



Communauté des Communes
Giennesoises

Regard sur notre territoire

Modification n°5

PLAN LOCAL D'URBANISME Intercommunal

COMMUNAUTE DES COMMUNES GIENNOISES

NOTICE DE PRESENTATION

Le présent document ne prend pas en compte les modifications proposées dans la modification simplifiée n°3 menée en parallèle de la présente procédure

Plan Local d'Urbanisme intercommunal approuvé le 20.12.19
Mis à jour les 07.01.20, 27.08.20, 01.12.22, 16.06.23 et 27.11.24
Modifié les 01.04.22, 05.05.23 et 05.12.25.23

Table des matières

Coordonnées du maître d'ouvrage	3
Objectifs de la modification de droit commun n°5 du PLUi de la CDCG	3
Justification du choix de la procédure.....	3
Modification du règlement écrit du PLUi	4
Modification du règlement graphique du PLUi.....	4
Compatibilité avec le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD)	9
Incidences du projet de modification sur l'environnement.....	9

Coordonnées du maître d'ouvrage

La procédure est portée par la Communauté des Communes Giennoises, 3 chemin de Montfort, 45500 Gien

Objectifs de la modification de droit commun n°5 du PLUi de la CDCG

Le Plan Local d'Urbanisme intercommunal de la Communauté des Communes Giennoises a été approuvé par délibération du Conseil Communautaire en date du 20 décembre 2019.

Il a été modifié et mis à jour à plusieurs reprises depuis.

Le ministère des Armées a sollicité la Communauté des Communes Giennoises pour procéder à une modification du PLUi afin de permettre le développement de leurs infrastructures. La collectivité, consciente de ces enjeux, a accepté de procéder à cette modification.

Justification du choix de la procédure

La procédure engagée ne rentre pas dans le cadre d'une révision car :

- les orientations du PADD ne sont pas modifiées,
- aucun EBC, aucune zone A ou N n'est réduite,
- aucune protection édictée en raison des risques de nuisances, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels n'est réduite, aucune évolution ne sera de nature à induire de graves risques de nuisances,
- aucune zone à urbaniser n'est ouverte à l'urbanisation,
- aucune ZAC n'est créée,
- elle n'a pas pour objet de soutenir le développement de la production d'énergies renouvelables.

Elle rentre dans le cadre de la modification de droit commun, en accord avec l'article L.153-41 du code de l'urbanisme, car elle permet de majorer substantiellement les possibilités de construction dans la zone nouvellement créée par rapport au zonage précédent.

Par arrêté du Président de la Communauté des Communes Giennoises en date du 13 janvier 2026, la procédure de modification de droit commun n°5 a été engagée.

Modification du règlement écrit du PLUi

Le tableau ci-après détaille les modifications apportées au règlement écrit.

Les éléments ajoutés sont inscrits en vert.

Aucun élément n'est supprimé.

Zone	Article	Modification	Justification
UB	Dispositions générales	La zone UB comprend les secteurs suivants : <ul style="list-style-type: none">UBm qui correspond aux emprises du ministère des Armées.	Il est créé un nouveau secteur de la zone UB spécifiquement pour les emprises du ministère des Armées. Ces emprises étaient précédemment classées en zone UBe (réservées aux équipements publics), trop contraignantes pour les équipements spécifiques du ministère et leurs besoins liés à la défense nationale.
UB	1	1.6 – En secteur UBm, non réglementé.	Dans ce nouveau secteur, et en lien avec la demande du ministère, il est indispensable de ne pas bloquer le moindre projet lié à la défense nationale. Ainsi, aucune contrainte d'implantation, d'emprise, de hauteur, d'architecture ou de traitement paysager ou environnemental n'est imposée. De ce fait, le ministère pourra aménager, sous réserve de validation par le service instructeur adéquat, son terrain conformément aux exigences techniques et de sécurité du ministère.
UB	2	2.9 – En secteur UBm, toute construction et installation nouvelle est autorisée en lien avec les besoins du ministère des Armées.	
UB	3 et suivants	En secteur UBm, non réglementé.	

