

Arrêté n° 2024/068

Prescrivant la modification n°3 du Plan Local d'Urbanisme intercommunal

Vu le Code de l'urbanisme et notamment les articles L.153-36 et suivants,

Vu le Code général des collectivités territoriales,

Vu le Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT) du Pays Giennois approuvé le 30.06.2015,

Vu le Plan Local d'Urbanisme intercommunal approuvé le 20 décembre 2019, mis à jour les 7 janvier 2020, 27 août 2020, 2 décembre 2022 et 19 juin 2023, et modifié le 1^{er} avril 2022 et le 5 mai 2023,

Vu la convention publique d'aménagement de la ZAC de la Bosserie Nord approuvée le 27 février et conclue avec la SEMDO le 12 mars 2004,

Vu la charte paysagère et architecturale de la ZAC de la Bosserie Nord de décembre 2006,

Vu la délibération n°2019-23 du 19 mars 2019 portant fin de concession d'aménagement avec la SEMDO pour la ZAC de la Bosserie,

CONSIDÉRANT que la modification envisagée du Plan Local d'Urbanisme intercommunal a pour objet de :

- Modifier le dossier de ZAC de la Bosserie-Nord de Gien faisant suite à la fin de concession d'aménagement avec la SEMDO, adaptant ainsi le document :
 - o Suppression de toutes notions relatives à la SEMDO,
 - o Prise en considération du Plan Local d'Urbanisme intercommunal applicable depuis la fin d'année 2019,
 - o Intégration des évolutions réglementaires pouvant impacter la constructibilité des terrains (ZAN),
 - o Simplification des conditions de délais données pour édifier et aménager les terrains ;
- Modifier le règlement du PLUi afin notamment :
 - o D'interdire les aérogénérateurs,
 - o De réécrire, pour l'ensemble des zones, les règles liées aux constructions, indépendantes, ainsi qu'aux constructions à toiture monopan,
 - o D'interdire, dans l'ensemble des zones, les architectures non locales,
 - o De préciser dans l'ensemble des zones le « ton pierre »,
 - o De préciser, dans l'ensemble des zones, en lien avec les plans de zonage et le règlement annexe, les éléments protégés au titre des articles L.151-19 et L.151-23 du Code de l'urbanisme,
 - o De corriger différentes fautes de frappes en zone UB pouvant mener à une absence de réglementation, ou des incohérences,
 - o De corriger une incohérence sur la hauteur des immeubles en zone UB,
 - o D'autoriser les clôtures jusqu'à 1.80m en zone UB et AU,
 - o De préciser, en zones U principalement, les règles concernant les bardages en tôle pour les habitations,
 - o De préciser, en zone UI (et indicées), les conditions d'autorisation des habitations,
 - o De préciser, en zone UI (et indicées), les règles d'implantation des postes de gardiennage et des habitations,
 - o De préciser, en zone UI (et indicées), AUI, A et N, les sous destinations concernées par l'« activité commerciale » en accord avec l'article R.151-28 du Code de l'urbanisme,
 - o De déplacer le schéma à l'article 3.2.2 de la zone UI créant une incohérence (remonté d'un paragraphe),
 - o D'autoriser en zone UIa les nouveaux entrepôts liés aux activités existantes,
 - o D'autoriser en zone UI (et indicées) les équipements d'intérêt collectif et /ou de service public,
 - o De rajouter en zone UI un titre manquant,
 - o De préciser, en zone A (et indicées), les règles liées aux annexes et extensions dans les constructions existantes,

- o De corriger une faute de frappe en zone A pour la réglementation,
- o De permettre, sous condition d'une étude géotechnique démontrant la compatibilité du projet avec la nature du sol et sous-sol, la construction d'annexes en zone Nm,
- o D'autoriser les exploitations forestières en zone N.

CONSIDÉRANT que cette modification n'a pas pour conséquence de changer les orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD), de réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou naturelle ou une protection édictée en raison d'un risque 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, **CONSIDÉRANT** en conséquence, que cette modification n'entre pas dans le champ d'application de la procédure de révision,

CONSIDÉRANT en conséquence, que cette modification entre dans le champ d'application de la procédure de modification dite de droit commun,

CONSIDÉRANT que la procédure de modification est menée à l'initiative du président de l'EPCI,

CONSIDÉRANT que la procédure de modification doit être notifiée aux personnes publiques associées mentionnées aux articles L.132-7 et L.132-9 du Code de l'urbanisme,

CONSIDÉRANT que la procédure de modification nécessite une enquête publique conformément à l'article L153-41 du code de l'urbanisme,

ARRÊTE

Article 1 : La procédure de modification n°3 du Plan Local d'Urbanisme intercommunal de la Communauté des Communes Giennoises est prescrite.

Article 2 : Le projet de modification porte sur :

- la modification du dossier de ZAC de la Bosserie,
- la modification partielle du règlement écrit et la précision de certaines règles.

Article 3 : Le dossier de modification du PLUi sera notifié au Préfet et aux personnes publiques associées mentionnées aux articles L.132-7 et L.132-9 du Code de l'urbanisme, avant l'enquête publique.

Article 4 : La modification fera l'objet d'une enquête publique conformément à l'article L.153-41 du Code de l'urbanisme.

Article 5 : Les crédits destinés au financement des dépenses afférentes à la modification du PLUi seront inscrits au budget de l'exercice considéré.

Article 6 : A l'issue de l'enquête publique prévue à l'article 4 ci-dessus, le Président de la Communauté des Communes Giennoises ou son représentant, en présentera le bilan au conseil communautaire qui en délibèrera, et adoptera par délibération motivée, le projet de modification éventuellement amendé pour tenir compte des avis émis et des observations du public.

Article 7 : Le présent arrêté :

- fera l'objet de mesures de publicité définies aux articles R.153-20 à R.153-22 du Code de l'urbanisme,
- sera affiché au siège de l'établissement public de coopération intercommunale et dans les mairies des communes membres pendant le délai d'un mois,
- fera mention de cet affichage qui sera publiée en caractères apparents dans un journal diffusé dans le département,
- sera adressée à Madame la Préfète (copie).

Fait à Gien, le 11 mars 2024

Le Président,
Francis Cammal

Certifié affiché le : 12.03.24