Pièce
1.2

Communauté des Communes
Giennoises
Regard sur notre territoire

PLAN LOCAL D'URBANISME Intercommunal

COMMUNAUTE DES COMMUNES GIENNOISES

RAPPORT DE PRESENTATION
Tome 2
Justifications

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 *122-124 Faubourg Bannier - 45000 Orléans*

I. Justification des axes adoptes du PADD 3

A. PROTÉGER ET METTRE EN VALEUR LES MILIEUX NATURELS D'INTÉRET PAYSAGER ET/OU ÉCOLOGIQUE . 3

B. L'ATTRACTIVITE DU TERRITOIRE : FAIRE EMERGER UN TERRITOIRE DYNAMIQUE A TAILLE HUMAINE, SOLIDAIRE ET RICHE DE SES VALEURS LOCALES 5

1.1.1 La maîtrise de l'empreinte urbaine en matière d'habitat 5

1.1.2 Proposer une offre en logements adaptée aux besoins de tous 18

1.1.3 Adapter l'offre d'équipements et de services aux besoins de la population 19

1.1.4 Assurer la mixité des fonctions urbaines par le renforcement des centralités urbaines 19

1.1.5 Exploiter et soutenir les ressources endogènes vectrices du développement économique 20

1.1.6 Soutenir l'agriculture en tant que support d'une activité économique structurante. 23

C. PRESERVER ET VALORISER LE CADRE DE VIE 38

1.1.1 Mettre en valeur le patrimoine et les paysages qui fondent l'identité de la Communauté des Communes Giennoises 38

1.1.2 Protéger les habitants des risques, pollutions et nuisances identifiés sur le territoire 39

1.1.3 Améliorer la performance environnementale du territoire 39

D. ORGANISER UN TERRITOIRE DES MOBILITES ET DE PROXIMITE 40

1.1.1 Etablir des coutures viaires et déployer les liaisons douces 40

1.1.2 Proposer une offre suffisante en stationnement en lien avec l'urbanisation et l'objectif de décongestion des centres bourgs. 40

1.1.3 Proposer des alternatives à l'usage individuel de la voiture 41

E. BILAN DE LA CONSOMMATION D'ESPACES 42

1.1.1 Consommation des espaces agricoles (source PAC) 42

1.1.2 Consommation des espaces naturelles (déduction faite de la PAC) 42

1.1.3 Conclusion 44

II. Justification des OAP et du règlement au regard du PADD 45

A. Justification du zonage 45

1.1.1 Le tableau des surfaces de zones 45

1.1.2 La zone urbaine existante 46

1.1.3 Les zones de développement 51

1.1.4 Les zones agricoles 55

1.1.5 Les zones naturelles 57

1.1.6 Les secteurs de zone naturelle 59

1.1.7 Les STECAL 70

1.1.8 Les carrières 87

1.1.9 Les EBC 88

1.1.10 Les changements de destination 91

1.1.11 Les emplacements réservés (L151-41 du code de l'urbanisme) 97

1.1.12 Servitude au titre du L151-41 5° du code de l'urbanisme 98

1.1.13 Secteur au titre du R151-37 du code de l'urbanisme 99

1.1.14 Les éléments du paysage à conserver (EPAC) 100
B. Justification du règlement 163
1.1.1 Justification et explication du règlement de la zone UA 163
1.1.2 Justification et explication du règlement de la zone UB 182
1.1.3 Justification et explication du règlement de la zone UI 202
1.1.4 Justification et explication du règlement de la zone AU 219
1.1.5 Justification et explication du règlement de la zone AUI 234
1.1.6 Justification et explication du règlement de la zone A 248
1.1.7 Justification et explication du règlement de la zone N 262
C. Justification des OAP 277
1.1.1 Les orientations sectorielles d'habitat et d'activités 278
1.1.2 Les orientations thématiques 282

I. JUSTIFICATION DES AXES ADOPTES DU PADD

A. PROTÉGER ET METTRE EN VALEUR LES MILIEUX NATURELS D'INTÉRET PAYSAGER ET/OU ÉCOLOGIQUE

La Communauté de Communes forte de son patrimoine en matière de biodiversité, identifié lors du diagnostic, a souhaité le préserver. Dans ce cadre elle s'est fixé plusieurs objectifs :

- Construire un maillage écologique du territoire qui reprend les zones d'intérêt Européenne (Natura 2000) jusqu'à l'échelle locale (la nature dans les villes et les bourgs).
- Préserver les massifs forestiers et les boisements (Trame verte).
- Préserver et valoriser les continuums écologiques constitutifs des milieux aquatiques (Trame bleue) : vallée de la Loire, zones humides liées aux étangs.
- Préserver et améliorer les continuités écologiques pour préserver la biodiversité : préservation des prairies calcicoles, préservation des haies etc…
- Préserver les milieux sensibles pour leur intérêt faunistique et floristique identifiés à l'échelle locale, régionale, nationale et européenne : sites Natura 2000, ZNIEFF, sites gérés par le Conservatoire des Espaces Naturels du Centre-Val de Loire etc…
- Préserver et maîtriser la ressource en eau (inondation, gestion des eaux pluviales, etc…) : limiter les constructions dans les périmètres de captage, préserver physiquement les cours d'eau etc…

Ces objectifs se justifient au regard des exigences du Document d'Objectif du SCOT et du choix politique de préserver la trame verte et bleue.

Dans le cadre de la consommation d'espaces, sur les 62 ha destinés au développement de l'habitat, 46 ha concerne la consommation d'espaces naturels.

Communes	Potentiel "DC" Habitat	Potentiel "extension" Habitat	Potentiel total Habitat
Gien	13.2	27.6	40.8
Nevoy	4.2	0.6	4.8
Poilly-lez-Gien	5.6	7	12.6
Saint-Martin-sur-Ocre	3.1	2.9	6
Saint-Gondon	5.6	4	9.6
Saint-Brisson-sur-Loire	2.7	2.7	5.4
Coullons	1.7	9.8	11.5
Boismorand	5.7	1.8	7.5
Les Choux	1.8	3.9	5.7
Langesse	0.5	0.4	0.9
Le Moulinet sur Solin	0.6	0.6	1.2
TOTAL	**44.7**	**61.3**	**106**

Tableau 1: Surface des potentiels constructibles en matière d'habitat (dents-creuses et extension)

Communes	Conso N "DC" Habitat	Conso N "Extension" Habitat	Conso N Totale habitat
Gien	12.3	15	27.3
Nevoy	4	0.5	4.5
Poilly-lez-Gien	4.6	6.9	11.5
Saint-Martin-sur-Ocre	2.4	2.7	5.1
Saint-Gondon	5.3	3.2	8.5
Saint-Brisson-sur-Loire	2.7	2.7	5.4
Coullons	1.5	9	10.5
Boismorand	5.7	1.8	7.5
Les Choux	1.8	3.9	5.7
Langesse	0.5	0.1	0.6
Le Moulinet sur Solin	0.5	0.1	0.6
TOTAL	**41.3**	**45.9**	**87.2**

Tableau 2 : Consommation d'espaces naturels pour de l'habitat - Traitement Geomexpert

Les dents creuses à destination d'habitat au sein du tissu urbanisé sont essentiellement des espaces naturels. Il en est de même pour les zones d'activités.

Communes	Potentiel "DC" Activité	Potentiel "extension" Activité	Potentiel total activité
Gien	20.4	22.3	42.7
Nevoy	0.5	0	0.5
Poilly-lez-Gien	13.5	0	13.5
Saint-Martin-sur-Ocre	0.6	0	0.6
Saint-Gondon	0	1.6	1.6
Saint-Brisson-sur-Loire	0.7	0	0.7
Coullons	8.6	0	8.6
Boismorand	0	0	0
Les Choux	0	0	0
Langesse	0	0	0
Le Moulinet sur Solin	0	0	0
TOTAL	**44.3**	**23.9**	**68.2**

Tableau 3: Potentiel en termes d'activités (dents creuses et extensions)

Communes	Conso N "DC" Activité	Conso N "Extension" Activité	Conso N Totale activité
Gien	11.5	8.7	20.2
Nevoy	0.5	0	0.5
Poilly-lez-Gien	11.2	0	11.2
Saint-Martin-sur-Ocre	0	0	0
Saint-Gondon	0	1.6	1.6
Saint-Brisson-sur-Loire	0.7	0	0.7
Coullons	8.6	0	8.6
Boismorand	0	0	0
Les Choux	0	0	0
Langesse	0	0	0
Le Moulinet sur Solin	0	0	0
TOTAL	**32.5**	**10.3**	**42.8**

Tableau 4: Consommation de l'espace pour de l'activité - Traitement Geomexpert

Communes	Conso Naturelle total
Gien	52
Nevoy	5
Poilly-lez-Gien	22.7
Saint-Martin-sur-Ocre	5.1
Saint-Gondon	10.1
Saint-Brisson-sur-Loire	6.4
Coullons	20.4
Boismorand	7.5
Les Choux	6.4
Langesse	0.6
Le Moulinet sur Solin	0.6
TOTAL	136.8

Tableau 5: Consommation totale (dents creuses et extension) de zones naturelles - Traitement Geomexpert

La traduction réglementaire de ces objectifs se traduit par les éléments suivants :

- Des éléments classés en tant qu'éléments du paysage à conserver.
- Des Espaces Boisés Classés.
- Des zones naturelles inconstructibles grâces à des secteurs de corridors écologiques.
- Une limitation de la construction des zones naturelles via le règlement.
- Un classement des zones humides en zone naturelle.

Le détail de ces outils est précisé dans la partie justificative du zonage et du règlement.

B. L'ATTRACTIVITE DU TERRITOIRE : FAIRE EMERGER UN TERRITOIRE DYNAMIQUE A TAILLE HUMAINE, SOLIDAIRE ET RICHE DE SES VALEURS LOCALES

1.1.1 La maîtrise de l'empreinte urbaine en matière d'habitat

La politique de la Communauté de Communes en matière d'habitat a découlé tout naturellement du SCOT du Pays Giennois. Ce dernier était dimensionné pour une vingtaine d'années. Le PLUi a, quant à lui, été dimensionné pour 12 ans, échelle de temps correspondant à deux mandats d'élus locaux. Sur les 3 scénarios proposés par le SCOT, il a donc été défini un quatrième scénario intermédiaire, intitulé scénario II bis.

Il est à noter que le SCOT (p.29 à 31) a déjà intégré la notion de rétention foncière concernant les dents creuses, ainsi que le point mort (renouvellement urbain, desserrement des ménages etc…). Ces éléments sont compris dans le scénario I auxquels viennent s'ajouter le scénario II et une partie du scénario III.

Scénario 1 Scot Pays du Giennois		Population municipale	Nombre de résidences principales (RP)	Densité brute moyenne minimale projetée		Répartition des nouvelles RP à réaliser pour maintenir le seuil de population à 20 ans	Nouvelles RP à réaliser par mobillisation de logements vacants	Nouvelles RP à réaliser par utilisation des zones urbaines constituées	Nouvelles RP à réaliser en extension urbaine	Surface totale dédiée au développement urbain (scénario 1)
Ville réseau	**Pôles structurants**									
	Gien *dont Arrabloy*	15 239	6625	25		411	82	123	206	12.34
	Nevoy	1 212	474	18		29	6	9	15	1.23
	Poilly-lez-Gien	2 440	1117	18		69	14	21	35	2.89
	Saint-Martin-sur-Ocre	1 289	521	18		32	6	10	16	1.35
	Pôles de proximité									
	Saint-Gondon	1 158	476	18		30	6	9	15	1.23
	Villages connectés									
	Saint-Brisson-sur-Loire	1 064	475	15		29	6	9	15	1.47
Maillage rural	**Pôles relais**									
	Coullons	2 505	1076	15		67	13	20	33	3.34
	Pôles ruraux									
	Boismorand	909	352	12		22	4	7	11	1.37
	Les Choux	509	220	12		14	3	4	7	0.85
	Villages									
	Langesse	80	37	10		2	0	1	1	0.17
	Le Moulinet-sur-Solin	140	62	10		4	1	1	2	0.29
	Total CDCG	**26 545**	**11 435**			**709**	**142**	**213**	**354**	**26.53**

Tableau 6: Tableau du DOO p.29 adapté à la CDCG - Scénario I – Traitement Geomexpert

	Scénario 2 Scot Pays du Giennois	Population municipale	Nombre de résidences principales (RP)	Densité brute moyenne minimale projetée		Répartition des RP nécessaire à l'accueil de 1148 nouveaux habitants	Nouvelles RP à réaliser en renouvellement urbain nécessaire à l'accueil de 1148 nouveaux habitants	Nouvelles RP à réaliser en extension urbaine nécessaire à l'accueil de 1148 nouveaux habitants	Surface totale dédiée au développement urbain (scénario 2)	Cumul nouvelles RP à réaliser en renouvellement urbain (scénario 1 et 2)	Cumul nouvelles RP à réaliser en extension urbaine (scénario 1 et 2)	Surface totale dédiée au développement urbain (scénario 1 et 2)	Cumul nouvelles RP à réaliser (scénario 1 et 2)	Population accueillie
Ville réseau	**Pôles structurants**													
	Gien *dont Arrabloy*	15 239	6625	25		304	61	243	14.58	266	449	26.93	715	653
	Nevoy	1 212	474	18		22	4	17	1.45	19	32	2.68	51	47
	Poilly-lez-Gien	2 440	1117	18		51	10	41	3.42	45	76	6.31	121	110
	Saint-Martin-sur-Ocre	1 289	521	18		24	5	19	1.59	21	35	2.94	56	51
	Pôles de proximité													
	Saint-Gondon	1 158	476	18		34	3	31	2.54	18	45	3.78	63	73
	Villages connectés													
	Saint-Brisson-sur-Loire	1 064	475	15		12		12	1.24	15	27	2.72	42	27
Maillage rural	**Pôles relais**													
	Coullons	2 505	1076	15		61	6	55	5.47	39	88	8.82	128	131
	Pôles ruraux													
	Boismorand	909	352	12		14	1	13	1.60	12	24	2.96	36	31
	Les choux	509	220	12		9	1	8	1.00	8	15	1.85	23	19
	Villages													
	Langesse	80	37	10		1		1	0.16	1	2	0.34	3	2
	Le Moulinet-sur-Solin	140	62	10		2		2	0.28	2	4	0.56	6	4
	Total CDCG	**26 545**	**11 435**			**534**	**92**	**441**	**33.33**	**446**	**797**	**59.89**	**1 244**	**1 148**

Tableau 7 : Tableau du DOO p.30 adapté à la CDCG - Scénario II - Traitement Geomexpert

	Scénario 2bis Scot Pays du Giennois modifié pour le PLUi	Population municipale	Nombre de résidences principales (RP)	Densité brute moyenne minimale projetée	Répartition des RP nécessaires pour atteindre 1591 habitants supplémentaires	Nouvelles RP à réaliser en renouvellement urbain pour atteindre 1591 habitants supplémentaires	Nouvelles RP à réaliser en extension urbaine pour atteindre 1591 habitants supplémentaires	Surface totale dédiée au développement urbain (scénario 2bis)	Cumul nouvelles RP à réaliser en renouvellement urbain (scénario 1, 2 et 2bis)	Cumul nouvelles RP à réaliser en extension urbaine (scénario 1, 2 et 2bis)	Surface totale dédiée au développement urbain (scénario 1, 2 et 2bis)	Cumul nouvelles RP à réaliser (scénario 1, 2 et 2bis)	Population totale accueillie
Ville réseau	**Pôles structurants**												
	Gien *dont Arrabloy*	15 239	6625	25	117	27	90	5.41	293	539	32.33	832	905
	Nevoy	1 212	474	18	8	2	6	0.51	21	38	3.19	58	65
	Poilly-lez-Gien	2 440	1117	18	20	5	15	1.28	49	91	7.59	140	153
	Saint-Martin-sur-Ocre	1 289	521	18	9	2	7	0.58	23	42	3.52	65	71
	Pôles de proximité												
	Saint-Gondon	1 158	476	18	10		10	0.83	18	56	4.60	74	94
	Villages connectés												
	Saint-Brisson-sur-Loire	1 064	475	15	12		12	1.20	15	39	3.91	53	52
Maillage rural	**Pôles relais**												
	Coullons	2 505	1076	15	23		23	2.30	39	111	11.11	150	180
	Pôles ruraux												
	Boismorand	909	352	12	4		4	0.50	12	28	3.47	40	40
	Les Choux	509	220	12	3		3	0.38	8	18	2.23	26	25
	Villages												
	Langesse	80	37	10					1	2	0.33	3	2
	Le Moulinet-sur-Solin	140	62	10					2	4	0.57	6	4
	Total CDCG	**26 545**	**11 435**		**206**	**35**	**171**	**12.99**	**481**	**966**	**72.85**	**1 447**	**1 591**

Tableau 8: Tableau du DOO p.31 adapté au Scénario II bis - Traitement Geomexpert

La déclinaison du SCOT sur un scénario cumulé à 12 ans a donc généré une production souhaitée de 1100 logements (environ) pour 2029. La rétention foncière est estimée selon les bases du SCOT à 213 logements au sein des bourgs et 354 logements au sein des extensions (Cf. p28 du DOO). De la même manière la réalisation d'un cinéma, considéré comme équipement supra-communal a pu permettre la majoration du besoin en foncier de 25% (Cf. p28 du DOO). Enfin l'objectif d'extension sur l'ensemble de la communauté de communes est fixé autour de 62 ha sur 12 ans soit autour de 5 ha par an. Pour rappel, la Communauté de Communes a consommé entre 2014 (date du débat du PADD) et 2017 11.2 ha soit 3.7 ha par an. L'objectif fixé, conformément au SCOT, induit donc une forte reprise de la dynamique migratoire et naturelle du territoire.

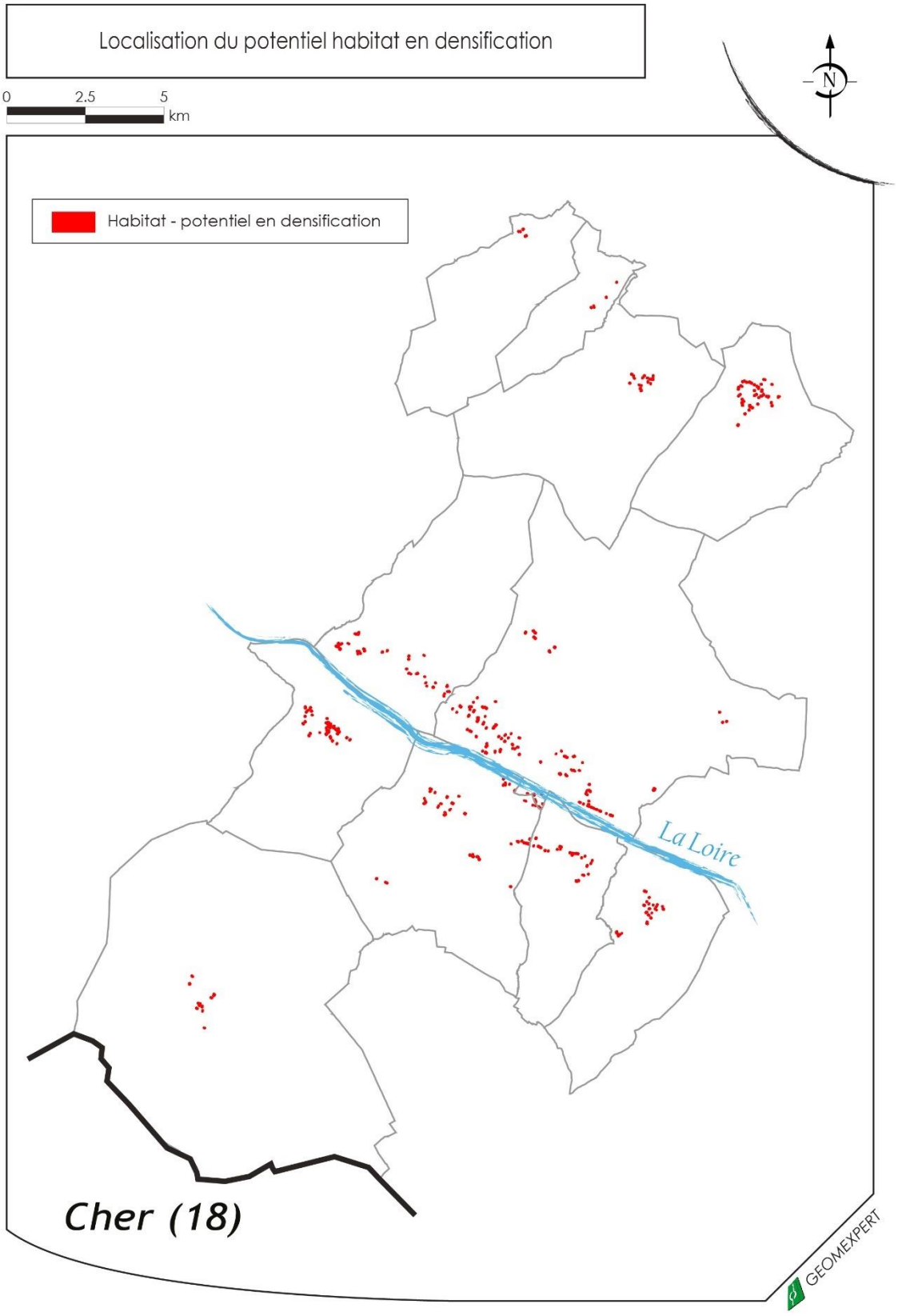
Cet objectif de production de logements vise à redynamiser la croissance des territoires et principalement la ville de Gien qui connaît depuis plusieurs années une fuite des habitants vers les communes périphériques. Cette croissance est ventilée selon la hiérarchie des communes établie dans le SCOT et conformément à la densité du SCOT exigé (p.27 du DOO). Elle a également pour objectif de limiter la consommation de l'espace.

Dans ce cadre, un recensement des dents creuses, selon la définition du SCOT (p.26 du DOO) a été réalisé sur chacune des communes. Ce gisement représente environ 39% du potentiel global en logements.

Tous les bourgs et villages ne disposent pas des mêmes gisements fonciers. Par conséquent, il a été pris en compte :

- 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…),

Il est rappelé que les objectifs du SCOT en matière de mobilisation des dents creuses est un objectif minimum à atteindre.


Localisation du potentiel habitat en densification
0
2,5
5
km
N
Habitat - potentiel en densification
La Loire
Cher (18)
GEOMEXPERT

	Potentiel en dents creuses - Scénario II bis *en logements*							
	SCOT					Besoin échéance PLUi II bis (12 ans)		
	Scénario I & II - 12 ans - 2026 Actualisation des objectifs du SCOT au 1er janvier 2017			Scénario III				
	Objectif minimum du SCOT	Consommation 2014-2017*	Objectif minimum SCOT actualisé	Sur 8 ans	Sur 3 ans	Projection Scénario II bis *(scénario II+3/8ème du scénario III)*	Potentiel identifié en dents creuses dans le PAU	Différentiel scénario II bis/potentiel identifié
Gien	184	30	**154**	72	27	181	330	149
Nevoy	13	5	**8**	5	2	10	76	66
Poilly lez Gien	31	3	**28**	12	5	33	101	68
Saint-Martin s/Ocre	15	4	**11**	6	2	13	56	43
Saint-Gondon	12	5	**7**	25	9	16	101	85
Saint-Brisson-sur-Loire	9	1	**8**	31	12	20	41	21
Coullons	26	5	**21**	59	22	43	26	-18
Boismorand	8	2	**6**	12	5	11	68	57
Les Choux	5	1	**4**	7	3	7	22	15
Langesse	1	0	**1**	0	0	1	5	4
Le Moulinet-sur-Solin	1	0	**1**	0	0	1	6	5
TOTAL	**399**	**56**	**249**	**34**	**87**	**336**	**830**	**495**

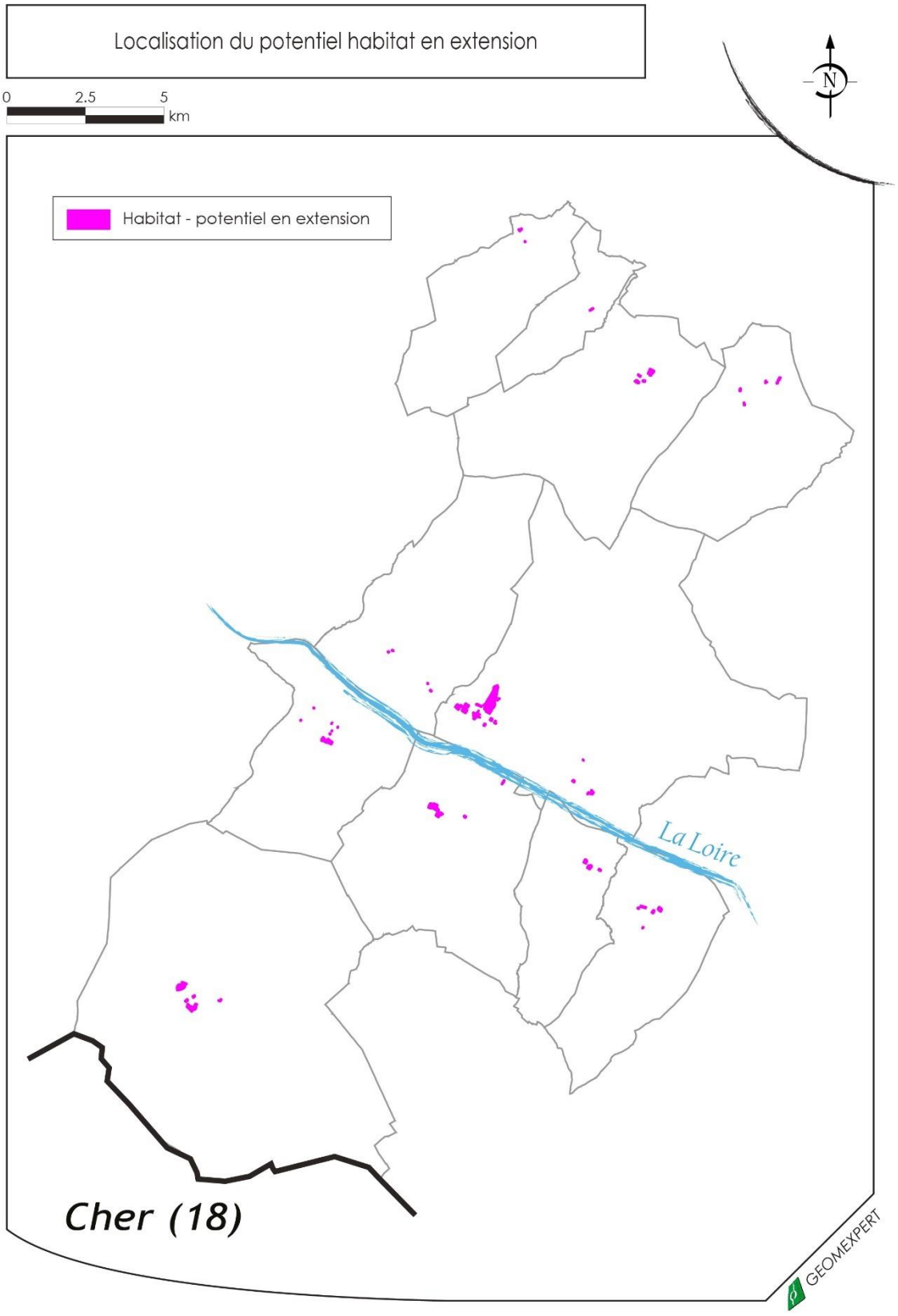
Tableau 9 : Potentiel en logements des dents creuses (selon la définition du SCOT et la densité du DOO) - Traitement Geomexpert

Il a été également effectué un recensement des extensions au sens du SCOT (superficie supérieure à 3000 m²) sur chacune des communes. Ces extensions sont situées dans le périmètre actuellement urbanisés ou en dehors.

	Potentiel de développement scénario II bis (Majoration de 25% lié à un équipement supra-communal incluse)							
	SCOT					Besoin échéance PLUi 12 ans		
	Scénario I & II - 12 ans - 2026 Actualisation des objectifs du SCOT au 1er janvier 2017			Scénario III				
	Objectif SCOT (p.30 du DOO)	Consommation 2014-2017 (en extension)	Objectif SCOT actualisé	Sur 8 ans	Sur 3 ans	Projection Scénario II bis* *(scénario II+3/8ème du scénario III)*	Potentiel identifié en extension dans le PAU ou en limite	Potentiel résiduel en développement en dehors du PAU
Gien	26.93	3.8	**23.1**	14.4	5.4	28.5	27.6	**0.9**
Nevoy	2.68	3.6	**-0.9**	1.4	0.5	-0.4	0.6	**-1.0**
Poilly lez Gien	6.31	0.4	**5.9**	3.4	1.3	7.2	7.0	**0.2**
Saint-Martin s/Ocre	2.94	1.5	**1.4**	1.6	0.6	2.0	2.9	**-0.9**
Saint-Gondon	3.78	0.1	**3.7**	2.0	0.8	4.5	4.0	**0.5**
Saint-Brisson-sur-Loire	2.72	1.4	**1.3**	3.1	1.2	2.5	2.7	**-0.2**
Coullons	8.82	0.3	**8.5**	5.9	2.2	10.7	9.8	**0.9**
Boismorand	2.96	0.0	**3.0**	1.5	0.6	3.6	1.8	**1.8**
Les Choux	1.85	0.0	**1.85**	0.9	0.3	4.0	3.9	**0.1**
Langesse	0.34	0.0	**0.3**	0.0	0.0	0.3	0.4	**-0.1**
Le Moulinet-sur-Solin	0.56	0.1	**0.5**	0.0	0.0	0.5	0.6	**-0.1**
TOTAL	**59.89**	**11.2**	**48.7**	**34.2**	**12.9**	**63.4**	**61.3**	**2.1**
* Rétention 20% incluse								
	La commune Les Choux peut bénéficier d'une quote part du "bonus" de 5 ha dédié au maillage rural							

Tableau 10 : Potentiel en logements des extensions (selon la définition du SCOT et la densité du DOO) - Traitement Geomexpert

On constate que la consommation effective est compatible avec les projections du scénario II bis. Cette compatibilité est observée tant à l'échelle de l'intercommunalité qu'à l'échelle de chaque commune.


Localisation du potentiel habitat en extension
0
2,5
5
km
N
Habitat - potentiel en extension
La Loire
Cher (18)
GEOMEXPERT

DENTS CREUSES + EXTENSIONS

Mise à jour le 20/11/2019

COMMUNES	Les bourgs		Les hameaux	TOTAL bourg + hameaux)			
	Dents creuses	Extensions*	Dents creuses	Dents creuses	en logements	Extensions*	en logements
Gien	11.6 ha	27.6 ha	1.6 ha	13.2 ha	330	27.6 ha	690
Nevoy	3.6 ha	0.6 ha	0.6 ha	4.2 ha	76	0.6 ha	11
Poilly-lez-Gien	4.0 ha	7.0 ha	1.6 ha	5.6 ha	101	7.0 ha	126
Saint-Martin-sur-Ocre	3.1 ha	2.9 ha	0.0 ha	3.1 ha	56	2.9 ha	52
Saint-Gondon	5.6 ha	4.0 ha	0.0 ha	5.6 ha	101	4.0 ha	72
Saint-Brisson-sur-Loire	2.1 ha	2.7 ha	0.6 ha	2.7 ha	41	2.7 ha	41
Coullons	1.7 ha	9.8 ha	0.0 ha	1.7 ha	26	9.8 ha	147
Boismorand	5.7 ha	1.8 ha	0.0 ha	5.7 ha	68	1.8 ha	22
Les Choux	1.8 ha	3.9 ha	0.0 ha	1.8 ha	22	3.9 ha	47
Langesse	0.4 ha	0.4 ha	0.1 ha	0.5 ha	5	0.4 ha	4
Le Moulinet sur Solin	0.6 ha	0.6 ha	0.0 ha	0.6 ha	6	0.6 ha	6
* Dents creuses > 3000 m² + Cœur d'îlot + extension zone AU					**830**	**61.3 ha**	**1217**

	Total potentiel : DC réelles et extensions réels			
COMMUNES	TOTAL POTENTIEL DC+ extensions (ha)	% de la CDCG (hierarchie des communes)	TOTAL POTENTIEL DC + extension (logements)	% de la CDCG (hierarchie des communes)
Gien	40.8 ha	38%	1020	49.8%
Nevoy	4.8 ha	5%	86	4.2%
Poilly-lez-Gien	12.6 ha	12%	227	11.1%
Saint-Martin-sur-Ocre	6.0 ha	6%	108	5.3%
Saint-Gondon	9.6 ha	9%	173	8.4%
Saint-Brisson-sur-Loire	5.4 ha	5%	81	4.0%
Coullons	11.5 ha	11%	173	8.4%
Boismorand	7.5 ha	7%	90	4.4%
Les Choux	5.7 ha	5%	68	3.3%
Langesse	0.9 ha	1%	9	0.4%
Le Moulinet sur Solin	1.2 ha	1%	12	0.6%
	106.0 ha	100%	2047	1.0 %

Tableau 10: Surface disponibles en dents creuses et en extension (ha et logements)

Au total, le potentiel en termes de surface à la fois **sur les dents creuses et les extensions** représentent 106 ha sur toute la communauté de commune avec une hiérarchisation des territoires respectée globalement (petites exceptions selon les communes qui disposent d'un fort réservoir en dents-creuses ou ont eu beaucoup de construction entre 2014-2017 amenuisant le réservoir de dents-creuses).

