Pièce 2

Communauté des Communes
Giennoises
Regard sur notre territoire

PLAN LOCAL D'URBANISME Intercommunal

COMMUNAUTE DES COMMUNES GIENNOISES

PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES

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

GEOMEXPERT sas - 1, rue Niepce - 45700 Villemandeu biotope *122-124 Faubourg Bannier - 45000 Orléans*

SOMMAIRE

PREAMBULE 3

I. PROTÉGER ET METTRE EN VALEUR LES MILIEUX NATURELS D'INTÉRÊT PAYSAGER / ÉCOLOGIQUE 5

II. L'ATTRACTIVITÉ DU TERRITOIRE : FAIRE ÉMERGER UN TERRITOIRE DYNAMIQUE À TAILLE HUMAINE, SOLIDAIRE ET RICHE DE SES VALEURS LOCALES 13

1. La maîtrise de l'empreinte urbaine en matière d'habitat 14

2. Proposer une offre en logements adaptée aux besoins de tous 20

3. Adapter l'offre d'équipements et de services aux besoins de la population 22

4. Poursuivre la dynamique économique existante 25

5. Soutenir l'agriculture en tant que support d'une activité économique structurante. 28

III. PRÉSERVER ET VALORISER LE CADRE DE VIE 31

1. Mettre en valeur le patrimoine et les paysages qui fondent l'identité de la Communauté des Communes Giennoises 32

2. Assurer une intégration réussie de l'urbanisation dans le paysage intercommunal riche de ses diversités locales 35

3. Protéger les habitants des risques, pollutions et nuisances identifiés sur le territoire 38

4. Améliorer la performance environnementale du territoire 41

IV. ORGANISER UN TERRITOIRE DES MOBILITÉS ET DE PROXIMITÉ. 43

PREAMBULE

Afin d'assurer un développement et un renouvellement urbain cohérents, plus solidaires et durables, les lois Solidarité et Renouvellement Urbains (SRU) du 13 décembre 2000, Urbanisme et Habitat du 2 juillet 2003, Engagement National pour le Logement du 13 juillet 2006, et Boutin du 17 février 2009, ont profondément rénové le cadre des politiques d'aménagement de l'espace.

Les lois Grenelle 1 et 2, adoptées les 3 août 2009 et 12 juillet 2010, et plus récemment les lois ALUR (Accès au Logement et un Urbanisme Rénové) et LAAAF (Loi d'Avenir pour l'Agriculture, l'Alimentation et la Forêt) remanient le Code de l'Urbanisme et les principes à mettre en œuvre au profit d'un aménagement qui se veut durable et respectueux des générations futures.

La Communauté des Communes Giennoises définit un Projet d'Aménagement et de Développement Durables qui lui donne un cadre au sein duquel s'inscrivent les différentes actions d'aménagement qu'elle engage. Le développement durable introduit le principe de développement qui satisfait les besoins de la génération actuelle sans priver les générations futures de la possibilité de satisfaire leurs propres besoins.

Le PADD a pour fonction exclusive de présenter le projet intercommunal pour les 12 prochaines années. C'est un document simple et accessible à tout citoyen qui constitue une pièce maîtresse du PLUi : son contenu doit permettre d'affirmer les orientations et les objectifs de développement de la CDCG.

Le débat et la validation des orientations générales d'aménagement et d'urbanisme ont eu lieu lors du Conseil Communautaire du 23 février 2018.

Ce sont ces principes qui ont guidé le projet ci-après.

I. Protéger et mettre en valeur les milieux naturels d'intérêt paysager / écologique

Construire un maillage écologique du territoire

L'organisation du développement du territoire doit garantir un maillage écologique à **différentes échelles** :

- au niveau **national** par la conservation des milieux naturels de la Loire,
- au niveau régional, en assurant la cohérence avec le SRCE de la Région Centre Val de Loire et la Trame Verte et Bleue à l'échelle du SCOT,
- au niveau **local**, en confortant la nature en ville et au sein des espaces agricoles pour faciliter le déplacement des espèces au sein de l'agglomération.

Préserver les massifs forestiers et les boisements (Trame verte)

> Préserver les **espaces boisés**, en tant que réservoirs de biodiversité, et notamment ceux liés aux boisements alluviaux tout en permettant une gestion des berges des différents cours d'eau.

> Préserver la trame végétale des coteaux de l'ancien lit de la Loire.

> Stopper le phénomène de « Solognisation » (fragmentation des milieux boisés par engrillagement).

> Préserver le **« végétal relais »** qui demeure dans le tissu urbain en tant qu'intérêt paysager mais aussi en tant que réseaux écologiques : parcs arborés, haies, ripisylves, jardins, vergers, alignements d'arbres, boqueteaux, bois etc.

Le réseau des espaces végétalisés et arborés est protégé voire développé en :

- veillant à leur création dans les extensions urbaines,
- protégeant les espaces existants les plus intéressants,
- améliorant leur répartition dans la ville.

Voie traversant la forêt d'Orléans

Friches sur la commune de Les Choux

Préserver et valoriser les continuums écologiques constitutifs des milieux aquatiques (Trame bleue) :

> Les mesures de protection concerneront la Loire et de manière plus secondaire, l'Aquiaulne, le Vernisson, le Rousson, l'Ocre, la Notreure et le Beuvron afin de contribuer à **préserver la fonctionnalité des milieux aquatiques et restaurer leur dynamique.**

Concernant les berges de la Loire, leur préservation permettra dans tous les cas de réaliser des aménagements nécessaires à leur pérennité.

L'Ocre forme la limite entre Saint-Martin-sur-Ocre et Saint-Brisson-sur-Loire

La Notreure se jette dans la Loire à Poilly-lez-Gien

Les bords de Loire à Nevoy

> Les zones humides qui les bordent seront également protégées pour leur **rôle régulateur** et épurateur, essentiel pour l'équilibre du milieu naturel et la préservation de la ressource en eau. Dans ces zones humides, les principes suivants seront adoptés :

- éviter la destruction des milieux en les préservant de la pression liée à l'urbanisation,
- réduire l'impact des activités humaines en adoptant des règles adaptées notamment en cas d'aménagements à vocation touristique,
- compenser les éventuels impacts générés par des projets d'urbanisation en restaurant ou réhabilitant les milieux anciennement humides et en contribuant à leur mise en valeur.

Etang à Boismorand alimenté par le Vernisson

Préserver et améliorer les continuités écologiques pour préserver la biodiversité.

> Lutter contre la fermeture des milieux.

> Lutter contre les espèces invasives qui tendent notamment à se développer en bord de Loire.

> Protéger et reconstituer les corridors menacés et/ou fragilisés.

> Assurer la perméabilité de la Trame Verte et Bleue dans les projets (notamment dans les zones d'extension dédiées à de l'habitat ou à des zones d'activités économiques autour du tissu urbain déjà existant).

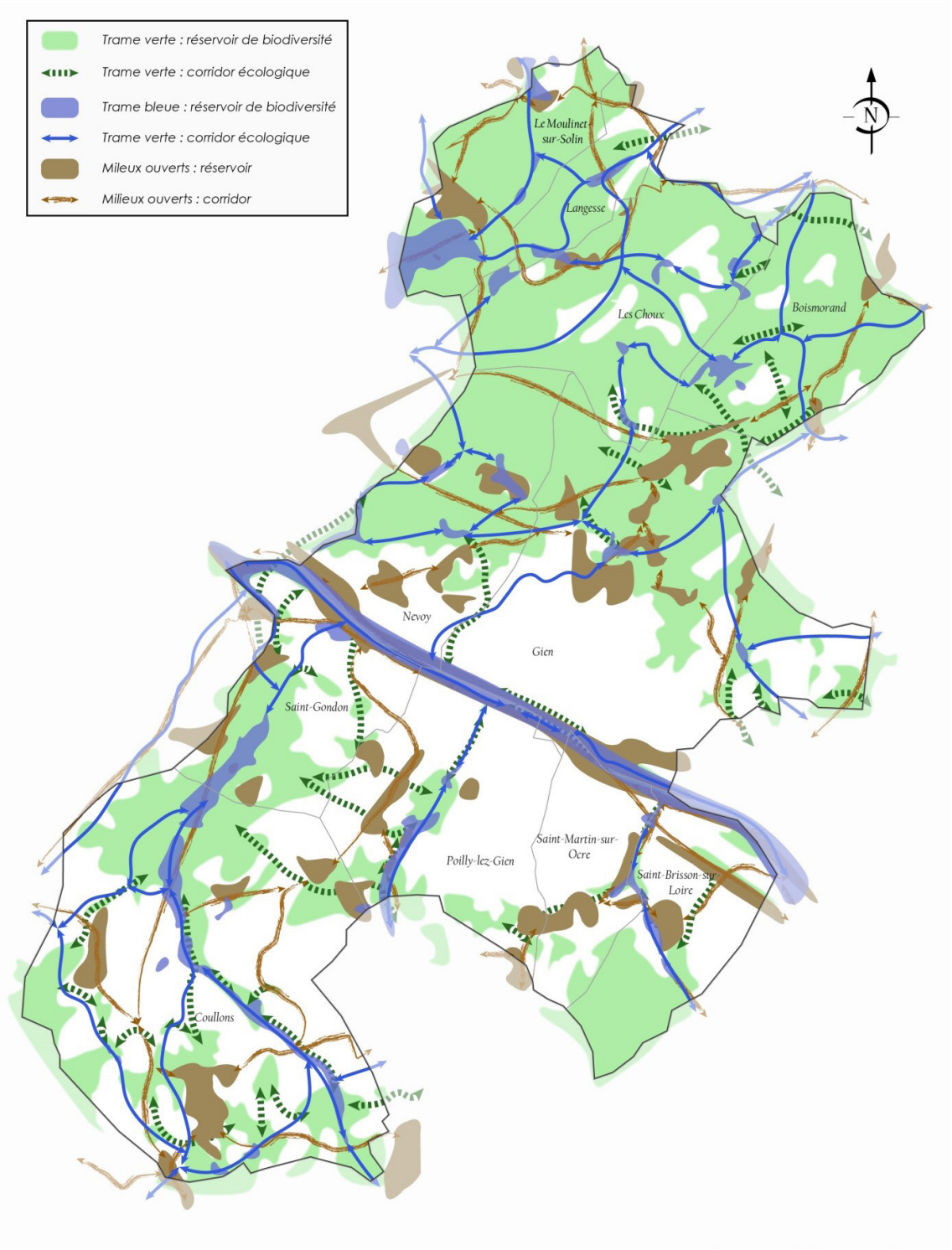
> Favoriser la préservation et la replantation de haies pour renforcer la perméabilité des milieux agricoles.

> Freiner la fragmentation des corridors

par l'urbanisation ou les infrastructures de transports. Cela passe prioritairement par la préservation des coupures d'urbanisation en limitant le développement linéaire des villages et des bourgs et en limitant les extensions urbaines.

> Intégrer les continuités écologiques dans les choix de développement urbain. A cette fin :

- l'urbanisation des éléments paysagers, support d'un corridor écologique, sera prioritairement évitée,
- si nécessaire, des règles ou orientations spécifiques seront prévues dans les secteurs d'extension situés au contact d'un corridor écologique,
- l'urbanisation des espaces présentant de forts enjeux en matière de biodiversité devra s'accompagner d'un projet de reconstitution du corridor écologique.


