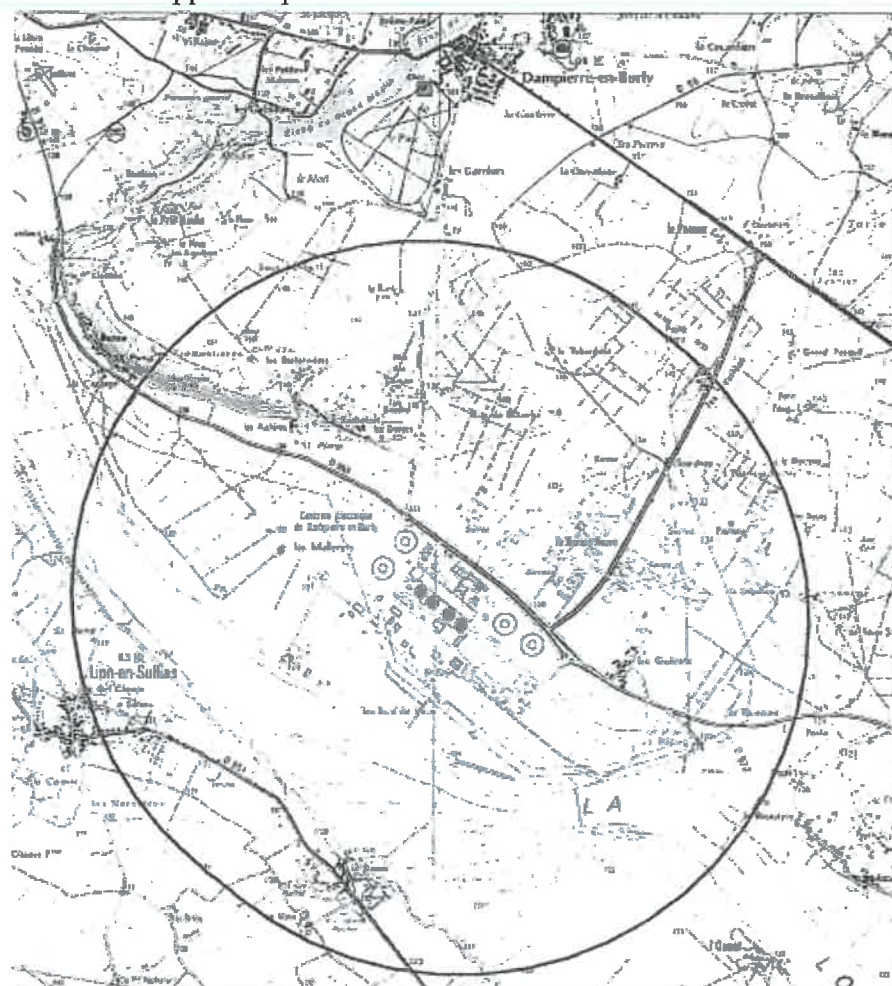
Zone de sureté de 2 km



zone de sureté de 10 km



La zone de danger des 2 kms initiale autour de la centrale et représentée ci-dessous mérite d'être également insérée dans le rapport de présentation.



Cartographie DREAL Centre, données SCAN250 IGN, Août 2010

ANNEXE n° 2

Liste des Servitudes (non exhaustive à compléter)

Servitudes de protection des captages d'eau potable (AS1)

Le projet de PLUi ne dressant pas de liste exhaustive des servitudes relatives aux périmètres de protection des captages d'eau potable, car celui présente ressemble à un guide méthodologique pour la numérisation... Il ne permet pas de confirmer que les plans de zonage ainsi que le règlement de chacune des zones sont compatibles avec les arrêtés préfectoraux de Déclaration d'Utilité Publique (DUP) des périmètres des captages d'eau potable affectant le territoire de la Communauté des Communes.