COMMUNES	Les bourgs					Les hameaux			
	Dents creuses	Extensions*	Total potentiel bourg **(ha)**	Total potentiel bourg **(logement)**	Total potentiel bourg **(habitants -taille moyenne des ménages de 2.15)**	Dents creuses	Total potentiel hameaux **(ha)**	Total potentiel hameaux **(logement)**	Total potentiel hameaux **(habitants** -taille moyenne des ménages de 2.15)
Gien	11.6 ha	26.2 ha	37.8 ha	945	2032	1.6 ha	1.6 ha	40	86
Nevoy	3.6 ha	4.2 ha	7.8 ha	140	302	0.6 ha	0.6 ha	11	23
Poilly-lez-Gien	4.0 ha	8.2 ha	12.2 ha	220	472	1.6 ha	1.6 ha	29	62
Saint-Martin-sur-Ocre	3.1 ha	2.9 ha	6.0 ha	108	232	0.0 ha	0.0 ha	0	0
Saint-Gondon	5.6 ha	4.0 ha	9.6 ha	173	372	0.0 ha	0.0 ha	0	0
Saint-Brisson-sur-Loire	2.1 ha	3.0 ha	5.1 ha	77	164	0.7 ha	0.7 ha	11	23
Coullons	1.9 ha	9.8 ha	11.7 ha	176	377	0.0 ha	0.0 ha	0	0
Boismorand	5.7 ha	1.8 ha	7.5 ha	90	194	0.0 ha	0.0 ha	0	0
Les Choux	1.8 ha	4.5 ha	6.3 ha	76	163	0.0 ha	0.0 ha	0	0
Langesse	0.4 ha	0.4 ha	0.8 ha	8	17	0.0 ha	0.0 ha	0	0
Le Moulinet sur Solin	0.6 ha	0.6 ha	1.2 ha	12	26	0.0 ha	0.0 ha	0	0
	40.4 ha	**65.6 ha**	**106.0 ha**	**2023**	**4350**	4.5 ha	4.5 ha	90	194

Tableau 11 : Potentiel de constructibilité dents creuses/ extension (ha - logement -population accueillie- données brutes hors point mort) - Traitement Géomexpert

COMMUNES	TOTAL bourg + hameaux)						
	Dents creuses	en logements	Extensions*	en logements	DC+Extension développement total **(ha)**	DC+Extension développement total **(logements)**	DC+Extension développement total (habitants - taille moyenne des ménages de 2.15)
Gien	13.2 ha	330	26.2 ha	655	39.4 ha	985	2118
Nevoy	4.2 ha	76	4.2 ha	76	8.4 ha	151	325
Poilly-lez-Gien	5.6 ha	101	8.2 ha	148	13.8 ha	248	534
Saint-Martin-sur-Ocre	3.1 ha	56	2.9 ha	52	6.0 ha	108	232
Saint-Gondon	5.6 ha	101	4.0 ha	72	9.6 ha	173	372
Saint-Brisson-sur-Loire	2.8 ha	42	3.0 ha	45	5.8 ha	87	187
Coullons	1.9 ha	29	9.8 ha	147	11.7 ha	176	377
Boismorand	5.7 ha	68	1.8 ha	22	7.5 ha	90	194
Les Choux	1.8 ha	22	4.5 ha	54	6.3 ha	76	163
Langesse	0.4 ha	4	0.4 ha	4	0.8 ha	8	17
Le Moulinet sur Solin	0.6 ha	6	0.6 ha	6	1.2 ha	12	26
	44.9 ha	**834**	**65.6 ha**	**1280**	**110.5 ha**	**2114**	**4544**

Tableau 12: Potentiel de constructibilité total (ha - logement -population accueillie données brutes hors point mort) - Traitement Géomexpert

La communauté de communes va donc produire un peu moins de 1300 logement en extension. A cela s'ajoute un minima de **399** logements environ dans les dents-creuses. En réalité, le potentiel de dents creuses minima imposé du SCOT est bien deçà du potentiel réel (près de 834 dents creuses repérées).

COMMUNES	Total potentiel hameaux (ha)	Total potentiel hameaux (logement)	Total potentiel hameaux (habitants -taille moyenne des ménages de 2.15)	Part du développement des hameaux sur le développement total de la commune (ha)	Part du développement des hameaux sur le développement total de la CDCG (logements)	Part du développement des hameaux sur le développement total de la CDCG (population)
Gien	1.6 ha	40	86	4%	4%	4%
Nevoy	0.6 ha	11	23	7%	7%	7%
Poilly-lez-Gien	1.6 ha	29	62	12%	12%	12%
Saint-Martin-sur-Ocre	0.0 ha	0	0	0%	0%	0%
Saint-Gondon	0.0 ha	0	0	0%	0%	0%
Saint-Brisson-sur-Loire	0.7 ha	11	23	12%	12%	12%
Coullons	0.0 ha	0	0	0%	0%	0%
Boismorand	0.0 ha	0	0	0%	0%	0%
Les Choux	0.0 ha	0	0	0%	0%	0%
Langesse	0.0 ha	0	0	0%	0%	0%
Le Moulinet sur Solin	0.0 ha	0	0	0%	0%	0%

Tableau 13: Potentiel de constructibilité dents creuses/ extension (ha - logement -population accueillie - données brutes hors point mort)) - Traitement Géomexpert

Le SCoT (page 36 du DOO) prescrit la densification au sein de l'enveloppe urbaine existante comme seul système de développement des hameaux structurés. La densification devra utiliser les capacités de comblement des dents creuses et de réhabilitation des sites en friches sans permettre une capacité d'accueil démographique supérieure à 10% de la population communale à venir dans les hameaux. Il est constaté que le développement du territoire est compatible à l'échelle de la Communauté des Communes Giennoises. Il subsiste quelques communes qui dépassent cette capacité d'accueil. Poilly-lez-Gien et Saint-Brisson-sur-Loire s'expliquent par la morphologie propre de leur commune, constitués historiquement de nombreux hameaux.

	Potentiel en dents creuses identifié										Potentiel en extension identifié			Potentiel global (DC+extension)			
	Les hameaux				Les bourgs			TOTAL (hameaux+bourg)			Les bourgs						
	Surface	logts	Habt***	% *	Surface	logts**	Habt***	Surface	logts**	Habt suppl***	Surface	logts	habt suppl***	ha	logts	habt ***	
Gien	1.6 ha	32	69	**12.1**	11.6 ha	232	499	13.2 ha	264	568	27.6 ha	552	1187	40.8	816	1755	49.8%
Nevoy**	0.6 ha	9	19	**14.6**	3.6 ha	52	111	4.2 ha	61	130	0.6 ha	9	19	4.8	69	149	4.2%
Poilly lez Gien	1.6 ha	23	50	**28.7**	4.0 ha	58	124	5.6 ha	81	174	7.0 ha	101	217	12.6	182	391	5.3%
Saint-Martin s/Ocre	0.0 ha	0	0	0.0	3.1 ha	45	96	3.1 ha	45	96	2.9 ha	42	90	6.0	86	186	5.3%
Saint-Gondon	0.0 ha	0	0	0.0	5.6 ha	81	173	5.6 ha	81	173	4.0 ha	58	124	9.6	138	297	8.4%
Saint-Brisson-sur-Loire	0.6 ha	9	19	**26.0**	2.1 ha	25	54	2.7 ha	34	73	2.7 ha	32	70	5.4	67	143	4.0%
Coullons	0.0 ha	0	0	0.0	1.7 ha	20	44	1.7 ha	20	44	9.8 ha	118	253	11.5	138	297	*8.4%*
Boismorand	0.0 ha	0	0	0.0	5.7 ha	55	118	5.7 ha	55	118	1.8 ha	17	37	7.5	72	155	4.4%
Les Choux	0.0 ha	0	0	0.0	1.8 ha	17	37	1.8 ha	17	37	3.9 ha	37	80	5.7	55	117	3.3%
Langesse	0.1 ha	1	2	**22.2**	0.4 ha	3	7	0.5 ha	4	9	0.4 ha	3	7	0.9	7	16	0.5%
Le Moulinet-sur-Solin	0.0 ha	0	0	0.0	0.6 ha	5	10	0.6 ha	5	10	0.6 ha	5	10	1.2	10	20	0.6%
Total	4.5 ha	74	159		40.2 ha	592	1273	44.7	666	1432	61.3 ha	974	2093	106.0	1640	**3525**	
* par rapport au potentiel global par commune							**Point mort (I)**		213			354					
** Densité brute du SCOT									453	**975**		620	**1332**		1073	**2307**	
*** Taille moyenne des ménages projetée à 2.15 par le SCOT																	
Le SCoT (page 36 du DOO) prescrit la densification au sein de l'enveloppe urbaine existante comme **seul système de développent des hameaux.** La densification devra utiliser les capacités de comblement des dents creuses et de réhabilitation des sites en friches **sans permettre une capacité d'accueil démographique supérieure à 10% de la population communale à venir.**																	

Tableau 14 : Tableau de synthèse de compatibilité avec le SCOT selon un Scénario II bis
(Avec prise en compte du point mort et de la majoration liée à l'implantation d'un équipement supracommunal) - Traitement Geomexpert

Les hameaux dit structurés sont ceux qui répondent aux critères établis dans la loi littorale : « un hameau est un petit ensemble d'habitations principalement d'origine rurale, d'une dizaine de constructions, groupées à l'origine autour d'une ferme agricole. Il se caractérise par sa taille modeste et son organisation dépend largement des traditions locales (maillage viaire etc…). » *Source : Loi littoral et I.A.U. Ile de France.*

Les hameaux structurés sont les seuls possédant des possibilités de densification. Pour le reste des hameaux et des écarts bâtis, seules l'extension et la réalisation d'annexes seront admises.

La traduction réglementaire de ces objectifs se traduit par les éléments suivants :

- La création de secteur UAj et UBj (zones de jardin) dans lesquels seules les annexes sont autorisées afin de limiter le développement en double rideau et donc de favoriser dans un premier temps la mobilisation des dents creuses et dans un second temps l'émergence de quartier gérés dans leur globalité.
- Des hameaux structurés zonés en secteurs UAh et UBh où seuls les extensions et annexes sont possibles.
- Des zones AU sur lesquelles portent des orientations d'aménagement pour favoriser le développement des espaces publics, des cheminements doux etc… soit le développement urbain qualitatif.
- Une capacité des zones U et AU en cohérence avec les objectifs de consommation d'espace.

Le détail de ces outils est précisé dans la partie justificative du zonage et du règlement.

1.1.2 Proposer une offre en logements adaptée aux besoins de tous

Bien que la demande en accession à la propriété reste majoritaire à l'échelle de la Communauté des Communes Giennoises, le territoire offre en 2015 environ 29% de logements locatifs publics et privés. Le niveau intéressant et sa suffisance doivent être entretenus dans la prochaine décennie. Sur les 13 331 logements recensés sur le territoire intercommunal 16% sont des logements locatifs aidés gérés par des bailleurs sociaux.

Selon le SCOT (p.33 du DOO), les objectifs en matière de logements aidés d'ici 2029, se décline comme il suit :

	SCOT			PLUi - 2029	
	Evolution 2014-2017	Objectif de création Scénarios I & II	Objectif de création Scénario III	Objectif Scénario III sur 3 ans	Objectif scénario II & III horizon 2029
Gien	-291	143	64	24	**167**
Nevoy	0	13	5	2	**15**
Poilly lez Gien	8	30	12	5	**35**
Saint-Martin s/Ocre	0	14	6	2	**16**
Saint-Gondon	0	16	25	9	**25**
Saint-Brisson-sur-Loire	0	4	13	5	**9**
Coullons	0	26	11	4	**30**
TOTAL	-283	246	136	51	**297**

Tableau 15: Objectifs en matière de création de logement sur la CCDG selon le DOO (p.34)

Il est à rappeler que le projet ANRU sur le quartier des Montoires à Gien vient expliquer la production négative des logements entre 2014 et 2017.

Les communes sont plutôt favorables à cette création mais souhaitent s'appuyer sur les deux bailleurs sociaux présents sur leur territoire : Vallogis et Logem Loiret.

Les communes qui possèdent des réserves foncières pour aménager des quartiers (Les Choux, Poilly-lez-Gien, Coullons, Saint Gondon, Saint-Brisson-sur-Loire) sont ouvertes à la réalisation de logements aidés. De même, la commune de Gien souhaite cette mixité des logements à la fois dans la réhabilitation du cœur de ville et dans l'Eco-quartier que devrait être la zone AU. Elle souhaite également s'intéresser au renouvellement du quartier de la Gare.

La Communauté de Communes ne souhaitait pas cependant poser de contraintes aux investisseurs privés dans le cadre d'aménagement de nouvelles zones. De ce fait, elle n'a pas souhaité mettre en place les outils que le code de l'urbanisme pouvait mettre à sa disposition : emplacements réservés pour un programme de logements de mixité sociale etc…

Plutôt que d'opposer des contraintes réglementaires, la Communauté de Communes préfère poursuivre une collaboration étroite avec ses bailleurs en corrélation avec leurs programmes.

Par ailleurs une réflexion sur les formes urbaines a été engagée de façon à créer des quartiers moins consommateur d'espaces (le dimensionnement prend en compte la densité du SCOT) et au travers d'outils comme les orientations d'aménagement de maintenir certaines trames végétalisées. Le règlement ne s'oppose pas à la végétalisation des toitures et encourage, dans la mise en place du Coefficient de Biotope Surfacique, les façades végétalisées en compensation de l'imperméabilisation des sols.

La traduction réglementaire de ces objectifs se traduit par les éléments suivants :

- Une servitude de projet sur le quartier de la gare au titre du du L151-41 5° du code de l'urbanisme

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

La ventilation de la population au sein des communes en fonction de leur hiérarchie a également pour objectif de maintenir les équipements scolaires existants et dans lesquels des investissements ont pu être effectués.

Les communes ont globalement réfléchi aux besoins en équipements pour accompagner le développement de la population : l'extension du groupe scolaire de Saint Gondon, création de parc ou d'espaces publics (Nevoy, Saint-Gondon, le Moulinet sur Solin), réfléchir à la création ou l'amélioration d'accès (Gien, Saint-Martin-sur-Ocre, Saint-Brisson-sur-Loire, Coullons).

Enfin, l'objectif est de s'assurer de la cohérence entre les réseaux d'assainissement, d'eau et d'électricité et le développement de la population. Certains hameaux n'ont donc pas eu vocation à se développer pour optimiser les investissements sur les cœurs de bourgs et limiter les problèmes de défense incendie. De la même manière, la Communauté de Communes a réaffirmé son soutien dans le déploiement de la fibre et du numérique, politique mise en place par le département via le programme Loiret Numérique.

La traduction réglementaire de ces objectifs se traduit par les éléments suivants :

- Emplacements réservés
- Zonage des hameaux qui limitent le développement et donc le besoin en renforcement des réseaux.
- Règlement pour encourager le développement de la fibre.

Le détail de ces outils est précisé dans la partie justificative du zonage et du règlement.

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

L'objectif politique est de maintenir une mixité des fonctions au sein des zones urbanisées notamment en permettant l'installation d'activités non nuisantes pour les habitations (p.43 du DOO). Afin d'accentuer l'intensité des actions en faveur du commerce de proximité, des zones de centralités viennent définir les secteurs où ne pourront s'implanter que les commerces de moins de 300 m² environ. Par ailleurs, pour éviter la fermeture définitive des commerces de l'hypercentre de Gien et leur non reprise, un secteur au titre du R151-37 du code de l'urbanisme a été défini et au sein duquel le changement de destination des commerces au rez-de-chaussée pour du logement est interdit.

Enfin, pour recréer des centralités de quartiers la collectivité souhaite que soient développés des lieux de vie au sein des nouveaux quartiers : espaces verts, placette etc… Ces sites devront favoriser les échanges et la mixité sous toutes ses formes.

La traduction réglementaire de ces objectifs se traduit par les éléments suivants :

- Le règlement : article 1 et 2 des zones U et AU.

- OAP de centralités commerciales.
- OAP de secteurs relatives aux zones AU.
- Secteur au titre du R151-37

1.1.5 Exploiter et soutenir les ressources endogènes vectrices du développement économique

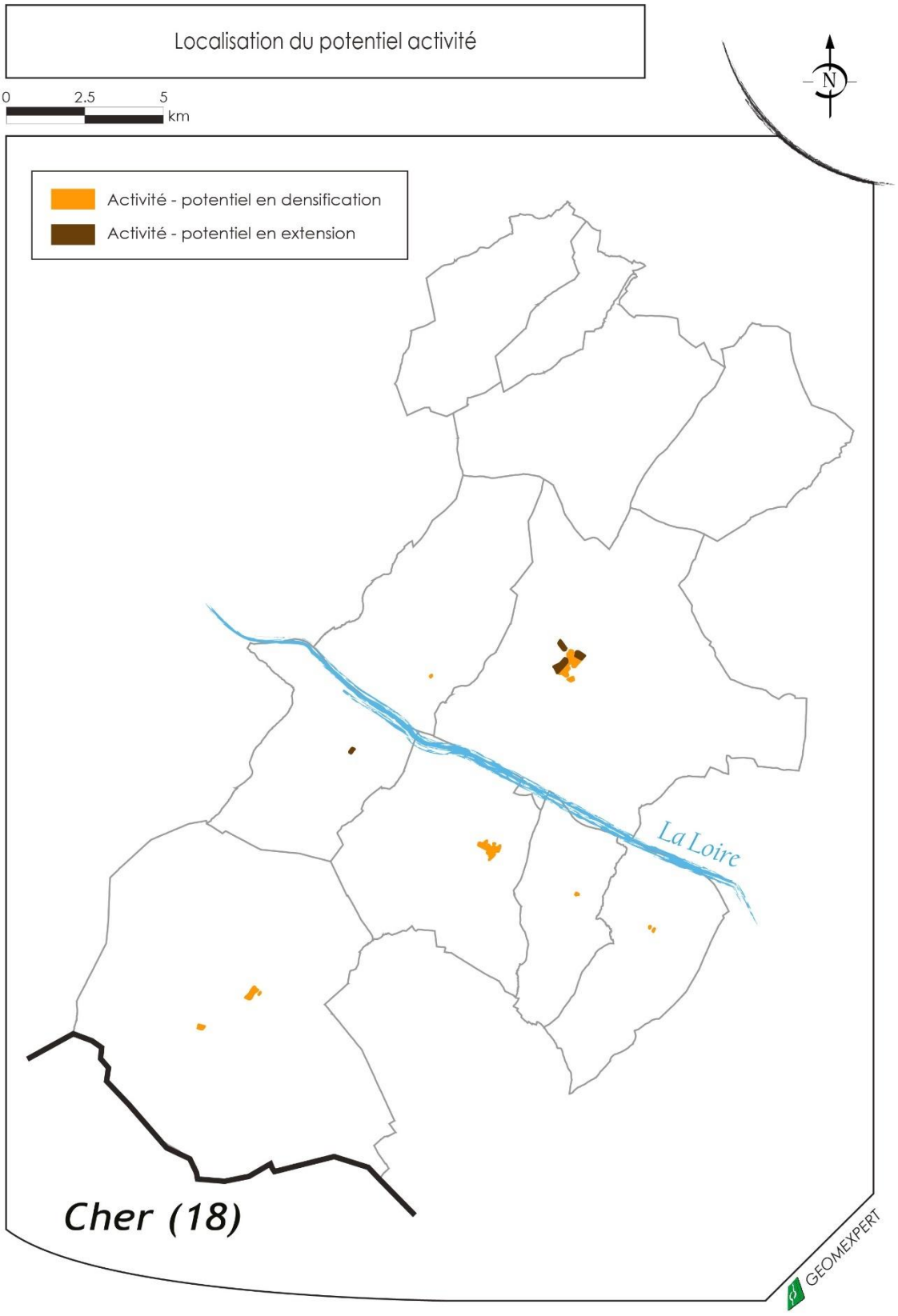
Le SCOT a développé une armature du foncier économique (p.44 du DOO). L'objectif politique est de structurer le territoire afin d'éviter les concurrences des zones et permettre la canalisation des flux liés aux activités.

Le territoire comporte une seule zone d'activité structurante (p.45 du DOO) : La Bosserie, à destination d'entreprises consommatrices d'espace et/ou potentiellement nuisantes (entrepôts, industries, artisans etc.). Le potentiel actuel de la zone est de 20.4 ha. Il est prévu une extension de 22.3 ha. Le SCOT prévoyait une extension de 20ha maximale. La comptabilité est respectée.

	Potentiel actuel dans le PAU	Superficie en extension de la commune de Gien (ha)
Gien	20.4	5.1 8.3 8.9
TOTAL	**20.4**	**22.3**

Tableau 16: Consommation des espaces à destination d'activités - Gien – Traitement Geomexpert.

Plusieurs zones d'activités de proximité permettant le développement et l'extension de l'artisanat (notamment). La consommation d'espace en extension de ces zones artisanales est fixée à la page 46 du DOO : 2 ha pour l'ensemble de la CCDG. Cette enveloppe ne concerne pas les zones d'activités viabilisées disponibles. Le potentiel d'accueil viabilisé et de densification des zones d'activités, ainsi que les reprises des friches sont considérées comme des potentiels en bonus de l'enveloppe des 2 ha.


Localisation du potentiel activité
0
2,5
5
km
N
Activité - potentiel en densification
Activité - potentiel en extension
La Loire
Cher (18)
GEOMEXPERT

	Potentiel actuel dans le PAU (ha)	Superficie en extension par commune (ha)
Nevoy	0.5	0
Poilly lez Gien	13.5	0
Saint-Martin s/Ocre	0.6	0
Saint-Gondon	0	1.6
Saint-Brisson-sur-Loire	0.7	0
Coullons	8.6	0
Boismorand	0	0
Les Choux	0	0
Langesse	0	0
Le Moulinet-sur-Solin	0	0
TOTAL	23.9	1.6

Tableau 17: Consommation des espaces à destination d'activités – Traitement Geomexpert.

Il est constaté que seule la commune de Saint-Gondon dispose d'une extension de zone d'activités, les autres communes disposant encore d'un foncier largement disponible (23.9ha). L'objectif d'extension de Saint-Gondon est compatible avec les objectifs du SCOT.

La traduction réglementaire de ces objectifs se traduit par les éléments suivants :

- Le zonage avec les différents secteurs selon les zones structurantes ou de proximité.
- Le règlement qui vient différencier les destinations interdites ou autorisées selon la typologie des zones.

Le détail de ces outils est précisé dans la partie justificative du zonage et du règlement.

Par ailleurs, lors du diagnostic, il a été constaté que des activités économiques étaient situées dans le tissu urbanisé ou éparpillé dans le territoire (déploiement le long des axes routiers, réinvestissement d'anciens hangars agricoles etc…). L'objectif politique de la Communauté de Communes était évidemment d'en permettre le maintien voire le développement mesuré, si besoin et ce conformément au SCOT (p.50 du DOO).

La traduction réglementaire de ces objectifs se traduit par les éléments suivants :

- Le zonage avec la création de STECAL ou de changements de destination
- Le règlement qui vient compléter l'outil graphique et limiter les emprises au sol afin d'assurer le développement raisonné de ces activités.

Le détail de ces outils est précisé dans la partie justificative du zonage et du règlement.

La politique du SCOT a par ailleurs encadré de façon stricte l'implantation des activités commerciales afin de renforcer l'intensité de la fréquentation des centres villes et limiter la disparité des flux.

Dans ce cadre les activités commerciales de plus de 300 m² doivent s'implanter nécessairement dans les ZACOM – Zones d'Activités Commerciales (p.52 à 56 du DOO). Les activités de moins de 300 m² et plus peuvent s'implanter dans des zones de centralité définies par le PLUi.

Dans ce cadre, la Communauté de Communes a choisi de définir des zones de centralité qui correspondent globalement aux centres bourgs et centres villes des territoires. Ces zones de centralités complètent donc les ZACOM en ce qui concerne l'accueil des commerces. Seuls les commerces de moins de 300 m² environ y sont autorisés. Cette taille correspond aux tailles observées des commerces de proximité ou des petites épiceries. Cela signifie que les commerces ne peuvent pas s'implanter hors de ces secteurs définis, que les commerces supérieurs à 300m² n'ont d'autres choix que de s'implanter dans les ZACOM et ceux inférieurs à 300 m² dans les zones de centralité.

Enfin les commerces situés rez-de-chaussée dans le secteur identifié sur Gien au titre du R151-37 du code de l'urbanisme ne peuvent changer de destination pour de l'habitat.

La traduction réglementaire de ces objectifs se traduit par les éléments suivants :

- Le zonage avec la création de secteur indicé « c » pour les commerces
- Le règlement qui vient compléter l'outil graphique.
- Les OAP thématiques définissant les zones de centralité et donc s'exprimant en termes de compatibilité.
- Secteur au titre du R151-37 du code de l'urbanisme

Le détail de ces outils est précisé dans la partie justificative du zonage et du règlement.

Par ailleurs, la Communauté de Communes possède deux carrières exploitées sur la commune de Saint-Gondon. Dans le cadre de l'exploitation des richesses du sol et du sous-sol mais également pour pouvoir en local les matériaux nécessaires au développement du territoire, la collectivité a souhaité prendre ces activités.

La traduction réglementaire de ces objectifs se traduit par les éléments suivants :

- Aplat spécifique sur le plan de zonage pour les carrières.

Le détail de ces outils est précisé dans la partie justificative du zonage et du règlement.

Enfin, le cadre de vie de qualité ainsi que la richesse patrimoniale du territoire définie lors du diagnostic ont insufflé une politique intercommunale de développement de l'économie touristique. Cette politique s'appuie sur plusieurs éléments :

- L'agro tourisme avec la pluriactivité des exploitations agricoles soutenue.
- La mise en valeur du patrimoine avec des outils de protections.
- Permettre le développement des hébergements touristiques notamment au travers des campings, parcs résidentiels de loisirs, habitats insolites, gîtes, chambres d'hôtes.

La traduction réglementaire de ces objectifs se traduit par les éléments suivants :

- Les changements destination des exploitations agricoles.
- Les changements de destination vers de l'activité pour les constructions à usage d'habitation à la date d'approbation du PLUi.
- La création de STECAL ou de secteurs de zones N pour les activités liés aux loisirs et au développement touristique.

Le détail de ces outils est précisé dans la partie justificative du zonage et du règlement.

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

La Communauté de Communes s'est attachée à vouloir préserver, maintenir et encourager le développement de l'activité agricole. En effet, le diagnostic a révélé à quel point ce secteur d'activité est structurant pour le territoire tant en emplois direct qu'indirect mais également dans le maintien et l'entretien des paysages.

Dans ce cadre elle a limité la consommation des espaces agricoles et notamment ceux éligibles à la PAC.

Ci-après sont détaillées successivement **les consommations à destination d'habitat, d'activités et d'équipements**. La source de cette consommation est le RGPD 2017.

Consommation agricole à destination d'habitat

Communes	Conso PAC "DC" Habitat	Conso PAC "extension" Habitat	Conso PAC totale Habitat
Gien	0.9	12.6	13.5
Nevoy	0.2	0.1	0.3
Poilly-lez-Gien	1	0.1	1.1
Saint-Martin-sur-Ocre	0.7	0.2	0.9
Saint-Gondon	0.3	0.8	1.1
Saint-Brisson-sur-Loire	0	0	0
Coullons	0.2	0.8	1
Boismorand	0	0	0
Les Choux	0	0	0
Langesse	0	0.3	0.3
Le Moulinet sur Solin	0.1	0.5	0.6
TOTAL	**3.4**	**15.4**	**18.8**

Tableau 18: Consommation à destination de l'habitat des espaces éligibles à la PAC - RGPD 2017 - Traitement Geomexpert

La notion de dents creuses et d'extension est basée sur les définitions du SCOT.

