

DÉPARTEMENT DU LOIRET

COMMUNAUTÉ DES COMMUNES GIENNOISES

---

## ENQUÊTE PUBLIQUE

**Concernant la modification de droit commun N°4 du plan local d'urbanisme  
intercommunal**

---

## RAPPORT

\*\*\*\*\*

**INTERVENANT** : Bernard ANDRÉ  
Commissaire enquêteur départemental (18)

Septembre-Octobre 2025

## **SOMMAIRE**

### **I – OBJET DE L'ENQUÊTE**

### **II – CADRE JURIDIQUE**

### **III – PRÉSENTATION DU PROJET**

*A/ Modification N°4 du PLUi*

*B/ Modification du règlement de la ZAC de la Bosserie*

*C/ Abrogation des cartes communales de « Les Choux » et de « Le Moulinet sur Solin »*

*D/ Modification du périmètre de la Chapelle de l'Hôpital*

### **IV – AVIS DES PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIÉES**

### **V – ORGANISATION ET DÉROULEMENT DE L'ENQUÊTE**

### **V – LES OBSERVATIONS**

## **I – OBJET DE L'ENQUÊTE**

Il sera procédé à une enquête publique unique relative à :

- La modification N°4 du Plan Local d'Urbanisme intercommunal de la Communauté de Communes Giennoises.
- A l'abrogation des cartes communales de « Les Choux » et de « Le Moulinet sur Solin »
- A la création d'un périmètre délimité des abords pour la Chapelle de l'hôpital de Gien
- A la modification du dossier de la ZAC de la Bosserie nord

Les modifications du dossier de la ZAC auront pour objet :

- L'adaptation du dossier consécutive à la fin de concession par la SEMDO
- La prise en considération du Plan Local d'Urbanisme intercommunal applicable depuis la fin de l'année 2019
- La simplification des conditions de délais données pour édifier et aménager les terrains

Les modifications du règlement écrit du PLUi de la CDCG permettront :

- Sous condition, d'une étude géotechnique démontrant la compatibilité du projet avec la nature du sol et du sous-sol, la construction d'annexes en zone Nm.
- De supprimer les références au périmètre d'attente de projet d'aménagement global, ce dernier ayant atteint son échéance.

## **II – CADRE JURIDIQUE**

Cette enquête publique s'inscrit dans le cadre :

- Du Code de l'Urbanisme et notamment les articles L.153-36 et suivants portant sur la modification du Plan Local d'Urbanisme
- Du Code de l'Urbanisme et notamment les articles L.163-1 et suivants portant sur l'élaboration de la carte communale
- Du Code du Patrimoine, notamment les articles L.161-30 et suivants portant sur les périmètres délimités des abords
- Du Code Général des Collectivités Territoriales
- Du Schéma de Cohérence Territorial (SCOT) du Pays Giennois approuvé le 30/06/2015
- Du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal approuvé le 20 décembre 2019 mis à jour les 07 janvier 2020, 27 août 2020, 02 décembre 2022, 19 juin 2023 et 27 novembre 2024 et modifié le 1<sup>er</sup> avril 2022 et le 05 mai 2023

- De l'arrêté N°2025/084 en date du 12 mars 2025 prescrivant la modification N°4 du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal
- De l'arrêté préfectoral en date du 25 avril 2008 portant approbation de la carte communale de « Les Choux »
- De l'arrêté préfectoral en date du 13 mars 2008 portant approbation de la carte communale de « Le Moulinet sur Solin »
- De la délibération du Conseil Communautaire en date du 21 février 2024 portant prescription de l'abrogation de ces deux cartes communales
- De la circulaire du 6 août 2004 relative à la mise en œuvre des périmètres de protection modifiés
- De la Loi relative à la liberté de création, à l'architecture et au patrimoine du 07 juillet 2016
- De l'arrêté préfectoral du 18 août 2022 portant inscription au titre des monuments historiques de la chapelle de l'hôpital de Gien
- De la délibération du Conseil Communautaire en date du 21 février 2024 portant prescription de l'élaboration d'un périmètre délimité des abords pour la chapelle de l'hôpital
- De 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
- De la charte paysagère et architecturale de la ZAC de la Bosserie Nord de décembre 2006
- De la délibération N°2019-23 du 19 mars 2019 portant fin de concession d'aménagement avec la SEMDO pour la ZAC de la Bosserie
- De la décision N°E25000136/45 de Monsieur le Président du Tribunal Administratif d'Orléans désignant Monsieur Bernard ANDRÉ en tant que commissaire enquêteur pour conduire l'enquête publique relative :
  - A la modification N°4 du Plan Local d'Urbanisme intercommunal de la Communauté des Communes Giennoises
  - A l'abrogation des cartes communales de « Les Choux » et Le Moulinet sur Solin
  - A la création d'un périmètre délimité des abords pour la chapelle de l'hôpital de Gien
  - A la modification du dossier de la ZAC de la Bosserie Nord
- Sur l'ensemble des pièces du dossier soumis à enquête publique.