Modification du règlement graphique du PLUi

Les modifications apportées au règlement graphique sont indiquées dans les plans ci-après.

Justification pour la commune de Gien :

Le ministère a fourni la liste des parcelles leur appartenant et devant être classées en zone UBm.

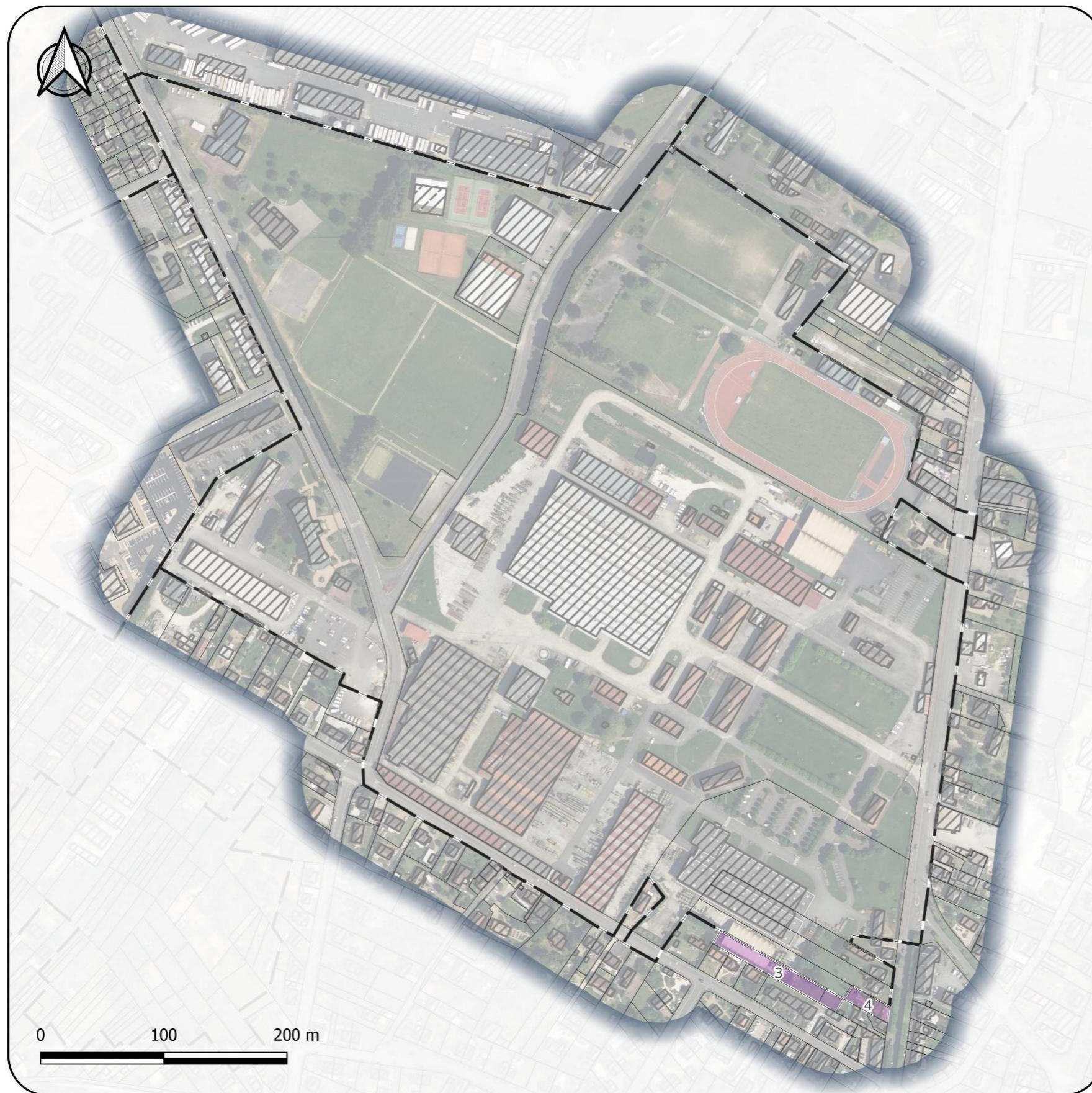
La zone violette identifiée (3) est occupée par un hangar à l'intérieur de l'enceinte sécurisée, et la zone identifiée (4) est une maison d'habitation appartenant au ministère et rattachée à la base. Ces parcelles auraient dû être classées en zone UBe lors de l'élaboration du PLUi, et seront désormais classées en UBm conformément à la demande du ministère.