Il a également été relevé une erreur dans le document intitulé « annexe en eau potable » : la DUP concernant le forage situé sur la commune de Briare date du 16/10/2014 et non du 16/10/1964. La carte des périmètres de protection des captages d'eau destinée à la consommation humaine figurant page 11 de ce même document aurait mérité d'être plus lisible.

- Servitudes liées aux canalisations GRTgaz (I3)

Les servitudes relatives aux mesures de sécurité applicables aux abords des canalisations de gaz de 2016 sont téléchargeables sur le site de la préfecture : <http://www.loiret.gouv.fr/Politiques-publiques/Environnement-eau-foret-chasse-peche/Arretes-instituant-des-SUP-autour-de-canalisation-de-transport-de-gaz-et-d-hydrocarbures>

En résumé pour l'instruction des autorisations d'urbanisme, il y a 2 types de servitudes autour des canalisations de gaz:

- la servitude "d'implantation"
- la servitude "d'effets" (nouvel arrêté préfectoral, qui impose des distances minimales suivant la construction projetée, notamment concernant les ERP pour des raisons de sécurité)

- Servitude radio électrique de l'armée.

Celle-ci relie Nevoy à Neuilly-en Sancerre (communes concernées Autry-le-Chatel et Cernoy-en-Berry. Elle a été instaurée par décret du 11 janvier 2000 et ne figure pas dans la liste des servitudes .

- Servitudes Patrimoine et architecture (AC1 et AC2)

Les "périmètres délimités des abords (PDA)" des communes de Gien, Arrabloy et Poilly-lez-Gien (PDA existants), ainsi que les deux PDA de Saint Gondon, celui de Boismorand et celui de Saint Brisson-sur-Loire, se substituant à la servitude (AC1) de 500 mètres, seront à annexer (par arrêté du président de l'EPCi) au PLUi dès leur approbation par le Préfet de région.

Les autres conservent le périmètres des abords (cercle de 500 mètres).

- Servitude liée à l'Aviation (T7)

La servitude établie à l'extérieur des zones de dégagement (T7) qui s'applique sur tout le territoire national (articles R.244-1 et D.244-2 à -4 du code de l'aviation civile, arrêté et circulaire du 25/07/1990) est bien mentionnée sur la liste des servitudes.

L'adresse du service gestionnaire de la direction générale de l'aviation civile (DGAC), pour les consultations est: SNIA-Pôle de Nantes, Zone aéroportuaire, CS 14321, 44343 Bouguenais cedex.

- Servitude Voies ferrées (T1)

L'Etablissement public ferroviaire créé le 1^{er} juillet 2015 comprend 3 établissements publics à caractère industriel et commercial (EPIC): SNCF ("Epic de tête") qui assure le pilotage stratégique des EPIC SNCF Réseau (gestionnaire d'infrastructure, ex RFF-SNCF infra et DCF) et SNCF Mobilités (exploitant ferroviaire, ex SNCF).

La fiche T1 et son annexe qui identifie les servitudes imposées aux riverains du chemin de fer doit être annexée au PLUi.

Il convient également d'indiquer, telles que précisées ci-après, l'identification et les coordonnées des deux gestionnaires des servitudes liées à la présence du chemin de fer :

<u>SNCF</u> Direction Immobilière Ile-de-France 10, rue Camille Moke 93212 La Plaine Saint-Denis	<u>SNCF Réseau</u> Direction Régionale Centre Limousin 7, rue Molière - CS 42420 45032 ORLEANS Cedex I
---	---

La commune de Boismorand est traversée par la ligne

- 750 000 de Moret-Veneux-les-Sablons à Lyon Perrache.

La commune de Gien est traversée par les lignes :

- 750 000 de Moret-Veneux-les-Sablons à Lyon Perrache.
- 687 000 d'Orléans à Gien

- Routes départementales

L'adresse de l'agence du Conseil Départemental du Loiret /Direction des routes qui intervient sur votre territoire de la CDCG est la suivante : 20 chemin du Hameau 45600 Sully-sur-Loire.

