



PLAN LOCAL D'URBANISME Intercommunal
COMMUNAUTE DES COMMUNES GIENNOISES

Modification n° 2

Procédure de modification simplifiée

GIEN - La Lombarderie
Transfert de surface entre la zone UI et la zone N

NOTICE EXPLICATIVE

PREAMBULE

CONTEXTE DE LA PROCEDURE

Lors de la délimitation des zones du règlement graphique, le bureau d'études ayant réalisé le PLUi s'est calé sur les limites cadastrales plutôt que de se calquer sur la fonctionnalité des lieux.

De ce fait, le process a classé en zone UI une pointe à majorité naturelle à l'Est de cette unité foncière, tandis que les espaces au plus près du bâti ont été identifiés en zone N.

Cette partie de terrain située en zone N est un espace boisé extrêmement jeune et de nature anthropique, tel qu'il peut être constaté sur les vues aériennes ci-dessous, datées de 1950 à ce jour.

OBJET DE LA PROCEDURE

La présente procédure de modification simplifiée concerne la rectification d'une erreur matérielle de zonage au lieudit « La Lombarderie » à Gien, dans la mesure où le zonage du PLUi a été défini selon le parcellaire et non selon la fonctionnalité des lieux.

En effet, il est improbable que le site industriel en place puisse aménager sous quelque forme que ce soit la pointe Est de l'unité foncière située derrière le bassin d'orage. En outre la partie de tènement située au plus près des constructions se trouve classée dans une zone N protégée de tout aménagement, qui est enclavée entre une zone UBh et une zone UI.

Aussi, sur la base d'une erreur matérielle, en vue d'une meilleure cohérence d'aménagement de cette unité foncière, il apparaît donc judicieux de permuter la même superficie de terrain de 4 695 m² entre la zone UI boisée et non exploitable, et la zone N attenante.

L'ensemble des modifications apportées ne sont pas de nature à :

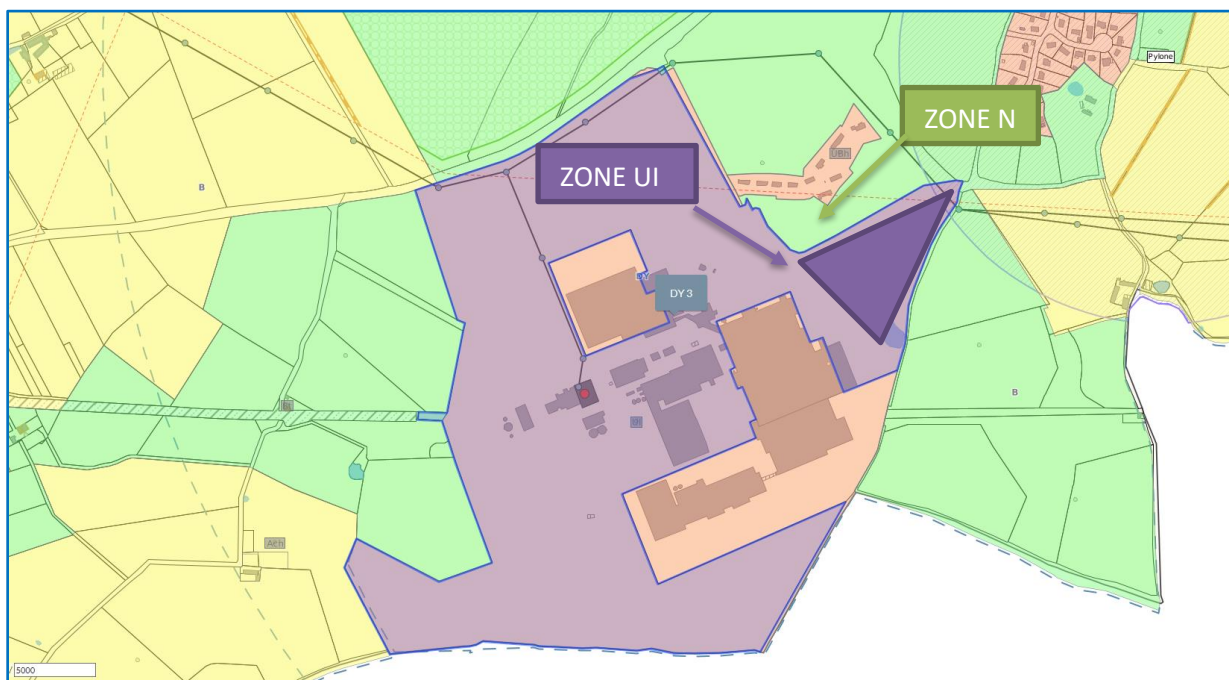
- Changer les orientations du projet d'aménagement et de développement durables,
- Réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière,
- Réduire une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance.