Trame verte : réservoir de biodiversité
Trame verte : corridor écologique
Trame bleue : réservoir de biodiversité
Trame verte : corridor écologique
Milieux ouverts : réservoir
Milieux ouverts : corridor
N
Le Moulinet-sur-Solin
Langesse
Les Choux
Boismorand
Nevoy
Gien
Saint-Gondon
Saint-Martin-sur-Ocre
Poilly-lez-Gien
Saint-Brisson-sur-Loire
Coullons

■ Préserver les milieux sensibles pour leur intérêt faunistique et floristique identifiés à l'échelle locale, régionale, nationale et européenne

Zonages de protection

> 3 sites Natura 2000 « Zones Spéciales de Conservation » associés à la Directive Habitat.

> 2 sites Natura 2000 « Zones de Protection Spéciales » associés à la Directive Oiseaux.

> 2 sites gérés par le Conservatoire des Espaces Naturels du Centre-Val de Loire.

Zonages d'inventaire

> 15 Zones Naturelles d'Intérêt Ecologique Faunistique et Floristique (ZNIEFF), réparties en 10 ZNIEFF de type I et 5 ZNIEFF de type II.

> 1 Zone Importante pour la Conservation des Oiseaux (ZICO).

■ Préserver et maîtriser la ressource en eau (inondation, gestion des eaux pluviales, etc…)

> **Préserver les voies d'eau naturelles** jouant un rôle important dans la rétention des eaux pluviales et la limitation du ruissellement.

> Préserver de toute nouvelle urbanisation la **zone d'expansion des crues** de la Loire en compatibilité avec le Plan de Prévention du Risque Inondation.

> Prendre en compte les périmètres de **protection des captages d'eau**.

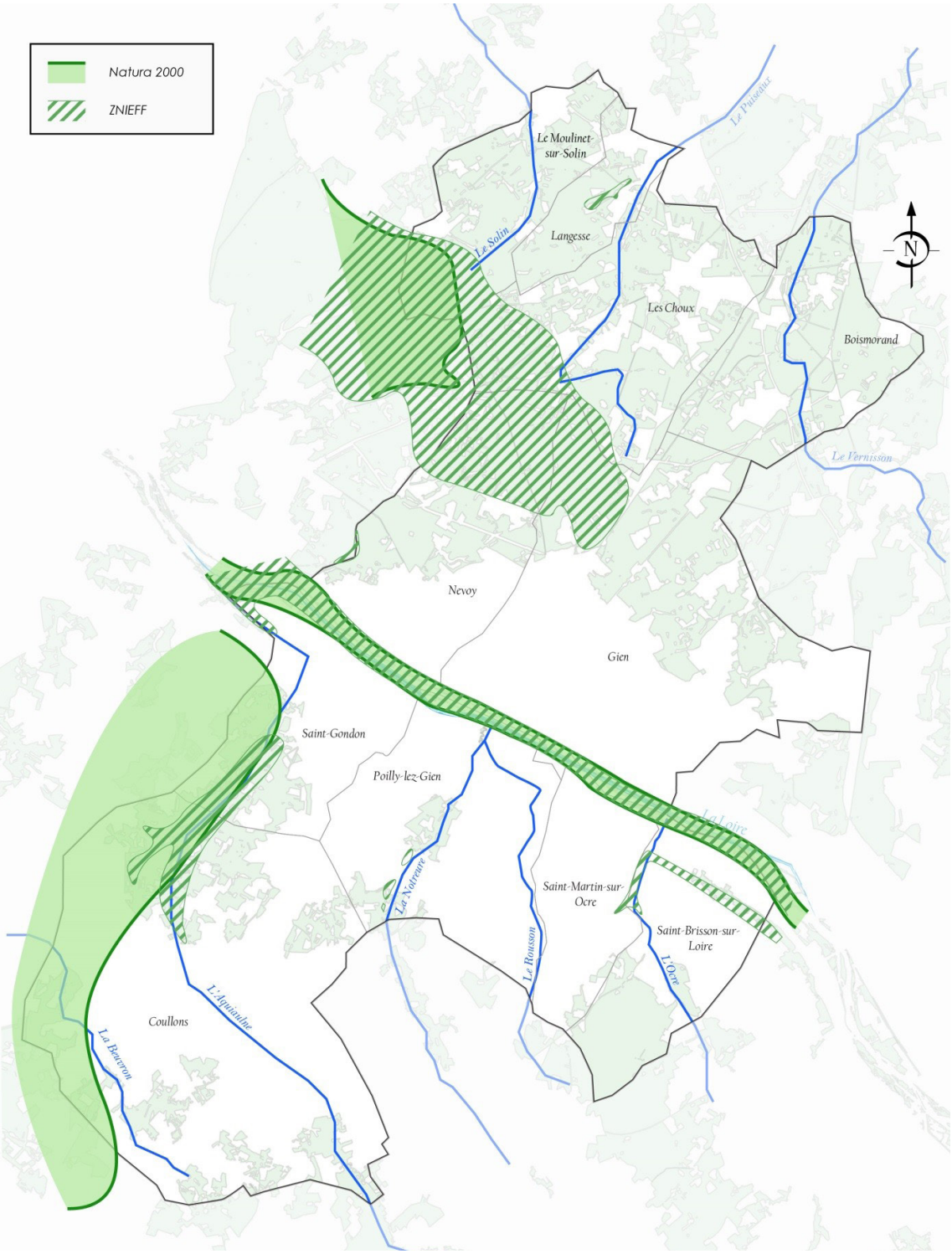
> Parvenir au bon état écologique des cours d'eau, selon les objectifs fixés dans les SDAGE Seine-Normandie et Loire-Bretagne ainsi que dans le SAGE « Nappe de Beauce ».

> Préserver physiquement les cours d'eau (berges, ripisylve, lit majeur, etc.).

> Prendre en compte **la potentialité de présence de zones humides** avant tout projet d'aménagement.

> Eviter tout projet dans les sites de **zones humides avérées.**

Fossé juré avec parcelles agricoles à Nevoy


Natura 2000
ZNIEFF
Le Moulinet-sur-Solin
Langesse
Le Solin
Le Puiseaux
Les Choux
Boismorand
Le Vernisson
N
Nevoy
Gien
Saint-Gondon
Poilly-lez-Gien
La Loire
La Notreure
Saint-Martin-sur-Ocre
Saint-Brisson-sur-Loire
Le Rousson
L'Ocre
L'Aquiaulne
Coullons
La Beuvron

II. L'ATTRACTIVITÉ DU TERRITOIRE : FAIRE ÉMERGER UN TERRITOIRE DYNAMIQUE À TAILLE HUMAINE, SOLIDAIRE ET RICHE DE SES VALEURS LOCALES

1. La maîtrise de l'empreinte urbaine en matière d'habitat

Relancer une dynamique de croissance de la population sans déséquilibrer les polarités définies par le SCOT du Pays Giennois.

> **Produire environ 1450 logements à l'horizon 2029 (12 ans)** à l'échelle de la Communauté des Communes Giennoises en cohérence avec les objectifs du SCOT du Pays Giennois.

Cet objectif en logements permettra également :

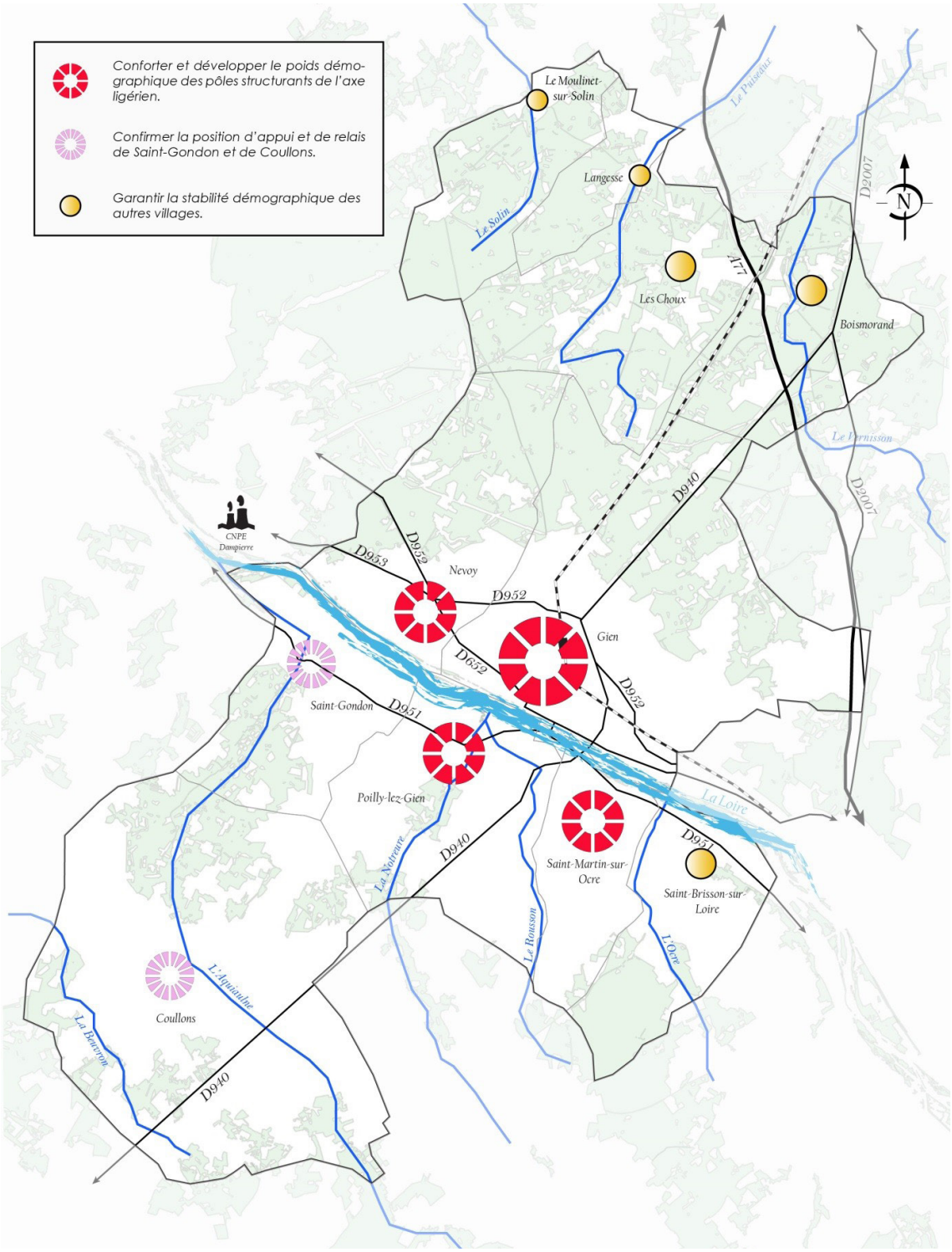
- d'anticiper le desserrement des ménages, c'est-à-dire la baisse constante de la taille moyenne des ménages (scénario I du SCOT),
- de requalifier le parc de logements.
- d'assurer la fluidité du marché immobilier.