A77

Les communes de Gien, Boismorand et Les choux sont traversées par l'autoroute A77. Elles sont affectées à des servitudes liées à la présence de cette infrastructure (comme la bande de 100 mètres de l'axe de la voie non constructible L.111-6 du code de l'urbanisme et interdiction de réaliser des accès directs) .

Adresse du gestionnaire : APRR Paris, Echangeur de Nemours Sud_77140 NEMOURS

www.aprr.fr

Autres servitudes

- Servitude (EL2bis)

La servitude relative à l'inconstructibilité coté du val de 19,50 m du pied de levée article L.2124-18 du CG3P Code général de la propriété des personnes publiques sauf autorisation préfectorale a été omise dans le recensement des servitudes.

Du côté du val, les ouvrages, plantations, constructions, excavations et clôtures situés à moins de 19,50 mètres du pied des levées sont soumis à autorisation préfectorale. L'autorisation prescrit les mesures nécessaires pour assurer, en toutes circonstances, la sécurité des biens et des personnes, l'accès aux ouvrages de protection, leur entretien ou leur fonctionnement.

- Servitude de Marchepied et de Halage "Domaine public fluvial (Loire)"(EL3)

Article L2131-2 du Code général de la propriété des personnes publiques (CG3P) Modifié par LOI n°2015-992 du 17 août 2015 - art. 62

Les propriétaires riverains d'un cours d'eau ou d'un lac domanial ne peuvent planter d'arbres ni se clore par haies ou autrement qu'à une distance de 3,25 mètres. Leurs propriétés sont grevées sur chaque rive de cette dernière servitude de 3,25 mètres, dite **servitude de marchepied**.

Tout propriétaire, locataire, fermier ou titulaire d'un droit réel, riverain d'un cours d'eau ou d'un lac domanial est tenu de laisser les terrains grevés de cette servitude de marchepied à l'usage du gestionnaire de ce cours d'eau ou de ce lac, des pêcheurs et des piétons.

La responsabilité civile des riverains visés au deuxième alinéa ne peut être engagée au titre des dommages causés ou subis à l'occasion du passage des pêcheurs ou des piétons qu'en raison de leurs actes fautifs.

La continuité de la servitude de passage, dite "servitude de marchepied", doit être assurée tout au long du cours d'eau ou du lac domanial ; la ligne délimitative ne peut s'écarter de celle du domaine fluvial, sauf à titre exceptionnel lorsque la présence d'un obstacle naturel ou patrimonial rend

nécessaire son détournement. Dans ce cas, la ligne délimitative de la servitude est tracée au plus près de celle du domaine public fluvial, dans la propriété concernée.

Les propriétaires riverains des cours d'eau domaniaux sont tenus, dans l'intérêt du service de la navigation et partout où il existe un chemin de halage ou d'exploitation, de laisser le long des bords desdits cours d'eau domaniaux, ainsi que sur les îles où il en est besoin, un espace de 7,80 mètres de largeur. La servitude dont est ainsi grevée leur propriété est dite **servitude de halage**.

Ils ne peuvent planter d'arbres ni se clore par haies ou autrement qu'à une distance de 9,75 mètres sur les bords où il existe un chemin de halage ou d'exploitation.

Le long des canaux de navigation, les pêcheurs et les piétons peuvent user du chemin de halage et de la portion de berge faisant partie du domaine public, dans la mesure où le permet l'exploitation de la navigation.

Sur décision de l'autorité administrative, le droit visé à l'alinéa précédent peut exceptionnellement être supprimé soit pour des raisons d'intérêt général, soit pour des raisons de sécurité lorsque les berges sont incluses dans des établissements industriels.

Lorsqu'un cours d'eau est déjà grevé de la servitude prévue au IV de [l'article L. 211-7](#) du code de l'environnement, cette dernière servitude est maintenue.