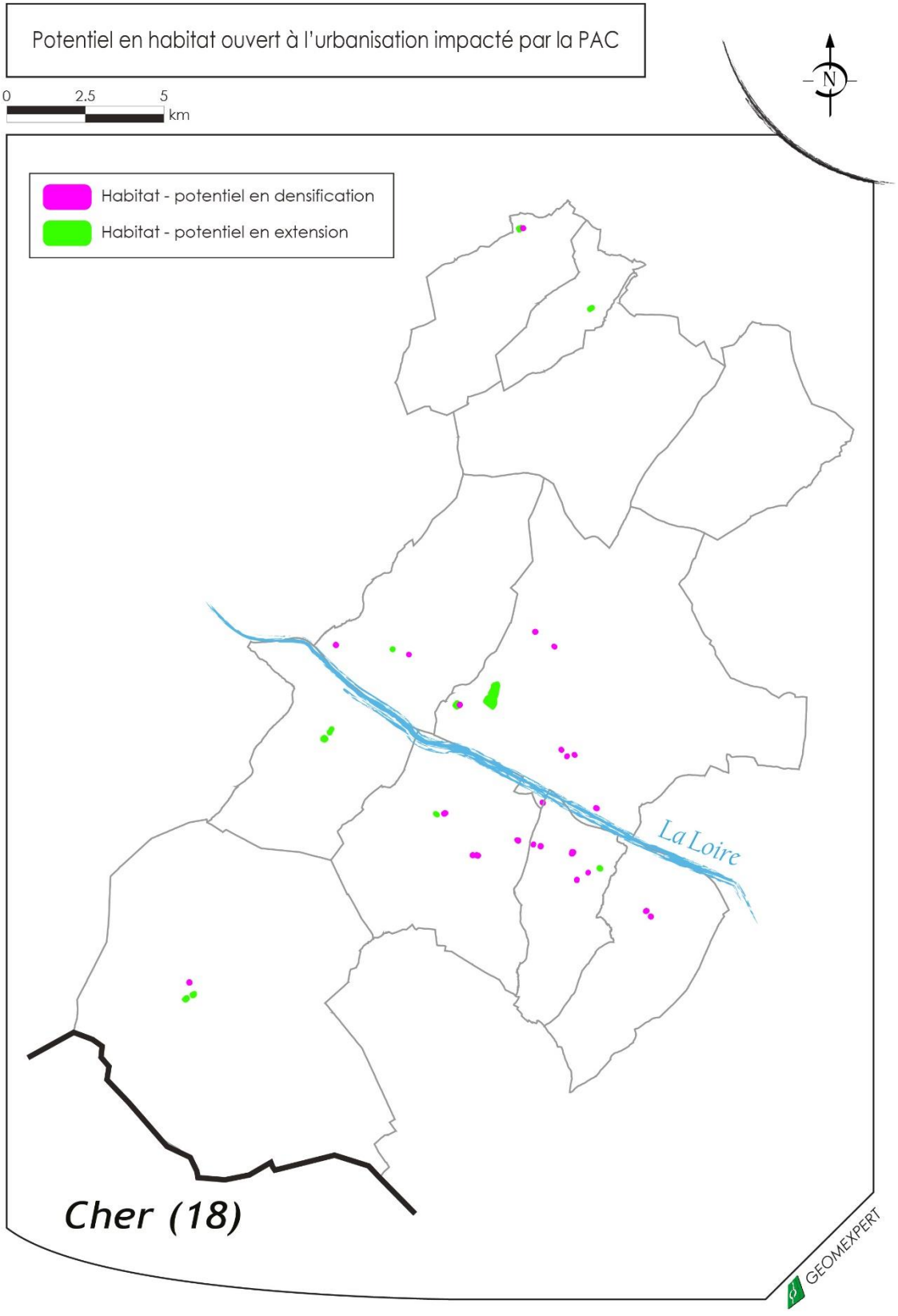
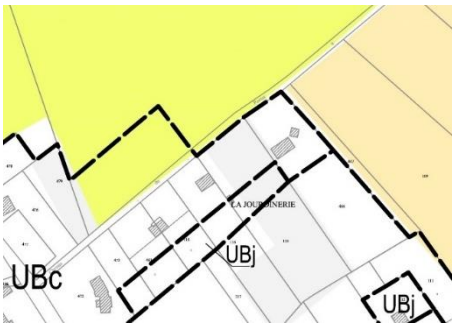
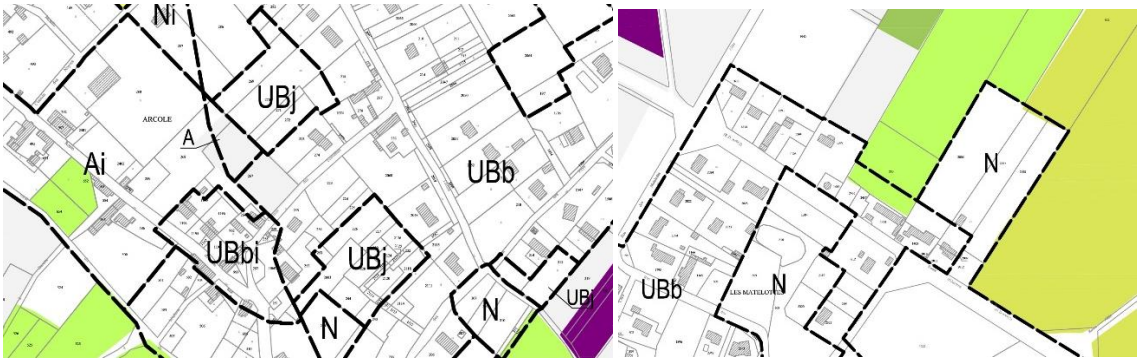


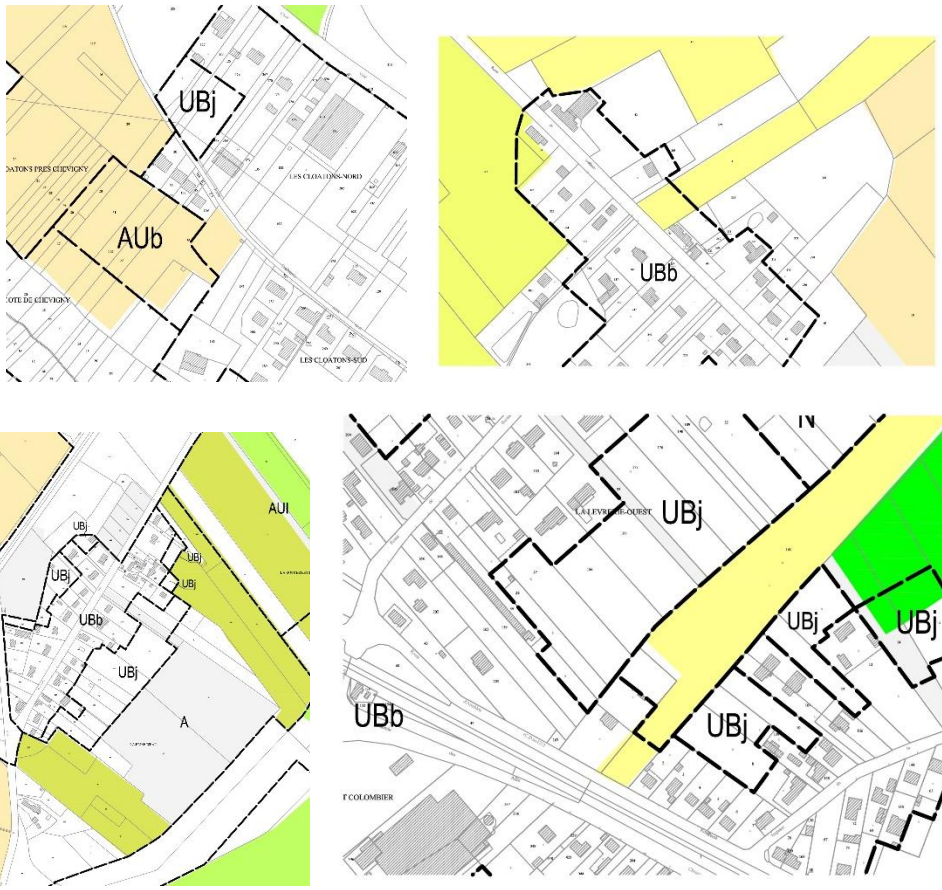
Tableau 19: Consommation à destination d'habitat des espaces éligibles à la PAC - RGPD 2017 - Traitement Geomexpert



Plan 1: Le Moulinet-sur-Solin - Consommation de la PAC en dent creuse



Plan 2: Nevoy - Consommation de la PAC en dent creuse





Plan 3: Gien- Consommation de la PAC en dent creuse

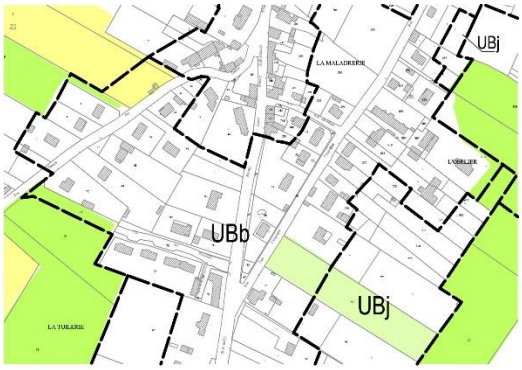


Plan 4: Poilly-lez-Gien - Consommation de la PAC en dent creuse

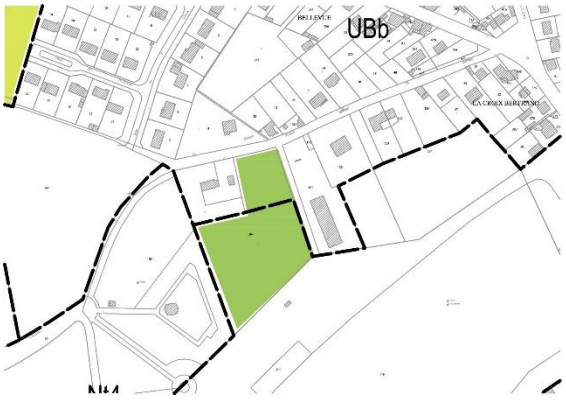




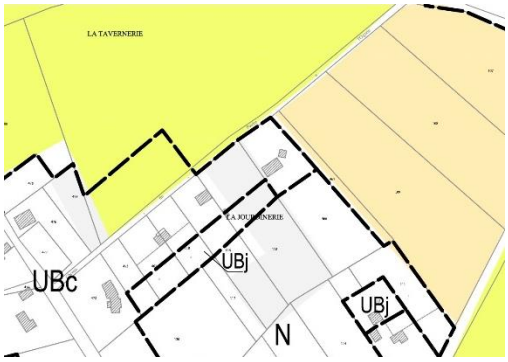
Plan 5: Saint-Martin-sur-Ocre - Consommation de la PAC en dent creuse



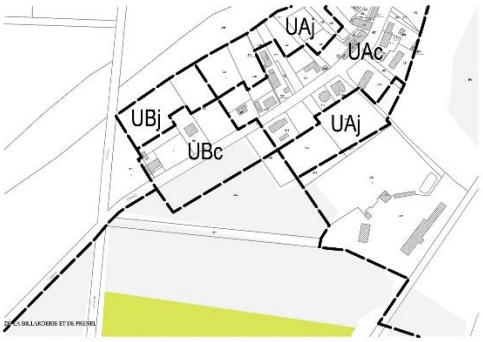
Plan 6: Saint-Brisson-sur-Loire - Consommation de la PAC en dent creuse



Plan 7: Coullons - Consommation de la PAC en dent creuse



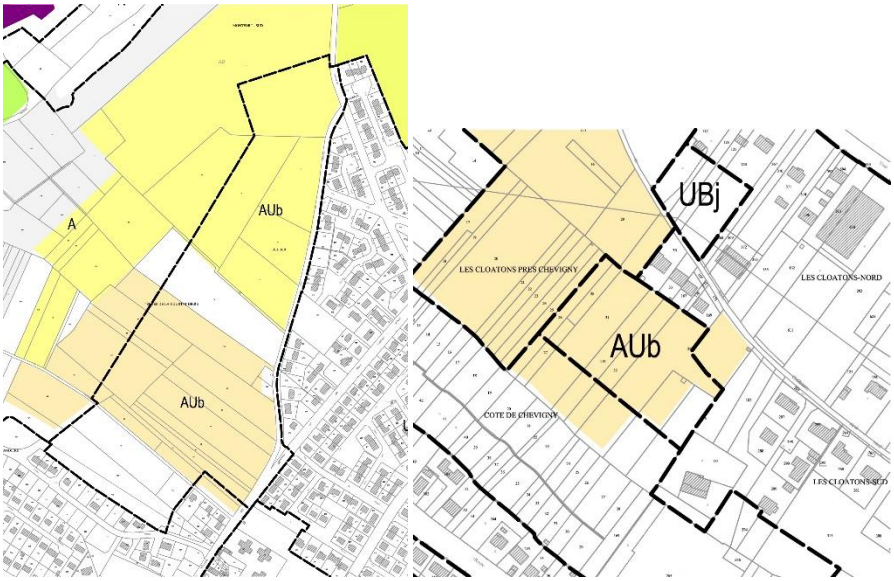
Plan 8: Le Moulinet-sur-Solin - Consommation de la PAC en extension



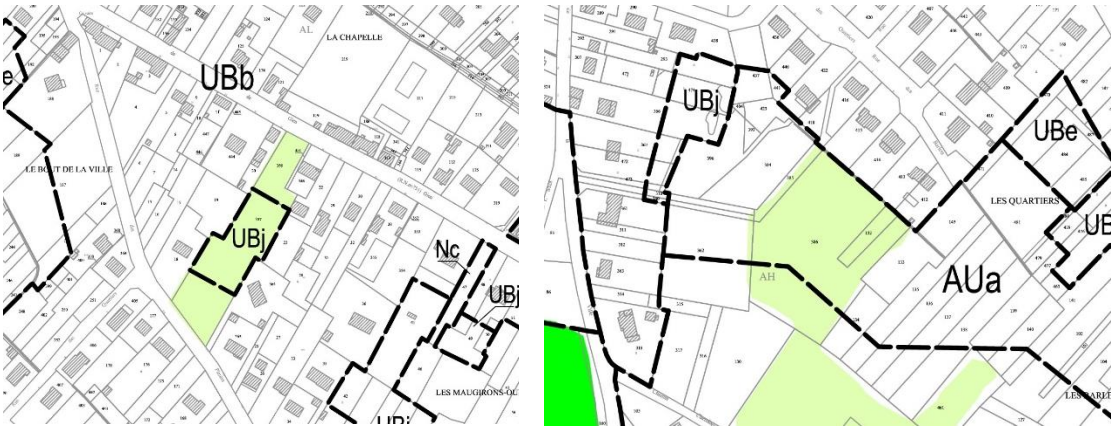
Plan 9: Langesse - Consommation de la PAC en extension



Plan 10: Nevoy - Consommation de la PAC en extension



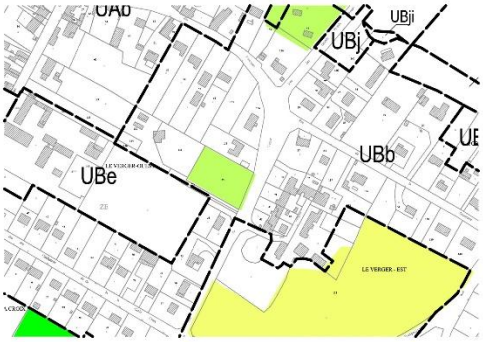
Plan 11: Gien - Consommation de la PAC en extension



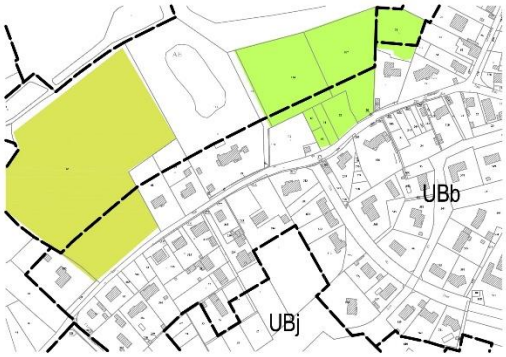
Plan 12: Saint-Gondon - Consommation de la PAC en extension



Plan 13: Poilly-lez-Gien - Consommation de la PAC en extension



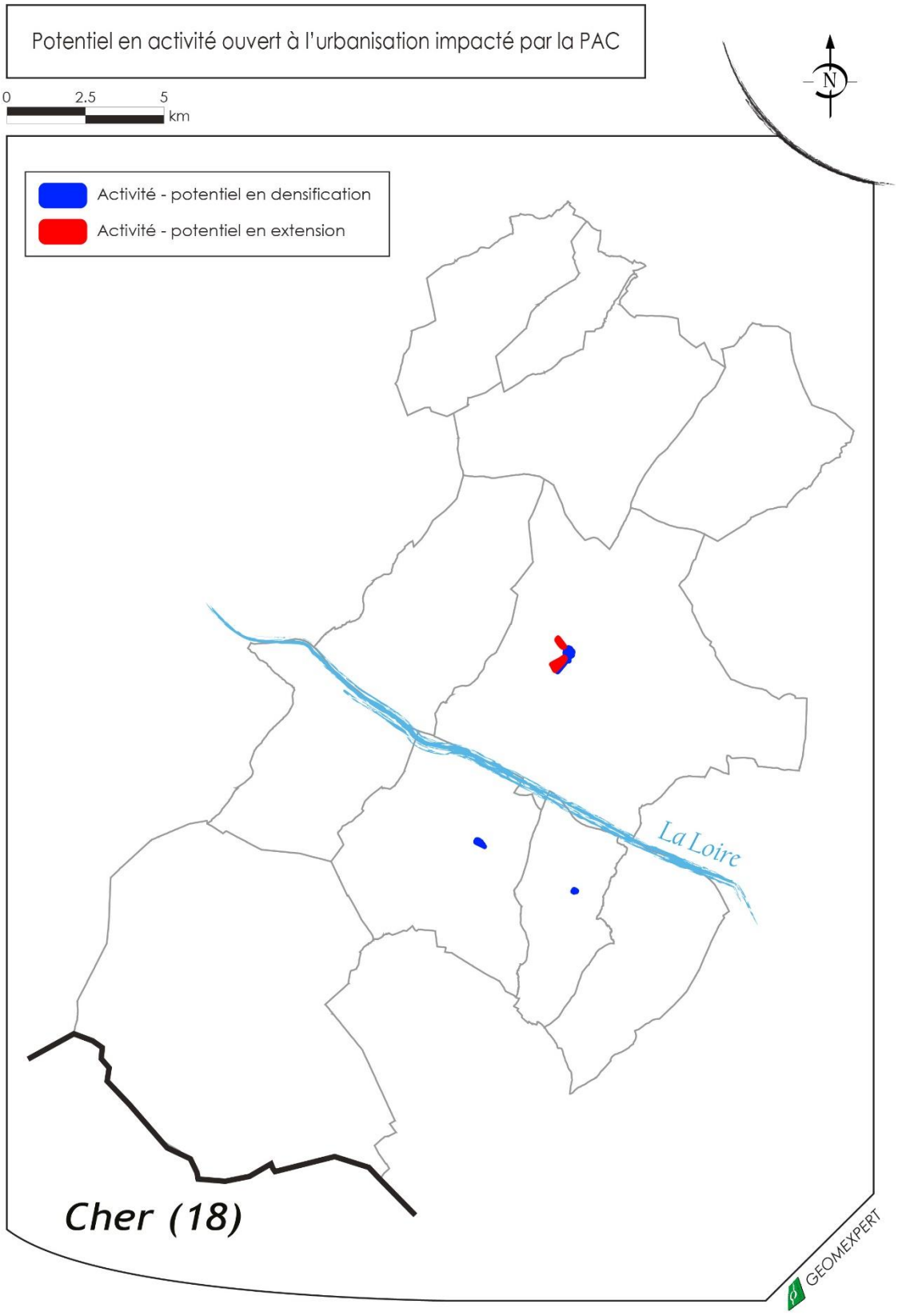
Plan 14: Saint-Martin-sur-Ocre - Consommation de la PAC en extension

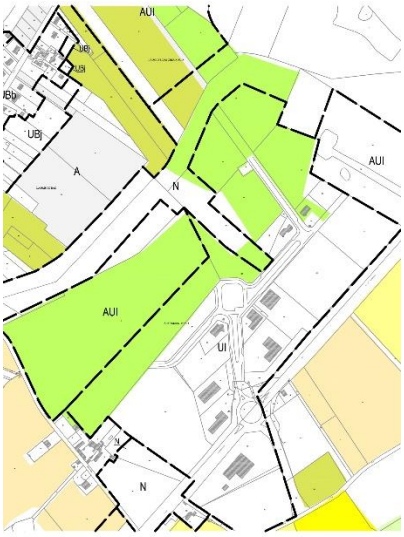


Plan 15: Coullons - Consommation de la PAC en extension

Consommation agricole à destination d'activités

Communes	Conso PAC "DC" Habitat	Conso PAC "extension" Habitat	Conso PAC totale Habitat
Gien	0.9	12.6	13.5
Nevoy	0.2	0.1	0.3
Poilly-lez-Gien	1	0.1	1.1
Saint-Martin-sur-Ocre	0.7	0.2	0.9
Saint-Gondon	0.3	0.8	1.1
Saint-Brisson-sur-Loire	0	0	0
Coullons	0.2	0.8	1
Boismorand	0	0	0
Les Choux	0	0	0
Langesse	0	0.3	0.3
Le Moulinet sur Solin	0.1	0.5	0.6
TOTAL	**3.4**	**15.4**	**18.8**

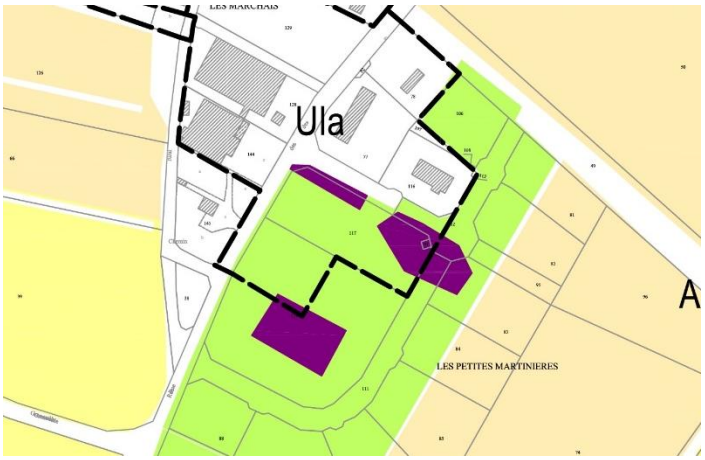

Potentiel en activité ouvert à l'urbanisation impacté par la PAC
0
2,5
5
km
N
Activité - potentiel en densification
Activité - potentiel en extension
La Loire
Cher (18)
GEOMEXPERT



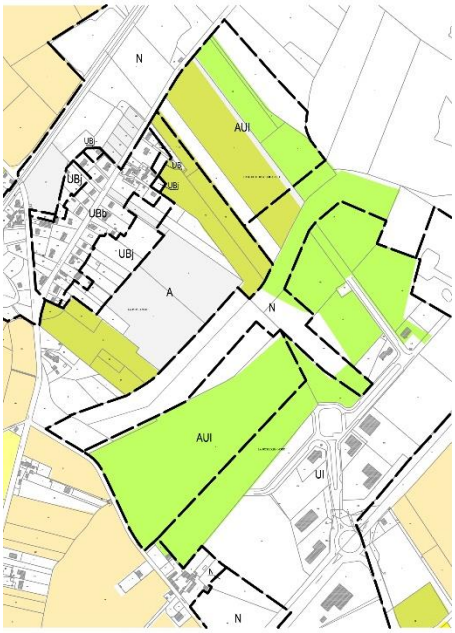
Plan 16: Gien - Consommation de la PAC en dents creuses



Plan 17: Poilly-lez-Gien - Consommation de la PAC en dents creuses



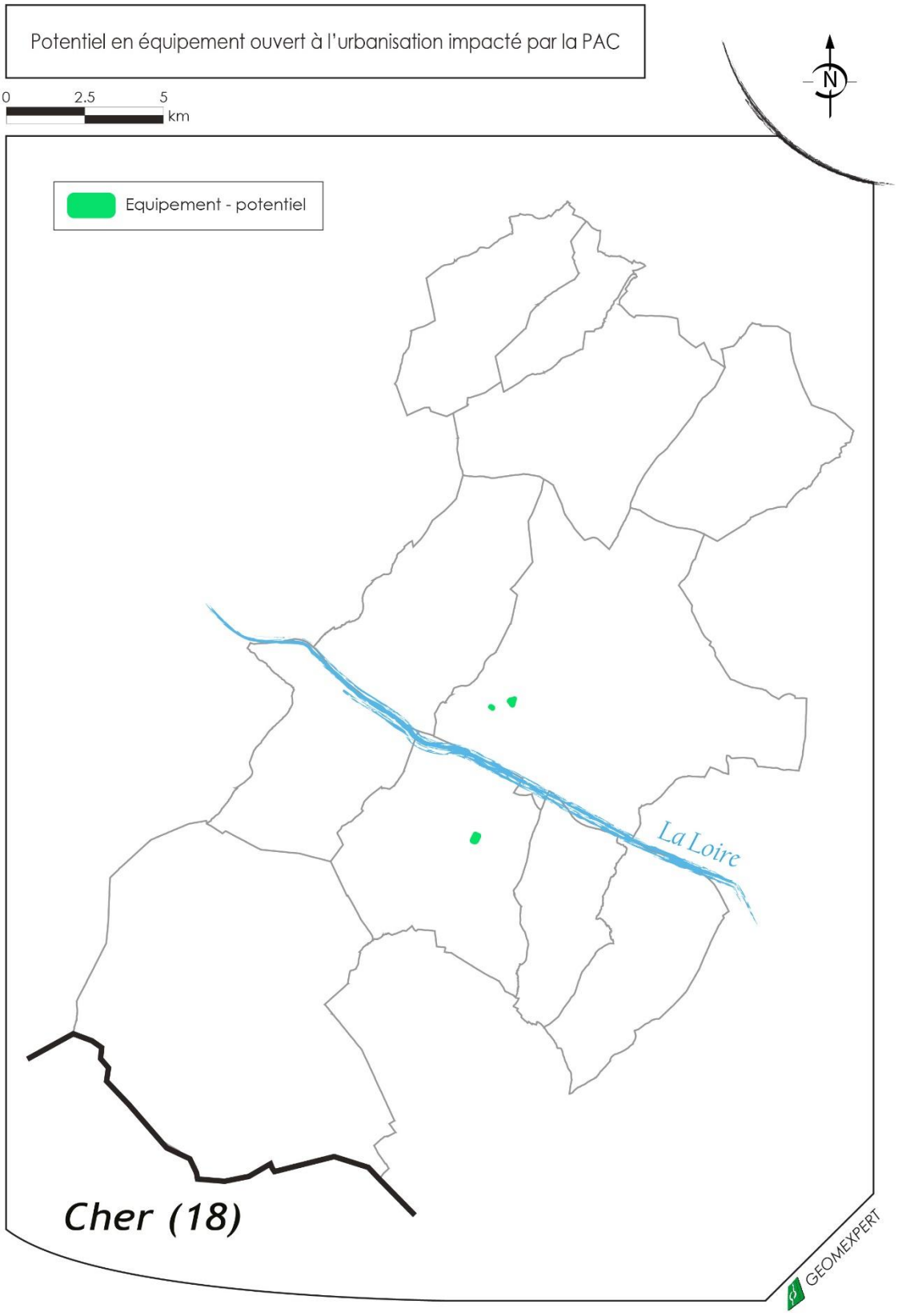
Plan 18: Saint-Martin-sur-Ocre - Consommation de la PAC en dents creuses

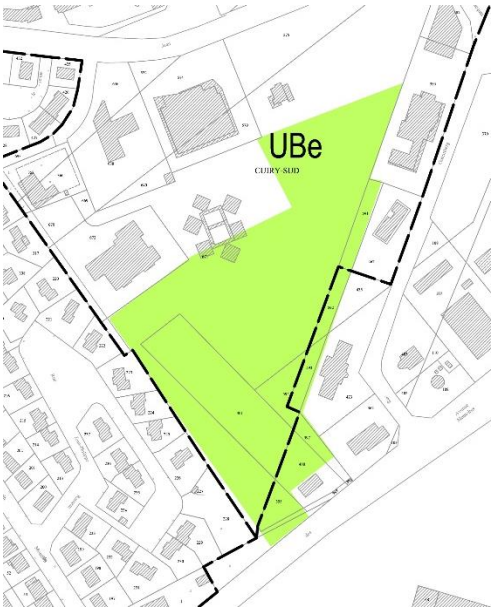


Plan 19: Gien - Consommation de la PAC en extension

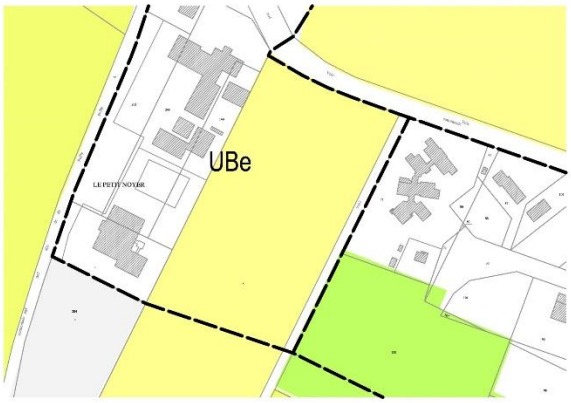
Consommation agricole à destination d'équipement

Communes	Conso PAC Equipement
Gien	1.9
Nevoy	0
Poilly-lez-Gien	3.1
Saint-Martin-sur-Ocre	0
Saint-Gondon	0
Saint-Brisson-sur-Loire	0
Coullons	0
Boismorand	0
Les Choux	0
Langesse	0
Le Moulinet sur Solin	0
TOTAL	**5**


Potentiel en équipement ouvert à l'urbanisation impacté par la PAC
0
2,5
5
km
N
Equipement - potentiel
La Loire
Cher (18)
GEOMEXPERT



Plan 20: Gien - Consommation de la PAC en extension



Plan 21: Poilly-lez-Gien - Consommation de la PAC en extension

Bilan de la consommation agricole

Communes	Conso PAC total
Gien	37.9
Nevoy	0.3
Poilly-lez-Gien	6.5
Saint-Martin-sur-Ocre	1.5
Saint-Gondon	1.1
Saint-Brisson-sur-Loire	0
Coullons	1
Boismorand	0
Les Choux	0
Langesse	0.3
Le Moulinet sur Solin	0.6
TOTAL	49.2

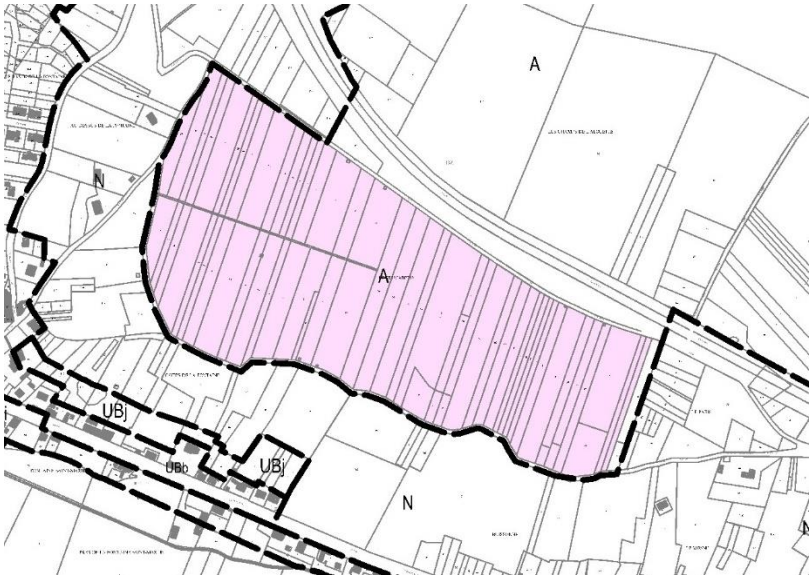
Tableau 20: Consommation de PAC

La consommation de terres soumises à la PAC représente :

- **49.2 ha dont 29 ha en extension.**
- **0.4% de la surface totale de la PAC (la PAC totale représente sur la CDCG 13 254.8 ha).**

Les communes les plus consommatrices que sont Gien et Poilly-lez-Gien consomment respectivement 1.8% et 0.3% de la PAC communale ce qui reste particulièrement raisonnable. Cette forte consommation s'explique par la zone d'activité structurante du territoire (22.3 ha) pour Gien et un recentrage de l'urbanisation sur cette commune (16 ha pour la zone d'Ecoquartier en AU au Nord). Concernant Poilly-lez-Gien, il s'agit d'une consommation majoritairement à destination d'équipements dans la continuité du collège existant (3.1 ha) mais également le foncier aménagé mais non cédés de sa zone d'activités existante (2.3 ha).

Concernant la consommation des terres classées en AOC, il n'en est fait aucune. Elles ont été classées en zone Agricole.



Plan 22: Impact de l'urbanisation sur l'AOC à Gien

Dans la déclinaison de cette politique de préservation de l'économie agricole, la Communauté de Communes a limité le développement autour des exploitations agricoles, situés tous en zone agricole, afin de limiter les conflits d'usage et de faciliter les reprises des sièges et des bâtiments.

Dans le cadre du développement deux axes ont été portés :

- Permettre le développement de l'élevage présent sur le territoire en ouvrant la zone naturelle aux exploitants (les prairies sont reconnues d'intérêt tant pour la biodiversité que pour l'élevage).
- Permettre la diversification des activités et notamment de gîtes, de vente à la ferme pour soutenir les circuits courts.

La traduction réglementaire de ces objectifs se traduit par les éléments suivants :

- Le zonage de la zone A.
- L'ouverture dans le règlement de la zone N pour les exploitants agricoles.
- Les changements de destination.
- La limitation du mitage dans les zones N et A.
- La prise en compte des dernières possibilités de la loi ELAN au sein du règlement.

C. PRESERVER ET VALORISER LE CADRE DE VIE

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

L'objectif politique de la Communauté de Communes a été clairement affiché : préserver le territoire afin de maintenir sa qualité patrimoniale et paysagère, gage d'un cadre de vie agréable, d'une attractivité économique et résidentielle.

Cet objectif s'appuie sur un diagnostic particulièrement étayé sur les différentes entités paysagères, leur composition, leurs éléments structurants etc…

Plusieurs éléments viennent donc soutenir cet axe politique :

- Le classement en zone A et N des grandes entités paysagères.
- La préservation de haies en tant qu'éléments constitutifs des territoires bocagers.
- Limiter l'urbanisation sur les coteaux afin de maintenir les vues depuis et vers le Val de Loire.
- Conserver les alignements d'arbres témoins d'une arboriculture plus ou moins en végétation ainsi que ceux qui accompagnent les grandes percées, les entrées de monuments etc…
- Ne pas autoriser de nouvelles constructions ou conditionner avec une bonne intégration dans le paysage dans les grandes échappées visuelles.
- La préservation des éléments bâtis intéressants.
- Permettre le changement de destination du bâti ancien pour sa valorisation et son utilisation (artisanat, services etc…)
- La mise en place de Périmètre Délimités des Abords.
- La définition de centralités pour favoriser les centres bourgs et centres villes.
- La limitation de l'étalement urbain sur les zones naturelles.
- Le maintien des caractéristiques des hameaux historiques au sens de la loi Littoral.
- La limitation du mitage.
- L'accompagnement de la mutation du tissu ancien dans le cadre de la densification et des rénovations.
- Créer des lisières urbaines afin d'obtenir un espace transitionnel entre le tissu dense des zone U et les zones Naturelles et Agricoles.