### **III – PRÉSENTATION DU PROJET**

#### *A/ MODIFICATION N°4 DU PLUi*

Concernant la modification du règlement du PLUi, la servitude du projet du secteur gare est arrivée à expiration et il faut la supprimer.

La zone Nm redevient constructible, sous réserve d'une étude géotechnique, permettant la réalisation d'annexes aux constructions principales.

Un des propriétaires avait réalisé cette étude en 2019, lors de l'élaboration du PLUi, mais elle avait été rendue quelques jours après la fin de l'enquête publique et, de fait, n'avait donc pu être prise en compte.

Ces deux éléments ont été validés par l'ensemble des services de l'Etat, y compris l'autorité environnementale.

#### *B/ MODIFICATION DU REGLEMENT DE LA ZAC DE LA BOSSERIE*

La SEMDO, aménageur de la ZAC n'est plus gestionnaire depuis longtemps. C'est la Communauté de Communes Giennoises qui a repris la gestion de la ZAC.

Il faut donc retirer toutes les mentions de la SEMDO du dossier. Tout le reste n'est que la mise en comptabilité des pièces du dossier de la ZAC avec les évolutions réglementaires du PLUi, du dossier de la Loi sur l'eau et des textes en vigueur.

Cela a été validé par les services de l'Etat.

#### *C/ L'ABROGATION DES CARTES COMMUNALES DE LES CHOUX ET LE MOULINET SUR SOLIN*

Les deux cartes communales ne peuvent pas coexister avec le PLUi. L'abrogation des cartes communales aurait dû intervenir en même temps que l'approbation du PLUi le 20 décembre 2019.

Il est donc nécessaire de corriger ce manquement et de procéder à leur abrogation. Cette abrogation est décidée, à la fois par le conseil communautaire et par le Préfet, après enquête publique.

Réglementairement, on ne peut pas s'y opposer, car ces documents ne devraient plus exister depuis l'approbation du PLUi.

#### *D/ Modification du périmètre de la Chapelle de l'Hôpital*

Le classement en monument historique (MH) d'un édifice induit d'office, un périmètre de protection de 500 mètres autour de l'édifice.

Le périmètre des abords (PDA) permet de redessiner ce périmètre de protection afin de prendre en compte l'enjeu réel patrimonial, paysager et urbain ainsi que la mise en valeur du monument historique.

Par arrêté en date du 18 août 2022, Madame la Préfète de Région a inscrit en totalité la Chapelle de l'Hôpital au titre des monuments historiques.

Aujourd'hui, le périmètre de protection, établi à cette époque, doit être remplacé par un périmètre délimité des abords (PDA).

Ce nouveau projet est proposé par l'architecte des Bâtiments de France (ABF) donc par l'État.

La ville de Gien a validé ce projet et le directeur de l'hôpital que j'ai consulté, a déclaré ne pas avoir d'observation à ce sujet.

## **VI – AVIS DES PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIÉES**

### **- DDT DU LOIRET**

Les services de l'État de la Direction Départementale des Territoires n'ont pas de remarques particulières pour cette modification de droit commun N°04.

### **- CHAMBRE D'AGRICULTURE DU LOIRET**

Ces modifications ne semblent pas avoir d'incidence sur l'agriculture du territoire cependant concernant l'autorisation de construction en zone Nm, il pourrait être ajouté que l'aménagement des annexes ou l'extension des habitations ne doit pas aboutir à la création de logements supplémentaires.

Au vu des modifications envisagées, notre avis est favorable à la demande de modification du document.

### **- CDPENAF**

La Commission Départementale de la Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers du Loiret doit émettre un avis sur la modification simplifiée du PLUi pour autoriser 200 m<sup>2</sup> de nouveaux bâtis sur deux parcelles à Saint Martin sur Ocre.

Le projet de modification N°04 étant le même que celui de la modification N°03 et celui-ci ayant déjà reçu un avis favorable de la CDPENAF, il a été décidé de ne pas la représenter en commission.