La production de logements ne consistera **pas uniquement à construire des logements neufs mais également à remettre sur le marché des logements vacants.**

> **Conforter et développer le poids démographique et le rôle résidentiel des pôles structurants de l'axe ligérien** de Gien, Nevoy, Poilly-lez-Gien et Saint-Martin-sur-Ocre.

> **Confirmer la position d'appui de Saint-Gondon (pôle de proximité) et de Coullons (pôle relais)** en matière d'accueil d'une nouvelle population.

> **Garantir une stabilité démographique** des villages connectés et du maillage rural.


Conforter et développer le poids démographique des pôles structurants de l'axe ligérien.
Confirmer la position d'appui et de relais de Saint-Gondon et de Coullons.
Garantir la stabilité démographique des autres villages.
Le Moulinet-sur-Solin
Langesse
Les Choux
Boismorand
Le Solin
Le Puiseaux
Le Vernisson
D2007
A77
D940
D953
D952
Nevoy
Gien
D652
D951
Saint-Gondon
Poilly-lez-Gien
La Loire
Saint-Martin-sur-Ocre
Saint-Brisson-sur-Loire
La Notreure
Le Rousson
L'Ocre
L'Aquiaulne
La Beuvron
Coullons
CNPE Dampierre
N

Répondre aux besoins en logements par un développement prioritaire autour des bourgs, centres villes et pôles de quartier.

L'objectif de production en logements sera réparti selon la hiérarchisation des pôles définie par le SCOT du pays Giennois, à savoir :

- sur les principales communes de l'axe ligérien, lieux de plus forte concentration des activités, services et équipements : **le développement de l'habitat y sera intensifié.** La priorité sera offerte à la ville de Gien alors que les communes de Nevoy, Poilly-lez-Gien et Saint-Martin-sur-Ocre, « véritables satellites » de la « ville mère », constitueront de véritables petits pôles urbains et/ou économiques secondaires,

- pour les communes de Saint-Gondon et Coullons, elles devront **maintenir leur attractivité résidentielle** à l'échelle de leur capacité en équipements et services publics,

- pour les autres communes, leur capacité à développer leur tissu urbain (disponibilités foncières, équipements, pression foncière réelle,…), est envisagé par **un développement urbain** contenu mais **nécessaire à l'équilibre démographique** et au maintien des équipements en place.

Lier étroitement la politique de l'habitat et la modération de la consommation de l'espace

Durant la décennie à venir, les politiques urbaines développées viseront en priorité **une consommation d'espace modérée** et un recentrage du développement sur les polarités du territoire. Pour y parvenir, la Communauté des Communes Giennoises prend en compte les objectifs du SCOT en faveur de la réduction de la taille moyenne des terrains à vocation d'habitat. Ainsi, la priorité sera donnée :

> **A la commercialisation des quartiers récemment aménagés**, ou n'ayant pas encore trouvé acquéreurs à ce jour dans les différentes communes.

> **A la résorption de la vacance** par des politiques adaptées. Au final, une partie de l'offre en logements dans les 12 prochaines années devrait émaner de ce patrimoine existant.

> **A l'optimisation des espaces urbains existants des bourgs et des hameaux structurés :**

Optimiser les tissus bâtis existants et densifier les secteurs stratégiques s'avère être des stratégies incontournables pour lutter contre l'étalement urbain et préserver les espaces naturels.

Un repérage des « dents creuses »[1] situées dans les enveloppes urbaines des bourgs, des villages et de certains hameaux a permis d'identifier **un gisement représentant environ 40% du potentiel global en logements.**

La densification des hameaux structurés et suffisamment équipés est également envisagée tout en considérant que cette densification ne doit pas conduire à une capacité d'accueil démographique supérieure à 10% de la population à venir sur chaque commune.

---

1 Dent creuse au sens du SCOT du Pays Giennois : une dent creuse est un espace contigu non bâti d'une superficie maximale de 3.000 m² qui se caractérise par une discontinuité dans la morphologie urbaine environnante. Cet espace contigu doit être inclus dans la zone urbaine constituée. Pour qu'il y ait dent creuse, les limites parcellaires mitoyennes comprises dans la zone urbaine constituée doivent être bâties et/ou attenantes à une voie

Sont identifiés comme hameaux « structurés », les hameaux qui par leur taille, leur structure urbaine et viaire, leurs caractéristiques architecturales et leur desserte en réseaux ont matière à se densifier.

Pour le reste des hameaux et des écarts bâtis, **seules l'extension et la réalisation d'annexes sera admise.**

Tous les bourgs et villages ne disposent pas des mêmes gisements fonciers. Par conséquent, il sera tenu compte :

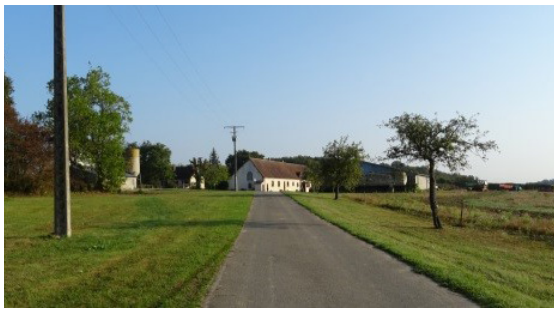
- de la spécificité des bourgs et des villages (préservation des jardins et de la nature en ville, cadre de vie, espaces publics, cône de vue paysagers...),
- des différentes contraintes qui peuvent limiter la mobilisation des gisements fonciers liées notamment à l'activité agricole, à la gestion des eaux pluviales, à la présence de zones humides ou de corridors écologiques, à l'existence d'un plan de prévention du risque inondation etc,
- de la dureté foncière c'est-à-dire de la difficulté à mobiliser ou acquérir des terrains par rapport au découpage parcellaire, au nombre et au type de propriétaire et à la complexité des partages de droit de propriété…).

Le SCOT du Pays Giennois a considéré que seul **80% du potentiel des dents creuses pourraient être mobilisés.**

> **A la définition d'un foncier correspondant aux stricts besoins en développement de la communauté des communes Giennoises.** Les besoins en foncier réels de la collectivité, dans le cadre de la mise en œuvre du PLUi, seront limités à **59 ha** environ pour les 12 prochaines années considérant qu'une grande partie du développement urbain se fera sur les pôles structurants, lieux de plus forte densité.

> **A la définition d'une enveloppe supplémentaire pour le maillage rural de l'ordre de 3 ha,** en compatibilité avec l'enveloppe foncière dite « bonus » autorisée par le SCoT du Pays Giennois.

> **A l'absence de développement des hameaux et écarts dispersés** sur l'intégralité du territoire. En aucun cas, le projet urbain n'exclut une évolution de l'urbanisation en place par réalisation d'extensions, d'annexes ou de changements de destination.



Ferme du lieu-dit le Temple au Nord de Gien

Favoriser un développement urbain qualitatif et organisé des cœurs d'îlot et secteurs d'extension en :

> Créant une couture urbaine entre les différents quartiers périphériques.

> Favorisant les opérations mettant en œuvre une mixité fonctionnelle.

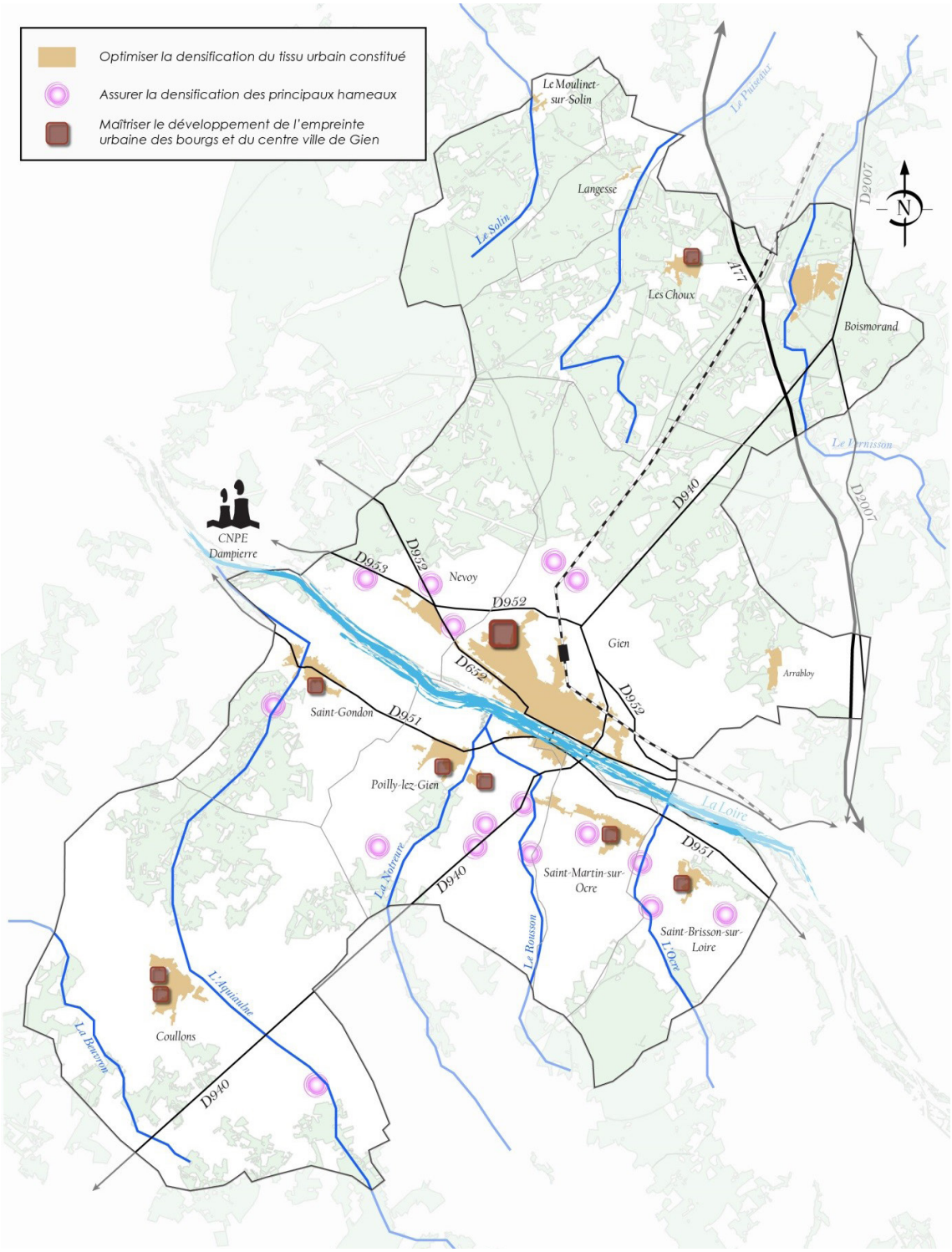
> Valorisant les espaces publics.

> Préservant les espaces naturels de respiration.

> Assurant une offre adaptée en stationnements automobiles / vélos.

> Favorisant les cheminements doux (vélos, piétons).

> En privilégiant la création d'un quartier qualitatif sur Gien de type « Ecoquartier ».