La traduction réglementaire de ces objectifs se traduit par les éléments suivants :

- La limitation des zones U.
- La création des zones UAj et UBj en tant qu'espace transitionnel.
- Le caractère limitatif en termes de constructibilité des zones A et N y compris dans les hameaux grâce au règlement.
- L'OAP TVB
- L'OAP de centralité commerciale.
- L'OAP Patrimoine
- Les OAP sectorielles pour la création d'espaces végétaux et la gestion des franches végétalisées.
- Les changements de destinations
- Les Espaces Boisés Classés
- Les éléments du paysage à conserver
- Le règlement de la zone UA qui respecte et donc permet de maintenir les caractéristiques architecturales des hyper centres.

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

La Communauté de Communes est sujettes à plusieurs sources de nuisances comme le diagnostic l'a exposé. Il s'agit donc de ne pas exposer une nouvelle population à ces nuisances :

- En ne générant pas de nouvelles zones à fort développement en zone inondable.
- En renvoyant au règlement du PPRI pour les nouvelles installations/constructions situées dans les zones inondables.
- En imposant un Coefficient de Biotope pour maintenir des espaces non imperméabilisés.
- En imposant une gestion des eaux pluviales à la parcelle et en limitant le rejet sur les réseaux existants pour ne pas les surcharger lors de gros évènement pluvieux et générer des inondations par ruissellement ou saturation des réseaux unitaires avec un disfonctionnement des installations d'épuration.
- En ne générant pas de nouvelles zones à fort développement à proximité des axes nuisants sur le plan phonique et sécuritaire.
- Ne rendant pas constructible les zones reconnues polluées et notamment la marnière de Saint-Martin-sur-Ocre.
- En limitant le développement autour des ICPE et notamment les sièges d'exploitation classés comme tels.
- En limitant l'implantation des constructions près des zones humides ou des eaux de surfaces afin de ne pas engendrer de pollution de ces espaces fragiles.
- En prenant en compte les servitudes Gaz pour le choix d'implantation des zones d'extensions.

La traduction réglementaire de ces objectifs se traduit par les éléments suivants :

- La limitation des zones U.
- La prise en compte des nuisances et risques notamment la servitude Gaz pour le choix des zones AU.
- La création d'un secteur Nm inconstructible sur le site de la marnière de Saint-martin-sur-Ocre.
- Une limitation des possibilités de développement en zone A et N.
- Le règlement avec des emprises au sol encadrées, un CBS sur les zones UB/UI/AU et AUI et une gestion des eaux à la parcelle sans rejet ou en rejet limité sur le réseau collectif en cas d'incapacité technique d'absorption.
- L'OAP TVB
- Les OAP sectorielles pour la gestion des eaux pluviales.
- Le règlement avec les mentions au PPRI.
- La préservation et de certains boisements pour assurer le drainage naturel des terres.

1.1.3 Améliorer la performance environnementale du territoire

Dans le cadre de la transition énergétique nationale et mondiale et face aux défis de demain en matière d'énergie, la Communauté de Communes a souhaité pouvoir accompagner le développement de projets qui seraient amenés à émerger sur le territoire.

Ainsi, la limitation du mitage et la concentration des nouvelles populations au sein des zones contenant les services, les commerces et les emplois, devrait encourager la diminution des grands déplacements. Le développement, en parallèle, des circulations douces devrait permettre d'offrir une alternative à la voiture et donc encourager la réduction des gaz à effet de serre.

De la même manière, la communauté de communes possède un secteur pour le développement de panneaux photovoltaïques. Il concerne la commune de Gien et a déjà fait l'objet d'un permis de construire. La société d'investissement est Quadran. Les terrains concernés ont été classé en secteur UBph.

Ces secteurs ne sont bien sûrs par éligibles à la PAC, le SCOT interdisant toute consommation de terres agricoles pour le développement des centrales photovoltaïques.

Le règlement ne s'oppose pas à l'utilisation d'éolienne, de panneaux photovoltaïques etc…

La Communauté de Communes ne porte pas de projet issu de la collectivité mais soutient les initiatives privées dans ce domaine.

La traduction réglementaire de ces objectifs se traduit par les éléments suivants :

- La limitation des zones U.
- La création d'un secteur dédiés aux panneaux photovoltaïques, secteur UBph.
- L'ouverture du règlement en matière d'installation éoliennes ou de panneaux sur les constructions privées.
- Le règlement avec l'obligation de déployer des bornes de recharge électriques lors de projets importants.

D. ORGANISER UN TERRITOIRE DES MOBILITES ET DE PROXIMITE

1.1.1 Etablir des coutures viaires et déployer les liaisons douces

La Communauté de Communes a établi l'importance de connecter les nouveaux quartiers à ceux existants afin de créer une dynamique et fluidifier les circulations. Cette connexion, accompagnée de création d'espaces publics, a pour vocation de générer de nouveaux échanges au sein de la population. Ces espaces de vie assurent la qualité urbaine et donc l'attractivité du territoire. L'objectif est de limiter les impasses, de pouvoir passer d'un quartier à un autre en marchant par des cheminements directs.

La traduction réglementaire de ces objectifs se traduit par les éléments suivants :

- Les OAP sectorielles.
- Les emplacements réservés.
- Le règlement avec l'obligation de créer du stationnement cycle lors de projets importants.

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

Afin de faciliter l'accès aux 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 programmés.

La traduction réglementaire de ces objectifs se traduit par les éléments suivants :

- Les OAP sectorielles

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

Afin de limiter l'utilisation du nombre de véhicule la collectivité a souhaité pouvoir encourager le développement du co-voiturage en créant une nouvelle aire sur Saint-Gondon.

La CCBLP et la CCDG ont commencé à se réunir pour travailler sur une liaison douce Gien-Briare mais cette réflexion n'est pas aboutie et n'a pu donc faire l'objet d'une traduction réglementaire.

La traduction réglementaire de ces objectifs se traduit par les éléments suivants :

- Les emplacements réservés

E. BILAN DE LA CONSOMMATION D'ESPACES

1.1.1 Consommation des espaces agricoles (source PAC)

Communes	Potentiel "DC" Habitat	Potentiel "extension" Habitat	Potentiel total Habitat	Potentiel "DC" Activité	Potentiel "extension" Activité	Potentiel total activité	Potentiel Equipement
Gien	13.2	27.6	40.8	20.4	22.3	42.7	7.6
Nevoy	4.2	0.6	4.8	0.5	0	0.5	0
Poilly-lez-Gien	5.6	7	12.6	13.5	0	13.5	3.1
Saint-Martin-sur-Ocre	3.1	2.9	6	0.6	0	0.6	0
Saint-Gondon	5.6	4	9.6	0	1.6	1.6	0
Saint-Brisson-sur-Loire	2.7	2.7	5.4	0.7	0	0.7	0.3
Coullons	1.7	9.8	11.5	8.6	0	8.6	1.3
Boismorand	5.7	1.8	7.5	0	0	0	0
Les Choux	1.8	3.9	5.7	0	0	0	0.7
Langesse	0.5	0.4	0.9	0	0	0	0
Le Moulinet sur Solin	0.6	0.6	1.2	0	0	0	0
TOTAL	**44.7**	**61.3**	**106**	**44.3**	**23.9**	**68.2**	**13**

Communes	Conso PAC "DC" Habitat	Conso PAC "extension" Habitat	Conso PAC totale Habitat	Conso PAC "DC" Activité	Conso PAC "extension" Activité	Conso PAC totale Activité	Conso PAC Equipement
Gien	0.9	12.6	13.5	8.9	13.6	22.5	1.9
Nevoy	0.2	0.1	0.3	0	0	0	0
Poilly-lez-Gien	1	0.1	1.1	2.3	0	2.3	3.1
Saint-Martin-sur-Ocre	0.7	0.2	0.9	0.6	0	0.6	0
Saint-Gondon	0.3	0.8	1.1	0	0	0	0
Saint-Brisson-sur-Loire	0	0	0	0	0	0	0
Coullons	0.2	0.8	1	0	0	0	0
Boismorand	0	0	0	0	0	0	0
Les Choux	0	0	0	0	0	0	0
Langesse	0	0.3	0.3	0	0	0	0
Le Moulinet sur Solin	0.1	0.5	0.6	0	0	0	0
TOTAL	**3.4**	**15.4**	**18.8**	**11.8**	**13.6**	**25.4**	**5**

La consommation des espaces agricoles à destination de l'habitat représente 18% du potentiel total habitat. La consommation des espaces agricoles à destination d'activité représente 37% du potentiel d'activités. Enfin la consommation d'espace agricole à destination d'équipement représente 38% du potentiel équipement.

1.1.2 Consommation des espaces naturelles (déduction faite de la PAC)

Communes	Potentiel "DC" Habitat	Potentiel "extension" Habitat	Potentiel total Habitat	Potentiel "DC" Activité	Potentiel "extension" Activité	Potentiel total activité	Potentiel Equipement
Gien	13.2	27.6	40.8	20.4	22.3	42.7	7.6
Nevoy	4.2	0.6	4.8	0.5	0	0.5	0
Poilly-lez-Gien	5.6	7	12.6	13.5	0	13.5	3.1
Saint-Martin-sur-Ocre	3.1	2.9	6	0.6	0	0.6	0
Saint-Gondon	5.6	4	9.6	0	1.6	1.6	0
Saint-Brisson-sur-Loire	2.7	2.7	5.4	0.7	0	0.7	0.3
Coullons	1.7	9.8	11.5	8.6	0	8.6	1.3
Boismorand	5.7	1.8	7.5	0	0	0	0
Les Choux	1.8	3.9	5.7	0	0	0	0.7
Langesse	0.5	0.4	0.9	0	0	0	0
Le Moulinet sur Solin	0.6	0.6	1.2	0	0	0	0
TOTAL	**44.7**	**61.3**	**106**	**44.3**	**23.9**	**68.2**	**13**

Communes	Conso N "DC" Habitat	Conso N "Extension" Habitat	Conso N Totale habitat	Conso N "DC" Activité	Conso N "Extension" Activité	Conso N Totale activité	Conso N Equipement
Gien	12.3	15	27.3	11.5	8.7	20.2	5.7
Nevoy	4	0.5	4.5	0.5	0	0.5	0
Poilly-lez-Gien	4.6	6.9	11.5	11.2	0	11.2	0
Saint-Martin-sur-Ocre	2.4	2.7	5.1	0	0	0	0
Saint-Gondon	5.3	3.2	8.5	0	1.6	1.6	0
Saint-Brisson-sur-Loire	2.7	2.7	5.4	0.7	0	0.7	0.3
Coullons	1.5	9	10.5	8.6	0	8.6	1.3
Boismorand	5.7	1.8	7.5	0	0	0	0
Les Choux	1.8	3.9	5.7	0	0	0	0.7
Langesse	0.5	0.1	0.6	0	0	0	0
Le Moulinet sur Solin	0.5	0.1	0.6	0	0	0	0
TOTAL	**41.3**	**45.9**	**87.2**	**32.5**	**10.3**	**42.8**	**8**

La consommation des espaces naturels à destination de l'habitat représente 82% du potentiel total habitat. Il s'agit d'espaces naturels majoritairement résiduels. La consommation des espaces naturels à destination d'activité représente 62% du potentiel d'activités. Enfin la consommation des espaces naturels à destination d'équipement représente 62% du potentiel équipement.

1.1.3 Conclusion

La consommation en dents creuse est essentiellement une consommation de terres naturelles. Il en est de même sur la consommation en extension.

II. JUSTIFICATION DES OAP ET DU REGLEMENT AU REGARD DU PADD

A. JUSTIFICATION DU ZONAGE

1.1.1 Le tableau des surfaces de zones

Nom de la zone	Superficie totale
A	12222.5 ha
Aa	3.7 ha
Aai	3.7 ha
Ach	0.4 ha
Ai	1955.6 ha
AUa	17.3 ha
AUb	20.7 ha
AUI	22.4 ha
N	18288.2 ha
Na	6.6 ha
Nac	0.1 ha
Nc	310.8 ha
Nch1	2.5 ha
Nch2	0.7 ha
Nch3	0.5 ha
Nci	644.1 ha
Ne	26.4 ha
Nei	0.8 ha
Ng	4.9 ha
Ni	468.6 ha
Nm	0.3 ha
Nr	3.4 ha
Nt1	66.1 ha
Nt2	18.6 ha
Nt3	10.5 ha
Nt4	31.3 ha
Nt5	4.5 ha
Nt6	1.2 ha
Nt7	0.4 ha
Nt8	5.3 ha
Nti	8.3 ha
Nzh	73.7 ha

Nom de la zone	Superficie totale
UAa	7.7 ha
UAai	4.9 ha
UAb	81.9 ha
UAbi	21.4 ha
UAc	9.6 ha
UAh	17.4 ha
UAj	19.5 ha
UAji	5.5 ha
UBa	41.0 ha
UBb	847.1 ha
UBbi	114.5 ha
UBc	9.7 ha
UBe	129.3 ha
UBei	3.9 ha
UBf	93.1 ha
UBh	35.9 ha
UBhi	1.8 ha
UBj	125.5 ha
UBjf	3.4 ha
UBji	24.0 ha
UBph	76.1 ha
UI	219.1 ha
UIa	97.7 ha
UIc	22.6 ha
UIi	5.9 ha
UIm	5.0 ha

1.1.2 La zone urbaine existante

Cette occupation du sol a été découpée en trois zones distinctes, elles-mêmes divisées en plusieurs secteurs.

La zone UA

La zone UA correspond au tissu historique des villes et des villages du territoire de la Communauté de Communes. Il se caractérise sur le plan morphologique avec un bâti ancien, implanté dans la majeure partie des cas à l'alignement et au moins sur une limite séparative. La minéralité domine avec des murs de clôtures qui viennent compléter ces alignements partiels. Les matériaux employés sont les matériaux traditionnels de la région : ardoises, tuiles plates brun-rouge, pierre en façade ou briques, teintes ocrée-beige. La zone UA est une zone qui assure la mixité des fonctions et au sein desquelles les activités, les équipements, les services etc… côtoient l'habitat tant qu'elles n'induisent pas des problèmes de sécurité et/ou de salubrité publique. Cette possibilité est compatible avec la prescription p.43 du DOO du SCOT rédigée ainsi : « *Le SCOT prescrit, donc, au sein des documents d'urbanisme locaux, de rédiger les dispositions réglementaires permettant l'implantation de ces activités au sein du tissu urbain, à condition qu'elles n'engendrent pas des nuisances pour le parc résidentiel. Ces dispositions devront, par ailleurs, respecter les prescriptions du chapitre 3.3.F. et du volet commerce du DOO, notamment celles relatives aux espaces intermédiaires* ».

Par ailleurs, l'organisation du commerce a été définie politiquement au sein du SCOT et notamment en p.49 du DOO à travers la définition de lieux prioritaires d'implantation des commerces : les centralités urbaines et les ZACOM (Zones d'Aménagement Commercial). Le SCOT laisse à la charge du PLUi de définir ces zones de centralité (p.50 du DOO) mais en guidant cette définition : « *une certaine densité du bâti (espaces les plus denses de la commune), la présence d'équipements publics et/ou l'existence d'espaces de convivialité, la mixité des fonctions* ». La Communauté de Communes a donc tout logiquement défini ces zones de centralité au travers d'une orientation d'aménagement qui vient compléter le règlement pour l'implantation de nouveaux commerces.

Hormis sur Le Moulinet-sur-Solin et Langesse, les zones UA disposent de l'assainissement collectif.

Les villages suivants possèdent un ou plusieurs monuments historiques dont certains font l'objet d'un périmètre délimité des abords : Saint-Brisson-sur-Loire, Saint-Gondon, Gien et Boismorand.

Les communes suivantes sont impactées par le Plan de Prévention des Risques d'Inondation (PPRI) du Val de Loire qui s'impose, en tant que servitude au PLUi : Nevoy, Gien, Saint-Brisson-sur-Loire, Saint-Martin-sur-Ocre, Poilly-lez-Gien et Saint-Gondon.

Cette zone UA inclut les secteurs suivants :

- **UAai, UAbi et UAji qui correspond aux zones inondables** des zones UA et qui donc renvoie au règlement du PPRI.
- **UAj qui correspond aux reliquats d'unité foncière**, partiellement constructibles, à destination de **jardins d'agrément**. Ces secteurs constituent une zone tampon entre le tissu urbanisé et les grands espaces naturels et/ou agricoles. Ils n'ont pas pour vocation à se densifier mais à être conservés en jardin d'agrément afin de maintenir des espaces de respiration dans le tissu aggloméré. Cette transition du végétal permet notamment de maintenir des espaces pour la biodiversité classique. Seules les annexes (dont les piscines) aux constructions principales y sont autorisées. Une emprise au sol limite ces possibilités de construction afin d'éviter un détournement de la règle et d'autoriser un fort développement des doubles rideaux pour lesquels la Communauté de Communes n'a pas prévu les infrastructures nécessaires, privilégiant le développement du territoire sur d'autres secteurs (sécurisation des voiries, structure de chaussée, renforcement du réseau électrique etc…).
- **UAh qui correspond à des hameaux** au sens de la loi Littoral et de l'I.A.U. d'Ile de France à savoir « *un hameau est un petit ensemble d'habitations principalement d'origine rurale, d'une dizaine de constructions, groupées à l'origine autour d'une ferme agricole. Il se caractérise par sa taille modeste et son organisation dépend largement des traditions locales (maillage viaire etc…)* ». Ils constituent donc de petites structures urbanisées qui, de par cette occupation du sol, ne peuvent être classées en zone A ou N. Ces hameaux de la zone UA en possèdent les caractéristiques architecturales et morphologiques : bâti ancien, alignement,

implantation en limite séparative etc… Néanmoins, ils n'ont pas vocation à se développer et se densifier au même titre que les écarts bâtis de la zone Naturelle ou Agricole. En effet, les caractéristiques historiques de ces secteurs, la qualité paysagère à préserver, telle qu'elle est exprimée dans le PADD, l'adéquation avec les grands enjeux tels que la limitation des déplacements, le rapprochement des populations vers les services, la vigilance quant aux réseaux et à d'éventuels investissements financier à réaliser, ont conduit la Communauté de Communes à limiter l'urbanisation de ces secteurs. En termes de nouvelles constructions, seules les annexes et les extensions de façon mesurée (emprise au sol limitée) sont autorisées.

- **UAa qui correspond au cœur de ville de Gien** avec des caractéristiques qui lui sont propres : très grandes hauteurs, pente de toiture forte pour correspondre à la période de reconstruction, des clôtures de grandes hauteurs et minérales.
- **UAb qui correspond au centre-ville de Gien (hormis l'hyper centre) et aux centres villages** de Coullons, Les Choux, Nevoy, Poilly-lez-Gien, Saint-Brisson-sur-Loire, Saint-Gondon et Saint-Martin-sur-Ocre. Il reprend les caractéristiques architecturales historiques de ces zones : grandes hauteurs, clôtures mixtes mais avec une forte tendance minérale.
- **UAc qui correspond aux centres villages** des petites communes (Le Moulinet-sur-Solin, Langesse et Boismorand) avec des caractéristiques de centres villages ruraux : petites hauteurs de construction, clôtures plus végétalisées etc…

La zone UB

La zone UB correspond au tissu plus récent des territoires (faubourgs, lotissements, nouveaux quartiers etc…). Il se caractérise sur le plan morphologique avec tissu moins dense qu'en zone UA, particulièrement végétalisé (jardins) et des implantations avec des retraits par rapport aux limites séparatives et aux alignements. Les constructions sont de conception moderne à contemporaine. Les emprises au sol sont également plus faibles qu'en zone UA. Les matériaux employés sont moins traditionnels mais respectent globalement les teintes observées historiquement : ardoises, tuiles plates brun-rouge, pierre en façade ou briques, teintes ocrée-beige.

La zone UB, tout comme la zone UA, est une zone qui assure la mixité des fonctions et au sein desquelles les activités, les équipements, les services etc… côtoient l'habitat tant qu'elles n'induisent pas des problèmes de sécurité et/ou de salubrité publique. Cette possibilité est compatible avec la prescription p.43 du DOO du SCOT rédigée ainsi : « *Le SCOT prescrit, donc, au sein des documents d'urbanisme locaux, de rédiger les dispositions réglementaires permettant l'implantation de ces activités au sein du tissu urbain, à condition qu'elles n'engendrent pas des nuisances pour le parc résidentiel. Ces dispositions devront, par ailleurs, respecter les prescriptions du chapitre 3.3.F. et du volet commerce du DOO, notamment celles relatives aux espaces intermédiaires* ».

Par ailleurs, l'organisation du commerce a été définie politiquement au sein du SCOT et notamment en p.49 du DOO à travers la définition de lieux prioritaires d'implantation des commerces : les centralités urbaines et les ZACOM (Zones d'Aménagement Commercial). Le SCOT laisse à la charge du PLUi de définir ces zones de centralité (p.50 du DOO) mais en guidant cette définition : « *une certaine densité du bâti (espaces les plus denses de la commune), la présence d'équipements publics et/ou l'existence d'espaces de convivialité, la mixité des fonctions* ». La Communauté de Communes a donc tout logiquement défini ces zones de centralité au travers d'une orientation d'aménagement qui vient compléter le règlement pour l'implantation de nouveaux commerces.

Les villages suivants possèdent un ou plusieurs monuments historiques dont certains font l'objet d'un périmètre délimité des abords : Saint-Brisson-sur-Loire, Saint-Gondon, Gien et Boismorand.

Les communes suivantes sont impactées par le Plan de Prévention des Risques d'Inondation (PPRI) du Val de Loire qui s'impose, en tant que servitude au PLUi : Nevoy, Gien, Saint-Brisson-sur-Loire, Saint-Martin-sur-Ocre, Poilly-lez-Gien et Saint-Gondon.

La zone UB comprend les secteurs suivants :

- **UBbi, UBei, UBhi et UBji qui correspond aux zones inondables** des zones UB et qui donc renvoie au règlement du PPRI.
- **UBa qui comprend les secteurs de grands collectifs** et qui nécessitent donc des grandes hauteurs. Ces secteurs se situent sur la commune de Gien.
- **UBb qui correspond au tissu urbain récent** des communes de Coullons, Les Choux, Nevoy, Poilly-lez-Gien, Saint-Brisson-sur-Loire, Saint-Gondon et Saint-Martin-sur-Ocre. Il se caractérise par des hauteurs moyennes plus importantes que dans les villages ruraux.
- **UBc qui correspond au tissu urbain récent** des communes de Boismorand, Langesse et Le Moulinet-sur-Solin. Il se caractérise par une faible hauteur des constructions.
- **UBf qui correspond au lotissement dans les bois de Boismorand** et pour lequel une faible emprise a été requise afin d'en conserver les caractéristiques et éviter une densification qui viendrait amplifier le déséquilibre avec le bourg ainsi que générer des difficultés en matière de desserte des réseaux.
- **UBe qui correspond aux secteurs d'équipements présents dans le tissu urbanisé**. Il s'agit généralement des zones avec de grandes emprises (collège, équipements sportifs, salle de fêtes etc…).
- **UBph qui correspond à des secteurs dédiés aux panneaux photovoltaïques**.
- **UBj qui correspond aux reliquats d'unité foncière**, partiellement constructibles, à destination de **jardins d'agrément**. Ces secteurs constituent une zone tampon entre le tissu urbanisé et les grands espaces naturels et/ou agricoles. Ils n'ont pas pour vocation à se densifier mais à être conservés en jardin d'agrément afin de maintenir des espaces de respiration dans le tissu aggloméré. Cette transition du végétal permet notamment de maintenir des espaces pour la biodiversité classique. Seules les annexes (dont les piscines) aux constructions principales y sont autorisées. Une emprise au sol limite ces possibilités de construction afin d'éviter un détournement de la règle et d'autoriser un fort développement des doubles rideaux pour lesquels la Communauté de Communes n'a pas prévu les infrastructures nécessaires, privilégiant le développement du territoire sur d'autres secteurs (sécurisation des voiries, structure de chaussée, renforcement du réseau électrique etc…).
- **UBjf qui correspond aux jardins familiaux** présents sur la commune de Gien. Ils ont pour vocation à être conservés en jardin d'agrément afin de maintenir des espaces de respiration dans le tissu aggloméré.
- **UBh qui correspond à des hameaux** au sens de la loi Littoral et de l'I.A.U. d'Ile de France à savoir « *un hameau est un petit ensemble d'habitations principalement d'origine rurale, d'une dizaine de constructions, groupées à l'origine autour d'une ferme agricole. Il se caractérise par sa taille modeste et son organisation dépend largement des traditions locales (maillage viaire etc…)* ». Ils constituent donc de petites structures urbanisées qui, de par cette occupation du sol, ne peuvent être classées en zone A ou N. Ces hameaux de la zone UB en possèdent les caractéristiques architecturales et morphologiques : bâti plus récent, implantation en milieu de parcelles, végétalisation importante des clôtures… Néanmoins, ils n'ont pas vocation à se développer et se densifier au même titre que les écarts bâtis de la zone Naturelle ou Agricole. En effet, les caractéristiques historiques de ces secteurs, la qualité paysagère à préserver, telle qu'elle est exprimée dans le PADD, l'adéquation avec les grands enjeux tels que la limitation des déplacements, le rapprochement des populations vers les services, la vigilance quant aux réseaux et à d'éventuels investissements financier à réaliser, ont conduit la Communauté de Communes à limiter l'urbanisation de ces secteurs. En termes de nouvelles constructions, seules les annexes et les extensions de façon mesurée (emprise au sol limitée) sont autorisées.

La zone UI

La zone UI est une zone dédiée à l'activité. Les zones dédiées à l'activité observent une hiérarchie sur le territoire qui a été définie par le SCOT :

- **Zones d'activités structurantes, la zone UI et le secteur UIi**. Elles sont situées sur Gien, pôle principal de la Communauté des Communes Giennoises. L'ensemble des typologies d'activités sont autorisées à l'exception des nouvelles activités commerciales. Elles ont pour vocation notamment à accueillir les

activités nécessitant un foncier important, susceptibles d'être nuisantes (industries) ou de générer un fort trafic (entrepôts).

- **Zones d'activités de proximité, les secteurs UIa**. Ces zones relais permettent de maintenir une activité de proximité dans des pôles secondaires du territoire notamment en maintenant un certain nombre d'emplois ce qui permet, in fine, de réduire les déplacements domicile-travail. Ces zones ont pour vocation d'accueillir prioritairement l'artisanat. Les nouvelles activités commerciales sont interdites (mais celles existantes peuvent évoluer dans une certaine limite). Les entrepôts sont également interdits. On rappellera que par entrepôt, il est entendu les structures de logistique. En effet, les entrepôts de stockage d'un artisan sont liés à la destination principale de l'activité et sont donc considérées comme des activités artisanales au titre du code de l'urbanisme. Les activités industrielles sont interdites afin de privilégier leur implantation dans les zones structurantes. Néanmoins une exception persiste : lorsqu'il s'agit de faire évoluer une activité industrielle déjà en place. Les communes suivantes possèdent des zones UIa :
  - Nevoy
  - Saint-Brisson-sur-Loire
  - Saint-Martin-sur-Ocre
  - Saint-Gondon
  - Coullons
  - Poilly-lez-Gien
- **Zones d'activités commerciales, les secteurs UIc**. Ces secteurs correspondent aux ZACOM, zones d'activités commerciales, définies au SCOT. Elles ne peuvent recevoir de petites unités commerciales. Pour rappel le SCOT, stipulait en p.52 du DOO : *Au regard d'une volonté de gestion économe du foncier, le territoire entend privilégier l'implantation des commerces de périphérie sur des espaces existants (c'est-à-dire accueillant déjà des commerces). Les ZACOM existantes sont ainsi définies (et délimitées aux pages suivantes) :*
  - ***Gien – Val Sologne***
  - *Briare – Le Moulin à Vent*
  - *Briare – Vieux Canal*
  - *Bonny-sur-Loire – La Champagne*
  - *Bonny-sur-Loire – Les Terres de la Route Nord*

- **Secteur UIm, secteur spécifique pour les constructions liées à la méthanisation.**

Le nombre de ZACOM est limité à cette liste et il est interdit d'ouvrir à l'urbanisation de nouvelles ZACOM sur la durée du SCoT. Il est aussi retenu qu'aucune ouverture à l'urbanisation de nouvelles parcelles en continuité de la ZACOM ne pourra être accordée.


ZACOM
Le Moulinet-sur-Solin
Langesse
Les Choux
Boismorand
Nevoy
N
Gien
Saint-Gondon
Poilly-lez-Gien
Saint-Martin-sur-Ocre
Saint-Brisson-sur-Loire
Coullons

1.1.3 Les zones de développement

Les zones de développement concernent les zones mixtes et les zones d'activités.

La zone AU

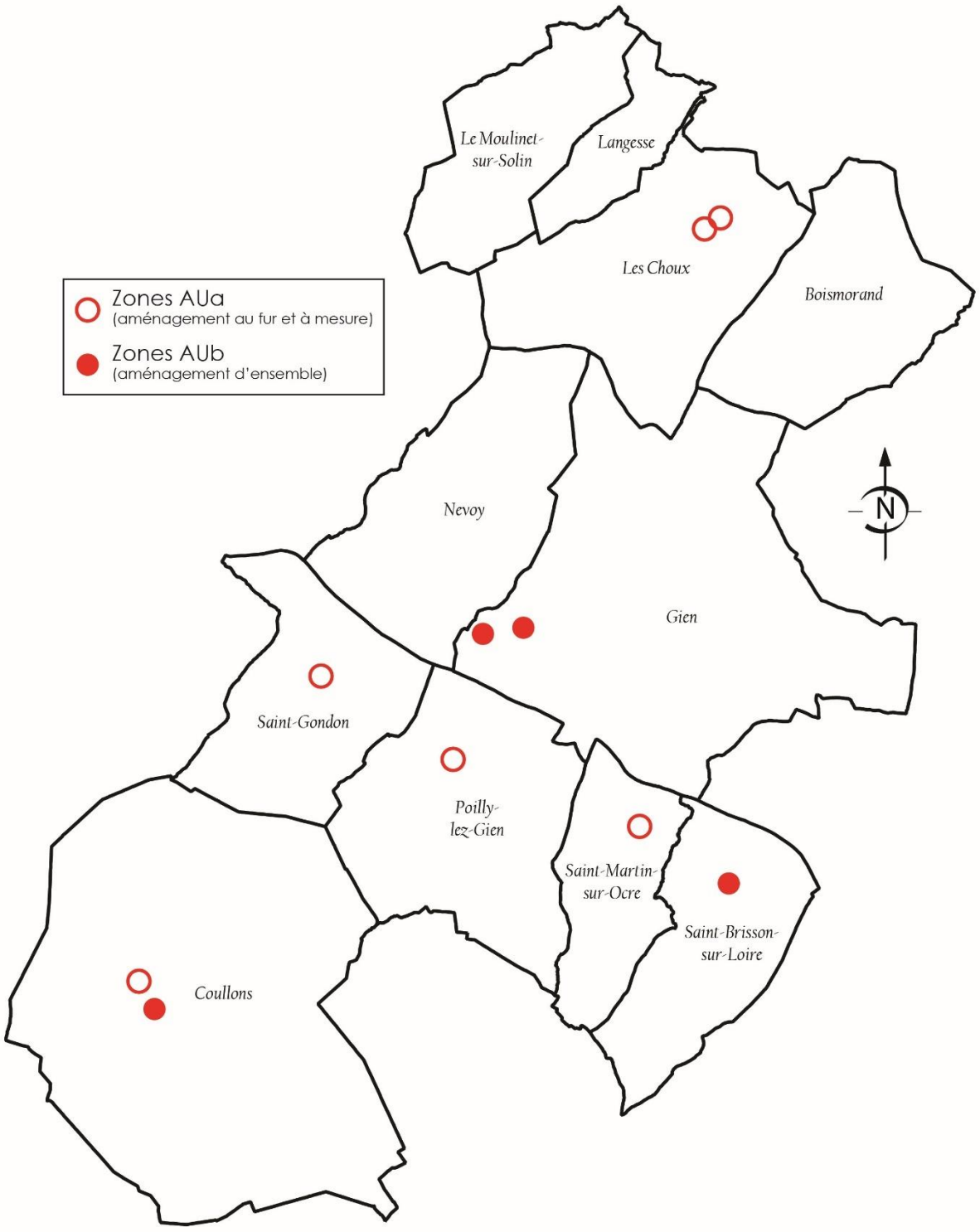
Les zones AU de la Communauté de communes se caractérisent par des secteurs non bâtis et possèdent toutes les réseaux à proximité et en capacité suffisante. Il n'existe donc pas de zone 2AU. Elles constituent donc les futurs quartiers de la Communauté de Communes.