Justification pour la commune de Nevoy :

Le ministère a fourni la liste des parcelles leur appartenant et devant être classées en zone UBm.

La zone violette identifiée (1) classée UBe actuellement, correspond à de la voirie communale, un chemin rural et une pointe boisée (1000 m²) appartenant à un propriétaire privé. Ces trois éléments ne sont pas propriété du ministère, et ne doivent donc pas être classés en zone UBm.

La zone violette identifiée (2) classée N actuellement, correspond à de la voirie communale et une parcelle du ministère d'une contenance de 142 m², ainsi que la régularisation du parcellaire du ministère pour deux parcelles de 24 m² et 72 m², qui avaient été retirées de la zone UBe lors de la définition du zonage et doivent donc être réintégrées à la zone UBm.



Modification de zonage pour la commune de Gien

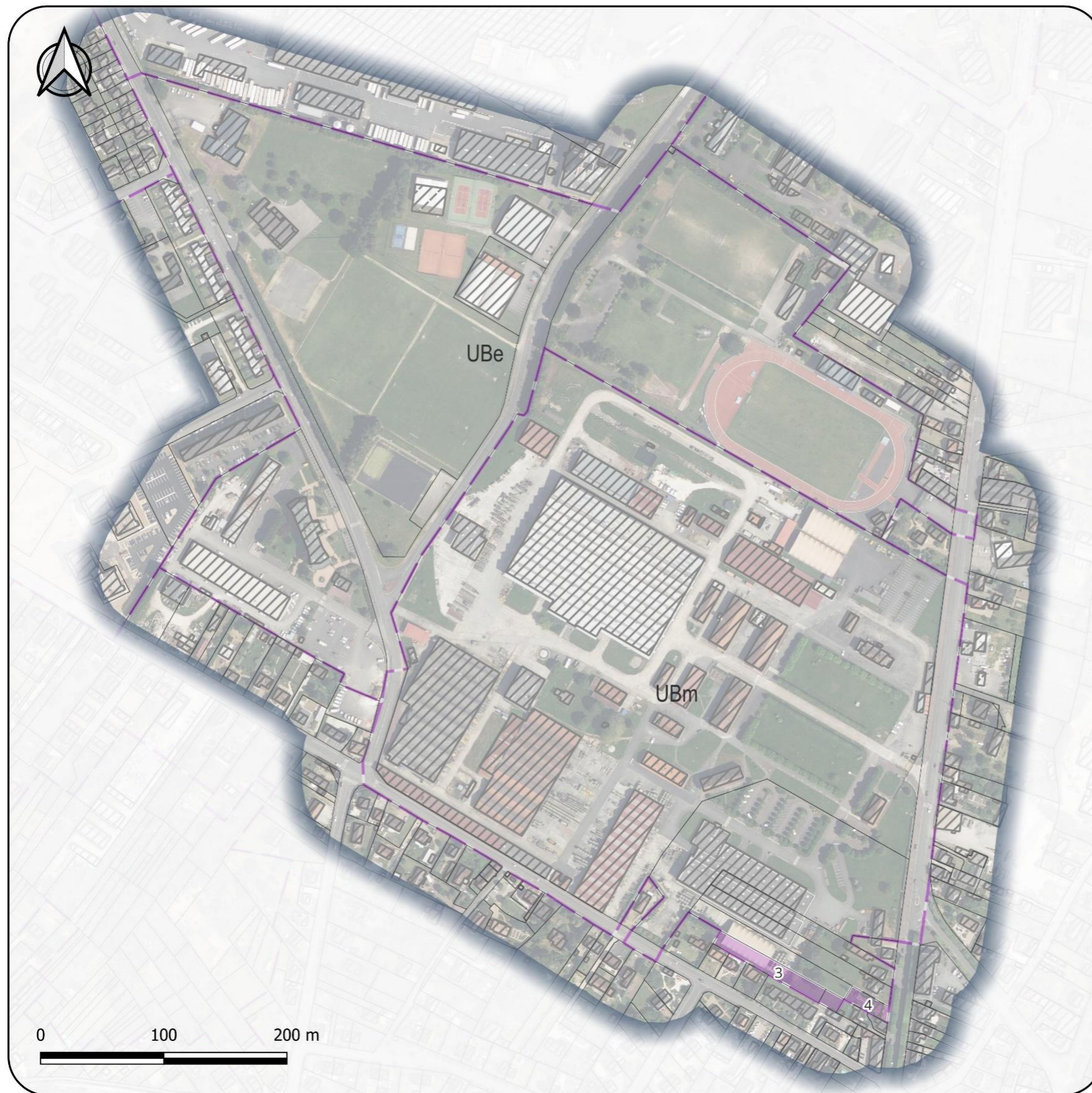
- Evolution des zones en dehors des enveloppes initiales
- Zonage en vigueur