Optimiser la densification du tissu urbain constitué
Assurer la densification des principaux hameaux
Maîtriser le développement de l'empreinte urbaine des bourgs et du centre ville de Gien
Le Moulinet-sur-Solin
Langesse
Le Solin
Le Puiseaux
Les Choux
A77
D2007
Boismorand
Le Vernisson
D940
CNPE Dampierre
D953
D952
Nevoy
Gien
Arrabloy
D652
Saint-Gondon
D951
Poilly-lez-Gien
La Loire
La Notreure
Saint-Martin-sur-Ocre
Saint-Brisson-sur-Loire
Le Rousson
L'Ocre
L'Aquiaulne
Coullons
La Beuvron
N

2. Proposer une offre en logements adaptée aux besoins de tous

Garantir la réalisation des parcours résidentiels

Bien que la demande en accession à la propriété reste majoritaire à l'échelle de la Communauté des Communes Giennoises, le territoire offre à ce jour environ **34,5% de logements locatifs privés et publics.** Ce niveau intéressant et sa suffisance doivent être entretenus dans la prochaine décennie.

Immeuble inoccupé aux abords du lycée

Immeuble réhabilité rue des Cygnes, au Nord de Gien

Le projet de PLUi prévoit ainsi de renforcer la mixité sociale et intergénérationnelle pour prendre en compte les évolutions de la population dans les années à venir, notamment le vieillissement de la population et l'arrivée de nouveaux habitants. Les objectifs du PLUi doivent ainsi permettre de :

> favoriser les opérations de renouvellement urbain sur le secteur de la gare de Gien, favorable en matière de desserte en transports publics,

> garantir un niveau de mixité sociale sur le territoire,

> amorcer une réflexion sur :

- l'offre de **logements pour les étudiants**, stagiaires, les jeunes actifs et les décohabitants dans des logements pérennes,
- l'offre en **hébergement d'urgence** et temporaire pour les personnes en difficultés sociales et économiques,
- l'offre dédiée à la population vieillissante.

Cette réflexion devra prioritairement être étudiée dans le cadre de **la réhabilitation du parc existant ou la réhabilitation de bâtiments inoccupés avec éventuellement des partenariats avec les bailleurs sociaux** avec les objectifs suivants :

> améliorer les performances énergétiques,

> adapter les logements aux évolutions des besoins et des conditions de vie (vieillissement notamment),

> soutenir la « résidentialisation », c'est-à-dire le traitement et la gestion des espaces publics autour de ces logements.

Opter pour des modes d'urbanisation différents selon la diversité des territoires

Des modes d'urbanisation différents existent sur le territoire : ville centre, villes moyennes, villages, bourgs, zones pavillonnaires, grands ensembles, etc. **Les formes urbaines sont donc à traiter selon des méthodes différenciées** pour préserver cette

diversité :

- travailler, là où c'est possible, l'imbrication logement social et l'accession libre,
- quand les espaces sont déjà trop spécialisés pour permettre une mixité à court terme, investir les espaces publics et les lieux de rencontre. Le renouveau de l'espace public peut devenir générateur de lien social : accessibilité et qualité des espaces publics sont privilégiées,
- intégrer les quartiers « politique de la ville » afin d'assurer une mixité sociale et fonctionnelle à l'échelle du territoire.

Développer une réflexion sur les formes urbaines

Développer la diversité des formes urbaines, c'est **valoriser la variété des tissus urbains existants** sur le territoire et mettre en avant la qualité du paysage urbain :

- favoriser les formes urbaines moins consommatrices d'espaces,
- conserver les caractéristiques fondamentales du paysage et de la géographie dans les nouveaux projets, notamment la topographie,
- maintenir les éléments végétaux remarquables et veiller au développement des espaces verts et de proximité connectés au maillage naturel environnant,
- inciter à la végétalisation des constructions.

3. Adapter l'offre d'équipements et de services aux besoins de la population

Optimiser et adapter les équipements existants aux besoins des nouvelles populations accueillies.

La qualité de vie dans une ville ou un village ne se limite pas au logement. Disposer d'une offre de services et d'équipements de proximité facilement accessibles est un atout essentiel à l'attractivité d'un territoire.

Aussi, la Communauté de Communes Giennoises mettra en œuvre une politique visant à :

- adapter les équipements publics existants au vue de la population actuelle et à venir pour chaque territoire : ponctuellement, au sein de chaque commune, des espaces seront réservés pour l'extension des équipements à rayonnement local,
- conforter l'offre actuelle de services tournée vers les familles et les jeunes actifs : adapter progressivement les structures scolaires, périscolaires et parascolaires publiques,
- réaliser des réserves foncières pour assurer le développement de nouveaux équipements d'infrastructures ou une meilleure accessibilité aux équipements existants (stationnement notamment),
- favoriser l'accueil des professions médicales.

Les Choux - Mairie

Arrabloy - Ecole

Gien – Collège Jean Mermoz

Accompagner le vieillissement de la population

En complément de l'offre existante en matière d'équipements dédiés sur le territoire communautaire (EPAHD, résidence foyer…), l'opportunité de la renforcer doit être envisagée notamment pour **l'adapter à la demande des jeunes séniors.**

Cette nouvelle offre sera principalement

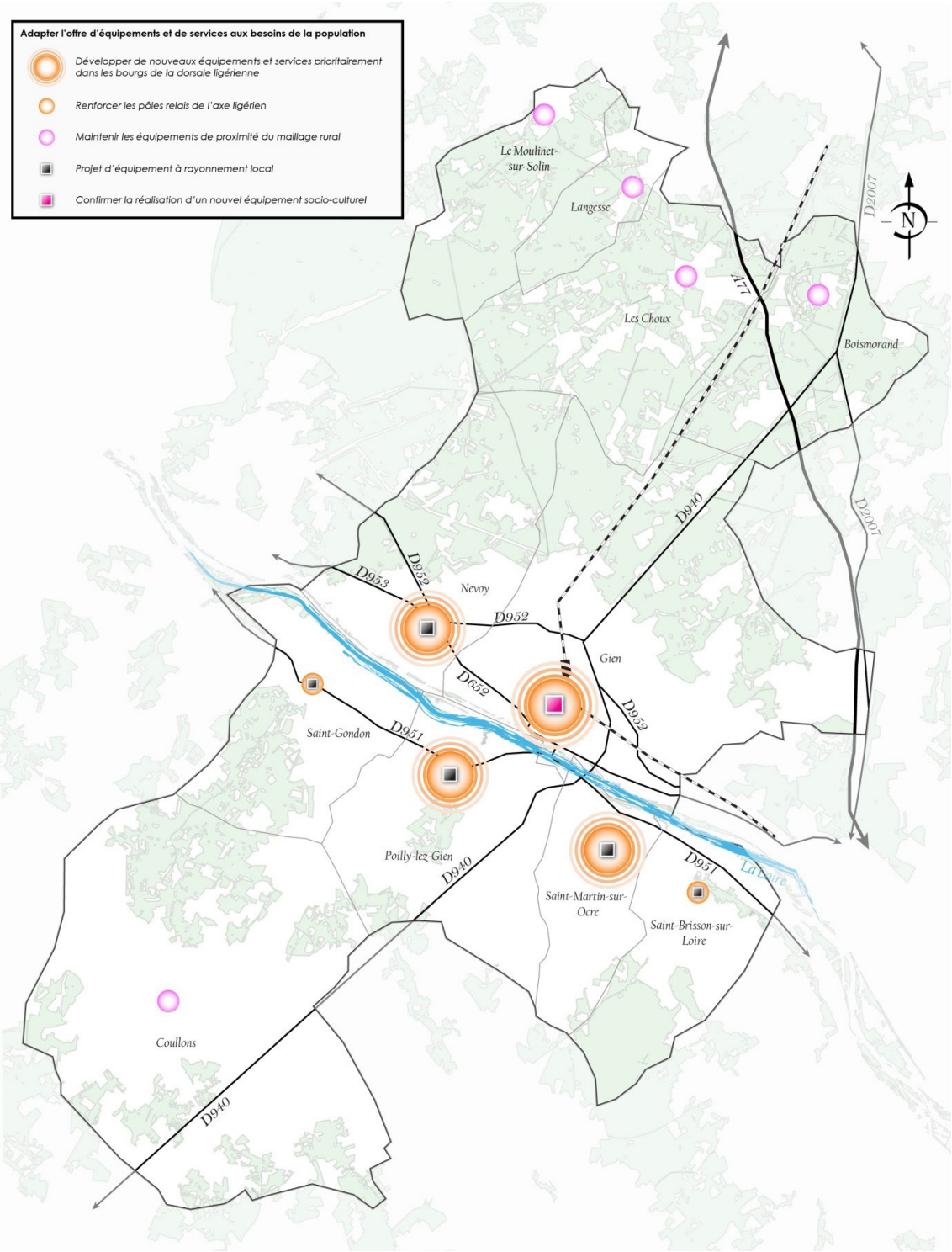
développée sur la ville centre de Gien mais l'étude d'autres opportunités ne sera pas à exclure.

■ Assurer la mixité des fonctions urbaines par le renforcement des centralités urbaines

La mixité des fonctions urbaines est développée à l'échelle du quartier ou du territoire communal. Elle sera recherchée particulièrement dans les centralités urbaines ainsi qu'au sein des futurs quartiers avec :

- le développement d'une mixité fonctionnelle,
- l'implantation d'activités ne générant pas de nuisances incompatibles avec la proximité résidentielle,
- l'aménagement des espaces publics renforçant la centralité et la lisibilité de ces lieux de vie,
- un accès aux réseaux à l'ensemble de la population du territoire.

■ Accompagner la politique départementale en matière de développement du réseau de télécommunications numériques


Adapter l'offre d'équipements et de services aux besoins de la population
Développer de nouveaux équipements et services prioritairement dans les bourgs de la dorsale ligérienne
Renforcer les pôles relais de l'axe ligérien
Maintenir les équipements de proximité du maillage rural
Projet d'équipement à rayonnement local
Confirmer la réalisation d'un nouvel équipement socio-culturel
N
Le Moulinet-sur-Solin
Langesse
Les Choux
Boismorand
Nevoy
Gien
Saint-Gondon
Poilly-lez-Gien
Saint-Martin-sur-Ocre
Saint-Brisson-sur-Loire
Coullons
La Loire
D2007
A77
D940
D952
D953
D652
D951

4. Poursuivre la dynamique économique existante

Maintenir une organisation du foncier économique prenant appui sur l'armature territoriale

> Une zone d'activités structurante : **la zone d'activité de la Bosserie**, à destination d'entreprises consommatrices d'espace et/ou potentiellement nuisantes (entrepôts, industries, artisans etc…) qui se développe sur un peu plus de **20 ha.**

> Plusieurs **zones d'activités de proximité** permettant le développement et l'extension de l'artisanat (notamment) sur des sites clairement identifiés :

- les Cartelets à Coullons et la zone de Poilly-lez-Gien qui disposent encore de foncier suffisant pour l'accueil à venir,
- Saint-Gondon qui s'étend pour compléter ponctuellement les besoins notamment en matière d'artisanat.

> Une **réhabilitation des friches industrielles** à rendre prioritaire sur l'aménagement de nouvelles zones consommatrices d'espaces.