Ces zones sont des zones qui ont pour vocation à se développer dans une certaine mixité des fonctions. Ainsi conformément à la possibilité laissée par le SCOT, il a été déterminé que ces zones seraient de futures zones de centralité dans lesquelles les commerces ne seront pas interdits.

Il existe deux façons d'aménager une zone AU :

- **Une opération au fur et à mesure**. Dans ce cadre les opérations peuvent être délivrées au fur et à mesure (DP, PC, PA etc…). Les zones en aménagement au fur et à mesure sont globalement de maîtrise foncière communale avec donc un engagement de la commune à réaliser les dessertes internes à la zone. Ces secteurs ont été nommés AUa.
- **Une opération d'aménagement d'ensemble**. Dans ce cadre la zone doit faire l'objet d'une seule et unique demande d'autorisation (permis groupé ou permis d'aménager) intégrant l'ensemble de la zone dans une réflexion cohérente. Ces secteurs ont été nommés AUb.

Aucun échéancier de réalisation des travaux n'a été précisé. Cette planification reste une possibilité mais n'est pas une obligation au code de l'urbanisme. Il n'a noté que l'ensemble des zones AU font l'objet d'orientations d'aménagement et de programmation qui subordonnent, en complément du règlement, les demandes d'autorisations.


Zones AUa
(aménagement au fur et à mesure)
Zones AUb
(aménagement d'ensemble)
Le Moulinet-sur-Solin
Langesse
Les Choux
Boismorand
Nevoy
Gien
N
Saint-Gondon
Poilly-lez-Gien
Saint-Martin-sur-Ocre
Saint-Brisson-sur-Loire
Coullons

La zone AUI

Les zones AUI de la Communauté de communes se caractérisent par des secteurs non bâtis et possèdent toutes les réseaux à proximité et en capacité suffisante. Il n'existe donc pas de zone 2AUI. Elles constituent l'extension de la zone d'activités de la Bosserie de la Communauté de Communes. Elle est de propriété intercommunale et de fait s'urbanisera au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone par les collectivités. Cette zone est définie comme étant **structurante.** L'ensemble des typologies d'activités est autorisé à l'exception des activités commerciales. Elle a pour vocation notamment à accueillir les activités nécessitant un foncier important, susceptibles d'être nuisantes (industries) ou de générer un fort trafic (entrepôts).

Il est à noter que le SCOT ne prévoyait pas de nouvelles zones d'activités commerciales. Il n'a donc pas été créé de secteur AUIc.


Le Moulinet-sur-Solin
Langesse
Les Choux
Boismorand
Zones AUI
Nevoy
N
Gien
Saint-Gondon
Poilly-lez-Gien
Saint-Martin-sur-Ocre
Saint-Brisson-sur-Loire
Coullons

1.1.4 Les zones agricoles

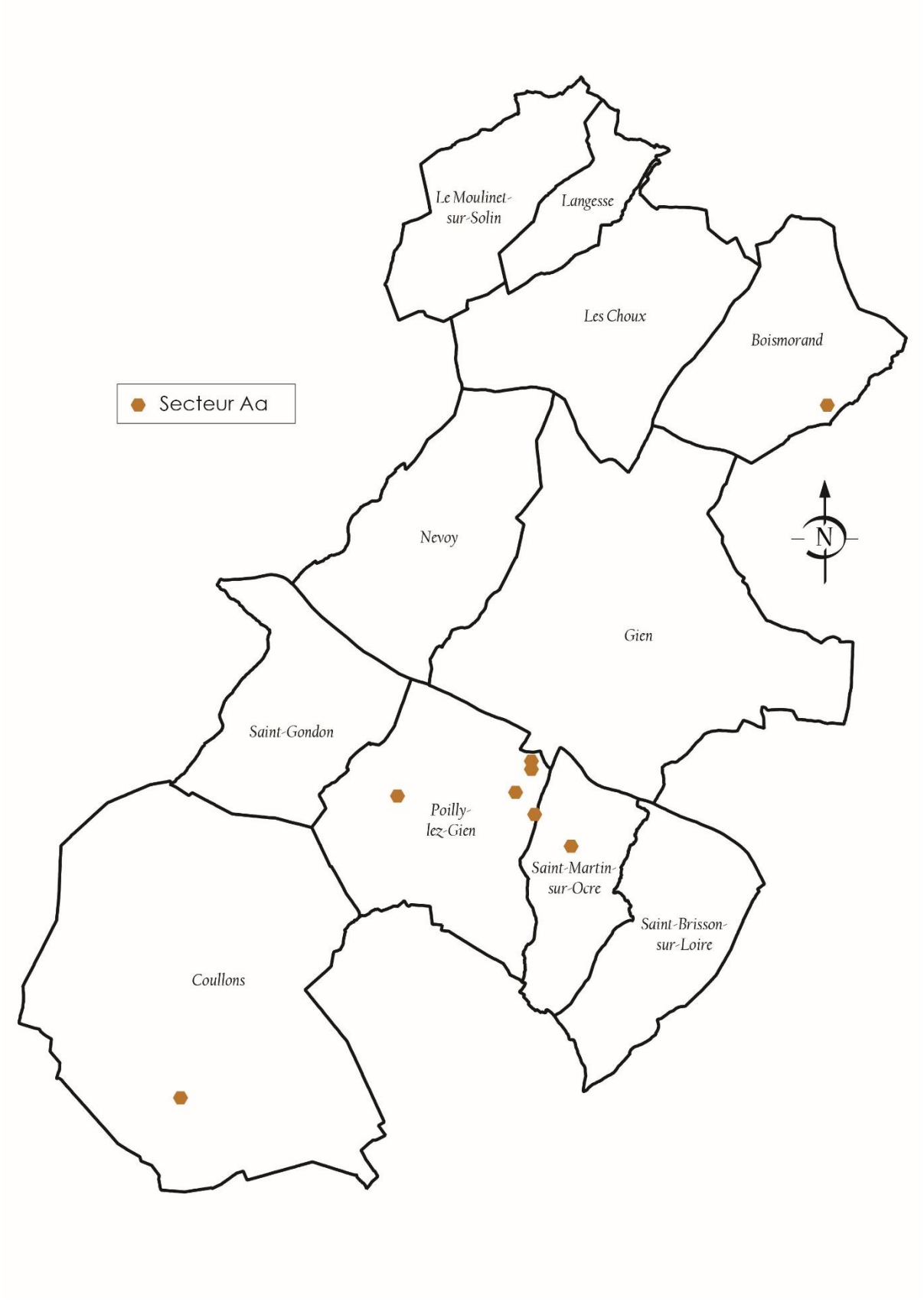
La zone A regroupent l'ensemble des terres cultivées ou potentiellement cultivables. Elle a été définie afin de préserver les enjeux économiques liés à l'activité agricoles et aux sièges d'exploitation identifiés.

La zone A comprend trois secteurs :

- **Ai et Aai qui correspond aux zones agricoles situées en zone inondable** et qui sont également régies par le Plan de Prévention des Risques d'Inondation en plus du règlement du PLUi.
- **Aa qui correspond à des Secteurs de Taille et de Capacité limitée** au titre de l'article L151-13 1° du Code de l'Urbanisme. Ces STECAL intègrent **les activités** (artisanales, commerciales etc.) **déjà existantes** sur le territoire afin de permettre leur évolution ponctuelle.
- **Ach qui correspond à correspond à une activité équine non liés à une exploitation agricole**. Elle est située sur la commune de Gien.

La zone A comprend. De facto, ces écarts bâtis sont d'usage à habitation. Leurs annexes possèdent l'usage de la construction principale à savoir d'habitation. Ces constructions peuvent faire l'objet d'extension ou d'annexes au titre de l'article L151-12 du Code de l'Urbanisme.

Lorsque d'autres usages ont été requis (artisanat, service etc…), un changement de destination figure au plan au titre de l'article L151-11 du Code de l'urbanisme. (Cf. la partie relative à la justification des changements de destination).


Secteur Aa
Le Moulinet-sur-Solin
Langesse
Les Choux
Boismorand
Nevoy
N
Gien
Saint-Gondon
Poilly-lez-Gien
Saint-Martin-sur-Ocre
Saint-Brisson-sur-Loire
Coullons

1.1.5 Les zones naturelles

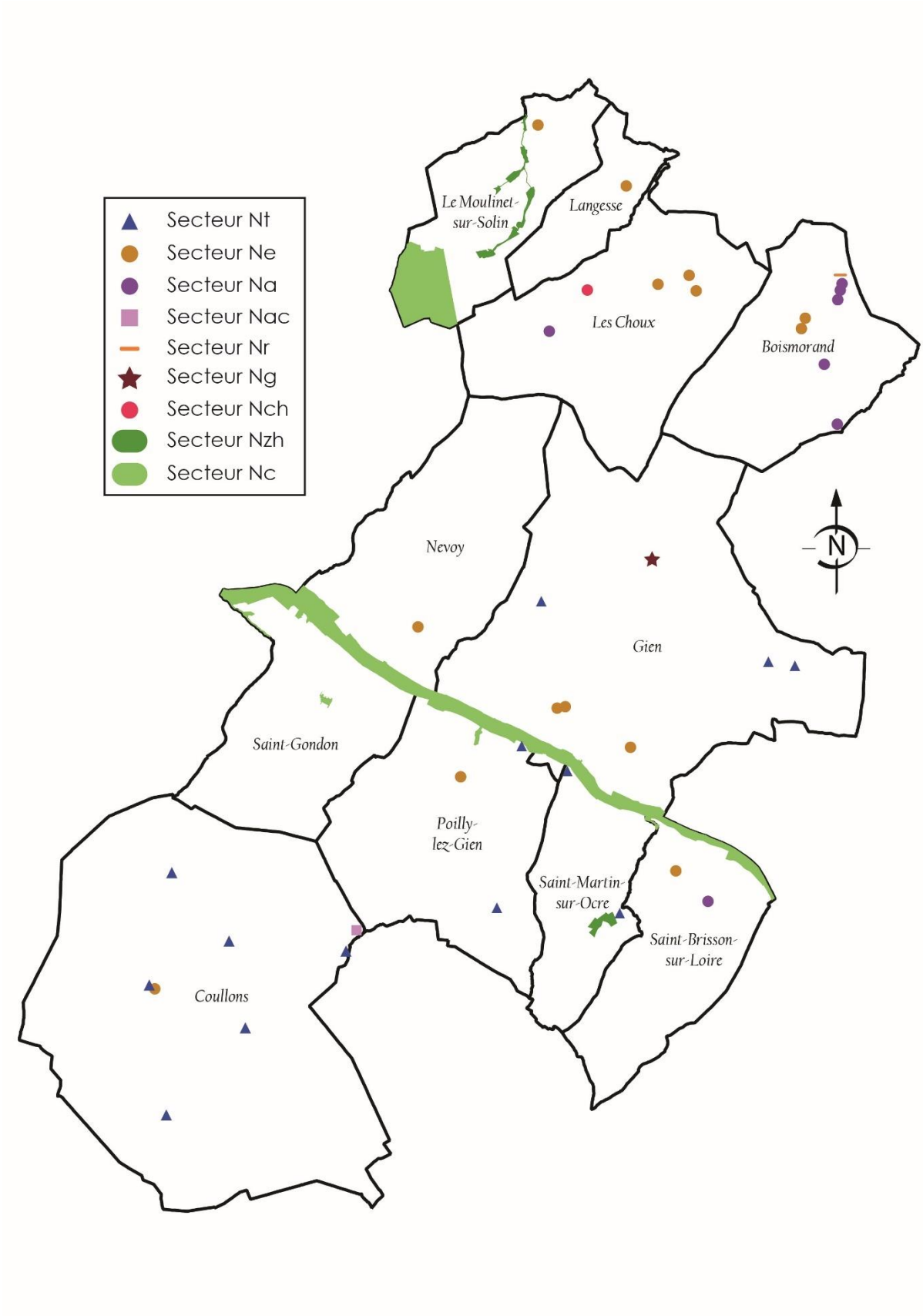
La zone N est une zone naturelle et forestière, dans laquelle peuvent être classés les secteurs de la commune, équipés ou non, qu'il y a lieu de protéger en raison de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère naturel.

Il est à noter que la zone naturelle de la Communauté des Communes Giennoises est ouverte aux constructions et installations agricoles. En effet, l'élevage est relativement développé sur le territoire. Il est dommageable au regard de la trame verte et bleue de classer les prairies en bord de cours d'eau en zone agricole. Mais de la même manière, pour l'activité agricole, il est dommageable de ne pas permettre la réalisation d'installation permettant les abris des animaux par exemple.

Cette zone également riche pour ses paysages est le support du développement d'activités de loisirs et/ou touristiques, socle essentiel du développement à venir de l'économie locale.

Cette zone N comprend les secteurs suivants :

- **Ni qui correspond à la zone naturelle située en zone inondable** et donc régit par le Plan de Prévention des Risques d'Inondation qui s'impose au PLUi. Elle inclut également, grâce à l'indice i les secteurs classés en zone inondable : Nci, Nei et Nti.
- **Na qui correspond à des Secteurs de Taille et de Capacité limitée** au titre de l'article L151-13 1° du Code de l'Urbanisme. Ces **STECAL** intègrent en réalité, les activités (artisanales, commerciales etc.) déjà existantes sur le territoire afin de permettre leur évolution ponctuelle.
- **Nac qui correspond à des Secteurs de Taille et de Capacité limitée** au titre de l'article L151-13 1° du Code de l'Urbanisme. Ce **STECAL** intègre en réalité, une activité (artisanales, commerciales etc.) ex nihilo.
- **Nc/Nci qui correspond à certains corridors écologiques ou réservoirs de biodiversité** : le Solin etc…
- **Nzh qui correspond à des zones humides**.
- **Nch qui correspond à une activité d'élevage canin et de chenil non liés à une exploitation agricole**. Elle est située sur la commune des Choux.
- **Ng qui correspond à l'aire d'accueil des gens du voyage**. En l'occurrence, une seule est recensée, sur la commune de Gien.
- **Ne/Nei qui correspond à des secteurs d'équipements d'intérêt collectif situés dans des environnements naturels** : notamment des parcs municipaux (Moulinet-sur-Solin, Les Choux, Nevoy, Coullons, Poilly-lez-Gien), le cimetière de Langesse et de Boismorand, un secteur de gestion des eaux pluviales en projet sur Gien dans le cadre de l'amélioration du réseau séparatif de la commune, la SPA de Gien, la station d'épuration de Saint Brisson sur Loire.
- **Nt/Nti qui correspond à des secteurs d'activités liées au tourisme et au loisir** : notamment le centre de Tir La Berrichonne sur Gien, le Camping du Bois Giroult à la ferme sur Gien, le camping privé des Bardelets et le camping municipal de Poilly-lez-Gien, un ensemble de constructions pour des réceptions à Saint Martin sur Ocre, le site de l'Etang de l'Aquiaulne sur Coullons, le karting, le ball-trap, un PRL, un camping privé sur Coullons, un domaine comportant des hébergements touristiques sur Coullons.
- **Nm qui correspond à un secteur de marnière connue** où aucune construction n'est possible.
- **Nr qui correspond à un secteur qui accueille une activité d'hôtellerie et de restauration**. Il s'agit de l'établissement des Templiers sur la commune de Boismorand.


Secteur Nt
Secteur Ne
Secteur Na
Secteur Nac
Secteur Nr
Secteur Ng
Secteur Nch
Secteur Nzh
Secteur Nc
Le Moulinet-sur-Solin
Langesse
Les Choux
Boismorand
Nevoy
Gien
Saint-Gondon
Poilly-lez-Gien
Saint-Martin-sur-Ocre
Saint-Brisson-sur-Loire
Coullons
N

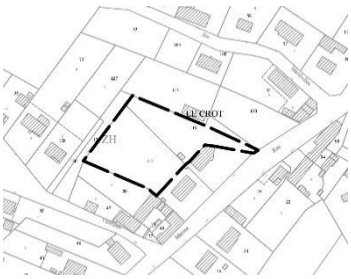
Lorsque d'autres usages ont été requis (artisanat, service etc…), un changement de destination figure au plan au titre de l'article L151-11 du Code de l'urbanisme. (Cf. la partie relative à la justification des changements de destination).

1.1.6 Les secteurs de zone naturelle

Le secteur dédié à la marnière

Secteur Nm

Commune : Saint-Martin-sur-Ocre

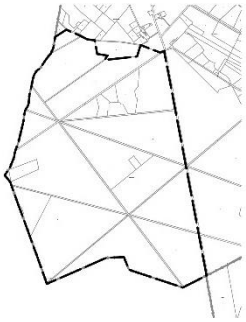


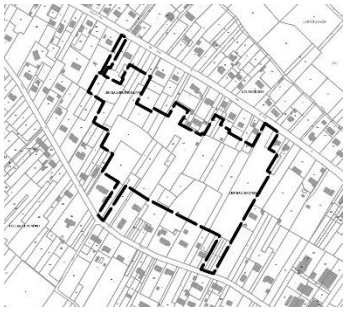


Lieu géographique	ZH n°115p et 119p
Superficie du secteur	*3 120 m² env.*
Emprise des bâtiments existants	*10 m² env.*
Emprise au sol autorisée par le règlement	

Ce secteur est un secteur identifié par la mairie comme étant une zone ayant subi des affouillements puis des comblements par des matériaux inertes. Elle comporte donc un risque pour des constructions selon les fondations mises en place. La commune a donc décidé de ne permettre aucune construction sur ce secteur puisqu'elle ne peut conditionner l'obtention d'un permis de construire à l'obligation de réaliser une étude de sol garantissant la bonne mise en œuvre de la construction.

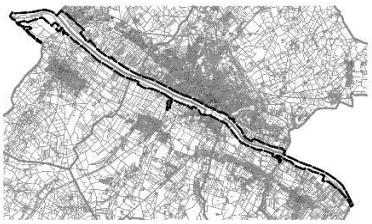
Les secteurs dédiés aux corridors écologiques

Secteur Nc *Commune : Le Moulinet-sur-Solin*		
	Lieu géographique	*Forêt d'Orléans*
	Superficie du secteur	*304,6 ha env.*
	Emprise des bâtiments existants	-
	Emprise au sol autorisée par le règlement	
	Les secteurs Nc correspondent à des zones de biodiversité sensibles identifiées lors du diagnostic environnemental. Il s'agit pour ce secteur d'un réservoir sur le Moulinet constitutif de la Forêt d'Orléans. Aucune nouvelle construction n'est autorisée.	

Secteur Nc *Commune : Saint-Gondon*		
	Lieu géographique	*Lieu-dit : « Les Maugirons »*
	Superficie du secteur	*6,1 ha env.*
	Emprise des bâtiments existants	*40 m² env.*
	Emprise au sol autorisée par le règlement	
	Les secteurs Nc correspondent à des zones de biodiversité sensibles identifiées lors du diagnostic environnemental. Il s'agit pour ce secteur d'un cœur d'îlot sur Saint-Gondon qui possède un rôle majeur de corridor écologique au sein du tissu urbanisé. Aucune nouvelle construction n'est autorisée.	

Secteur Nci

Communes : Nevoy / Gien / Saint-Gondon / Poilly-lez-Gien / Saint-Martin-sur-Ocre / Saint-Brisson-sur-Loire





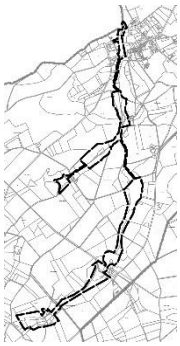
Lieu géographique	*Vallée de la Loire*
Superficie du secteur	*644,1 ha env.*
Emprise des bâtiments existants	*150 m² env.*
Emprise au sol autorisée par le règlement	

Les secteurs Nc correspondent à des zones de biodiversité sensibles identifiées lors du diagnostic environnemental. Il s'agit pour ce secteur du réservoir du Val de Loire. Aucune nouvelle construction n'est autorisée.

Les secteurs dédiés aux zones humides

Secteur Nzh

Commune : Le Moulinet-sur-Solin



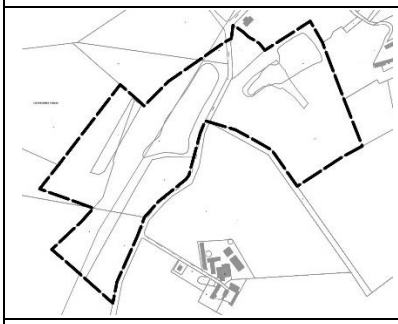


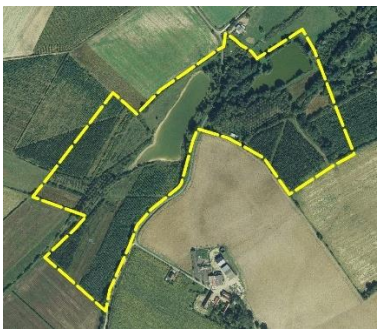
Lieu géographique	Les abords du Solin
Superficie du secteur	*52,0 ha env.*
Emprise des bâtiments existants	-
Emprise au sol autorisée par le règlement	

Les secteurs Nzh correspondent à des zones de biodiversité sensibles à caractère humide et identifiées lors du diagnostic environnemental. Il s'agit pour ce secteur de la vallée du Solin. Aucune nouvelle construction n'est autorisée, les affouillements et exhaussements de sol sont aussi interdits.

Secteur Nzh

Commune : Saint-Martin-sur-Ocre





Lieu géographique	Lieu-dit : « Le Petit Valot »
Superficie du secteur	*21,7 ha env.*
Emprise des bâtiments existants	-
Emprise au sol autorisée par le règlement	

Les secteurs Nzh correspondent à des zones de biodiversité sensibles à caractère humide et identifiées lors du diagnostic environnemental. Il s'agit d'un réseau d'étang. Aucune nouvelle construction n'est autorisée, les affouillements et exhaussements de sol sont aussi interdits.

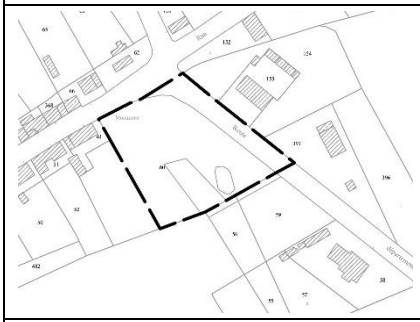
Les secteurs dédiés aux équipements en zone naturelle

Article L151-11 du code de l'urbanisme :

« […] Dans les zones agricoles, naturelles ou forestières, le règlement peut […] autoriser les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages ; »

Secteur Ne

Commune : Moulinet-sur-Solin



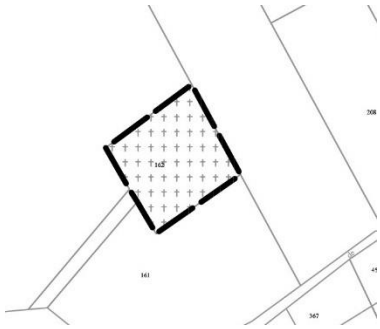


Références cadastrales	*A n°60p*
Superficie du secteur	*4 560 m² env.*
Emprise des bâtiments existants	-
Emprise au sol autorisée par le règlement	

Il s'agit d'un parc municipal.

Secteur Ne

Commune : Langesse



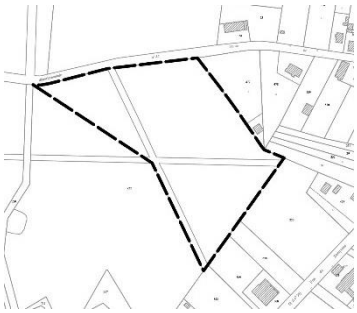


Lieu géographique	*Cimetière communal*
Superficie du secteur	*2 280 m² env.*
Emprise des bâtiments existants	-
Emprise au sol autorisée par le règlement	

Il s'agit du cimetière de Langesse.

Secteur Ne

Commune : Les Choux



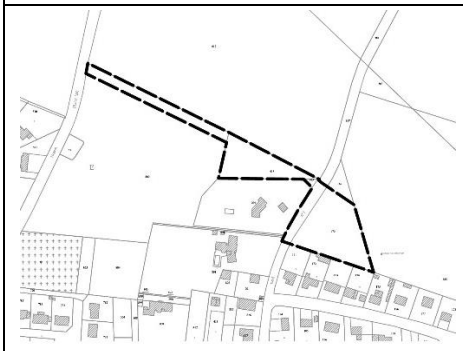


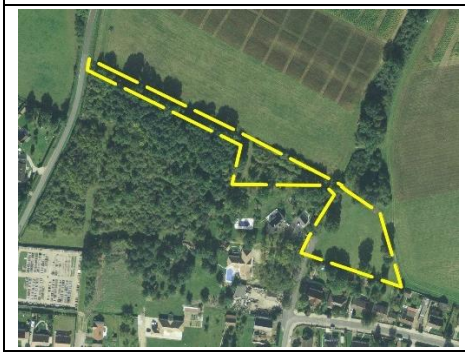
Références cadastrales	E n°722p
Superficie du secteur	*2,0 ha env.*
Emprise des bâtiments existants	-
Emprise au sol autorisée par le règlement	

Il s'agit d'un parc communal.

Secteur Ne

Commune : Les Choux



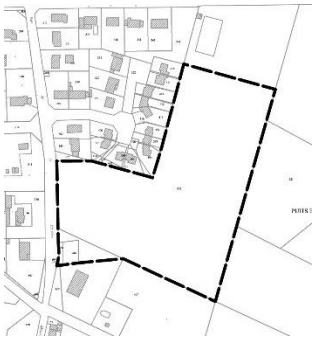


Références cadastrales	E n°418, 800p, 905 et B n°170
Superficie du secteur	*8 240 m² env.*
Emprise des bâtiments existants	-
Emprise au sol autorisée par le règlement	

Il s'agit d'un espace végétalisé en marge du projet d'aménagement du lotissement communal. Cette zone tampon est réalisée et gérée par la commune.

Secteur Ne

Commune : Les Choux



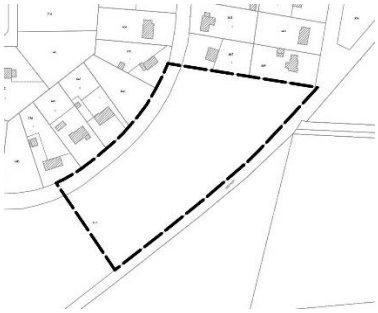


Références cadastrales	B n°361p, 406, 407p, 408 et 409
Superficie du secteur	*2,9 ha env.*
Emprise des bâtiments existants	-
Emprise au sol autorisée par le règlement	

Il s'agit d'un parc communal.

Secteur Ne

Commune : Boismorand



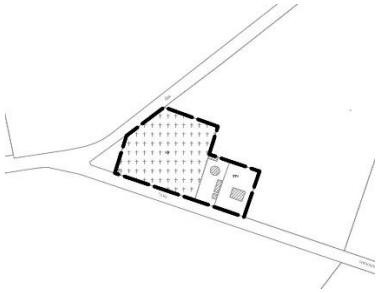


Références cadastrales	A n°635p
Superficie du secteur	*2,1 ha env.*
Emprise des bâtiments existants	-
Emprise au sol autorisée par le règlement	

Il s'agit d'un parc communal composé de jeux pour enfants.

Secteur Ne

Commune : Boismorand



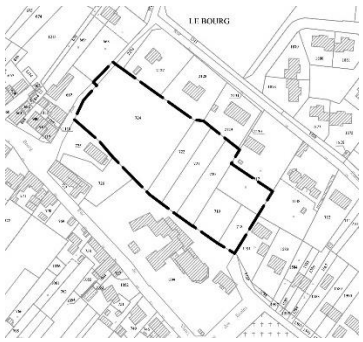


Lieu géographique	*Cimetière communal + Château d'eau*
Superficie du secteur	*5 000 m² env.*
Emprise des bâtiments existants	*190 m² env.*
Emprise au sol autorisée par le règlement	

Il s'agit du cimetière et du château d'eau de Boismorand.

Secteur Ne

Commune : Nevoy



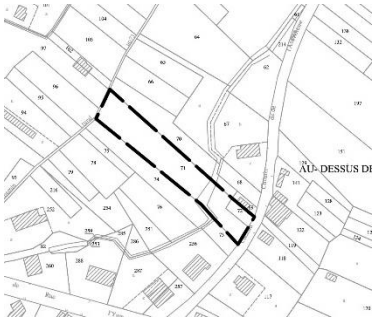


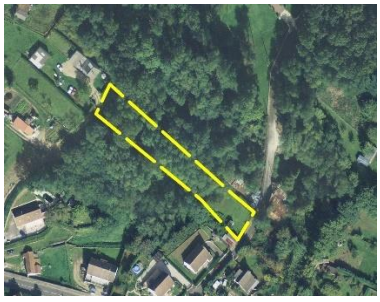
Références cadastrales	C n°717p, 718, 719, 720, 721, 722 et 724
Superficie du secteur	*8 530 m² env.*
Emprise des bâtiments existants	-
Emprise au sol autorisée par le règlement	

Il s'agit d'un parc municipal.

Secteur Ne

Commune : Gien



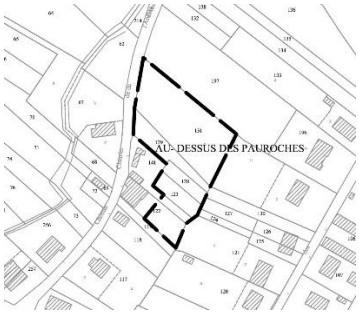


Références cadastrales	DE n°71 et 72
Superficie du secteur	*1 750 m² env.*
Emprise des bâtiments existants	-
Emprise au sol autorisée par le règlement	

Secteur dédié à la création de bassins de gestion des eaux pluviales dans le cadre de l'amélioration du système séparatif de la commune.

Secteur Ne

Commune : Gien



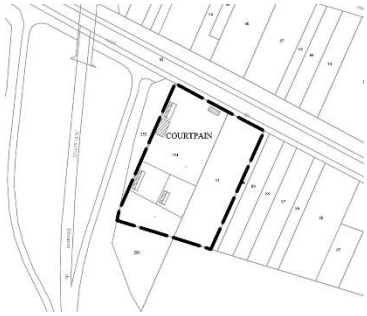


Références cadastrales	CZ n°122p, 141p, 123, 128, 129 et 151p
Superficie du secteur	*3 060 m² env.*
Emprise des bâtiments existants	-
Emprise au sol autorisée par le règlement	

Secteur dédié à la création de bassins de gestion des eaux pluviales dans le cadre de l'amélioration du système séparatif de la commune.

Secteur Ne

Commune : Gien



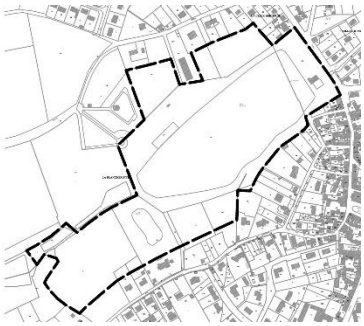


Lieu géographique	Société Protection des Animaux (SPA)
Superficie du secteur	*7 330 m² env.*
Emprise des bâtiments existants	*180 m² env.*
Emprise au sol autorisée par le règlement	

Il s'agit de la société de protection des animaux.