Une commune, un groupement de communes, un département ou un syndicat mixte concerné peut, après accord avec le propriétaire du domaine public fluvial concerné, et le cas échéant avec son gestionnaire, entretenir l'emprise de la servitude de marchepied le long des cours d'eau domaniaux.

-Les bois ou forêts relevant du régime forestier

La forêt domaniale d'Orléans est située pour partie sur les communes de Le Moulinet-sur-solin et Les Choux. Elle relève du régime forestier en application de l'article L.211-1 du code forestier. A ce titre, l'ONF met en oeuvre le régime forestier suivant l'article L.221-2 du code forestier.

Cette forêt, constituée de quatre grands massifs forestiers, fait l'objet d'un aménagement forestier par massif et d'un aménagement particulier approuvés par arrêté préfectoral pour une durée de vingt ans :

- massif de Lorris-Les Bordes (202-2021),
- massif d'Orléans (2005-2024),
- massif d'Ingrannes (2007-2026),
- massif de Châteauneuf (2008-2027),
- série d'intérêt écologique (2006-2025).

La forêt domaniale d'Orléans sise sur le périmètre de la CC est concernée par l'aménagement de Lorris-Les Bordes et par le série d'intérêt écologique (pour les parcelles inscrites au site Natura 2000 FR 2400524, soit une surface de 88,8561 ha sur la commune du Moulinet-sur-Solin).

Périmètres des forêts : http://www.onf.fr/onf/sommaire/donnees_publicques/

Coordonnées du gestionnaire : ONF Agence Val de Loire, BP 22, 47760 Boigny-sur-bionne.

Autres Servitudes Domaine public fluvial (Loire)

L'article R.215-1 du Code de l'Environnement Modifié par Ordonnance n°2010-462 du 6 mai 2010 - art. 1

Les dispositions relatives aux servitudes de passage pour l'exécution de travaux, l'exploitation et l'entretien d'ouvrages figurent aux articles R. 152-29 à R. 152-35 du code rural et de la pêche maritime.

Cours d'eau non domaniaux (article R.152-29 du Code Rural et de la Pêche maritime)