Renforcer l'économie existante

> Dans le cadre de la **mixité des fonctions** en zone urbaine, poursuivre l'autorisation de développement des activités économiques non nuisantes (bureau, petit artisanat etc.).

> Soutenir au travers des outils réglementaires le maintien et le développement des **activités isolées** dans les écarts ou les hameaux lorsqu'elles ne portent pas atteinte aux activités agricoles, aux paysages et à l'environnement au sens large.

Rechercher un équilibre commercial :

> Soutenir le développement commercial à but **touristique et de loisir** sur l'ensemble du territoire (restauration, développement hôtelier etc.).

> Encourager le développement des **commerces** dans les centralités urbaines.

> Imposer le développement des structures commerciales dans les sites prévus à cet effet : les **ZACOM** (Zones d'Aménagement Commerciales).

Encourager l'économie touristique en s'appuyant sur les atouts du territoire.

> Développer les circuits touristiques.

> Faciliter la traversée de la Loire depuis l'itinéraire de la Loire à Vélo (utilisation du pont de la voie ferrée).

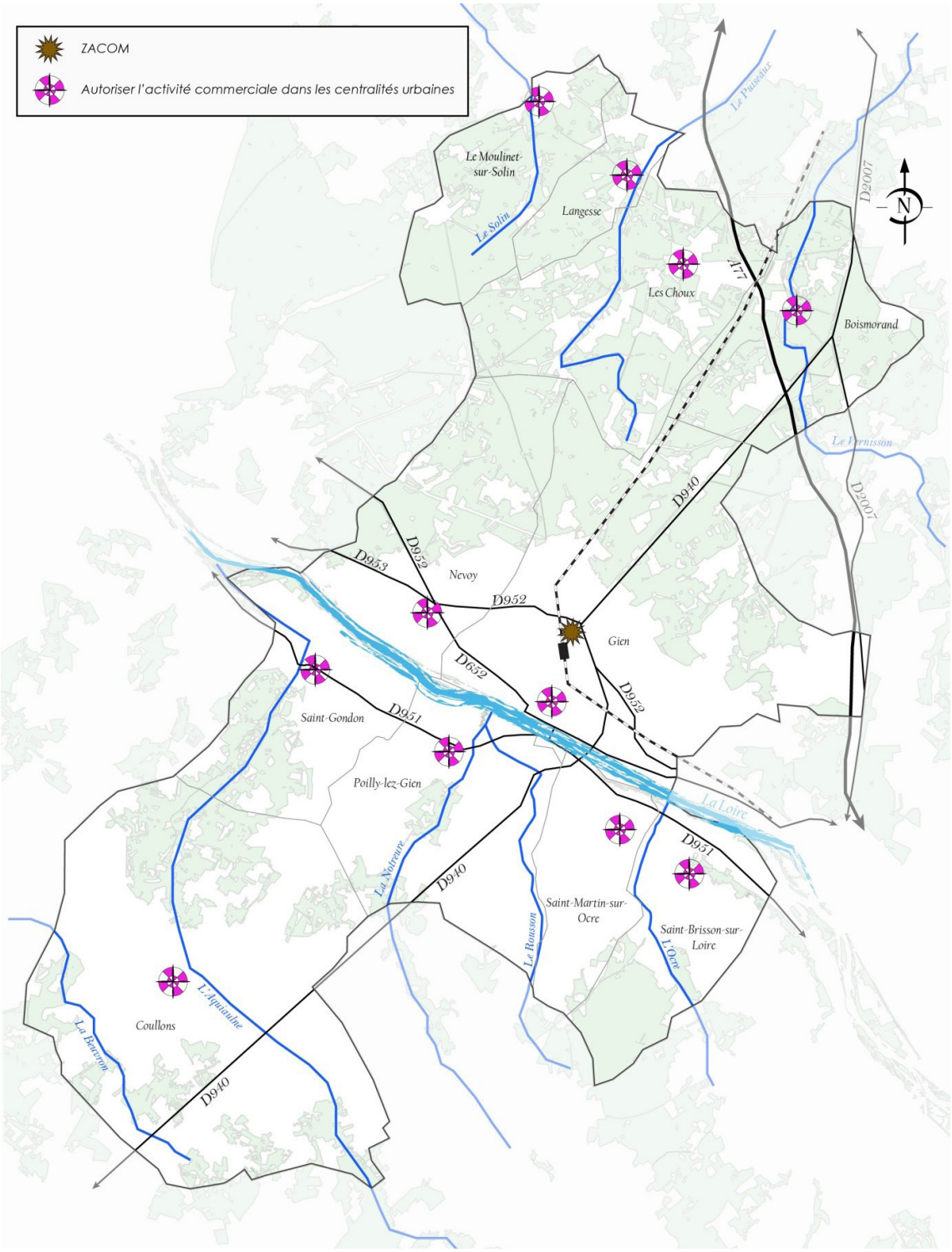
> Mettre en valeur le patrimoine naturel et architectural.

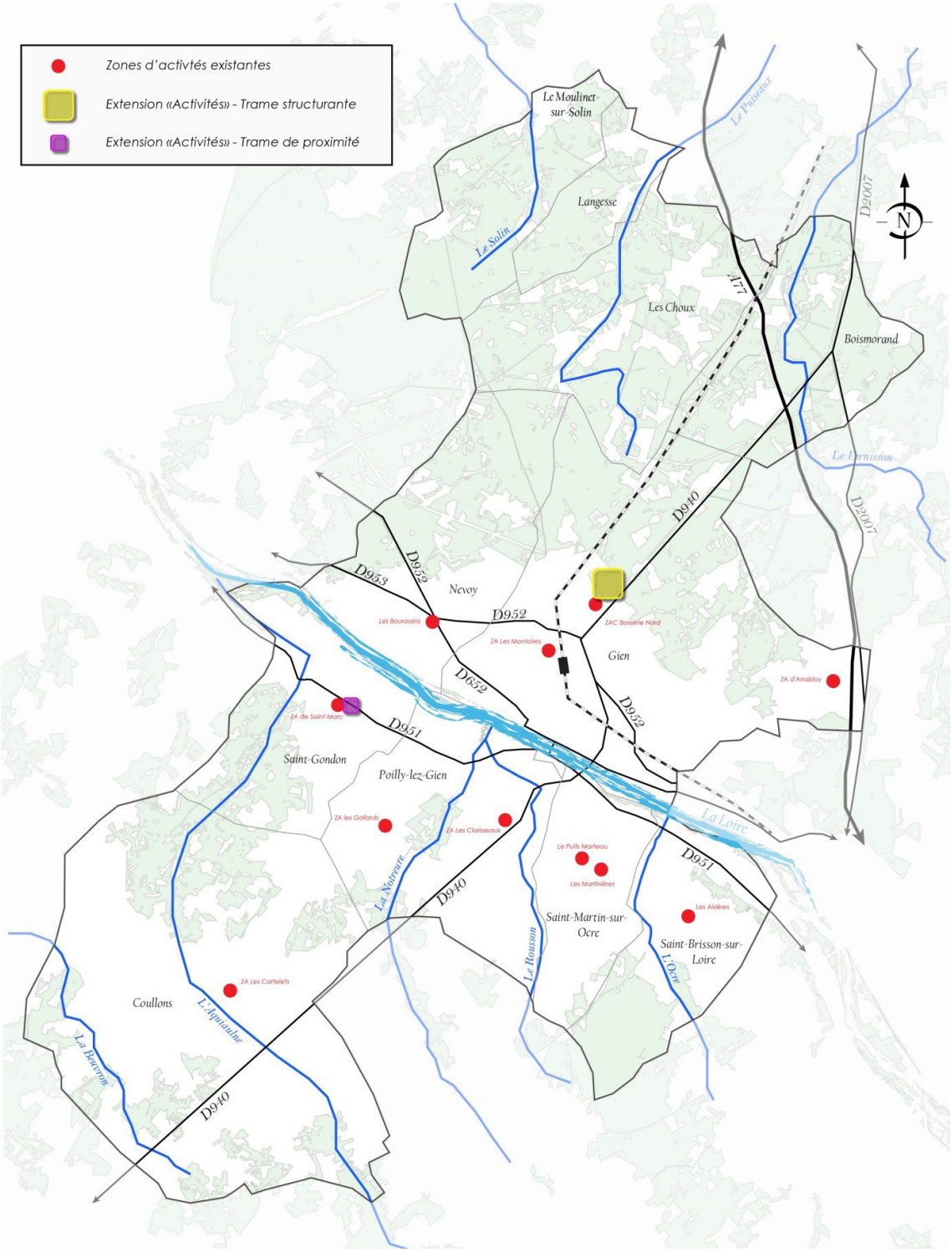
> Permettre le développement de l'agro-tourisme.

> Assurer l'évolution des secteurs d'hébergement touristique (Parc Résidentiel de Loisirs, camping).

> Valoriser les chemins de grandes randonnées.

Développer de nouvelles formes d'économie au travers du télétravail.


ZACOM
Autoriser l'activité commerciale dans les centralités urbaines
Le Moulinet-sur-Solin
Langesse
Le Solin
Les Choux
Le Puiseaux
A77
D2007
Boismorand
Le Vernisson
D940
D953
D952
Nevoy
Gien
D652
D951
Saint-Gondon
Poilly-lez-Gien
La Loire
La Notreure
Saint-Martin-sur-Ocre
Saint-Brisson-sur-Loire
Le Rousson
L'Ocre
L'Aquiaulne
Coullons
La Beuvron
N


Zones d'activtés existantes
Extension «Activités» - Trame structurante
Extension «Activités» - Trame de proximité
Le Moulinet-sur-Solin
Langesse
Le Solin
Le Puiseaux
Les Choux
A77
D2007
Boismorand
Le Vernisson
D940
D952
D953
Nevoy
Les Bourassins
ZAC Bosserie Nord
ZA Les Montoires
Gien
ZA d'Arrabloy
D652
ZA de Saint-Marc
D951
Saint-Gondon
Poilly-lez-Gien
ZA les Gallards
ZA Les Clorisseaux
La Loire
Le Puits Marteau
Les Martinières
La Notreure
Saint-Martin-sur-Ocre
Les Alsières
Saint-Brisson-sur-Loire
Le Rousson
L'Ocre
ZA Les Cartelets
Coullons
L'Aquiaulne
La Beuvron
N