### **- COMMUNAUTÉ DE COMMUNE BERRY LOIRE PUISAYE**

Avis favorable dans la mesure où aucune disposition du projet ne vient à induire d'incidences sur notre territoire ou contredire nos projets communautaires.

### **- FAISCEAUX HERTZIENS ORANGE**

Avis favorable car Orange n'a pas de faisceaux hertziens dans le secteur de la modification envisagée. Cependant, en cas de projet d'une construction de plus de 10 mètres de haut, une nouvelle consultation serait nécessaire.

- COMMUNE DE DAMPIERRE EN BURLY

La commune de Dampierre en Burly n'émet aucune remarque sur le projet concerné.

- MRAE

La mission régionale d'autorité environnementale a émis un avis conforme à la modification simplifiée car elle n'est pas susceptible d'avoir des incidences notables sur l'environnement et la santé humaine.

- SNCF

La SNCF n'a pas d'objection particulière à la modification simplifiée du PLUi mais tient à diffuser plusieurs informations visant, en particulier, à assurer la sécurité du domaine public ferroviaire et de ses riverains, son développement et sa valorisation.

Les autres services consultés n'ont pas répondu, ce qui équivaut à un accord tacite.

## **V- ORGANISATION ET DÉROULEMENT DE L'ENQUÊTE**

Par décision E N° 25000136/45 en date du 11 août 2025, de Monsieur le Président du Tribunal Administratif d'Orléans, j'ai (Bernard ANDRÉ) été désigné en tant que commissaire enquêteur pour conduire l'enquête publique relative :

- A la modification N°4 du plan local d'urbanisme intercommunal de la communauté des communes giennoises.
- A l'abrogation des cartes communales de Les Choux et Le Moulinet sur Solin
- A la création d'un périmètre délimité des abords pour la Chapelle de l'hôpital de Gien
- A la modification du dossier de la ZAC de la Bosserie nord.

La décision du président du tribunal administratif d'Orléans a été confirmée par l'arrêté N°2025/259 du Président de la Communauté des Communes Giennoises.

Après avoir rencontré Monsieur LIGNELET, responsable du projet, le 5 septembre 2025, au siège du centre administratif de Gien, nous avons établi ensemble, les modalités de cette enquête, qui se déroulera pendant une durée de 33 jours, du 22 septembre 2025 à partir de 8 heures jusqu'au vendredi 24 octobre 2025 à 16 heures 30.

• PERMANENCES

Le commissaire enquêteur se tiendra à la disposition du public au centre administratif de Gien aux jours et heures mentionnés ci-dessous :

- Lundi 22 septembre de 8 heures à 11 heures
- Mercredi 1<sup>er</sup> octobre de 14 heures à 17 heures
- Vendredi 24 octobre de 13 heures à 16 heures 30

• RECUEIL DES OBSERVATIONS ET PROPOSITIONS DU PUBLIC

Le public pourra formuler ses observations et propositions :

- Par courrier électronique depuis le 1<sup>er</sup> jour à 8 heures et jusqu'au dernier jour de celle-ci à 16 heures 30.
- Par écrit, aux horaires d'ouverture du public, sur le registre des observations, au siège de l'enquête et dans les 11 communes de la communauté.
- Par écrit et par oral au commissaire enquêteur lors de ses permanences ou par voie postale, courrier adressé au commissaire enquêteur pendant toute la durée de l'enquête.

• CONSULTATION DU DOSSIER D'ENQUÊTE PUBLIQUE

Le dossier d'enquête publique, sur support physique pourra être consulté dans les quatre mairies directement concernées par les modifications apportées (Gien, Le Moulinet sur Solin, Les Choux, et Saint Martin sur Ocre).

Le dossier numérique pourra être consulté également pendant toute la durée de l'enquête :

- Depuis le site, rubrique aménagement PLUi
- Ou à l'espace France Services

• PUBLICITÉ

L'avis d'enquête publique a été publié dans deux journaux locaux :

- Le journal de Gien le 4 septembre 2025 et le 22 septembre 2025
- La République du Centre 45 le 4 et le 25 septembre 2025.

Ce même avis est affiché dans les 11 communes de la communauté de communes et sur le site Internet de la Communauté des Communes Giennoises.

## **VI- LES OBSERVATIONS**

Au cours de cette enquête, je n'ai reçu qu'une observation écrite, mentionnée sur le registre déposé à la communauté des communes au Centre Administratif de Gien.