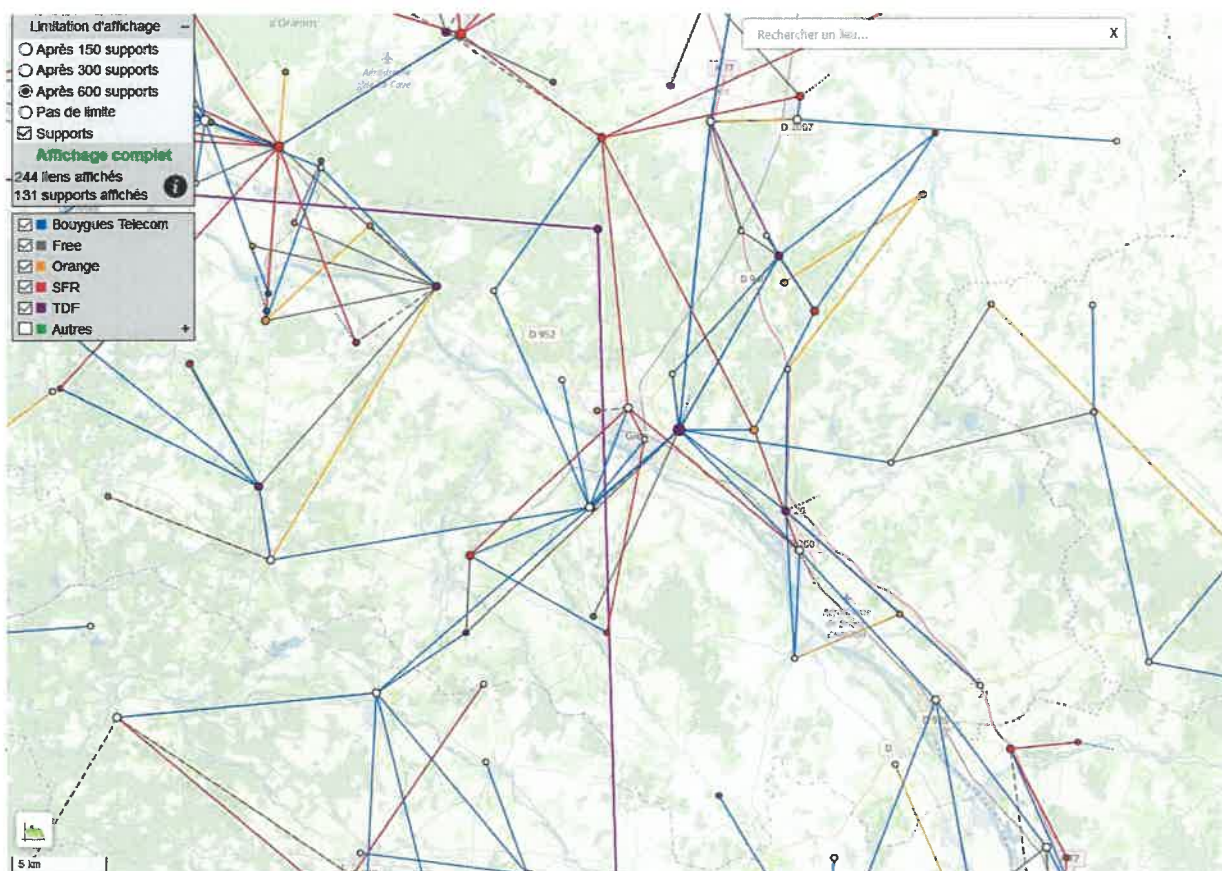
La servitude prévue à l'article L. 151-37-1 permet l'exécution des travaux, l'exploitation et l'entretien des ouvrages ainsi que le passage sur les propriétés privées des fonctionnaires et agents chargés de la surveillance, des entrepreneurs ou ouvriers, ainsi que des engins mécaniques strictement nécessaires à la réalisation des opérations.

Cette servitude est d'une largeur maximale de 6 mètres. Pour les cours d'eau, cette distance est mesurée par rapport à la rive. Lorsque la configuration des lieux ou la présence d'un obstacle fixe l'exigent pour permettre le passage des engins mécaniques, cette largeur peut être étendue dans la limite de 6 mètres comptés à partir de cet obstacle.

La servitude respecte autant que possible les arbres et plantations existants.

Les terrains bâtis ou clos de murs à la date d'institution de la servitude ainsi que les cours et les jardins attenants aux habitations sont exempts de la servitude en ce qui concerne le passage des engins mécaniques.

Carte des faisceaux hertziens <https://carte-fh.lafibre.info/>



ANNEXE n° 3

***PLU et changement de destination,
extension des habitations existantes en zone A et N
et annexes à ces habitations (copie jointe)***

INFORMATIONS UTILES POUR LA POURSUITE DE LA PROCEDURE

1) Composition du dossier d'enquête publique

Le respect des dispositions du code de l'urbanisme conditionne la sécurité juridique du PLU. En ce sens, le présent avis de synthèse ainsi que ceux des personnes ou organismes que vous avez consultés directement doivent être mis à disposition du public lors de l'enquête publique. Il en est de même en ce qui concerne les éléments du Porter à Connaissance, de l'avis de la CDPENAF.

Les PDA "périmètres délimités des abords" proposés par la DRAC et accepté par la communauté des communes feront l'objet d'une enquête publique unique avec le PLUi. La proposition des PDA (après avis/accord de la collectivité) devra après l'enquête publique faire l'objet de la sollicitation du Préfet de Région (création par décision du Préfet de Région).

Ensuite, les mesures de publicités d'approbation du PLUi et d'accord des PDA pourront être menées en même temps si la collectivité le souhaite.