Secteur Ne

Commune : Coullons



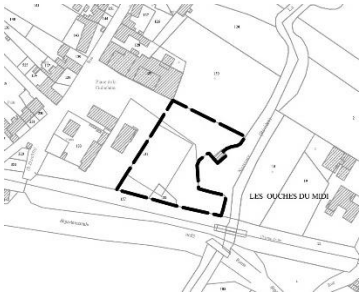
Lieu géographique	Etang de la Plancherotte
Superficie du secteur	*15,2 ha env.*
Emprise des bâtiments existants	*200 m² env.*
Emprise au sol autorisée par le règlement	

Il s'agit d'un parc communal qui prend place autour de l'Etang de la Plancherotte.



Secteur Nei

Commune : Poilly-lez-Gien



Références cadastrales	AN n°131p et 132
Superficie du secteur	*4 510 m² env.*
Emprise des bâtiments existants	*60 m² env.*
Emprise au sol autorisée par le règlement	

Il s'agit d'un parc municipal.



Secteur Nei

Commune : Saint-Brisson-sur-Loire



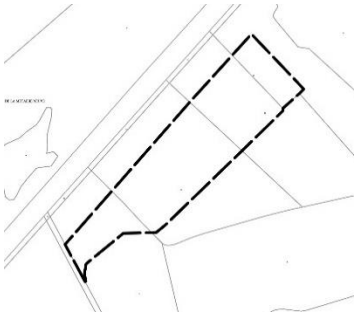


Lieu géographique	Station d'épuration
Superficie du secteur	*3 620 m² env.*
Emprise des bâtiments existants	*30 m² env.*
Emprise au sol autorisée par le règlement	

Il s'agit de la station d'épuration de Saint-Brisson-sur-Loire.

Secteur Ng

Commune : Gien





Références cadastrales	BC n°53p, 55p, 57p, 59p
Superficie du secteur	*5,0 ha env.*
Emprise des bâtiments existants	-
Emprise au sol autorisée par le règlement	

Il s'agit de l'aire d'accueil des gens du voyage et la future aire de grand passage.

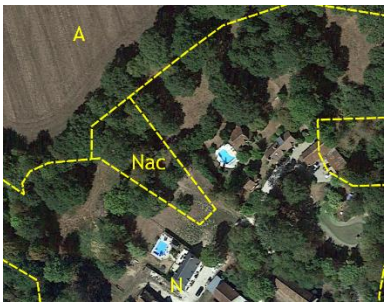
1.1.7 Les STECAL

Les STECAL pour les activités économiques ex nihilo

Secteur Nac – Ex nihilo

Commune : Coullons





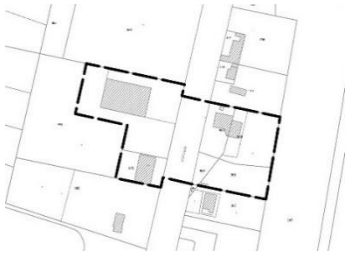
Références cadastrales	B n°152
Superficie du secteur	1 460 m²
Emprise des bâtiments existants	0 m²
Emprise au sol autorisée par le règlement en plus de l'existant	146 m² en activité

Activité isolée (ex nihilo) de maçonnerie générale et gros œuvre de bâtiment- projet de construction d'un hangar métallique pour le stockage du matériel (société de construction).

Les STECAL pour les activités économiques existantes

Secteur Na

Commune : Boismorand



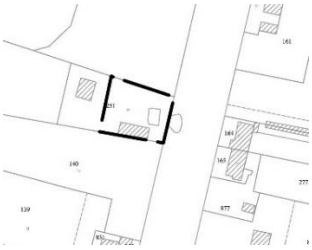


Références cadastrales	A n°974p, 975, 988, 989, 990 et 991
Superficie du secteur	12 140 m² env.
Emprise des bâtiments existants	1 710 m² env.
Emprise au sol autorisée par le règlement en plus de l'existant	171 m² en activité commerciale 513 m² en activité

Il s'agit d'un secteur le long de la RD2007 qui comprend un garage automobile.

Secteur Na

Commune : Boismorand



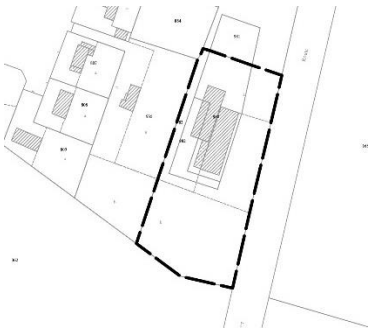


Références cadastrales	A n°251p
Superficie du secteur	750 m² env.
Emprise des bâtiments existants	80 m² env.
Emprise au sol autorisée par le règlement en plus de l'existant	8 m² en activité commerciale 24 m² en activité

Il s'agit d'un secteur le long de la RD2007 qui comprend une activité de vente d'automobiles d'occasion « Gien auto occasion ».

Secteur Na

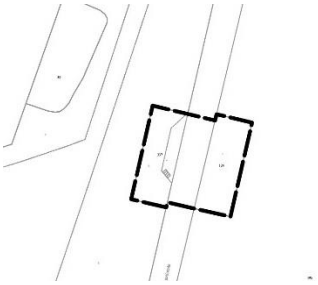
Commune : Boismorand





Références cadastrales	A n°980, 982 et 983p
Superficie du secteur	9 600 m² env.
Emprise des bâtiments existants	1 140 m² env.
Emprise au sol autorisée par le règlement en plus de l'existant	114 m² en activité commerciale 342 m² en activité

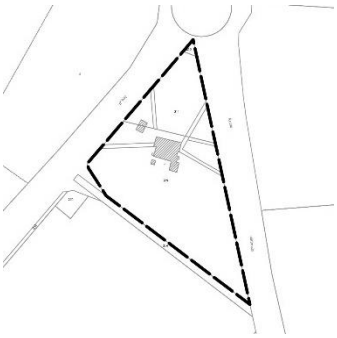
Il s'agit d'un secteur le long de la RD2007 qui comprend une entreprise intitulée « Technical Studio »

Secteur Na *Commune : Boismorand*		
	Références cadastrales	B n°124 et D n°337
	Superficie du secteur	6 480 m² env.
	Emprise des bâtiments existants	20 m² env.
	Emprise au sol autorisée par le règlement en plus de l'existant	2 m² en activité commerciale 6 m² en activité
	Il s'agit d'un secteur le long de la RD2007 qui comprend une activité de vente d'occasion de véhicules.	
		

Secteur Na *Commune : Boismorand*		
	Références cadastrales	D n°394, 395, 369 et 397
	Superficie du secteur	2 800 m² env.
	Emprise des bâtiments existants	210 m² env.
	Emprise au sol autorisée par le règlement en plus de l'existant	63 m² en activité commerciale m² en activité
	Il s'agit d'un secteur le long de la RD2007 qui comprend une activité de vente d'occasion de véhicules.	
		

Secteur Na

Commune : Boismorand



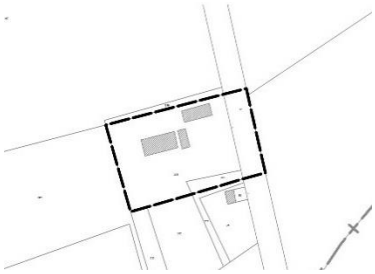


Références cadastrales	C n°209, 210 et 211
Superficie du secteur	14 950 m² env.
Emprise des bâtiments existants	530 m² env.
Emprise au sol autorisée par le règlement en plus de l'existant	53 m² en activité commerciale 159 m² en activité

Il s'agit de l'activité de restauration (pizzeria) située au rond-point de La Biffure.

Secteur Na

Commune : Boismorand



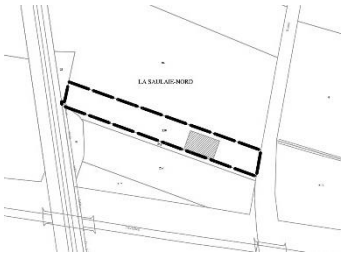


Références cadastrales	C n°274 et 275
Superficie du secteur	14 170 m² env.
Emprise des bâtiments existants	1 200 m² env.
Emprise au sol autorisée par le règlement en plus de l'existant	120 m² en activité commerciale 360 m² en activité

Il s'agit d'un secteur le long de la RD2007 qui comprend une activité de ferraillerie « SRTM ».

Secteur Na

Commune : Gien



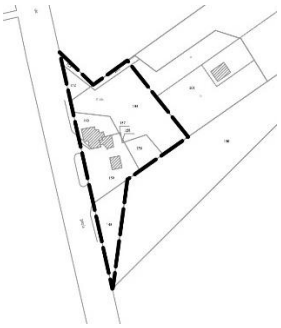
Références cadastrales	BP n°259
Superficie du secteur	0,5 ha env.
Emprise des bâtiments existants	560 m² env.
Emprise au sol autorisée par le règlement en plus de l'existant	56 m² en activité commerciale 168 m² en activité

Il s'agit des bâtiments de France Bonhomme qui sont en cours de reprise par une activité de service.



Secteur Aa

Commune : Boismorand



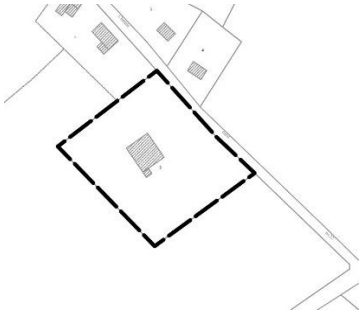
Lieu géographique	Lieu-dit : « Les Petits Brûlis »
Superficie du secteur	7 150 m² env.
Emprise des bâtiments existants	360 m² env.
Emprise au sol autorisée par le règlement en plus de l'existant	36 m² en activité commerciale 108 m² en activité

Il s'agit d'une activité de restauration.



Secteur Aa

Commune : Poilly-lez-Gien



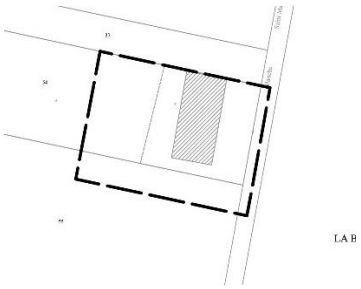
Références cadastrales	YP n°2
Superficie du secteur	1,0 ha env.
Emprise des bâtiments existants	480 m² env.
Emprise au sol autorisée par le règlement en plus de l'existant	36 m² en activité commerciale 108 m² en activité

Il s'agit d'une entreprise d'entretien et vente de matériel agricole.



Secteur Aa

Commune : Poilly-lez-Gien



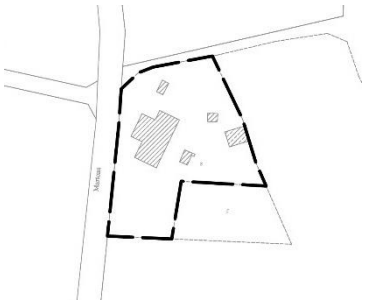
Références cadastrales	ZC n°54p et 55p
Superficie du secteur	7 330 m² env.
Emprise des bâtiments existants	1 160 m² env.
Emprise au sol autorisée par le règlement en plus de l'existant	116 m² en activité commerciale 348 m² en activité

Garage automobile (location de voitures fourrière) et taxi



Secteur Aa

Commune : Saint-Martin-sur-Ocre



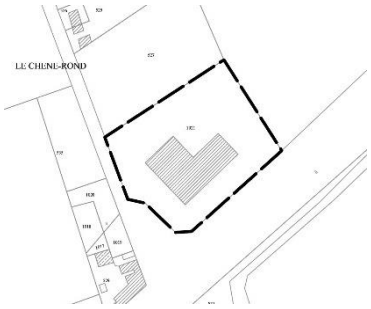


Références cadastrales	ZV n°52p
Superficie du secteur	4 600 m² env.
Emprise des bâtiments existants	550 m² env.
Emprise au sol autorisée par le règlement en plus de l'existant	55 m² en activité commerciale 165 m² en activité

Garage automobile

Secteur Aa

Commune : Coullons



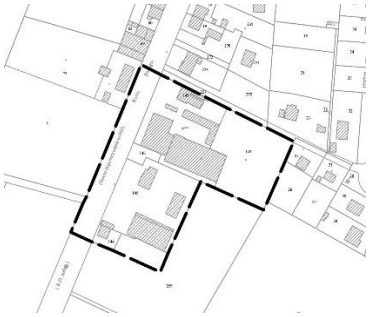


Références cadastrales	E n°1021
Superficie du secteur	7 470 m² env.
Emprise des bâtiments existants	1 410 m² env.
Emprise au sol autorisée par le règlement en plus de l'existant	141 m² en activité commerciale 423 m² en activité

Il s'agit d'un ancien commerce (vente de meubles).

Secteur Aai

Commune : Poilly-lez-Gien



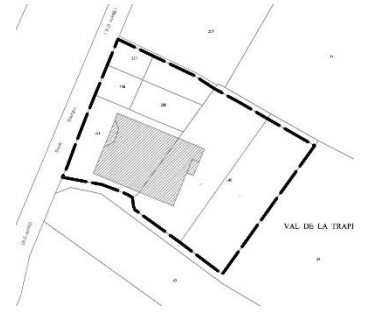


Références cadastrales	AW n°144, 145, 146, 147, 148 et 259p
Superficie du secteur	11 980 m² env.
Emprise des bâtiments existants	2 560 m² env.
Emprise au sol autorisée par le règlement en plus de l'existant	Emprise au sol du PPRi

Il s'agit d'anciennes serres horticoles.

Secteur Aai

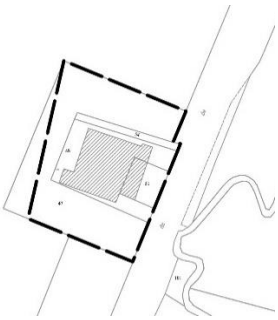
Commune : Poilly-lez-Gien





Références cadastrales	AW n°140p, 151, 257, 258, 260 et 259p
Superficie du secteur	1,8 ha env.
Emprise des bâtiments existants	3 430 m² env.
Emprise au sol autorisée par le règlement en plus de l'existant	Emprise au sol du PPRi

Garage automobile Citroën

Secteur Aai Commune : Poilly-lez-Gien		
	Références cadastrales	ZR n°47p, 48, 51 et 54
	Superficie du secteur	7 300 m² env.
	Emprise des bâtiments existants	1 510 m² env.
	Emprise au sol autorisée par le règlement en plus de l'existant	Emprise au sol du PPRi
	Pisciniste et garage automobile - vente de voiture	

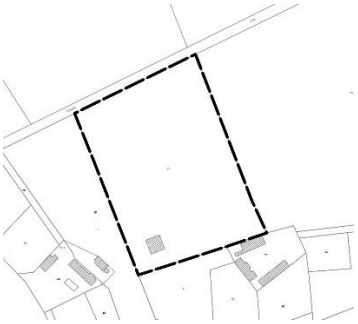
Le STECAL spécifique pour une activité d'hôtellerie et de restauration

Secteur Nr *Commune : Boismorand*		
	Lieu géographique	Auberge des Templiers
	Superficie du secteur	*3,4 ha env.*
	Emprise des bâtiments existants	*2 100 m² env.*
	Emprise au sol autorisée par le règlement en plus de l'existant.	*450 m²*
	Il s'agit du restaurant gastronomique et de l'établissement hôtelier des Templiers. Le propriétaire a des projets de construction de nouveaux bâtiments au Sud du STECAL. La communauté de communes a souhaité permettre la réalisation de ce projet en autorisant une emprise totale de 7.5%.	

Le STECAL spécifique pour une activité d'élevage canin et de chenil

Secteur Nch1

Commune : Les Choux



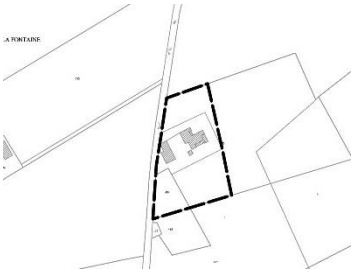


Références cadastrales	*D n°72*
Superficie du secteur	*24 900 m² env.*
Emprise des bâtiments existants	*220 m² env.*
Emprise au sol autorisée par le règlement en plus de l'existant.	*78.8 m²*

Il s'agit d'une activité d'élevage canin et de chenil. L'objectif est de permettre de pouvoir faire évoluer les installations au besoin. L'emprise au sol est fixée à 1.2% maximum.

Secteur Nch2

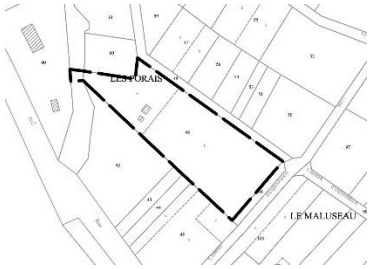
Commune : Les Choux



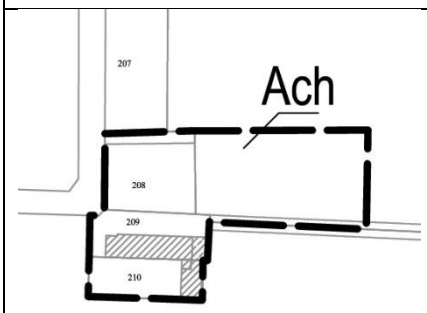


Références cadastrales	D n°484 et 486p
Superficie du secteur	7 310 m² env.
Emprise des bâtiments existants	530 m² env.
Emprise au sol autorisée par le règlement en plus de l'existant.	54.8 m²

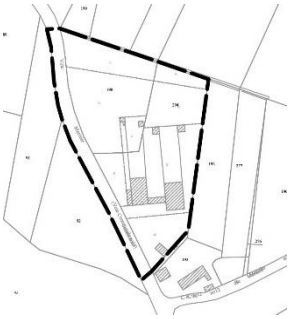
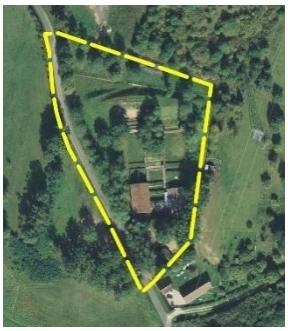
Il s'agit d'une activité d'élevage canin et de chenil. L'objectif est de permettre de pouvoir faire évoluer les installations au besoin. L'emprise au sol est fixée à 8% maximum.

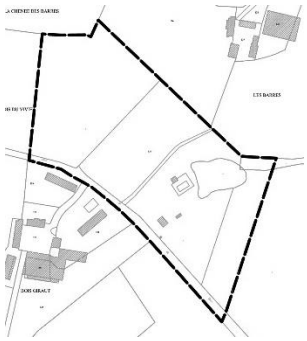
Secteur Nch3 *Commune : Saint-Brisson-sur-Loire*	
	Références cadastrales : ZL n°48
	Superficie du secteur : 4 860 m² env.
	Emprise des bâtiments existants : 30 m² env.
	Emprise au sol autorisée par le règlement : 67 m²
	Il s'agit d'un terrain pour y faire du dressage canin et des compétitions canines. L'emprise au sol est fixée à 2% maximum.

Le STECAL spécifique pour une activité équine

Secteur Ach *Commune : Gien*	
	Références cadastrales : OB n°206, 207, 208, 209, 210
	Superficie du secteur : 3 560 m² environ
	Emprise des bâtiments existants : 340 m² env.
	Emprise au sol autorisée par le règlement : 105 m²
	Il s'agit d'un particulier qui possède une activité équine mais qui n'est pas exploitant agricole. L'emprise au sol est fixée à 12.5% maximum.

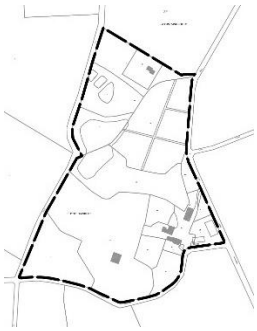
Les STECAL pour les activités touristiques et de loisirs

Secteur Nt6 *Commune : Gien*		
	Références cadastrales	AK n°198 et 294
	Superficie du secteur	*1,2 ha env.*
	Emprise des bâtiments existants	*670 m² env.*
	Emprise au sol autorisée par le règlement en plus de l'existant.	*230 m²*
	Cet établissement est un centre de tir nommé La Berrichonne.	

Secteur Nt3 *Commune : Gien*		
	Références cadastrales	A n°350p
	Superficie du secteur	*5,6 ha env.*
	Emprise des bâtiments existants	*150 m² env.*
	Emprise au sol autorisée par le règlement en plus de l'existant.	*186 m²*
	Il s'agit d'un camping privé « le camping du Bois Giroult » attenant à une structure agricole. L'emprise au sol du secteur est fixée à 0.6% maximum.	

Secteur Nt4

Commune : Poilly-lez-Gien



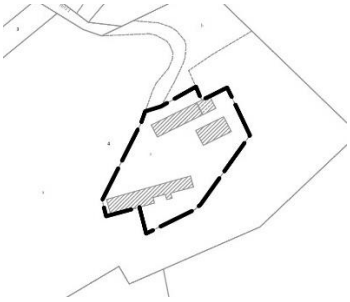


Lieu géographique	Lieu-dit : « Le Petit Bardelet »
Superficie du secteur	*17,4 ha env.*
Emprise des bâtiments existants	*1 510 m² env.*
Emprise au sol autorisée par le règlement en plus de l'existant.	*578 m²*

Il s'agit du camping des Bardelet. L'emprise au sol maximum est fixée à 1.2%.

Secteur Nt7

Commune : Saint-Martin-sur-Ocre



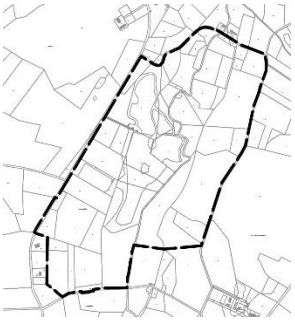


Références cadastrales	ZL n°4p
Superficie du secteur	*4 330 m² env.*
Emprise des bâtiments existants	*920 m² env.*
Emprise au sol autorisée par le règlement en plus de l'existant.	*163 m²*

Il s'agit d'un ensemble de bâtiments privés comprenant des gîtes, chambre d'hôtes et salle de réception pour des évènements comme des séminaires, mariage etc… L'emprise au sol maximum est fixée à 25%.

Secteur Nt1

Commune : Coullons



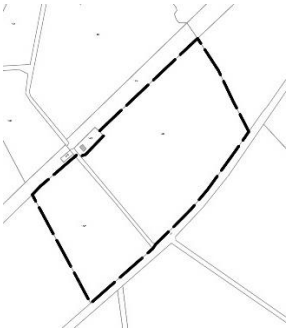


Lieu géographique	Etang de l'Aquiaulne
Superficie du secteur	*66,1 ha env.*
Emprise des bâtiments existants	*120 m² env.*
Emprise au sol autorisée par le règlement en plus de l'existant.	*144 m².*

Il s'agit d'espaces communaux tournés vers l'Etang de l'Aquaulne qui pourraient bénéficier d'une valorisation touristique avec des besoins de constructions (sanitaires, lieux d'accueil etc…). L'emprise au sol maximum est fixée à 0.04%.

Secteur Nt3

Commune : Coullons



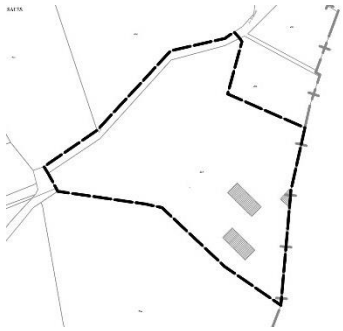


Références cadastrales	B n°431 et 1047
Superficie du secteur	*4,9 ha env.*
Emprise des bâtiments existants	-
Emprise au sol autorisée par le règlement en plus de l'existant.	*294 m².*

Il s'agit du karting de Coullons.
L'emprise au sol maximum a été fixée à 0.6%.

Secteur Nt5

Commune : Coullons



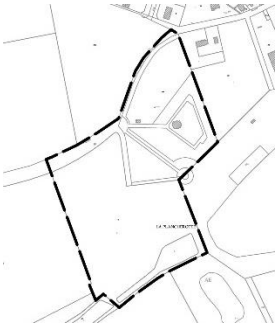


Références cadastrales	B n°205
Superficie du secteur	*4,5 ha env.*
Emprise des bâtiments existants	*1 330 m² env.*
Emprise au sol autorisée par le règlement en plus de l'existant.	*110 m²*

Il s'agit d'un petit château privé et son parc au sein duquel il existe des chambres d'hôtes. Il s'agit de pouvoir permettre la pérennisation des services touristiques si le besoin s'en fait ressentir. L'emprise au sol maximum est fixée à 3.2%.

Secteur Nt4

Commune : Coullons



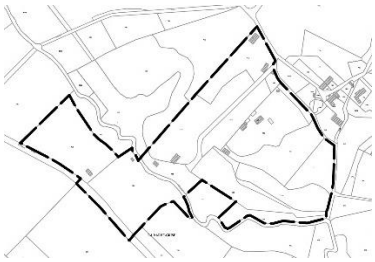


Références cadastrales	AE n°109 et 114
Superficie du secteur	*5,0 ha env.*
Emprise des bâtiments existants	*140 m² env.*
Emprise au sol autorisée par le règlement en plus de l'existant.	*460 m².*

Il s'agit d'un projet de Parc Résidentiel de Loisir qui intègrerait l'actuel camping municipal. L'emprise au sol maximum est fixée à 1.2%.

Secteur Nt4

Commune : Coullons



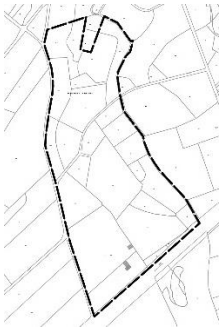


Lieu géographique	Camping culturel « Charme »
Superficie du secteur	*8,9 ha env.*
Emprise des bâtiments existants	*860 m² env.*
Emprise au sol autorisée par le règlement en plus de l'existant.	*208 m².*

Il s'agit d'un camping privé. L'emprise au sol maximum est de 1.2%.

Secteur Nt2

Commune : Coullons





Lieu géographique	Shooting Club au « Chêne Rond »
Superficie du secteur	*18,6 ha env.*
Emprise des bâtiments existants	*410 m² env.*
Emprise au sol autorisée par le règlement en plus de l'existant.	*148 m²*

Il s'agit du ball-trap de Coullons. L'emprise au sol maximum est de 0.3%.

Secteur Nti

Commune : Poilly-lez-Gien



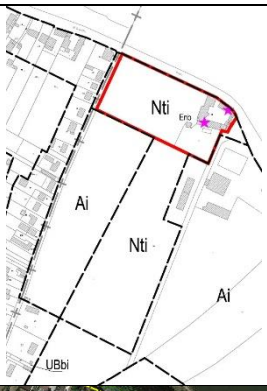


Références cadastrales	AT n°81, 82, 83 et 114
Superficie du secteur	*4,6 ha env.*
Emprise des bâtiments existants	*270 m² env.*
Emprise au sol autorisée par le règlement en plus de l'existant.	*Emprise au sol du PPRi*

Il s'agit du camping municipal de Poilly-lez-Gien.

Secteur Nti

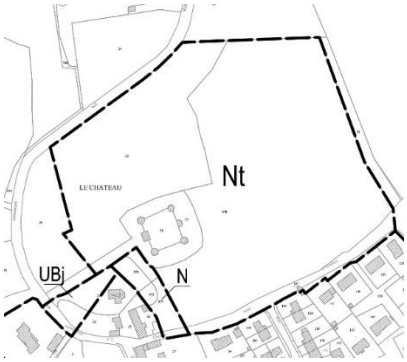
Commune : Saint-Martin-Sur-Ocre





Références cadastrales	ZA n°42
Superficie du secteur	*36 520 m² environ*
Emprise des bâtiments existants	*990 m² environ*
Emprise au sol autorisée par le règlement en plus de l'existant.	*Emprise au sol du PPRi*

Développement touristique : pyramides sur Loire (cabanes sur pilotis porté par un exploitant agricole) et centre de bien-être

<table>
<tr><th colspan="3">Secteur Nt8
Commune : Gien</th></tr>
<tr><td rowspan="2"> 

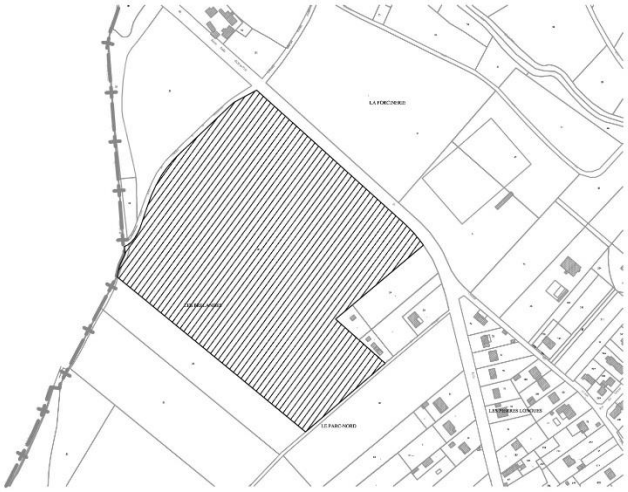

</td><td>Références cadastrales</td><td>OB n° 25 et 30</td></tr>
<tr><td>Superficie du secteur</td><td>51 460 m² environ</td></tr>
<tr><td>Emprise des bâtiments existants</td><td>180 m² environ</td></tr>
<tr><td>Emprise au sol autorisée par le règlement en plus de l’existant.</td><td>489 m² environ</td></tr>
<tr><td colspan="3">Château d’Arrabloy : Projet de restauration du Château
- Tente ou orangerie éphémère : 300m²
- 10 cabanes de type tente safari ou cabanes dans les arbres : 20m² chacune soit 200m²</td></tr>
</table>

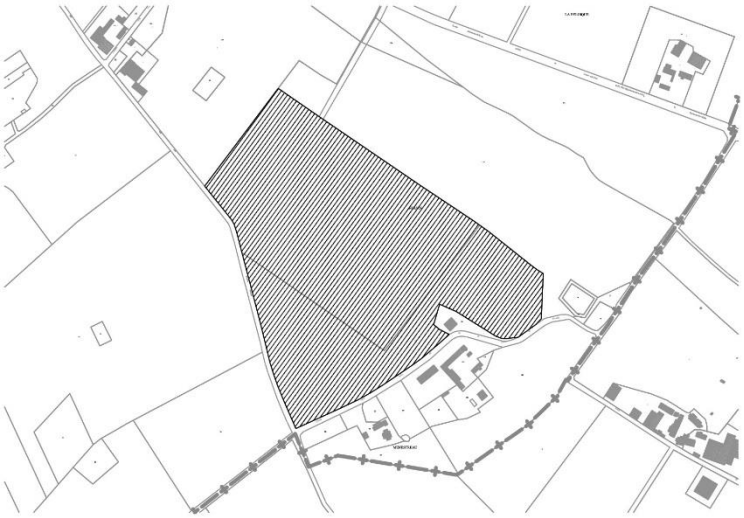
1.1.8 Les carrières

Le territoire de la Communauté des communes Giennoises comprend deux carrières situées sur Saint-Gondon.

L’une de ces carrières est gérée par Colas et représente 15.9 ha. Elle constitue une installations classées pour la protection de l’environnement qui regroupe les rubriques suivantes :

- 2510 : exploitation de carrière
- 2515 : installation de traitement des matériaux
- 2517 station de transit de produits minéraux (= stockages des matériaux).