Il s'agit de Monsieur Philippe LASNE de Gien qui n'a pas d'observation à formuler sur le projet mais mentionne toutes les difficultés à trouver le dossier.

J'ai contacté par mail le directeur délégué de l'Hôpital de Gien, Monsieur Gilles VARIN, qui a déclaré ne pas avoir d'observation concernant le périmètre de protection de la Chapelle de l'hôpital.

Les dix autres registres déposés dans les mairies des communes de la communauté giennoise sont revenus sans aucune mention.

D'autre part, je n'ai pas reçu de message par voie électronique ou par voie postale.

J'ai fait part de ces observations à Monsieur Oscar LIGNELET, responsable de l'urbanisme, dans un procès-verbal de synthèse, en lui demandant de bien vouloir me produire un mémoire en forme de réponse sous quinzaine.

Il m'a fait part d'aucune remarque particulière.

En conclusion, cette enquête publique concernant la modification de droit commun du PLUi, de la communauté des communes Giennesoises, n'aura pas suscité un véritable intérêt de la part des habitants.

FIN DU RAPPORT

Le 15 novembre 2025  
Bernard ANDRÉ

A handwritten signature in blue ink, consisting of a stylized 'B' followed by a long horizontal stroke that extends to the right and then curves downwards.

DÉPARTEMENT DU LOIRET

COMMUNAUTÉ DES COMMUNES GIENNOISES

---

## ENQUÊTE PUBLIQUE

\*\*\*\*\*

### CONCLUSIONS

Concernant :

- La modification de droit commun N°04 du PLUi et de modification du dossier de la ZAC de la Bosserie Nord
- La création d'un périmètre délimité des abords pour la Chapelle de l'Hôpital de Gien
- L'abrogation des cartes communales de « Les Choux » et le « Moulinet sur Solin »

\*\*\*\*\*

**INTERVENANT** : Bernard ANDRÉ  
Commissaire enquêteur départemental (18)

Septembre-Octobre 2025

## **I / CONCLUSIONS CONCERNANT LA MODIFICATION DE DROIT COMMUN N°04 DU PLUi ET DU DOSSIER DE LA ZAC DE LA BOSSERIE NORD**

Conformément à l'arrêté N°2025/084 de Monsieur le Président de la Communauté des Communes Giennoises en date du 28 août 2025, nous avons établi un rapport et, à la suite de celui-ci, nous pouvons en tirer les conclusions suivantes :

### **Au vu :**

- Du dossier qui m'a été présenté
- Des explications fournies par Monsieur Oscar LIGNELET, responsable de l'urbanisme.
- De l'avis des différentes personnes et administrations consultées

### **Considérant :**

- Que la comptabilité en zone Nm (sous secteur de zone naturelle) ou agricole (A) dit STECAL ne concerne que 200 m<sup>2</sup> constructible pour l'ensemble de la zone, soit 65 % de la zone Nm (3200 m<sup>2</sup>) et permettra la réalisation d'annexes aux constructions principales.
- Qu'une étude géotechnique est nécessaire pour accorder la constructibilité et est prévue pour limiter les incidences sur l'environnement.
- Que la modification envisagée est située dans un secteur d'une zone déjà urbanisée et qu'elle consiste à combler une « dent creuse ».
- Que la servitude du secteur gare est arrivée à expiration et qu'il faut la supprimer.
- Que la modification du règlement de la ZAC de la Bosserie a pour principal objectif de moderniser les documents et simplifier les démarches administratives en supprimant toutes notions relatives à la SEMDO.
- Que la SEMDO, aménageur de la ZAC de la Bosserie n'est plus gestionnaire depuis longtemps et que c'est la Communauté des Communes Giennoises qui a repris la gestion de la ZAC.
- Qu'il s'agit de mettre en comptabilité les pièces du dossier ZAC avec les évolutions réglementaires du PLUi et les textes en vigueur.
- Que la modification du PLUi n'est pas susceptible d'affecter la ZNIEFF et les sites NATURA 2000
- Que la zone d'aménagement est située en dehors de tout périmètre de captage d'alimentation en eau potable, site ou sol pollué et qu'aucun enjeu sanitaire n'a été identifié.
- Que cette modification n'entre pas dans le champ d'application de la procédure de révision mais dans celui de modification dite de droit commun.
- Que ce projet est approuvé par les services de l'État et le conseil communautaire.
- Qu'il n'a été recueilli que des avis favorables de la part des personnes publiques associées
- Qu'aucune opposition à ce projet n'a été présentée.