5. Soutenir l'agriculture en tant que support d'une activité économique structurante.

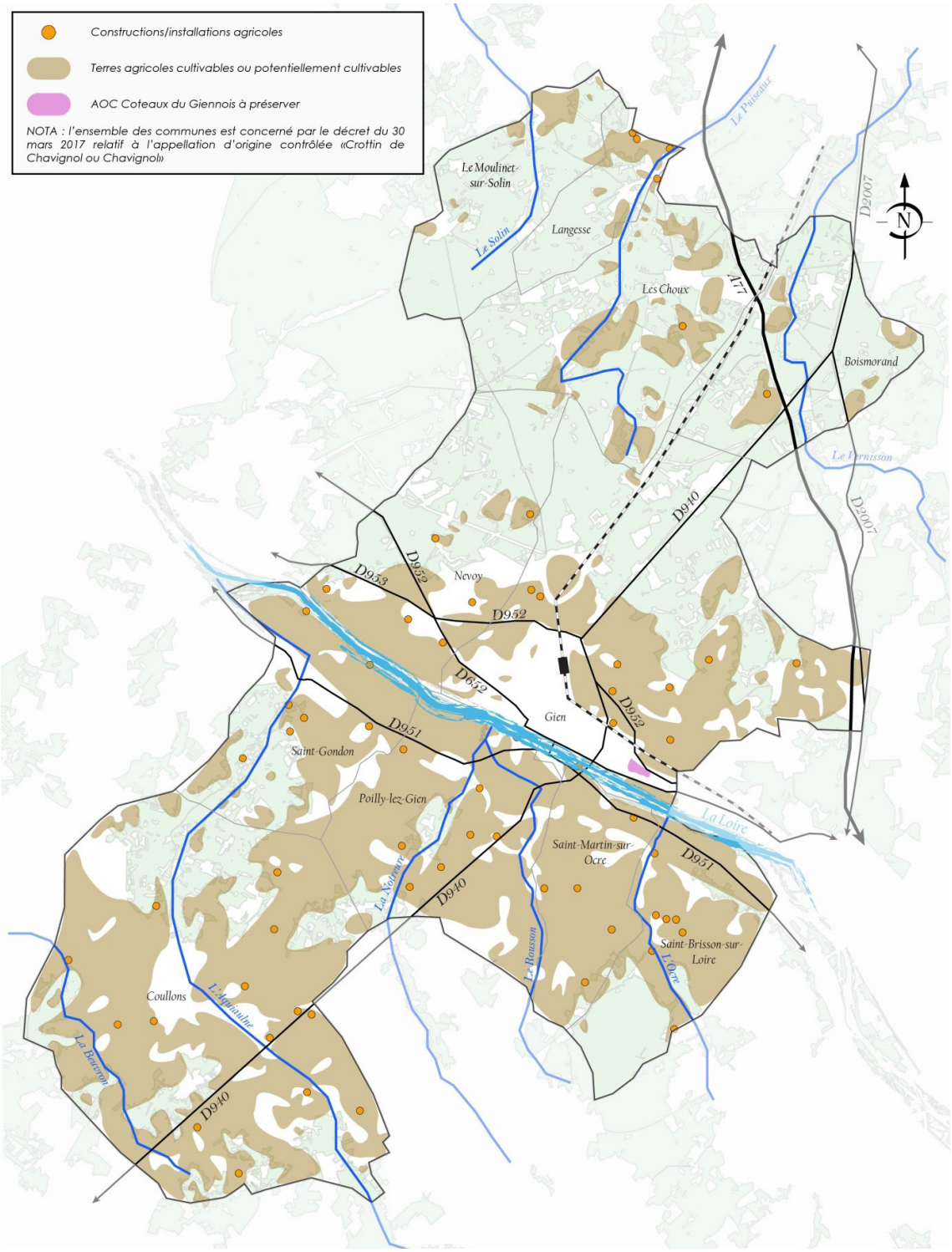
> Protéger l'agriculture en **limitant l'étalement urbain.** L'objectif est de maintenir les terres cultivées ou potentiellement cultivables à destination de l'agriculture. Il s'agira également d'éloigner les potentiels conflits d'usage entre habitants et exploitants en limitant tout rapprochement de l'urbanisation des structures agricoles.

> Permettre **la diversification des activités au-delà de l'activité agricole** au sens stricte du code de l'urbanisme.

> Développer **les circuits courts** pour soutenir le développement économique local (mise en valeur, communication, développement d'une filière en approvisionnant les cantines scolaires etc).

> Prendre en compte les périmètres **d'Appellation d'Origine Contrôlée.**

> Prendre en considération la **circulation agricole** et les problématiques de **drainage** dans les projets de développement du territoire.


Constructions/installations agricoles
Terres agricoles cultivables ou potentiellement cultivables
AOC Coteaux du Giennois à préserver
NOTA : l'ensemble des communes est concerné par le décret du 30 mars 2017 relatif à l'appellation d'origine contrôlée «Crottin de Chavignol ou Chavignol»
Le Moulinet-sur-Solin
Le Solin
Langesse
Les Choux
Le Puiseaux
A77
D2007
N
Boismorand
Le Vernisson
D940
D952
D953
Nevoy
D652
Gien
D951
Saint-Gondon
Poilly-lez-Gien
La Loire
Saint-Martin-sur-Ocre
La Notreure
Le Rousson
Saint-Brisson-sur-Loire
L'Ocre
Coullons
L'Aquiaulne
La Beuvron

III. Préserver et valoriser le cadre de vie

1. Mettre en valeur le patrimoine et les paysages qui fondent l'identité de la Communauté des Communes Giennoises

Préserver la diversité des paysages

> par la diversité des espaces : ville, nature et agriculture.

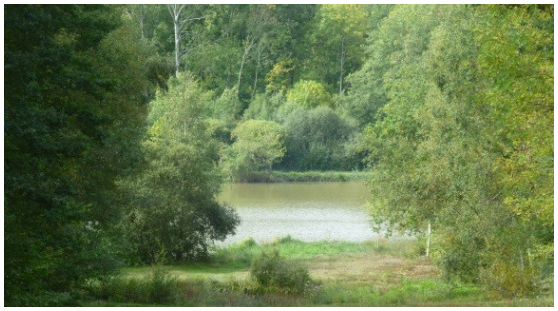
> Par le maintien des **vues** depuis la levée de la Loire vers les espaces bâtis.

> Par la mise en valeur des éléments témoins de l'identité Ligérienne.

> Par la préservation du paysage forestier sur la partie Nord du territoire.

> Par la préservation du bocage sur la partie Sud du territoire.

> Par la préservation des éléments végétaux significatifs du paysage.



Etang sur la commune de Coullons

Val sur la commune de Saint-Brisson avec boisement en fond de perspective

Boisement sur la commune de Saint-Gondon

Plateau agricole au Nord de Gien avec perception de l'urbanisation aux portes de la ville et la forêt en arrière-plan.

La Notreure se jette dans la Loire à Poilly-lez-Gien

Bocage sur le territoire de Saint-Martin-sur-Ocre

Préserver les vues remarquables

Il s'agit particulièrement de préserver :

- les points de **vue panoramiques** sur la vallée de la Loire,
- les **échappées visuelles** vers les éléments patrimoniaux identitaires du territoire comme le château de Saint-Brisson-sur-Loire, le château de Gien, le bourg de Langesse...

Vue sur Gien depuis les coteaux Sud à Poilly-lez-Gien

Rive de la Loire à Poilly-lez-Gien

Vue sur le château de Gien depuis la rive Sud

Vue sur le bourg de Langesse

Favoriser l'appropriation du site de la Loire par les habitants

Donner une place stratégique aux bords de Loire et aux espaces ligériens :

> Conforter la place de la « **Loire à vélo** » et créer les connexions nécessaires avec le maillage cycle local.

> Permettre la création d'un parcours de santé en bords de Loire sur la ville de Gien.

> Finaliser le projet de requalification du centre-ville de Gien pour « ouvrir » la ville sur la Loire.

> Intégrer l'ancienne voie de chemin de fer dans les réflexions de parcours pour relier plus aisément la rive Nord et Sud de la Loire.

Identifier et protéger les éléments du patrimoine architectural bâti

Les éléments remarquables du patrimoine bâti seront identifiés et préservés grâce à une réglementation adéquate : château, croix de chemin, lavoirs, grange, détails architecturaux etc.

Le vieux château du Moulinet-sur-Solin

Les Choux - croix

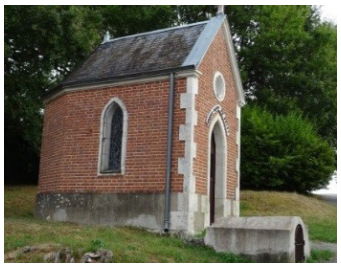
- Accompagner l'Architecte des Bâtiment de France dans l'évolution de certains périmètres de protection des monuments historiques

> Mise en place de Périmètres Délimités des Abords **(PDA)**.

Lavoir de Saint-Gondon

Pigeonnier à Boismorand

Poilly-lez-Gien - croix


Chapelle Notre-Dame de Nevoy

Bâtiment à Nouan commune de St-Gondon

St-Brisson - puits

2. Assurer une intégration réussie de l'urbanisation dans le paysage intercommunal riche de ses diversités locales

Prévoir une urbanisation réfléchie en limitant strictement le mitage et l'urbanisation de type linéaire

Les extensions urbaines se réaliseront **dans la continuité des entités urbaines existantes**, en « épaisseur » plutôt que de manière linéaire le long des axes de communication afin de favoriser la vie de village et de limiter les distances entre les secteurs d'habitat et les équipements de proximité. L'extension d'activités isolées comme en rive de la RD 2007 ne sera plus autorisé.

Dessiner des lisières urbaines de qualité en fonction du contexte territorial – gestion des franges urbaines

> Les entrées d'agglomérations, qu'il s'agisse de la déviation de la RD 952, des routes départementales ou des anciens axes de faubourg, **doivent bénéficier d'un traitement urbain et paysager qualitatif** qui permette de produire une image qualitative et agréable du territoire, avec un effort plus particulier à porter sur la qualité des fronts bâtis et des espaces publics. Les zones d'activités sont particulièrement concernées car la fonctionnalité est souvent privilégiée au détriment de la qualité des traitements.

Ainsi, notamment en cas de secteurs d'extension définis en frange de l'espace agricole et/ou naturel, des dispositions particulières seront définies afin **d'intégrer les projets dans le paysage et de faciliter la transition urbain/nature.**

> En outre, la Communauté des Communes Giennoises souhaite limiter la prolifération des enseignes publicitaires sur les axes majeurs d'entrée sur l'agglomération notamment route d'Orléans.

Intégrer la question du traitement qualitatif des entrées de villes et villages dans tous les projets d'extension urbaine (habitat, économique, équipements) et améliorer la qualité des entrées de ville existantes

Les entrées de ville marquent et influencent la perception de l'ensemble du territoire puisqu'elles véhiculent la première image d'une ville ou d'un village.

Certaines communes présentent des entrées de ville affectées par les extensions urbaines sans qu'aucune réflexion préalable quant à leur intégration n'ait été réalisée. Aussi, la transition entre l'urbain et l'espace agricole est brutale et ne véhicule pas une image qualitative de la commune.

Des améliorations en termes de gestion de l'espace public, de traitement paysager plus qualitatif pourront être étudiés pour les communes concernées telle que Poilly-lez-Gien, Nevoy ou encore Gien.

La question **des entrées de ville doit systématiquement être intégrée en amont de tout projet** d'urbanisation en extension des villes et villages.

Encourager l'intégration du bâti dans le paysage

Les nouvelles constructions devront s'intégrer au mieux dans leur environnement et s'adapter au contexte communal. La communauté de communes et les communes seront attentives :

- à la qualité des projets d'aménagement évaluée à partir des différents critères tels que les liaisons douces, la di-

versité de la trame parcellaire, la mixité du bâti, la prise en compte du contexte patrimonial local etc,

- à l'aspect extérieur des constructions et aménagements perceptibles depuis les points de vue et à leur intégration dans les lignes de force du paysage. Les exigences architecturales devront trouver un compromis avec les besoins de l'architecture écologique,
- à la requalification du bâti ancien (logements, granges, anciens corps de ferme),
- assurer l'insertion des bâtiments existants, des rénovations et de leurs extensions en lien avec l'identité paysagère dominante (ligérienne, solognote ou Puisaye).