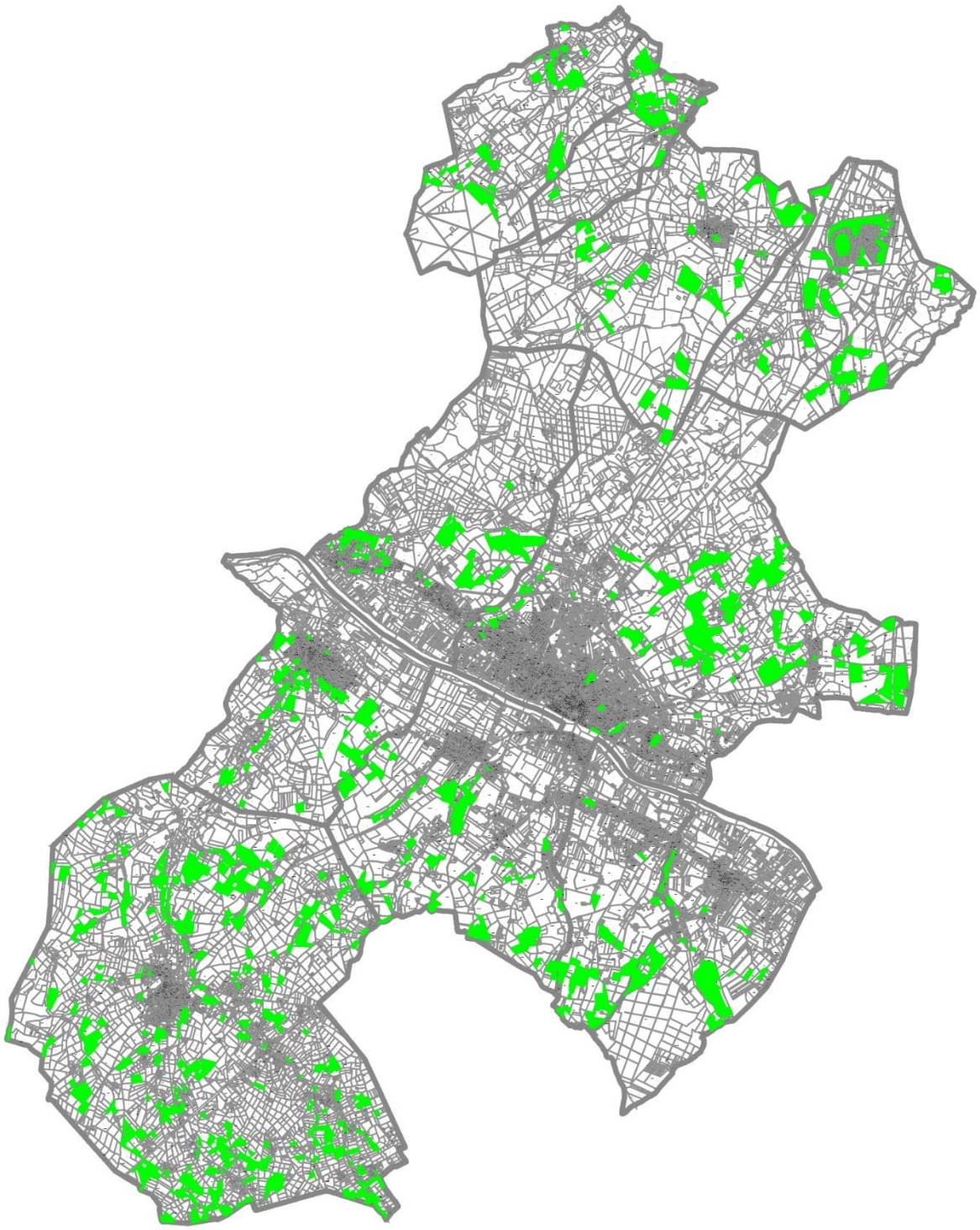
La seconde carrière est gérée par Ciment Route et représente 8.4 ha.

L'ensemble des deux carrières représente 24.3 ha.

1.1.9 Les EBC

Le classement des espaces boisés a pour objectif de préserver les boisements existants selon les objectifs suivants :

- Les boisements qui jouent un rôle paysager : entrée de ville, transition entre les espaces naturels et périphérie urbanisée, maintien d'une trame de grand paysage fermé avec des systèmes de clairières.
- Les boisements qui jouent un rôle tampon : entre les espaces urbanisés et les grands axes générateurs de nuisances sonores.
- Les boisements qui jouent un rôle au niveau du maintien de la biodiversité : continuité des corridors écologique, système de pas japonais entre les grands massifs, une continuité de la trame végétale en lisière de bourg, les continuités écologiques résiduelles au sein du tissu bâti.



Carte 1 : Espaces Boisés Classés sur le territoire de la CDCG

Conformément aux directives du Centre National de la Propriété Forestière, les grands massifs boisés n'ont pas été classés en espaces boisés classés afin de ne pas accumuler les régimes juridiques sur ces espaces et laisser les plans de gestions pouvoir être mis en œuvre librement.

En revanche, ont été exclues de ce classement les zones inondables afin de pouvoir permettre le libre écoulement des eaux. De la même manière, les réservoirs calcaires n'ont pas été classés en espaces boisés classés afin de permettre la gestion de ces milieux (peupleraies, robiniers etc…).

Par conséquent, le territoire intercommunal comprend 2 416.5 hectares environ d'espaces boisés classés.

Législation

La législation des espaces boisés classés s'appuie notamment sur les articles L. 113-1 et suivants du Code de l'urbanisme.

Les plans locaux d'urbanisme intercommunaux peuvent classer comme espaces boisés, les bois, forêts, parcs à conserver, à protéger ou à créer, qu'ils relèvent ou non du régime forestier, enclos ou non, attenant ou non à des habitations. Ce classement peut s'appliquer également à des arbres isolés, des haies ou réseaux de haies ou des plantations d'alignements.

Le classement en espaces boisés empêche les changements d'affectation ou les modes d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements.

Le défrichement est interdit.

Il est fait exception à ces interdictions pour l'exploitation des produits minéraux importants pour l'économie nationale ou régionale, et dont les gisements ont fait l'objet d'une reconnaissance par un plan d'occupation des sols rendu public ou approuvé avant le 10 juillet 1973 ou par le document d'urbanisme en tenant lieu approuvé avant la même date. Dans ce cas, l'autorisation ne peut être accordée que si le pétitionnaire s'engage préalablement à réaménager le site exploité et si les conséquences de l'exploitation, au vu de l'étude d'impact, ne sont pas dommageables pour l'environnement.

Dans les bois, forêts ou parcs situés sur le territoire de communes où l'établissement d'un plan local d'urbanisme a été prescrit mais où ce plan n'a pas encore été rendu public, ainsi que dans tout espace boisé classé, les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation préalable, sauf dans certains cas :

- Enlèvement d'arbres dangereux, de chablis et bois morts ;
- Bois et forêts soumis au régime forestier et administrés conformément à ce régime ;
- Forêt privée dans laquelle s'applique un plan simple de gestion agréé ;
- Coupes entrant dans le cadre d'une autorisation par catégories définies par arrêté préfectoral, pris après avis du centre régional de la propriété forestière (Circulaire du 2 décembre 1977).

La délivrance de l'autorisation de coupe ou d'abattage d'arbres est de la compétence du maire ou du président de l'établissement public de coopération intercommunale lorsqu'il existe un plan local d'urbanisme (ou un POS) approuvé, du préfet dans les autres cas.

Dans le cadre de la révision d'un plan local d'urbanisme, une application anticipée du nouveau plan est interdite si elle porte atteinte aux espaces classés boisés figurant dans le plan mis en révision.

Pour sauvegarder tous les espaces boisés et sites naturels situés dans les agglomérations ou leurs environs et pour en favoriser l'aménagement, l'Etat, les départements, les communes ou les établissements publics ayant pour objet la réalisation d'opérations d'urbanisme peuvent offrir, à titre de compensation, un terrain à bâtir aux propriétaires qui consentent à leur céder gratuitement un terrain classé en espace boisé par un plan local d'urbanisme approuvé. Cette possibilité est ouverte sous certaines conditions.

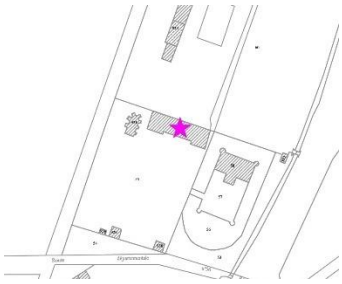
Exceptionnellement et dans le même objectif il peut être accordé au propriétaire une autorisation de construire sur une partie du terrain classé n'excédant pas 1/10è de la superficie dudit terrain, sous réserve que le

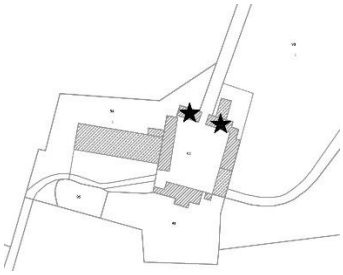
propriétaire cède gratuitement les 9/10è restants à la collectivité publique. Certaines conditions particulières doivent néanmoins être réunies et l'autorisation de construire résulte d'un décret.

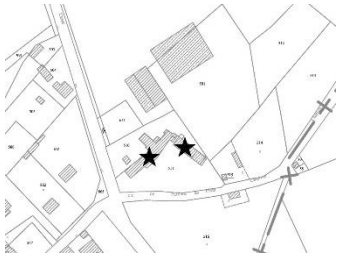
Lorsqu'ils ont acquis la propriété d'espaces verts, boisés ou non, dans les conditions précitées, l'Etat, les départements, les communes ou les établissements publics s'engagent à les préserver, à les aménager et à les entretenir dans l'intérêt du public.

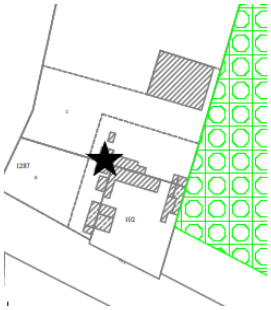
Les collectivités territoriales ou leurs groupements peuvent passer avec les propriétaires de bois et parcs des conventions tendant à l'ouverture au public de ces espaces. Dans ce cadre, les collectivités peuvent prendre en charge tout ou partie du financement des dépenses d'aménagement, d'entretien, de réparation et des coûts d'assurances nécessités par l'ouverture au public de ces espaces. Les conventions peuvent également prévoir le versement au propriétaire d'une rémunération pour service rendu. Dans les mêmes conditions, ces conventions peuvent être passées pour l'exercice des sports de nature.

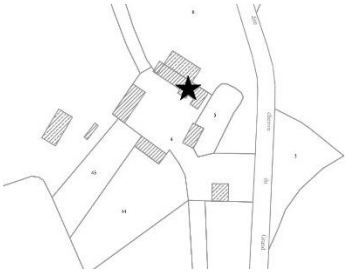
1.1.10 Les changements de destination

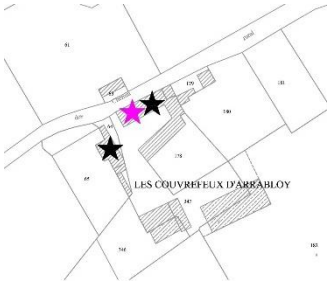
Commune	Localisation	Projet du changement de destination
Boismorand	« Cormont »	Activité / Service
Extrait cadastral	Photo aérienne	Photo du bâtiment
		

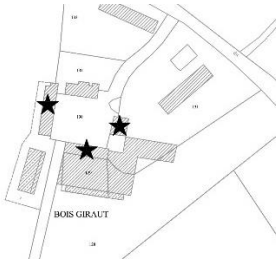
Commune	Localisation	Projet du changement de destination
Boismorand	« Bois-Creux »	Gîte
Extrait cadastral	Photo aérienne	Photo du bâtiment
		

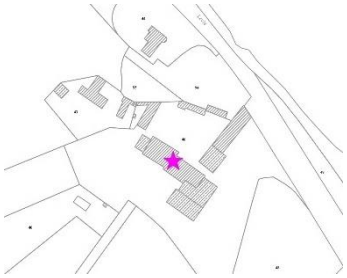
Commune	Localisation	Projet du changement de destination
Nevoy	« Paillard »	Gîte
Extrait cadastral	Photo aérienne	Photo du bâtiment
		

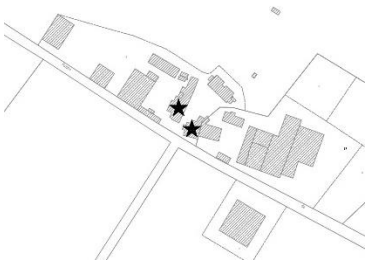
Commune	Localisation	Projet du changement de destination
Nevoy	« La Noue Coutant »	Gîte
Extrait cadastral	Photo aérienne	Photo du bâtiment
		

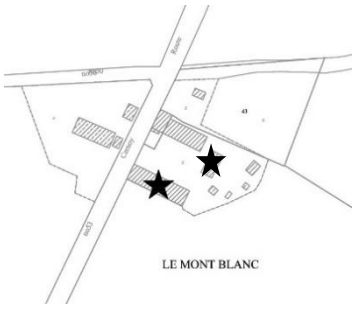
Commune	Localisation	Projet du changement de destination
Gien	« Le Petit Plessis »	Habitation
Extrait cadastral	Photo aérienne	Photo du bâtiment
		

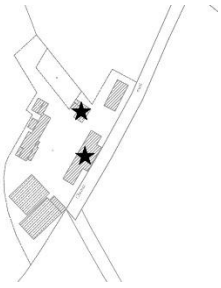
Commune	Localisation	Projet du changement de destination
Gien	« Les Couvrefeux d'Arrabloy »	Gîte / salles de réception
Extrait cadastral	Photo aérienne	Photo du bâtiment
		

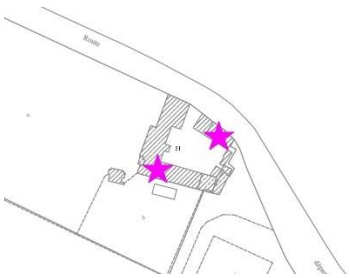
Commune	Localisation	Projet du changement de destination
Gien	« Bois Giraut »	Gîtes
Extrait cadastral	Photo aérienne	Photo du bâtiment
		

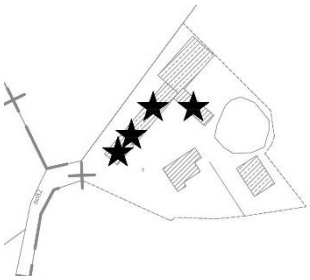
Commune	Localisation	Projet du changement de destination
Saint-Gondon	« L'Ormet »	Salle de réception
Extrait cadastral	Photo aérienne	Photo du bâtiment
		

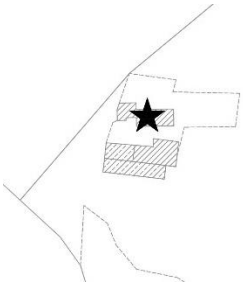
Commune	Localisation	Projet du changement de destination
Poilly-lez-Gien	« La Bichonnière »	Gîte
Extrait cadastral	Photo aérienne	Photo du bâtiment
		

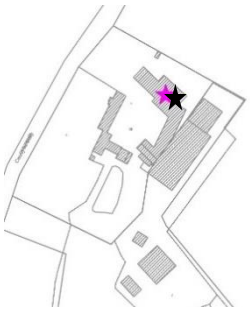
Commune	Localisation	Projet du changement de destination
Poilly-lez-Gien	« Le Mont Blanc »	Habitation
Extrait cadastral	Photo aérienne	Photo du bâtiment
		

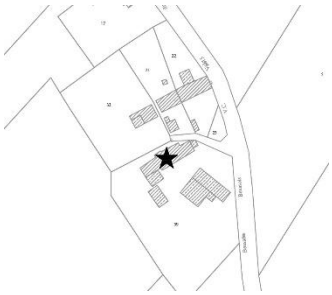
Commune	Localisation	Projet du changement de destination
Poilly-lez-Gien	« Grand Champ »	Gîte
Extrait cadastral	Photo aérienne	Photo du bâtiment
		

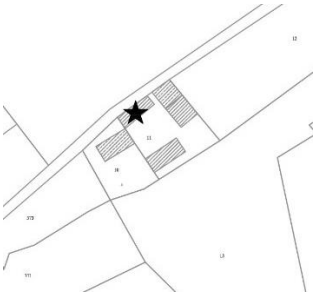
Commune	Localisation	Projet du changement de destination
Saint-Martin-sur-Ocre	« Le Colombier »	Commerce / Services
Extrait cadastral	Photo aérienne	Photo du bâtiment
		

Commune	Localisation	Projet du changement de destination
Saint-Martin-sur-Ocre	« La Butte »	Gîte
Extrait cadastral	Photo aérienne	Photo du bâtiment
		

Commune	Localisation	Projet du changement de destination
Saint-Martin-sur-Ocre	« Lève-Lin »	Gîte
Extrait cadastral	Photo aérienne	Photo du bâtiment
		

Commune	Localisation	Projet du changement de destination
Saint-Martin-sur-Ocre	« Le Grand Valot »	Salle de réception / Projet culturel / Evénements divers / gite
Extrait cadastral	Photo aérienne	Photo du bâtiment
		

Commune	Localisation	Projet du changement de destination
Saint-Brisson-sur-Loire	« Beussois »	Gîte
Extrait cadastral	Photo aérienne	Photo du bâtiment
		

Commune	Localisation	Projet du changement de destination
Coullons	« Le Bout du Buisson »	Gîte
Extrait cadastral	Photo aérienne	Photo du bâtiment
		

Les changements de destination ont été classés dans deux catégories :

- **Les changements de destination pour de l'activité artisanale, de service, de commerce et de bureaux. Etoilés en rose,** l'objectif est de faciliter la réutilisation de certains bâtiments pour développer de l'économie au cœur de la ruralité plutôt que de développer des zones artisanales. Il s'agit notamment de pouvoir permettre la vente de produit locaux (activité commerciale) telle que le PADD l'a plébiscité, l'installation de profession libérale en campagne ou la réutilisation de certains hangars pour des artisans de proximité (BTP etc…).
- **Les changements de destination pour de l'habitat et notamment des gîtes.** Ce changement de destination ne concerne que les bâtiments agricoles identifiés comme tel lors du diagnostic. En effet, les constructions principales à usage d'habitat à la date d'approbation du PLUi sont d'usage habitat ainsi que leurs annexes (les annexes possédant la destination de la construction principale à laquelle elles sont liées). Il s'agit donc **d'étoiles noires** qui permettent donc le changement de destination vers de l'habitat. Les projets des exploitants remontés sont la valorisation de leur patrimoine par la création de gîtes ou de chambres d'hôtes.

1.1.11 Les emplacements réservés (L151-41 du code de l'urbanisme)

Les communes ont utilisé les emplacements réservés afin de pouvoir acquérir du foncier leur permettant de mettre en œuvre des projets d'intérêt général :

- Création de parcs publics ou d'espace public.
- Extension d'un groupe scolaire pour répondre au besoin de la population croissante.
- Améliorer/ Créer des accès.
- Améliorer la gestion des eaux pluviales.

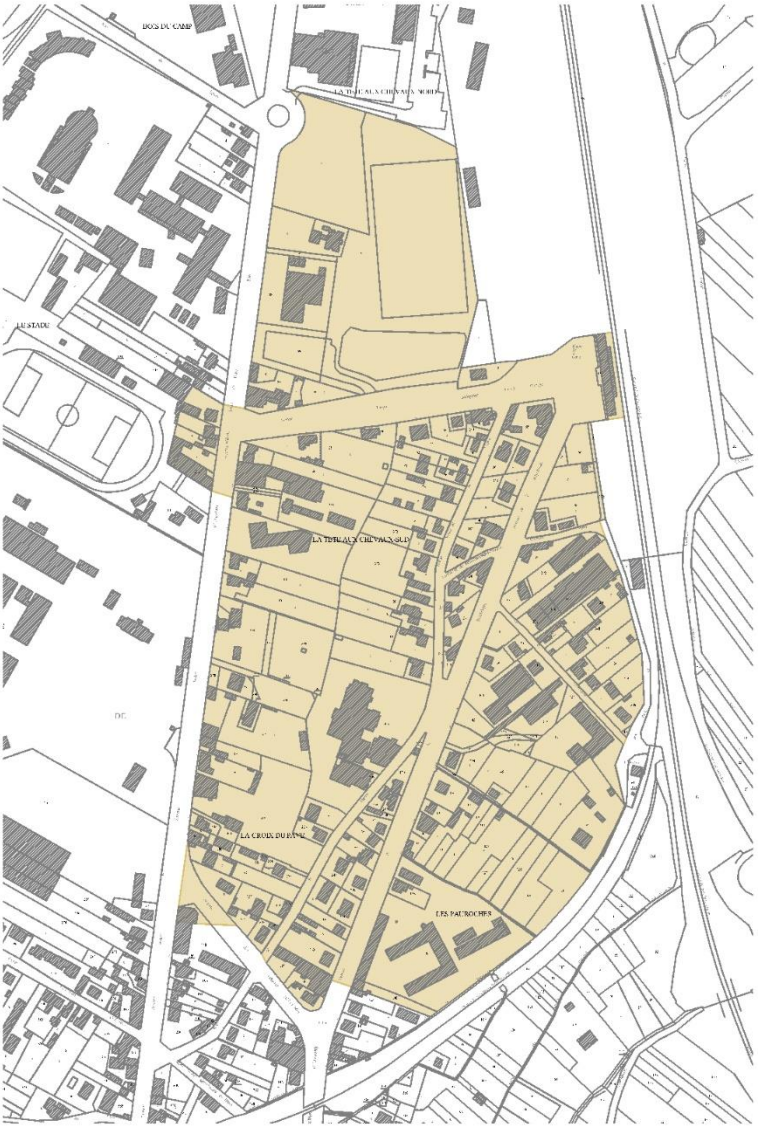
La liste des emplacements réservés est listée ci-après par commune. Elle précise les surfaces cadastrales (donc approximatives) de ces emplacements réservés.

Commune	Numéro de l'emplacement au plan de zonage	Objet de l'emplacament réservé	Bénéficiaire	Superficie (m²)
Le Moulinet-sur-Solin	M1	Parc	Commune	3692
Les Choux	Ch1	Accès	Commune	326
Nevoy	N1	Espace public	Commune	3314
Gien	G1	Accès	Commune	414
Saint-Gondon	Sg1	Extension du groupe scolaire	Commune	3052
Saint-Gondon	Sg2	Parc	Commune	3365
Saint-Gondon	Sg3	Aire de covoiturage	Commune	652
Saint-Gondon	Sg4	Ateliers municipaux et salle polyvalente	Commune	6361
Saint-Gondon	Sg5	Contournement agricole	Commune	3153
Poilly-lez-Gien	P1	Accès + bassin de gestion des eaux pluviales	Commune	639
Saint-Martin-sur-Ocre	Sm1	Accès	Commune	538
Saint-Brisson-sur-Loire	Sb1	Accès	Commune	674
Saint-Brisson-sur-Loire	Sb2	Voirie	Commune	1201
Coullons	C1	Elargissement du boulevard Mayeux	Commune	1867
Coullons	C2	Voie d'accès à la Régence	Commune	347
Coullons	C3	Elargissement du chemin de la Sablonnière	Commune	994

1.1.12 Servitude au titre du L151-41 5° du code de l'urbanisme

« Le règlement peut délimiter des terrains sur lesquels sont institués […] Dans les zones urbaines et à urbaniser, **des servitudes interdisant, sous réserve d'une justification particulière, pour une durée au plus de cinq ans dans l'attente de l'approbation par la commune d'un projet d'aménagement global, les constructions ou installations d'une superficie supérieure à un seuil défini par le règlement**. Ces servitudes ne peuvent avoir pour effet d'interdire les travaux ayant pour objet l'adaptation, le changement de destination, la réfection ou l'extension limitée des constructions existantes ».

Le quartier de la Gare de Gien est un quartier qui est en végétation depuis plusieurs décennies. La fermeture de la clinique dans ce quartier n'a pas aidé. Ce quartier est une entrée de ville qui a été délaissée dans les priorités d'aménagement des trente dernières années et qui requiert du temps pour mener une réflexion aboutie. Ce temps est d'autant plus précieux que les élus travaillent déjà sur le projet ANRU des Montoires et sur l'action cœur de Ville. Ils souhaitent donc bénéficier des 5 ans que le droit de l'urbanisme leur donne pour réfléchir au renouvellement de ce quartier et lui donner une nouvelle impulsion. Par conséquent, seules les constructions de moins de 20 m² qui pourraient donc s'apparaître à des extensions de faibles emprises ou des annexes sont autorisées. L'objectif est de ne pas bloquer les projets mineurs des particuliers mais de ne pas permettre des projets de plus grandes ampleurs qui pourraient venir compromettre la réflexion future de l'ensemble du quartier.



1.1.13 Secteur au titre du R151-37 du code de l'urbanisme

« Afin d'assurer la mise en œuvre des objectifs de mixité sociale et fonctionnelle, le règlement peut […] Définir des règles différenciées entre le rez-de-chaussée et les étages supérieurs des constructions ».

La Communauté de Communes a donc choisi de délimiter un secteur sur la commune de Gien au sein duquel des commerces sont existants en rez-de-chaussée. Afin de maintenir cette destination dans le temps et éviter de voir ces commerces se transformer au fur et à mesure du temps en logements, il a été décidé d'interdire le changement de destination vers de l'habitation des rez-de-chaussée au sein de ce secteur identifié au plan de zonage.

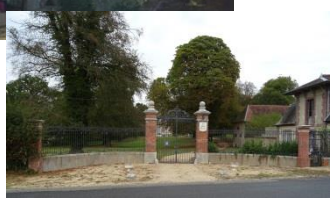




1.1.14 Les éléments du paysage à conserver (EPAC)

COMMUNE DE BOISMORAND

CHATEAU DE CORMONT	
	**Localisation** Au Nord du bourg, en rive de la RD 56 **Description** Château du 19ème siècle reconstruit à l'emplacement d'une ancienne forteresse, façade en briques, 2 tours rondes à couronnement crénelé, toiture en ardoises, ancienne orangerie et deux pavillons au niveau du portail.

CHATEAU DU PETIT BOULAND	
 	**Localisation** Au Sud de la commune, en retrait de la RD 940 **Description** Bâtiment R + 2, en briques, toiture en ardoises, chaînages et entourages en pierre de taille, parc arboré, portail ouvragé et communs.

MAIRIE	
	**Localisation** Rue de la Mairie **Description** Bâtiment R + combles, toiture en ardoises, entourages et chaînages en briques et pierre de taille.

PIGEONNIER





Localisation

Dans le bourg, rue de l'Etang

Description

Pigeonnier circulaire avec corniche, toiture en tuiles plates de pays, 2 lucarnes.

MAISON DU BOURG



Localisation

Dans le bourg, rue de l'Etang

Description

Bâtiment d'un seul niveau avec toiture en tuiles plates de pays, imposantes cheminées, entourage et chaînage d'angles en briques et pierre de taille.

ENSEMBLE BATI





Localisation

Rue de l'Etang

Description

Ancienne ferme formant un ensemble bâti avec cour fermée, bâtiment R + combles avec toitures en tuiles plates de pays et lucarnes.

PORTAIL



Localisation

Rue de l'Etang

Description

Portail avec piliers en pierre de taille et porte piétonne dans le mur de clôture avec chaperon en tuiles plates de pays.

ENSEMBLE BATI



Localisation

Le Bois Creux, à l'Ouest du bourg

Description

Ensemble bâti formant un U avec imposants bâtiments agricoles comprenant peu d'ouvertures.

AUBERGE DES TEMPLIERS



Localisation

Les Bézards, en rive de la RD 2007

Description

Ancien relais de poste du relais du 18ème siècle devenu hôtel restaurant en 1946.
Bâtiment à colombages avec toitures en tuiles plantes de pays

PONT	
	**Localisation** Au Sud du bourg sur le Vernisson **Description** Pont en pierre.

HAIES	
	**Localisation** Sur le territoire communal **Description** Haies, éléments paysagers forts permettant de préserver le peu de bocage du territoire.

COMMUNE DE COULLONS

EGLISE SAINT ETIENNE	
	**Localisation** Dans le bourg, Place du Lieutenant Bilstein **Description** Eglise du 15ème siècle « cathédrale de la Sologne », édifice gothique Giennois, le clocher avec sa flèche est à la croisée du transept.

MAISON TRADITIONNELLE	
	Localisation

	Hameau des Gaults, au Sud/Est de la commune **Description** Bâtiment R + combles, présence de pans de bois, chaînages d'angles en briques, toiture en ardoises et cheminée en briques.

BATIMENT A PANS DE BOIS	
	**Localisation** Hameau des Gaults, au Sud/Est de la commune **Description** Bâtiment à pans de bois en briques et toiture en tuiles plates de pays.

BATIMENT A PANS DE BOIS	
	**Localisation** Hameau des Bouards, en limite Sud/Est de la commune **Description** Bâtiment à pans de bois et toiture en tuiles plates de pays.

BATIMENT A PANS DE BOIS



Localisation

Hameau des Guillains, en limite Sud de la commune

Description

Bâtiment à pans de bois en briques, toiture en tuiles plates de pays et cheminées en briques.

BATIMENT A PANS DE BOIS



Localisation

Hameau du Buisson, au Sud du bourg

Description

Bâtiment à pans de bois, toiture en tuiles plates de pays et cheminées en briques.

MAISON EN BRIQUES



Localisation

Hameau des Bochards

Description

Bâtiment R + combles en briques, avec toiture en tuiles plates de pays, cheminées en briques et lucarnes pendantes.

GARE



Localisation

Rue François Cherreau

Description

Bâtiment R + 1, façade ordonnancée, toiture en ardoises et cheminées en briques.

GRANGE



Localisation

La Sasserie, en rive de la R.D.940, en limite Sud/Ouest de la commune

Description

Grange à auvent avec toiture à 3 pans sur l'auvent et toiture à longs pans en tuiles plates de pays sur la grange.

GRANGE



Localisation

Hameau des Marcaults, au Sud de la commune

Description

Grange à auvent avec toiture en tuiles plates de pays.

GRANGE



Localisation

Hameau de Montout, au Nord du bourg

Description

Grange à auvent avec toiture en tuiles plates de pays et colombages avec briques sur la façade de l'auvent.

GRANGE



Localisation

Les Allingards, au Nord de la commune

Description

Grange à auvent avec toiture à long pan en tuiles plates de pays et auvent avec toiture à 3 pans.

BATIMENT A PANS DE BOIS



Localisation

Rue de la Mairie

Description

Bâtiment à pans de bois, toiture en tuiles plates avec un long pan à l'arrière.

BATIMENT A PANS DE BOIS



Localisation

La Motte Favier au Nord de la commune

Description

Bâtiment à pans de bois avec briques formant des motifs géométriques.

BATIMENT A PANS DE BOIS



Localisation

Hameau des Marcaults, au Sud de la commune

Description

Bâtiment à pans de bois en briques, toiture en tuiles plates de pays et lucarne pendante.

BATIMENT A PANS DE BOIS



Localisation

Les Allingards, au Nord de la commune

Description

Bâtiment à pans de bois en briques et toiture à longs pans en tuiles plates de pays.

BATIMENT A PANS DE BOIS



Localisation

Hameau des Petites Brosses, à l'Ouest du bourg

Description

Bâtiment à pans de bois et toiture à longs pans.

BATIMENT EN BRIQUES



Localisation

La Tintonnerie, au Nord du bourg

Description

Bâtiment en briques apparentes, corniche en briques et toiture en ardoises.

CORPS DE FERME



Localisation

Les Sablons, au Nord de la commune

Description

Bâtiments traditionnels avec entourage des ouvertures et chainages d'angles en briques, toitures en tuiles plates de pays.

CHATEAU



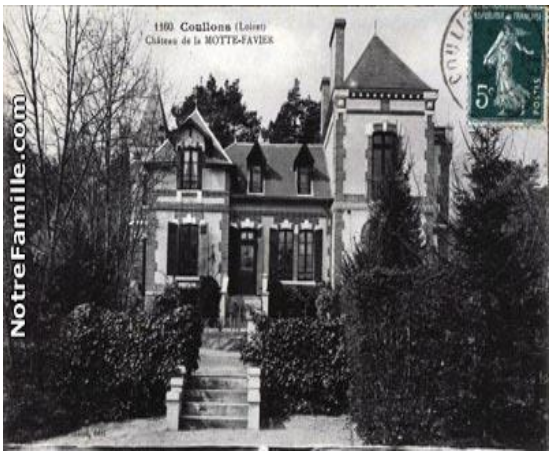
Localisation

Les Deniaux, au Nord de la commune

Description

Château R + 1 + combles avec entourage des ouvertures et chainages d'angle en briques, toiture en ardoises avec charpente ouvragée.

CHATEAU



Localisation

La Motte Favier, au Nord de la commune

Description

Château avec entourage des ouvertures en briques et pierre de taille, chainages d'angle en briques, toiture en ardoises avec lucarnes girouettes et cheminées en briques.

CHATEAU



Localisation

Piat, au Nord de la commune

Description

Château R + 1 + combles avec façade ordonnancée, entourage des ouvertures en briques et pierre de taille, chainages d'angle en briques, toiture en ardoises avec lucarnes girouettes et cheminées en briques.