2°) Association des personnes publiques

A l'issue de l'enquête publique et préalablement à l'approbation du PLUi, une ultime réunion des personnes publiques associées pourra être utilement envisagée afin d'examiner les différents avis émis lors de la consultation ainsi que les conclusions du commissaire-enquêteur ou de la commission d'enquête.

3°) Délibérations complémentaires

Les communes ont la possibilité d'instaurer par délibérations, le dépôt d'une déclaration préalable pour toute construction d'une clôture, en application de l'article R.421-12 d) du Code de l'Urbanisme ainsi que l'obligation de déposer un permis de démolir (en application de l'article R 421-27 du Code de l'Urbanisme). Il conviendra aux communes d'apprécier ces possibilités et le cas échéant, de délibérer pour instaurer ces régimes sur leur territoire respectif.



ANNEXE n° 5

NUMERISATION DES PLU

1- Les obligations de numérisations auxquelles les collectivités sont soumises

L'ordonnance n°2013-1184 du 19 décembre 2013 relative à l'amélioration des conditions d'accès aux documents d'urbanisme et aux servitudes d'utilité publique créant le Géoportail de l'urbanisme (GPU), fixe aux collectivités territoriales des échéances claires leur permettant d'assurer une numérisation progressive des documents d'urbanisme applicables sur leur territoire :

- A compter du 1er janvier 2020, les collectivités territoriales doivent publier leurs documents d'urbanisme dans le GPU en respectant le standard CNIG.

La numérisation selon un standard partagé contribue à la modernisation de l'action publique (partage de l'information avec les administrés, les professionnels de l'urbanisme et les parties prenantes de l'élaboration du document d'urbanisme, possibilités accrues d'analyse et de simulation, ...). Elle permettra, une fois mise en œuvre, de réaliser des économies importantes pour les collectivités à tous les stades de vie du document d'urbanisme (élaboration, participation du public, diffusion aux personnes publiques associées, réduction des impressions papier, mise à jour facilitée, etc.).

2 - Les préconisations

2- 1 Généralités :

Institué par la directive INSPIRE, le Conseil national de l'information géographique (CNIG) a produit un standard de numérisation, dit standard CNIG qui s'accompagne de métadonnées à compléter. C'est cette standardisation que les collectivités territoriales doivent adopter pour la numérisation de leur document d'urbanisme.

La collectivité territoriale reste la seule propriétaire du document d'urbanisme (aussi bien en format papier qu'au format électronique). Elle assurera une conservation pérenne des versions papier et électronique. Le cahier des charges devra préciser ce point au prestataire.

2-2 Conformité avec le standard CNIG :

Lors de l'élaboration du cahier des charges, il est important de préciser les documents devant être produits à chaque phase du processus. En tout état de cause, il sera nécessaire de vérifier à chaque étape que le prestataire procède bien à la numérisation selon ***le standard national de dématérialisation des documents d'urbanisme***.

Les données graphiques rendues par le prestataire devront donc être conformes à la dernière version du standard national de dématérialisation des documents d'urbanisme, suivant les prescriptions techniques diffusées par le CNIG. Le prestataire pourra télécharger toutes les informations et ressources utiles sur la page « Dématérialisation des documents d'urbanisme »

http://cnig.gouv.fr/?page_id=2732.

Le standard CNIG est un guide pour le géomaticien qui numérise les données. Pour le respecter, le prestataire doit donc disposer d'un logiciel SIG.

La collectivité territoriale veillera à ce que le prestataire lui remette un rapport de conformité (de structure de données) édité par l'outil de validation du Géoportail de l'urbanisme en inscrivant la remise du rapport comme une formalité. Cela suppose que le prestataire soit inscrit sur le GPU. Si le contrôle fait apparaître des erreurs, omissions ou une exécution non conforme, les fichiers et les documents défectueux seront à rectifier par le prestataire.