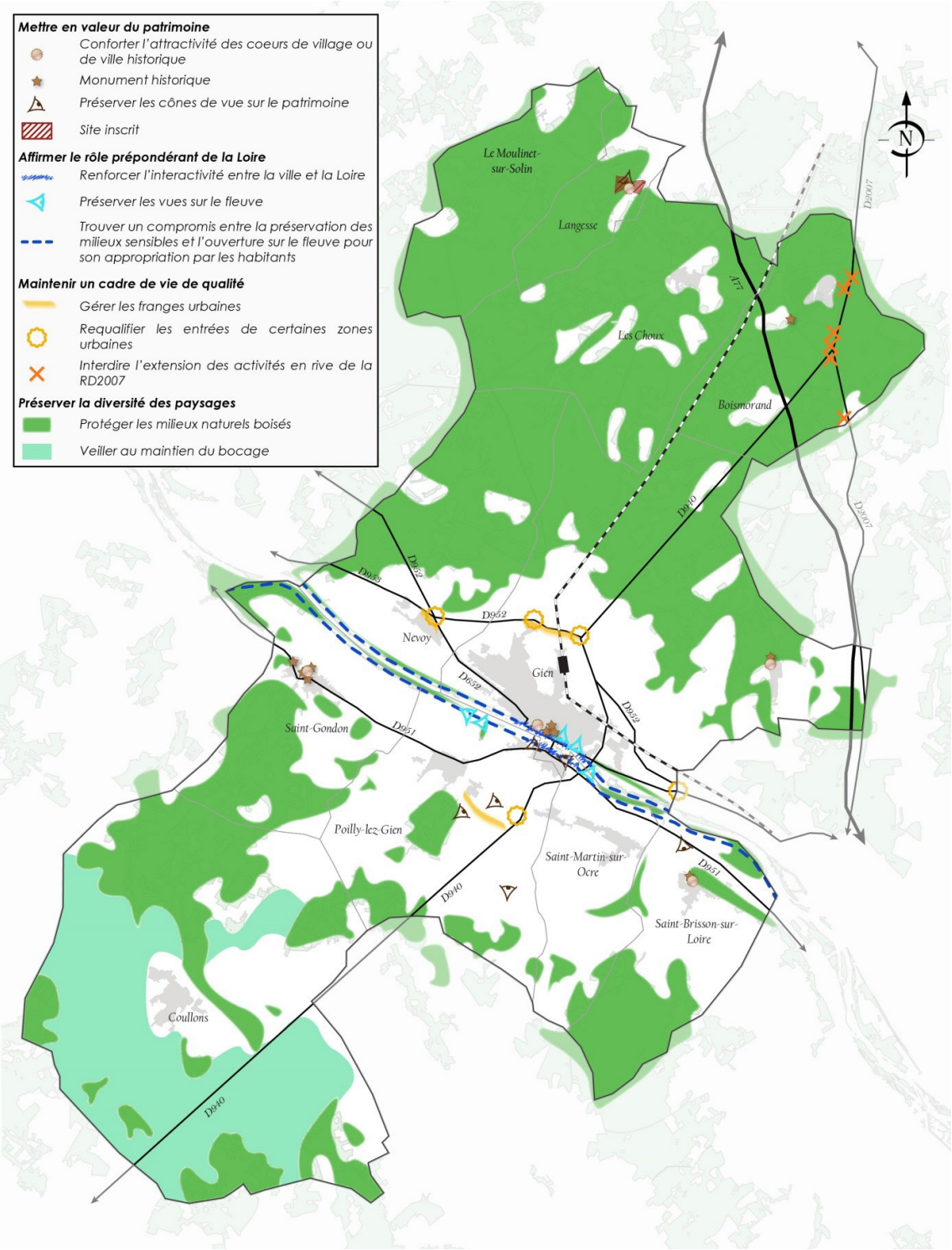
Privilégier la convivialité des espaces publics

L'aménagement et le traitement des espaces publics seront principalement destinés à préserver ou à recréer des lieux de rencontre adaptés accessibles à tous les publics. Seront ainsi encouragés :

- la création d'aires de jeux de sport et de détente,
- la création d'aires de repos et de restauration (arrêts de bus, bancs publics, aires de pique-nique,
- la requalification du parking et de l'ancien d'Intermarché aux Montoires.

Place de la mairie de Nevoy

Aménagement de stationnements intégrés aux espaces publics de Gien


Mettre en valeur du patrimoine
Conforter l'attractivité des coeurs de village ou de ville historique
Monument historique
Préserver les cônes de vue sur le patrimoine
Site inscrit
Affirmer le rôle prépondérant de la Loire
Renforcer l'interactivité entre la ville et la Loire
Préserver les vues sur le fleuve
Trouver un compromis entre la préservation des milieux sensibles et l'ouverture sur le fleuve pour son appropriation par les habitants
Maintenir un cadre de vie de qualité
Gérer les franges urbaines
Requalifier les entrées de certaines zones urbaines
Interdire l'extension des activités en rive de la RD2007
Préserver la diversité des paysages
Protéger les milieux naturels boisés
Veiller au maintien du bocage
N
Le Moulinet-sur-Solin
Langesse
Les Choux
Boismorand
Nevoy
Gien
Saint-Gondon
Poilly-lez-Gien
Saint-Martin-sur-Ocre
Saint-Brisson-sur-Loire
Coullons
A77
D2007
D940
D952
D951

3. Protéger les habitants des risques, pollutions et nuisances identifiés sur le territoire

Préserver de toute nouvelle urbanisation des secteurs inclus dans les zones d'expansion des crues identifiées dans le PPRI

> La protection des personnes et des biens est assurée par un encadrement de l'urbanisation dans les secteurs soumis aux **risques d'inondation** de la Loire.

> Dans le même objectif de réduction des risques inondation, la Communauté des Communes Giennoises incitera à la **limitation de l'imperméabilisation des sols** pour favoriser l'infiltration des eaux.

Limiter l'urbanisation aux abords des voies classées à grande circulation, des voies « express » et de la voie ferrée

Les infrastructures ferroviaires ainsi que les principaux axes routiers constituent des sources de nuisances sonores importantes et créent des problématiques en matière d'accès, de circulation et de sécurité routière. Le **développement** de l'urbanisation sera donc fortement **contenu** aux abords de ces axes. Il s'agit :

- de l'autoroute A77,
- des routes départementales 940, 952 et 2007,
- de la voie ferrée.

Sortie de l'autoroute A77

Jonction entre la RD 2007 et la RD 940

Prendre en compte les risques souterrains, industriels ou de pollutions des sols dans la définition des projets d'aménagements

Le projet d'urbanisation de la Communauté des Communes Giennoises prend en compte :

- l'existence d'activités identifiées comme Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE) et pouvant engendrer des risques technologiques,
- la traversée du territoire par des canalisations de gaz,
- les lignes « haute tension »,
- les contraintes liées aux risques d'instabilité des sols (phénomène de retrait/gonflement des argiles), de déstabilisation des bâtis (présence de cavités souterraines) et aux sites pollués ou susceptibles de l'être,

- l'existence du risque nucléaire de la centrale de Dampierre-en-Burly.

Ligne haute tension

Centrale nucléaire de Dampierre-en-Burly

Préserver la qualité des nappes et des eaux de surface

Le projet de territoire de la Communauté des Communes Giennoises prendra en compte les obligations liées :

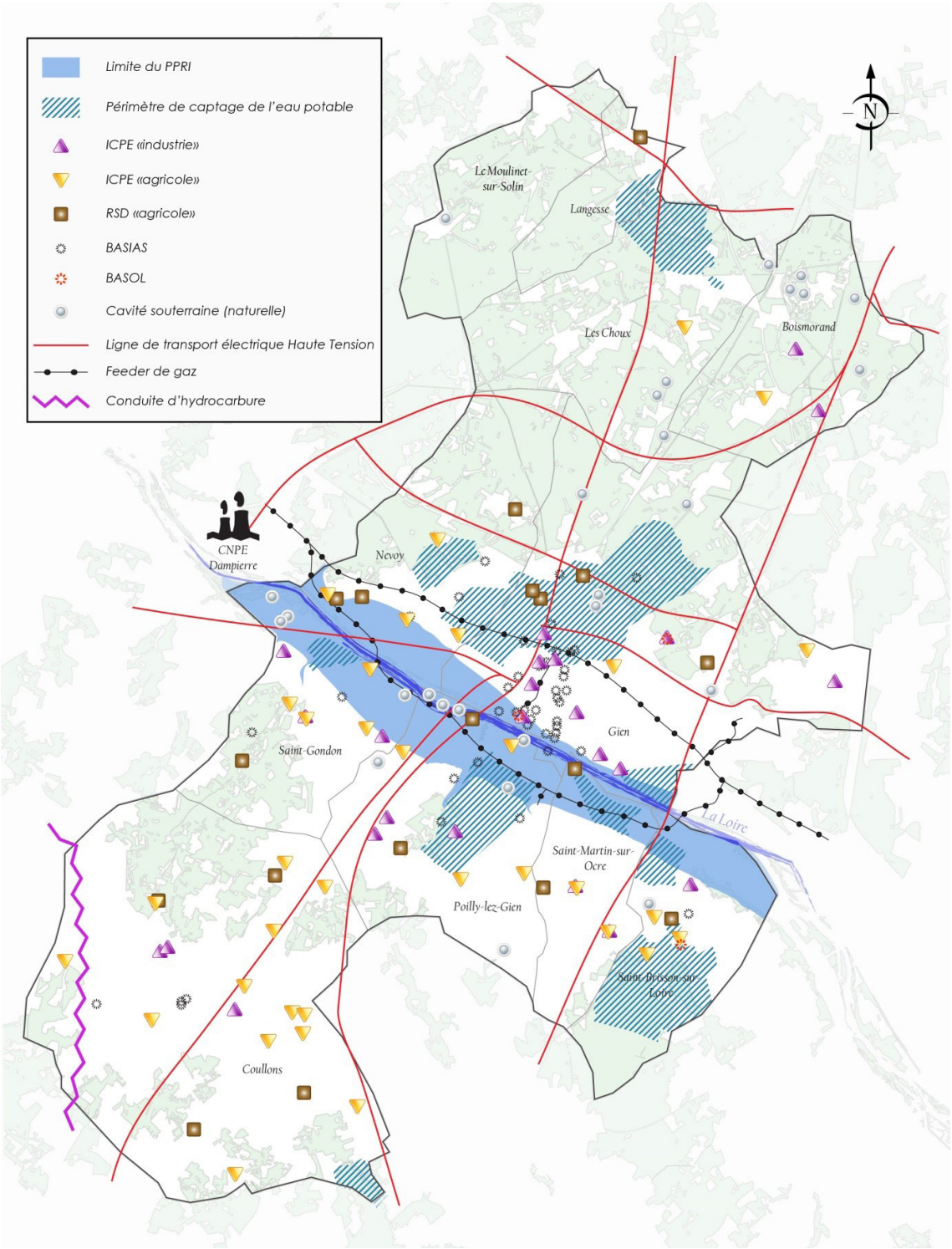
- aux dispositions des périmètres de protection des captages dans lesquels les usages sont restreints et l'occupation des sols est adaptée à la protection de la ressource en eau,
- au Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SAGE) « Nappe de Beauce » notamment dans la préservation qualitative et quantitative de la ressource en eau.