En vertu de l'article L153-45 du Code de l'Urbanisme, les modifications projetées n'ont pas pour effet :

- Soit de majorer de plus de 20 % les possibilités de construction résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan,
- Soit de diminuer ces possibilités de construire,
- Soit de réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser.

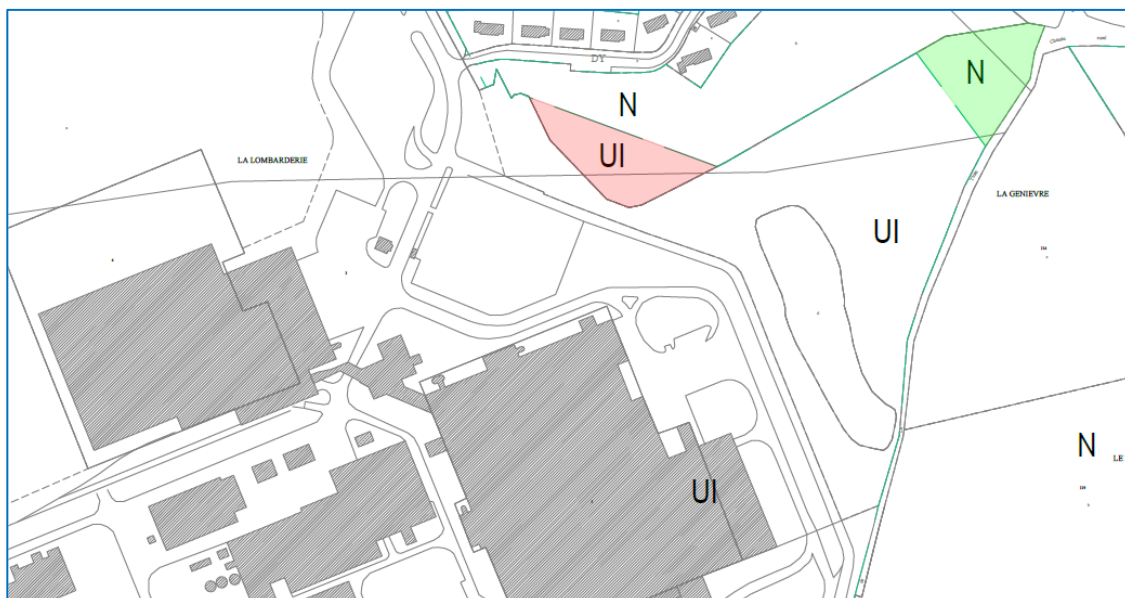
Les modifications envisagées dans le cadre de la présente procédure relèvent donc du champ d'application de la modification simplifiée du PLU avec mise à disposition du projet.

PLUi approuvé le 20.12.19 et modifié le 01.04.22



MODIFICATION SIMPLIFIEE

Permutation de **4 695 m²** entre les zones U et UI



BOISEMENT DU SITE

Photographies aériennes historiques

Actuelle

Années 1950 - 1965



Année 2018

Années 1990 - 2000



Actuelle 2022

Années 2000 - 2005