2-3 Rendus attendus :

Le bureau d'études, prestataire pour le compte de la collectivité, réalisera :

- Les fichiers correspondant aux pièces écrites du document d'urbanisme dans un format bureautique éditable et au format PDF obtenu par export du document éditable, ***mais en aucun cas par scan du document papier***. Le règlement du document d'urbanisme sera produit d'un seul tenant et ne doit pas être scindé en plusieurs fichiers.
- Les sorties graphiques de contrôle du document d'urbanisme en suivant les recommandations de sémiologie graphique du standard CNIG.
- Les fichiers géomatiques standards dans un format « shapefile » ou tab en projection lambert 93, à noter que les formats DAO tels que le DWG ou DXF sont proscrits. La dénomination des répertoires et des fichiers ainsi que leurs contenus seront au format standard.
- Les fichiers de métadonnées accompagnant les lots de données indispensables pour leur intégration dans le ***Géocatalogue national et le Géoportail de l'urbanisme***. Les consignes de saisie des métadonnées font l'objet d'une documentation spécifique « Consignes de saisie des métadonnées INSPIRE ». Ce guide de saisie est disponible sur la page Web du CNIG dédiée à la numérisation des documents d'urbanisme http://cnig.gouv.fr/?page_id=2732.

A chaque étape du processus, le prestataire fournira l'ensemble des documents produits aux formats papier et numérique.

2-4 Insertion d'options en fonction du rôle souhaité du prestataire :

Rôle du prestataire dans l'alimentation du GPU

Dans le cas où la collectivité territoriale souhaiterait faire du prestataire un délégataire c'est-à-dire de lui donner les droits de téléverser dans le GPU (mais pas de publier, la validation par l'autorité compétente étant un préalable), plusieurs mentions sont à ajouter au cahier charges.

Mentions fortement recommandées :

- Edicter l'obligation pour le prestataire délégataire de téléverser le document dans le GPU. La collectivité donnera alors une délégation au prestataire de téléverser dans le GPU (mais pas de droit de publication).
- A l'issue du téléversement, exiger du prestataire délégataire une copie dématérialisée du document d'urbanisme en dehors du GPU (la collectivité territoriale disposera ainsi d'une

sauvegarde et pourra constituer un archivage indispensable en cas d'annulation contentieuse)

Mentions possibles :

- Demander l'assistance du prestataire dans les étapes de téléversement jusqu'au succès de celui-ci.
- Prévoir un versement du solde (ex : 20 % du montant total de la prestation) après le téléversement dans le GPU.
- Envisager la livraison d'une nouvelle version du standard CNIG (lors de la procédure d'élaboration du DU . X mois après sa publication, etc.)

3 – Points de vigilance

- A la réception de l'offre de service, la collectivité devra vérifier que le bureau d'études dispose bien des compétences (références, curriculum vitae des intervenants par exemple) et outils géomatiques permettant une numérisation correcte des documents, et que son offre reprend bien les demandes de la collectivité.
- Le choix du bureau d'études étant fait, il convient de remettre toutes les prescriptions du cahier des charges dans le contrat et de préciser que la numérisation devra être conforme à la dernière version du standard CNIG en vigueur au moment de l'arrêt de projet.
- A chaque étape du processus, la collectivité devra vérifier que les documents produits sont également fournis au format numérique (diagnostic, PADD, zonage, règlement...). Les services de l'Etat, auxquels seront envoyés les documents numérisés dans le cadre de l'association, pourront faire part de leurs remarques tant sur le fond du document que sur la qualité de la numérisation.
- Assurer un contrôle visuel de la numérisation au moyen de la fonctionnalité de prévisualisation du document dans le GPU.
- Prévoir une clause de mise à jour couvrant les modifications ultérieures effectuées suite aux évolutions du document d'urbanisme.
- Etudier la possibilité pour le bureau d'études de disposer également du profil « délégataire » lui donnant le droit et obligation de téléverser le document d'urbanisme sur le Géoportail de l'urbanisme avant la publication opérée par la collectivité.