Evolution du zonage (3) et (4) :

1881 m² qui passent de UBb à UBm
 Respect des emprises du ministère
 Occupé par un hangar du ministère

Sources : Ministère des Armées, cadastre,
 PLUi de la CDCG
 Réalisation : CDCG
 Date : 21/10/2025
 Service : Planification urbaine et habitat





Modification de zonage pour la commune de Gien

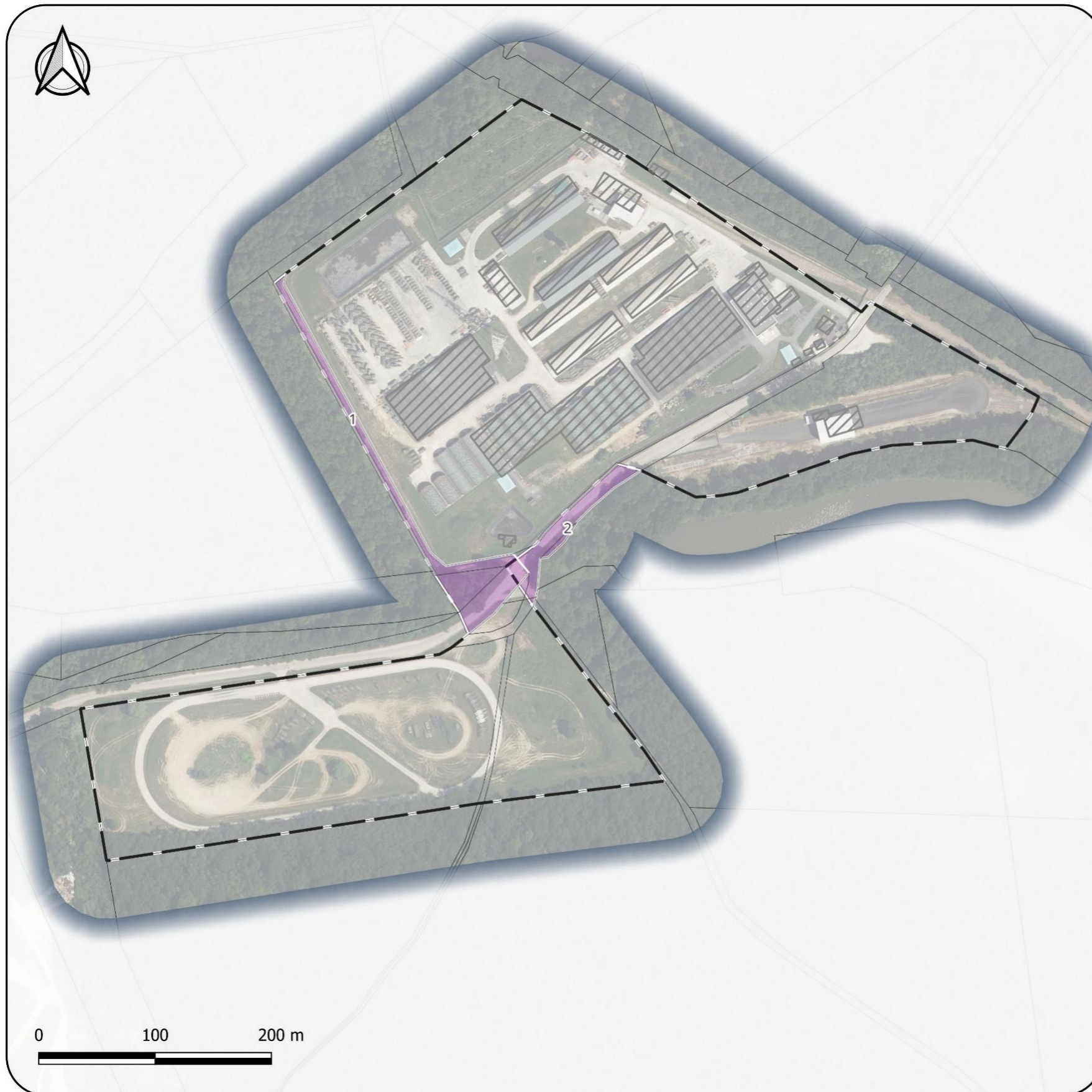
- Evolution des zones en dehors des enveloppes initiales
- Modification du zonage

Evolution du zonage (3) et (4) :

1881 m² qui passent de UBb à UBm
 Respect des emprises du ministère
 Occupé par un hangar du ministère

Sources : Ministère des Armées, cadastre,
 PLUi de la CDCG
 Réalisation : CDCG
 Date : 21/10/2025
 Service : Planification urbaine et habitat





Modification de zonage pour la commune de Nevoy

- Evolution des zones en dehors des enveloppes initiales
- Zonage en vigueur

Evolution du zonage (1) :

4899 m² qui passent de UBe à N
Respect des emprises du ministère

Evolution du zonage (2) :