D'autre part, une vigilance particulière doit être portée sur le ruissellement des eaux pluviales afin :

- d'éviter la surcharge du réseau d'assainissement, ce qui participe à l'amélioration de la qualité générale des eaux superficielles,
- de répondre à l'aggravation des épisodes pluvieux intenses.

La Communauté des Communes Giennoises attend tout particulièrement :

- que soient maîtrisées les eaux pluviales par une gestion des ruissellements à la source,
- que soit favorisées des solutions alternatives de gestion des eaux pluviales (noues, bassins).


Limite du PPRI
Périmètre de captage de l'eau potable
ICPE «industrie»
ICPE «agricole»
RSD «agricole»
BASIAS
BASOL
Cavité souterraine (naturelle)
Ligne de transport électrique Haute Tension
Feeder de gaz
Conduite d'hydrocarbure
N
Le Moulinet-sur-Solin
Langesse
Les Choux
Boismorand
CNPE Dampierre
Nevoy
Gien
Saint-Gondon
La Loire
Saint-Martin-sur-Ocre
Poilly-lez-Gien
Saint-Brisson-sur-Loire
Coullons

4. Améliorer la performance environnementale du territoire

Rendre le bâti plus performant

Promouvoir la qualité du logement répond à un double enjeu environnemental : réduire la consommation énergétique et améliorer la santé humaine. Il s'agit donc principalement de mobiliser les **outils et dispositifs existants pour agir sur la rénovation du bâti** : OPAH, bailleurs sociaux, copropriétés dégradées etc.

Veiller à la réduction des gaz à effet de serre et à la préservation de la qualité de l'air.

Les projets urbains devront favoriser une mixité des usages **afin de réduire les besoins en déplacement.** Ils proposeront un partage « apaisé » de la voirie en prévoyant une cohabitation des piétons et de cycles avec les autres véhicules dans des conditions de sécurité acceptables et incitatives.

Permettre le recours aux sources alternatives de chaleur telles que le solaire, le photovoltaïque, l'éolien, la géothermie ou le bois

La communauté de communes entend prendre en compte les dispositions réglementaires nécessaires au déploiement des différentes sources d'énergie renouvelables plus particulièrement issues de biomasse ou de l'énergie solaire. A ce titre :

- l'utilisation d'énergies renouvelables sera encouragée dans les projets d'aménagement,
- l'implantation de projets d'équipements collectifs (unités de méthanisation, chaufferies collectives, champs photovoltaïques etc.) qui pourraient voir le jour à long terme sera prise en compte,
- les installations photovoltaïques seront autorisées, également pour les bâtiments agricoles, en cas de constructions neuves ou de réfection de toiture.

Gérer durablement les déchets

Les élus devront concentrer leur effort sur :

- la pérennisation et l'optimisation du réseau de collecte et des équipements de traitement,
- la promotion du tri sélectif.

IV. Organiser un territoire des mobilités et de proximité

Rechercher une couture viaire entre les quartiers qu'elle soit automobile, cyclable ou piétonne

Les **cheminements doux** devront être intégrés dans les futures opérations d'aménagement (à vocation d'habitat, d'activités ou d'équipements) pour mieux relier les quartiers d'habitat actuels et futurs aux commerces et aux équipements publics.

Poursuivre le déploiement des liaisons douces en lien avec la Loire à Vélo

Le développement du réseau cyclable et des liaisons douces doit être amorcé afin d'**améliorer les continuités piétonnes et cyclables,** là où le réseau est discontinu du fait de coupures urbaines. Le Plan Local d'Urbanisme intercommunal doit privilégier ces liaisons dans les espaces habités. Il doit également les favoriser entre les espaces urbanisés et les milieux naturels ainsi qu'entre les différentes polarités du territoire (habitat- zone d'équipements publics- zones d'activités).

La Loire à Vélo à Gien

Sente piétonne à Saint-Gondon

Liaison piétonne ombragée à Saint-Gondon

Proposer une offre suffisante en stationnement en lien avec l'urbanisation et l'objectif de décongestion des centres bourgs

Afin de rendre leurs espaces publics aux communes, de faciliter l'accès au centres urbains par des modes alternatifs à la voiture et de valoriser les espaces publics, l'aménagement de nouvelles poches de stationnement ou la valorisation de celles existantes sont attendus dans le cadre du PLUi lorsqu'une insuffisance est constatée.

Lorsque l'offre en stationnements est adaptée, comme sur la ville de Gien, mais insuffisamment lisible pour l'automobiliste ou mal structurée, des améliorations devront être apportées en matière :

- de signalétique,
- d'accessibilité en mode piéton ou pour les personnes à mobilité réduite,
- de mutualisation des espaces de stationnement.

Favoriser le développement de la mobilité électrique et des autres énergies alternatives

La communauté des Communes Giennoises a conscience que le développement des modes alternatifs à la voiture ne permettra pas, dans un territoire rural, de réduire de manière significative l'usage de l'automobile.

Elle souhaite donc accompagner le déve-

loppement de la voiture électrique en menant une réflexion sur la création de bornes de recharges électriques sur son territoire, voire d'autres énergies alternatives.

■ Proposer des alternatives à l'usage individuel de la voiture

Amorcer une réflexion sur le développement des transports interurbains.

Conforter et optimiser la desserte actuelle en transports collectifs tout en engageant une réflexion de desserte à l'échelle intercommunale.

Favoriser le développement du covoiturage pour les déplacements quotidiens.

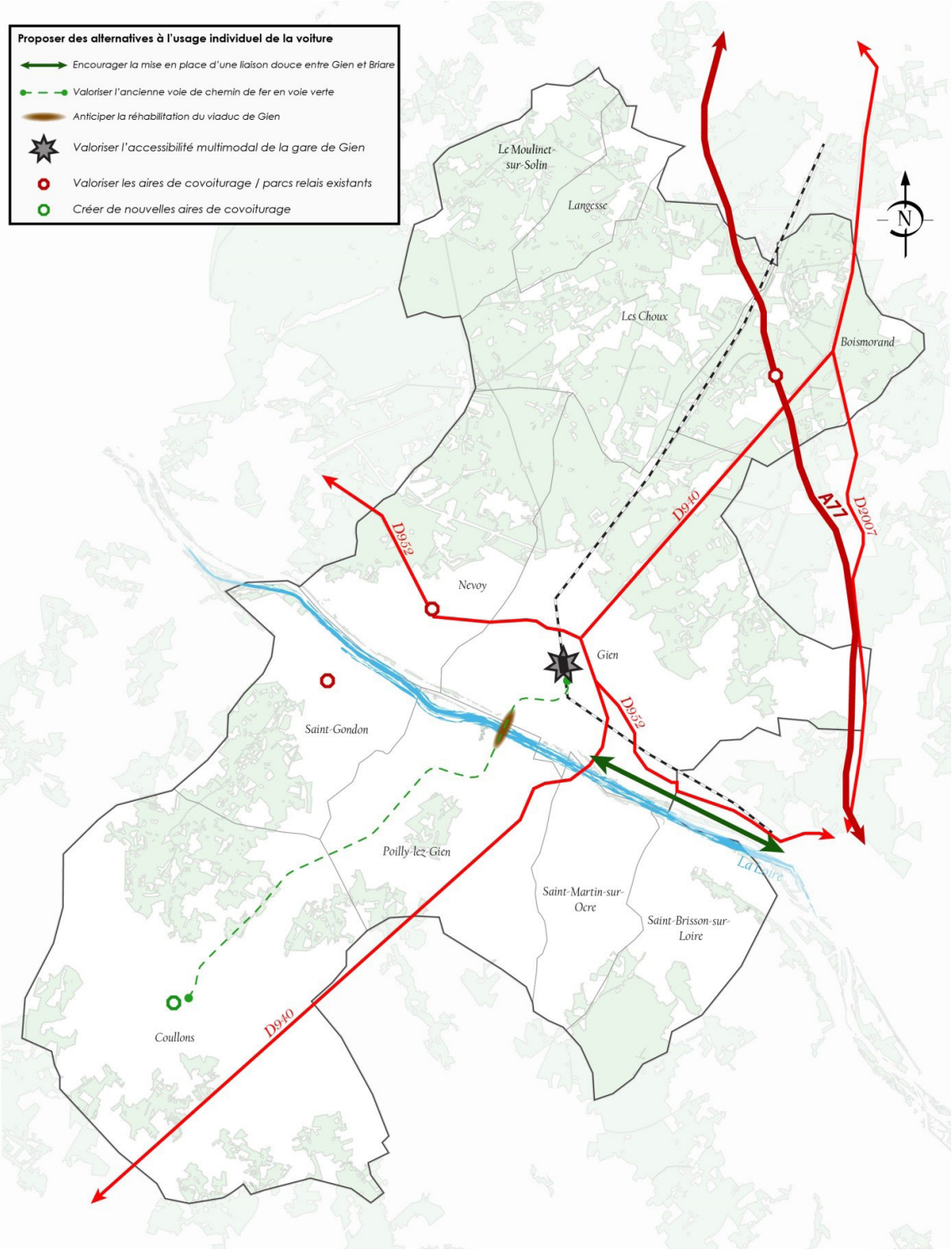
Afin de prendre en compte les déplacements domicile-travail, les axes de circulation reliant les pôles structurants entre eux mais également et la ville de Gien à Briare par la RD 952 seront les secteurs privilégiés pour le développement du covoiturage.

Encourager la pratique de la marche et du vélo dans les villes et villages voire entre les villages.

Les déplacements à pied ou à vélo seront favorisés dans les secteurs urbanisés situés pour faciliter les déplacements en mode actif vers les centres-bourgs, les écoles, les arrêts de car ou les zones d'activités. A cette fin, des cheminements doux pourront être créés et les voies de circulation existantes seront aménagées de manière à favoriser le partage de la voirie.

En concertation avec le gestionnaire de la voie, une réflexion sera menée :

- sur la création d'une liaison verte entre Gien et Briare le long de la RD 952,
- sur la réhabilitation de l'ancienne voie de chemin de fer Gien-Coullons et du viaduc de Gien.


Proposer des alternatives à l'usage individuel de la voiture
Encourager la mise en place d'une liaison douce entre Gien et Briare
Valoriser l'ancienne voie de chemin de fer en voie verte
Anticiper la réhabilitation du viaduc de Gien
Valoriser l'accessibilité multimodal de la gare de Gien
Valoriser les aires de covoiturage / parcs relais existants
Créer de nouvelles aires de covoiturage
N
Le Moulinet-sur-Solin
Langesse
Les Choux
Boismorand
A77
D2007
D940
D952
Nevoy
Gien
D952
Saint-Gondon
Poilly-lez-Gien
La Loire
Saint-Martin-sur-Ocre
Saint-Brisson-sur-Loire
Coullons
D940