En conclusion, au vu de tous les éléments, **j'émet un avis favorable sans réserve**,  
au projet de modification de droit commun N°04 au PLUi de la communauté des communes  
Giennoises et au dossier de la ZAC de la Bosserie Nord.

A VILLABON, le 15 novembre 2025

Bernard ANDRÉ

A handwritten signature in blue ink, appearing to be 'BA', with a long horizontal stroke extending to the right.

## **II / CONCLUSIONS CONCERNANT LA CRÉATION D'UN PÉRIMÈTRE DÉLIMITÉ DES ABORDS POUR LA CHAPELLE DE L'HÔPITAL DE GIEN**

Conformément à l'arrêté N°2025/084 de Monsieur le Président de la Communauté des communes Gienneses en date du 28 août 2025, nous avons établi un rapport que nous pouvons compléter par les conclusions suivantes :

### **Au vu :**

- Du dossier qui nous a été présenté
- Des explications fournies par Monsieur LIGNELET Oscar, responsable de l'urbanisme
- De l'avis des différentes personnes et administrations consultées

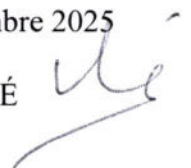
### **Considérant ;**

- Que la chapelle de l'hôpital de Gien est inscrite en totalité au titre des monuments historiques
- Que la possibilité de créer un périmètre délimité des abords autour d'un monument historique a été institué le 7 juillet 2016 afin de substituer au périmètre dit des « 500 mètres » de protection autour de l'édifice.
- Que le périmètre délimité des abords (PDA) permet de redessiner ce périmètre de protection afin de prendre en compte l'enjeu réel patrimonial paysager et urbain de protection et mise en valeur du monument historique.
- Que l'architecte des bâtiments de France a présenté ce projet qui a été validé par la ville de GIEN
- Que ce périmètre délimité a été soumis à enquête publique lors de la modification du PLUi de la Communauté de Communes Gienneses.
- Que le directeur de l'hôpital consulté n'a pas émis d'objection concernant ce périmètre délimité.
- Que l'architecte des bâtiments de France sera consulté pour tout projet modifiant l'aspect extérieur d'un immeuble bâti ou non bâti, protégé au titre des abords
- Que ce périmètre de protection du monument ne s'accompagne pas d'un règlement propre contrairement aux sites patrimoniaux remarquables mais dépend uniquement de l'avis de l'architecte des bâtiments de France donc de l'État.
- Que ce périmètre délimité est moins contraignant que le périmètre des 500 mètres car il est plus réduit en superficie.
- Qu'aucune objection n'a été mentionnée concernant ce projet.

En conclusion, **nous émettons un avis favorable sans réserve** au périmètre délimité des abords de la Chapelle de l'Hôpital de Gien.

A VILLABON, le 15 novembre 2025

Bernard ANDRÉ



**III / CONCLUSIONS CONCERNANT L'ABROGATION DES CARTES COMMUNALES DE « LES CHOUX » ET LE « MOULINET SUR SOLIN »**

Conformément à l'arrêté N°2025/084 de Monsieur le Président de la Communauté des Communes Giennes en date du 28 août 2025, nous sommes en mesure, après présentation du rapport, d'établir les conclusions suivantes :

**Au vu :**

- Du dossier qui nous a été présenté
- Des explications fournies par Monsieur Oscar LIGNELET, responsable de l'urbanisme
- De l'avis des différentes personnes et administrations consultées

**Considérant :**

- Que la carte communale de « Les Choux » a été approuvée par Monsieur le Préfet du Loiret en date du 25 avril 2008.
- Que la carte communale de « Le Moulinet sur Solin » a été approuvée par Monsieur le Préfet du Loiret en date du 13 mars 2008
- Que l'abrogation de ces cartes communales aurait dû intervenir en même temps que l'approbation du PLUi en décembre 2019.
- Que ces deux cartes communales ne peuvent pas coexister avec le PLUi
- Que cette abrogation sera décidée par le conseil communautaire et validée par le Préfet après l'enquête publique.
- Qu'il ne peut pas y avoir d'opposition car il s'agit d'une mise en conformité réglementaire.

En conclusion, au vu de ces éléments, **j'émet un avis favorable sans réserve**, à la suppression des cartes communales de « Les Choux » et de « Le Moulinet sur Solin ».

A VILLABON, le 15 novembre 2025

Bernard ANDRÉ