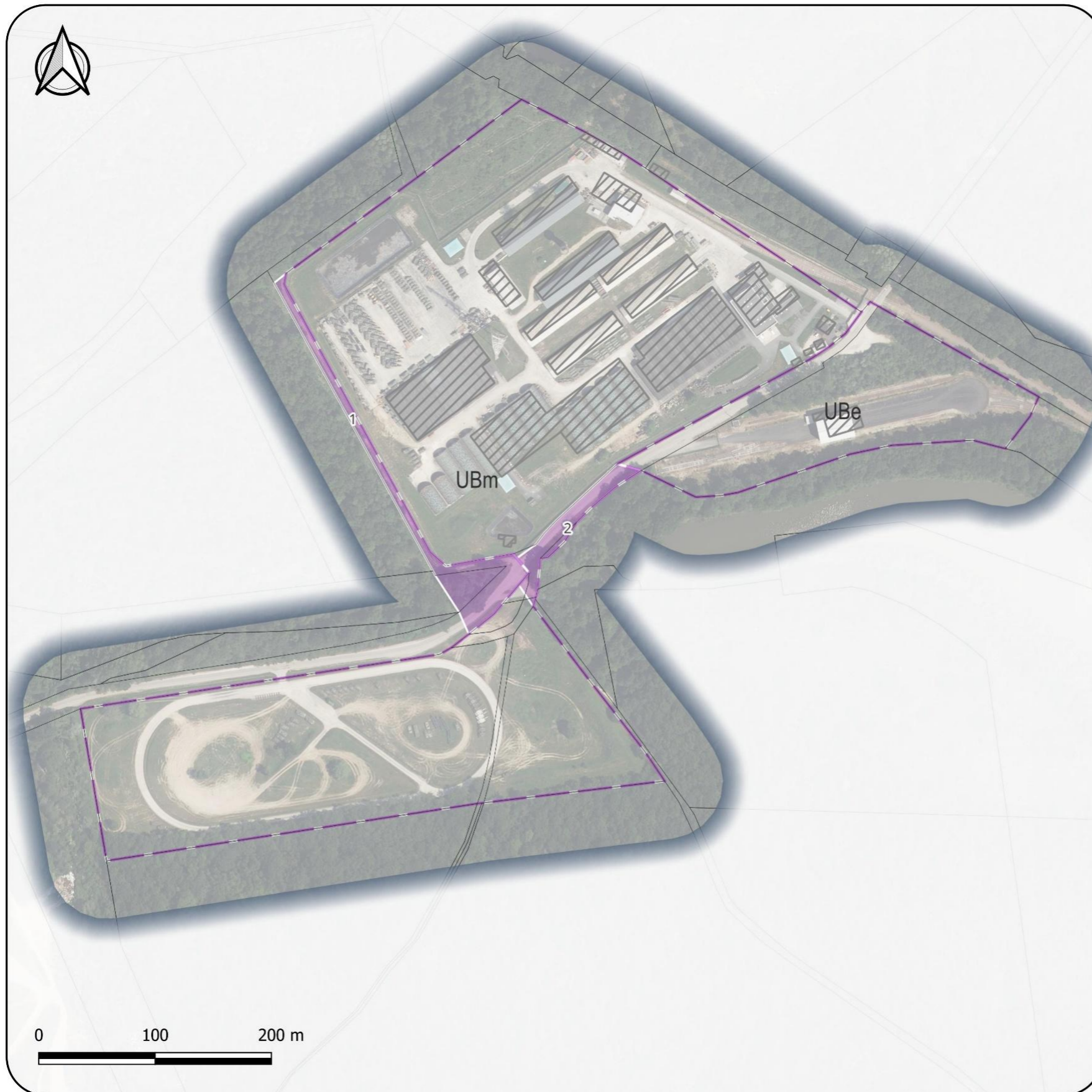
2135 m² qui passent de N à UBm
Respect des emprises du ministère

Evolution totale :

augmentation de 2764 m² de la zone N

Sources : Ministère des Armées, cadastre,
PLUi de la CDCG
Réalisation : CDCG
Date : 21/10/2025
Service : Planification urbaine et habitat





Modification de zonage pour la commune de Nevoy

- Evolution des zones en dehors des enveloppes initiales
- Modification du zonage

Evolution du zonage (1) :

4899 m² qui passent de UBe à N
Respect des emprises du ministère

Evolution du zonage (2) :

2135 m² qui passent de N à UBm
Respect des emprises du ministère

Evolution totale :

augmentation de 2764 m² de la zone N

Sources : Ministère des Armées, cadastre,
PLUi de la CDCG
Réalisation : CDCG
Date : 21/10/2025
Service : Planification urbaine et habitat



Compatibilité avec le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD)

Les modifications apportées répondent aux orientations du PADD, en préservant les espaces boisés (orientation 1) en reclassant 2700 m² d'espace boisé en zone N.

Il n'est fait aucune mention des emprises du ministère dans le PADD.

Incidences du projet de modification sur l'environnement

Ces éléments sont précisés dans la note annexe d'autoévaluation au cas par cas.