CHATEAU



Localisation

La Huttière, au Nord du bourg

Description

Château avec ouvertures du rez-de-chaussée en plein cintre en briques, toiture en tuiles plates de pays et cheminées en briques.

MOULIN



Localisation

Hameau des Sallés, au Sud de la R.D.940

Description

Moulin hydraulique qui possède encore sa roue, entourage des ouvertures en briques et toiture en tuiles plates de pays.

LAVOIR



Localisation

Dans le bourg rue du pont Saint-Martin

Description

Patrimoine témoin des traditions régionales.

BRIQUETTERIE



Localisation

Rue de Saint-Gondon, au Nord du bourg

Description

Bâtiment en briques avec toiture à long pan en tuiles plates de pays.

PUITS







Localisation

Dans les hameaux de la commune

Description

Petit patrimoine rural.

La Thiellerie,
Le Grand Boisson,
Les Quetins.

CROIX DE CHEMIN









Localisation

Sur l'ensemble de la commune

Description

Patrimoine religieux local.

A l'entrée Sud/Ouest du bourg,
au carrefour de la voie d'accès aux Soyers,
au carrefour de la voie d'accès au Moulin de l'Arquin,
au carrefour du chemin d'accès à la Maison Neuve.

CROIX DE CHEMIN







Localisation

Sur l'ensemble de la commune

Description

Patrimoine religieux local.

En rive de la RD 856 avant la ferme de la Raterie,
à la Plaine de Montout,
au carrefour de la voie d'accès au hameau des Guillains,
dans le bourg, entre la rue de la Poste et la rue des Farnaults,
au carrefour entre la voie communale n°3 et le chemin entre Montout et la Corbillonière.

CROIX DE CHEMIN







Localisation

Sur l'ensemble de la commune

Description

Patrimoine religieux local.

A l'entrée du bourg entre la R.D.51 et la voie d'accès à la Huttière,
stèle au carrefour entre la voie communale n°3 et le chemin rural de Maison-Neuve aux Deniaux,
en rive du chemin rural des Allingards,
au carrefour entre la voie communale n°3 et le chemin de la Theille,
au carrefour entre le chemin de Saint-Marc et le chemin de la Grangerie, au sud-Ouest du bourg.

PARC



Localisation

Dans le bourg, entre la rue de la Gare et la rue des Palis

Description

Parc paysagé formant un îlot vert au cœur du bourg.

ALIGNEMENT



Localisation

Allée du château de la Motte Favier

Description

Chênes d'une envergure remarquable.

ARBRES REMARQUABLES








Localisation

Dans le bourg et l'ensemble de la commune

Description

Arbres d'un port et d'envergure remarquables.

HAIES



Localisation

Sur l'ensemble du territoire

Description

Haies, éléments paysagers forts permettant de préserver le bocage du territoire.

MAISON DE VILLE	
	**Localisation** 33 avenue Wilson **Description** Maison bourgeoise R + 1 + combles avec tourelle, bow-window (ou oriel), de nombreux décors en pierre de taille et briques, toiture en ardoises avec charpente ouvragée, chemin de faitage, épis de faitage et cheminées en briques.

MAISON DE VILLE	
	**Localisation** 36 avenue Wilson **Description** Maison bourgeoise R + 1 + combles, chainages d'angle, entourage des ouvertures et décors en pierre de taille et briques, fenêtres avec arc cintré en anse de panier, toiture en ardoises avec épis de faitage et cheminée en briques.

MAISON DE VILLE	
	**Localisation** 41 avenue Wilson **Description** Bâtiment R + combles, façade en briques et entourage des ouvertures en pierre de taille, chainage d'angle et corniche en pierre de taille, toiture en ardoises avec combles à la Mansart et lucarnes fronton.

MAISON DE VILLE



Localisation

43 avenue Wilson

Description

Bâtiment R + combles, façade en briques et entourage des ouvertures en pierre de taille, chainage d'angle et corniche en pierre de taille, toiture en ardoises avec combles à la Mansart et lucarnes fronton.

MAISON DE VILLE



Localisation

51 avenue Wilson

Description

Maison R + combles en meulières, entourage des ouvertures et chainage d'angle en pierre de taille et toiture en ardoises.

MAISON DE VILLE



Localisation

24 avenue Wilson

Description

Maison bourgeoise R + 1 + combles avec tourelle, certaines façades en briques, des fenêtres à meneaux et d'autres en plein cintre, de nombreux décors en pierre de taille et briques, toiture en ardoises avec épis de faitage et cheminées en briques.

MAISON DE VILLE



Localisation

53 avenue Wilson

Description

Maison R + combles, façade avec décor en pierre de taille, meulières et briques, toiture en ardoises, fenêtre des combles en plein cintre avec ornement en briques et pierre de taille.

MAISON DE VILLE



Localisation

70 avenue Wilson

Description

Maison R + combles, façade en briques avec décors en faïence, entourage des ouvertures et chainage d'angle en pierre de taille, corniche ouvragée en pierre de taille, toiture en ardoises avec combles à la Mansart, lucarne fronton, œils-de-bœuf, chemin de faitage, girouette et cheminées en briques.
Clôture avec muret avec dessin de briques et barreaudage métallique.

MAISON DE VILLE



Localisation

112 avenue de la République

Description

Maison R + 1 + combles, façade avec décor en briques, pierre de taille et faïence, pignon à redents, balcon avec consoles en pierre de taille et garde-corps en fer forgé ouvragé, toiture en ardoises.

PANNEAUX EN FAÏENCE



Localisation

Rue de Tournai (à chacune des extrémités)

Description

Panneau en béton avec inscription réalisée en carreaux de faïence.

GRANGE



Localisation

Montfort, au Nord de la ville

Description

Grange traditionnelle à auvent avec toiture à longs pans en tuiles plates.

GRANGE



Localisation

Montfort, au Nord de la ville

Description

Grange traditionnelle avec porte charretière et toiture en tuiles plates.

GRANGE



Localisation

Les Petits Augeons d'Arrabloy, entre Gien et Arrabloy

Description

Grange traditionnelle à auvent avec toiture à longs pans en tuiles plates de pays.

LONGERE



Localisation

Les Petits Augeons d'arrabloy, entre Gien et Arrabloy

Description

Bâtiment R + 1 avec entourage des ouvertures en pierre de taille ou en briques, corniche en briques, toiture en tuiles plates de pays et cheminée en briques.

BATIMENT TRADITIONNEL



Localisation

La Brissonnière

Description

Bâtiment avec façade à pans de bois et remplissage en briques, toiture en tuiles plates de pays.

BATIMENT AGRICOLE



Localisation

Les Couvrefeux d'Arrabloy

Description

Bâtiment agricole à 3 arcades avec entourage, support des arcs en anse de panier et chainages d'angle en pierre de taille et en briques.

MAISON TRADITIONNELLE



Localisation

La Prise d'Eau, au Nord de la Ville

Description

Maison traditionnelle R + combles avec grange avec porte charretière attenante à la maison d'habitation, entourage des ouvertures avec pierre de taille et briques, corniche en briques, toiture en tuiles plates de pays (pour la partie habitation) avec lucarne pendante et cheminée en briques.

MAISON TRADITIONNELLE



Localisation

Lieu-dit « L'Etang »

Description

Maison traditionnelle R + combles avec toiture en tuiles plates de pays, lucarne sur la façade principale et cheminée en briques.

MAISON TRADITIONNELLE



Localisation

Lieu-dit « Les Petits Rois »

Description

Maison traditionnelle R + combles, entourage des ouvertures avec pierre de taille et briques, toiture en tuiles plates de pays avec lucarne pendante et cheminée en briques.

MAISON TRADITIONNELLE



Localisation

Lieu-dit « Les Danjoux »

Description

Maison traditionnelle R + combles avec pans de bois et remplissage en briques, toiture en tuiles plates de pays avec lucarne.

MAISON TRADITIONNELLE







Localisation

105, 109 et 111 Route de Briare

Description

Maison traditionnelle R + combles avec entourage des ouvertures et chainage d'angle en pierre de taille ou pierre de taille et briques, corniche en briques, toiture en tuiles plates de pays, ardoises, tuiles mécaniques et cheminées en briques.

MAISON TRADITIONNELLE





Localisation

Lieu-dit « Les Rois »

Description

Maison traditionnelle R + combles avec pans de bois et remplissage en briques, toiture en tuiles plates de pays.

MAISON TRADITIONNELLE



Localisation

Lieu-dit « Les Rois »

Description

Maison de maître R + 1 + combles avec toiture en ardoises et lucarnes.

MAISON DE GARDE BARRIERE



Localisation

Lieu-dit « La Pâture »

Description

Ancienne maison de garde-barrière R + combles, entourage des ouvertures et chainage d'angle en briques et toitures en tuiles mécaniques et cheminée en briques.

GRANGE



Localisation

Le Chetif Puits

Description

Grange traditionnelle avec porte charretière, entourage des ouvertures en briques et lucarne à foin pour accéder au grenier.

CHATEAU DE CHETIF PUITS



Localisation

Lieu-dit « Le Chétif Puits »

Description

Château du 19ème siècle R + 1 + combles avec façade ordonnancée, entourage des ouvertures et chainage d'angle en briques et pierre de taille, toiture en ardoises avec lucarnes à fronton, épis de faitage et imposantes cheminées en briques.

HAIES



Localisation

Sur le territoire communal

Description

Haies, éléments paysagers forts permettant de préserver le bocage du territoire.

COMMUNE DE LANGESSE

MAIRIE



Localisation

Dans le bourg, 5 route de l'Etang

Description

Bâtiment R + combles, toiture en ardoises avec pignons coupés, chaînage en briques et pierres calcaire.

MAISON DU BOURG



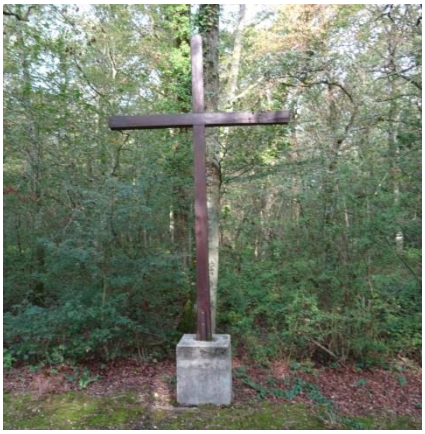
Localisation

A l'entrée du bourg, 3 route de Varennes

Description

Bâtiment en briques, R + combles, toiture en tuiles plates de pays avec lucarnes.

CROIX DE CHEMIN



Localisation

A l'angle de la RD 57 et la voie d'accès au cimetière

Description

Patrimoine religieux local.

ARBRE REMARQUABLE



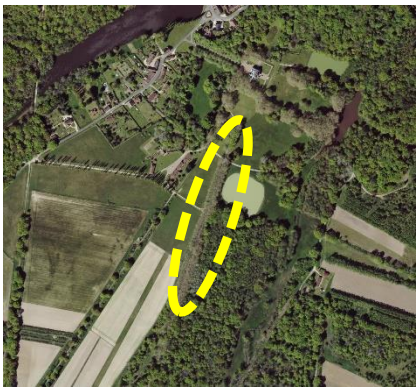
Localisation

Chemin de la Thuilerie, au Sud-Ouest du bourg

Description

Chêne d'un port et d'envergure remarquables.

ALIGNEMENT D'ARBRES



Localisation

Allée Sud du parc du château

Description

Alignement de platanes d'un port et d'envergure remarquables.

HAIES



Localisation

Sur le territoire communal

Description

Haies, éléments paysagers forts.

COMMUNE DU MOULINET-SUR-SOLIN

EGLISE SAINT-PHILIPPE



Localisation

Dans le bourg, place de l'Eglise

Description

Eglise du 13ème siècle, en partie reconstruite au 19ème siècle, portail avec chapiteaux et décor à pointes de diamant, toiture en tuiles plates et clocher en ardoises.

MAISON BOURGEOISE



Localisation

A l'entrée du bourg, rue de Langesse

Description

Bâtiment R + combles, toiture en ardoises avec lucarnes et importantes cheminées en briques, chaînages et entourages en briques.

MAISON TRADITIONNELLE



Localisation

Le Bouloy, au Sud de la commune

Description

Bâtiment à pans de bois et toiture en tuiles plates de pays.

MAISON TRADITIONNELLE



Localisation

Le Bouloy, au Sud de la commune

Description

Bâtiment à pans de bois et toiture en tuiles plates de pays.

LE CHATEAU DU MOULINET



Localisation

Rue du Vieux Château, à l'entrée Ouest du bourg

Description

Château du 12ème siècle, édifice à hautes cheminées flanqué d'une tour ronde écrêtée, à meurtrières, toiture en tuiles plates de pays.

CHATEAU DU SOLIN



Localisation

Au Sud du bourg

Description

Château R + 1 + combles, en briques, toiture en ardoises à longs pans avec lucarnes à fronton et épis de faîtage.

CROIX DE CHEMIN	
	**Localisation** En limite Ouest de la commune, au niveau de la voie d'accès à la Beauce **Description** Patrimoine religieux local (en mauvais état).

HAIES	
	**Localisation** Sur le territoire communal **Description** Haies, éléments paysagers forts permettant de préserver le bocage du territoire.

COMMUNE DE LES CHOUX

EGLISE SAINT-CYR	
	**Localisation** Dans le bourg, place de l'Eglise **Description** Eglise du 19ème siècle de style néo-roman avec beaucoup de briques, un clocher porche, une nef sans bas-côtés, suivie d'un chœur plus étroit.

MAIRIE



Localisation

5 rue de la Poste

Description

Bâtiment R + combles, toiture en ardoises avec lucarne sur la façade arrière et fronton sur la façade principale, chaînages et entourages en briques.

ABRI BUS



Localisation

5 rue de la Poste

Description

Abri bus composé d'une toiture en ardoises avec clocheton.

LE MOULIN-AUX LIEVRES



Localisation

Au Sud-Ouest du bourg, en rive de la RD 56

Description

Château du 19ème siècle, de style anglo-normand, bâtiment R + 1 + combles, toiture en ardoises avec lucarnes, girouette et cheminées en briques de 2 teintes, chaînage en briques également de 2 teintes.

COMMUNS DU MOULIN-AUX LIEVRES



Localisation

Au Sud-Ouest du bourg, en rive de la RD 56

Description

Bâtiment R + combles, en colombages avec briques, toiture en ardoises avec lucarnes, porte charretière.

GRILLE DU CHATEAU



Localisation

En rive de la RD 42, au Nord du bourg

Description

Grille en fer forgé ouvragé.

BATIMENT TRADITIONNEL



Localisation

La Trogne, en limite Sud-Est de la commune

Description

Bâtiment à pans de bois avec briques, toiture en tuiles plates de pays et porte charretière.

CROIX DE CHEMIN




Localisation

Au Sud de la commune

Description

La croix des 3 évêques en limite Sud-Ouest, en rive de la RD 56,
aux abords de la Boule d'Or, en rive de la RD 42.

PARC



Localisation

Rue de Dampierre et rue de Gien

Description

Parc arboré formant un îlot vert en limite urbaine.

HAIES



Localisation

Sur le territoire communal

Description

Haies, éléments paysagers forts permettant de préserver le bocage du territoire.

COMMUNE DE NEVOY

EGLISE NOTRE-DAME



Localisation

Dans le bourg, Rue du Vieux Bourg

Description

Eglise du 11ème siècle avec une nef éclairée à l'origine par d'étroites fenêtres, le clocher situé sur le chœur est du 12ème siècle, les faces est et Sud du clocher sont reconstruites au 16ème siècle et des autels latéraux de style néo-gothique furent aménagés au 19ème siècle.

CHAPELLE



Localisation

Dans le bourg, chemin de la Bonne Dame

Description

Chapelle de la Bonne Dame construite en briques et pierre de taille en 1886, toiture en ardoise. Elle est située au niveau d'une source sacrée.

BATIMENT DE L'ECOLE



Localisation

Rue du Vieux Bourg

Description

Bâtiment R + 1 avec façade ordonnancée, entourage des ouvertures et chainage d'angle en pierre de taille et briques, décor en brique, toiture en ardoise avec un imposant fronton triangulaire et des cheminées en briques.

MAISON DE BOURG



Localisation

Rue de l'Eglise

Description

Bibliothèque municipale, bâtiment R + combles, entourage des ouvertures et chainage d'angle en pierre de taille, corniche en briques, toiture en tuiles plates de pays avec cheminée en briques.

MAISON DE BOURG



Localisation

200 rue du Vieux Bourg

Description

Bâtiment R + combles, entourage des ouvertures en pierre de taille, chainage d'angle en pierre de taille et briques, corniche en briques, toiture en tuiles plates de pays avec lucarne pendante et cheminée en briques.

MAISON DE BOURG



Localisation

163 rue du Vieux Bourg

Description

Bâtiment R + combles, entourage des ouvertures et chainage d'angle en pierre de taille, toiture en tuiles plates de pays avec lucarne pendante.

MAISON DE BOURG



Localisation

89 rue du Vieux Bourg

Description

Bâtiment R + combles, entourage des ouvertures et chainage d'angle en pierre de taille et briques, corniche en briques, toiture en tuiles plates de pays avec lucarne pendante et cheminée en briques.

TOUR



Localisation

Côte du Mousseau au lieu-dit Le Mousseau

Description

Tour carré avec chainage d'angle en pierre de taille et briques, toiture en tuile plate de pays.

MOULIN



Localisation

Moque Souris, en limite Ouest de la commune

Description

Bâtiment avec ouvertures en plein cintre avec entourage en briques et chainage d'angle également en briques.

MAISON BOURGEOISE



Localisation

Lieu-dit Montoire, route de la Borde

Description

Bâtiment avec toiture à 4 pans en ardoises avec épis de faitage et cheminées en briques, façade avec harmonie des ouvertures et corniche en briques.

MAISON BOURGEOISE



Localisation

Lieu-dit Montoire, 87 rue de Montoire

Description

Bâtiment avec tour R + 2 avec toiture en ardoises avec épis de faitage et chemin de faitage, entourage des ouverture et chainage d'angle en pierre de taille et briques.

MAISON TRADITIONNELLE



Localisation

Chemin Pierré en limite Ouest de la commune

Description

Maison avec plusieurs appentis, toiture en tuile plates de pays.

BATIMENT TRADITIONNEL



Localisation

A l'angle de la route de la Borde et du chemin de la Germinière

Description

Bâtiment traditionnel couvert en tuiles plates de pays avec cheminées en briques et avancée.

MAISON TRADITIONNELLE



Localisation

Au lieu-dit Petit Bois d'Amblay, au Nord de la commune

Description

Maison R + combles avec entourage des ouvertures en briques, une partie à pans de bois avec briques, toiture en tuile plates de pays avec lucarnes et cheminée en briques.

CHATEAU DE LA GRANDE BROSSE



Localisation

En retrait de la RD 952, au Nord du bourg

Description

Château du 19ème siècle composé d'un corps de bâtiment central encadré de deux pavillons, façade en parement de briques, toits en ardoises avec lucarnes, œil de bœuf et imposante cheminée en briques.

CROIX DE CHEMIN







Localisation

Sur l'ensemble de la commune

Description

Patrimoine religieux local.

Aux abords de l'église,
la Boyauterie, chemin des Noyers,
route d'Arcole au Montoire,
route d'Ouzouer, allée de la Croix St Jacques,
au niveau du giratoire rue Jules César.

MARE



Localisation

Rue du Vieux Bourg, à l'angle de Côte du Mousseau

Description

Espace sensible, réservoir de biodiversité et témoins des traditions régionales.

ALIGNEMENT D'ARBRES



Localisation

Allée des Platanes, de part et d'autre de la RD 953

Description

Alignement de platanes d'un port et d'envergure remarquables.

ARBRE REMARQUABLE



Localisation

Sur le territoire communal

Description

Sujets d'un port et d'envergures remarquables.

HAIES



Localisation

Sur le territoire communal

Description

Haies, éléments paysagers forts permettant de préserver le bocage du territoire.

COMMUNE DE POILLY-LEZ-GIEN

EGLISE SAINT-PIERRE



Localisation

Dans le bourg, place de l'Eglise

Description

Eglise du 16ème siècle et restaurée au 19ème siècle, contreforts, toiture et clocher en ardoises.

MONUMENT AUX MORTS



Localisation

Dans le bourg, place de l'Eglise

Description

Monument aux morts avec son « poilu » de la guerre 14/18 peint en bleu.

MAISON DE BOURG



Localisation

Rue de Sully

Description

Bâtiment de 1863 R + 1 + combles avec façade ordonnancée, entourage des ouvertures et chainage d'angle en pierre de taille et briques, corniche en briques, toiture en ardoises avec œil-de-bœuf et une cheminée en briques.

MAIRIE



Localisation

Rue de Sully

Description

Bâtiment de 1895 R + 1, façade ordonnancée, entourage des ouvertures et chainage d'angle en pierre de taille, corniche en briques, toiture en ardoises, fronton avec horloge et cloche.

MOULIN



Localisation

Rue de Sully en limite Est du bourg

Description

Imposant bâtiment R + 2 + combles, entourage des ouvertures en pierre de taille et briques, chainage d'angle en pierre de taille, bandeaux en briques, toiture en ardoises avec cheminée en briques.

GRANGE



Localisation

La Coutellerie

Description

Grange traditionnelle à auvent avec toiture en tuiles plates de pays pour les parties d'origine, corniche en briques et chainage d'angle en pierre de taille.

BATIMENT AGRICOLE TRADITIONNEL



Localisation

Port Gallier, en bord de Loire

Description

Bâtiment avec tour carrée entourée de deux portes charretières à auvent avec arc cintré, entourage des ouvertures et chainages d'angle en pierre de taille ou en briques, toiture en tuiles plates de pays.

MAISON BOURGEOISE



Localisation

Port Gallier, en bord de Loire

Description

Maison bourgeoise R + 1+ combles, toiture en ardoises avec lucarnes, portail d'entrée avec piliers en pierre en clôture en arc de cercle.

PONT METALLIQUE



Localisation

Sur la Loire au Nord de la commune

Description

Pont métallique avec piliers en pierre pour la voie de chemin de fer, ouvrage témoin des progrès de l'industrie à la fin du 19ème siècle.

VIADUC



Localisation

Entre la Loire et les abords du bourg

Description

Viaduc en pierre construit de 1884 à 1893 avec 92 arches pour 1866 m de long. Il permettait le passage du train.

PONT DE LA BRAS



Localisation

A l'embouchure de la rivière avec la Loire, rue des Iris

Description

Pont en pierre avec une seule arche.

LAVOIR



Localisation

Place de la Guinchère

Description

Patrimoine témoin des traditions régionales

LA FONTAINE BERTON



Localisation

A l'Est de la commune

Description

Patrimoine témoin des traditions régionales

CHATEAU DE MARCAULT



Localisation

Au Sud du bourg, en rive de la RD 53

Description

Château datant de 1910 R + 1 + combles avec façade ordonnancée, corps de logis central surmonté d'un fronton triangulaire, toiture en ardoises avec lucarnes, cheminées en briques et agrémenté d'un clocheton.

CROIX DE CHEMIN









Localisation

Sur l'ensemble de la commune

Description

Patrimoine religieux local.

Rue de Coullons,
voie communale n°4, aux abords du collège,
statue de Notre-Dame du Sacré Cœur,
à l'angle de la RD 53 et du chemin rural n°91.

ETANG COMMUNAL



Localisation

Allée de Vieux Cours, dans la vallée de la Notreure

Description

Espace sensible, réservoir de biodiversité.

ALIGNEMENT D'ARBRES



Localisation

En rive de la RD 951

Description

Alignement de platanes d'un port et d'envergure remarquables.

ARBRE REMARQUABLE



Localisation

Château de Marcault

Description

Sujets d'un port et d'envergures remarquables.

PARC



Localisation

Route de Bourg (RD 941), en limite de Gien

Description

Parc paysagé formant un îlot vert en arrière-plan de l'axe d'entrée sur Gien.

HAIES	
	**Localisation** Sur le territoire communal **Description** Haies, éléments paysagers forts permettant de préserver le bocage du territoire.

COMMUNE DE SAINT-BRISSON-SUR-LOIRE

EGLISE SAINT-BRICE ET SAINT-PIERRE	
	**Localisation** Dans le bourg, rue de l'Eglise **Description** Eglise du 19ème siècle avec nef et transepts saillants, toiture en tuiles plates de pays et clocher porche avec couverture en pierres.

CHATEAU DE LAUNAY	
	**Localisation** Rue d'Autry **Description** Ancien manoir seigneurial du 15ème et 16ème siècle avec toiture en tuiles plates de pays et imposante cheminée en briques.

PRIEURE SAINTE-MARIE



Localisation

Rue de l'Eglise

Description

Prieuré bénédictin du 15ème siècle avec une tour hexagonale en briques formant des dessins de losanges, toiture en ardoises, corps de logis avec fenêtres à meneaux et toiture en tuiles plates de pays.

MAISON DU BOURG



Localisation

Rue de l'Eglise

Description

Bâtiment avec pignon en briques avec dessins en losanges, rappel des dessins de la tour du prieuré présente en vis-à-vis, toiture en ardoises avec lucarne et déport de toiture avec consoles en bois.

MAISON DU BOURG



Localisation

Rue du Château

Description

Bâtiment R + 1, avec une partie à pans de bois, toiture en tuiles plates de pays avec girouette.

MAISON DU BOURG



Localisation

Rue du Château

Description

Maison R + combles avec pans de bois en pignon, lucarnes pendantes et toiture en tuiles plates de pays.

MAISON DU BOURG



Localisation

Rue du Pont Georget

Description

Bâtiment avec pans de bois, toiture en tuiles plates de pays.

MAISON DU BOURG



Localisation

A l'angle de la rue d'Autry et la rue du Colonel Chevreau

Description

Bâtiment avec façade en briques formant des dessins de losanges, toiture en tuiles plates de pays et importantes cheminées en briques.

MAISON FORESTIERE



Localisation

Butot, route d'Autry, à l'Ouest de la commune

Description

Bâtiment R + 1 avec façade ordonnancée, deux pavillons sur chacun des pignons, entourages et chaînages en briques, toiture en ardoises avec imposantes cheminées et épis de faîtage.

PUITS






Localisation

Dans le bourg

Description

Petit patrimoine régional.

CROIX DE CHEMIN









Localisation

Sur l'ensemble de la commune

Description

Patrimoine religieux local.

A l'angle de la rue des Dames et de la rue d'Autry (croix de la Maladrerie),
à l'angle de la rue d'Enfert et de la rue de la Garenne,
à l'angle de la rue des Martins et rue de la Croix de Loselier,
rue du Pont d'Ozion,
rue de Gien, aux abords de la RD 951
hameau des Martins (croix de Sainte Solange),
le Bon Dieu Blanc, rue des Martins.

MARES	
	**Localisation** Sur le territoire communal **Description** Espace sensible, réservoir de biodiversité.

HAIES	
	**Localisation** Sur le territoire communal **Description** Haies, éléments paysagers forts permettant de préserver le bocage du territoire.

COMMUNE DE SAINT-GONDON

EGLISE SAINT-GONDON	
	**Localisation** Dans le bourg, Rue Jules Guillot **Description** Le chœur de l'église date du 11ème siècle, le portail du 13ème siècle, le clocher porche actuel est établi en 1865 et la tour quadrangulaire de l'horloge sur le mur Sud est refaite en 1763.

MAIRIE



Localisation

10 route de Gien

Description

Bâtiment R + 1, toiture en ardoises avec girouettes, imposantes cheminées en briques, façade ordonnancée avec fronton, chaînages et entourages en briques et pierres de taille.

REMPARTS



Localisation

Rue Jules Guillot, rue de l'Abreuvoir

Description

Vestige de la muraille qui protégeait autrefois la ville fermée.

TOURS



Localisation

Place du Paturiau et en rive de la rivière

Description

Des 16 tours qui existaient à l'origine de la muraille il n'en subsiste que 3.

Tour du Paturiau,
tour de la Basse Cour.

MAISON DE LA JUSTICE



Localisation

A l'angle de la rue des Juifs et de la rue Charles Gondouin

Description

Bâtiment de 1584 R + 1 + combles avec toiture en tuiles plates de pays, ouvertures en plein cintre en pierres de taille, une fenêtre à meneaux, chaînages d'angle en pierres de tailles.

MOULIN DE LA VILLE



Localisation

Rue de la Basse-Cour

Description

Bâtiment R + 1, entourage des ouvertures en pierre de taille et briques, toiture en tuiles plates de pays avec cheminée en briques.

GRANGE DU PRIEURE



Localisation

Rue du Prieuré

Description

Grange du 13ème siècle à une seule nef avec porte en plein cintre en pierres de taille et toiture en tuiles plates de pays.

MAISON DU BOURG



Localisation

2 rue du Pont Jason

Description

Auberge du Pont Jason, bâtiment à pans de bois au premier étage, toiture en tuiles plates de pays et chaînage et entourage des ouvertures du rez-de-chaussée en pierres de taille.

MAISON DU BOURG



Localisation

Rue des Tanneries

Description

Bâtiment à pans de bois s avec soubassement en pierres et toiture en tuiles plates de pays.

LAVOIRS



Localisation

Dans le bourg et en limite Est de la commune

Description

Patrimoine témoin des traditions régionales.

Lavoir du Pont Janson,
lavoir du moulin de la Ville,
lavoir de Nouans.

LUCARNE



Localisation

16 rue de Sully

Description

Lucarne ouvragée avec motifs décoratifs, toiture en ardoises avec plusieurs épis de faitage.

CHATEAU DOMINUZE



Localisation

A l'Est de la commune

Description

Château du 18ème siècle et agrandi au 19ème siècle, façade ordonnancée, bâti R + 1 + combles, toiture en ardoises avec cheminée en briques.

CHAPELLE DU CHATEAU DOMINUZE



Localisation

A l'Est de la commune

Description

Chapelle bâtie en 1788 et restaurée en 1827, porche avec colonnes et surmonté d'un fronton triangulaire, toiture en ardoises.

ECURIES DU CHATEAU DOMINUZE



Localisation

A l'Est de la commune

Description

Bâtiments à colombages R + combles, toitures en tuiles plates de pays et lucarnes.

GRANGE AVEC PIGEONNIER



Localisation

Nouan, en limite Est de la commune

Description

Grange à longs pans interrompus par une ouverture charretière surmontée d'un pigeonnier avec lucarne.

FONTAINE ET CALVAIRE DE SAINT-GONDON



Localisation

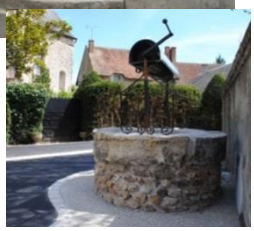
Rue de l'Ormet

Description

Petit patrimoine local.

POMPE A EAU ET PUITS





Localisation

Dans le bourg

Description

Petit patrimoine régional.

Pompe place de la Liberté,
pompe rue de la Basse-Cour,
puits aux abords du prieuré.

DEVERSOIRS



Localisation

Dans l'espace public au Nord du bourg, parcelle AE 600
Parcelle AE72

Description

Patrimoine local.

CROIX DE CHEMIN








Localisation

Sur l'ensemble de la commune

Description

Patrimoine religieux local.

La croix de Turenne en limite Ouest, en rive de la RD 951,
place de la Liberté,
rue Charles Gondouin,
place du Paturiau,
à l'angle de la rue des Plantes et de route de Gien,
à l'angle de la route de Gien et de la rue de Crève-Cœur,

CROIX DE CHEMIN





Localisation

Sur l'ensemble de la commune

Description

Patrimoine religieux local.

Route d'Autry, aux abords des Brosses,
route de Saint-Florent.

ALIGNEMENT D'ARBRES



Localisation

Rue du Clou

Description

Alignement de platanes d'un port et d'envergure remarquables.

ARBRE REMARQUABLE





Localisation

Sur le territoire communal

Description

Sujets d'un port et d'envergures remarquables.

cèdres du parc du château de Dominuze,
chêne à Nouans à l'Est de la commune.

HAIES	
	**Localisation** Sur le territoire communal **Description** Haies, éléments paysagers forts permettant de préserver le bocage du territoire.

COMMUNE DE SAINT-MARTIN-SUR-OCRE

EGLISE SAINT-MARTIN	
	**Localisation** Dans le bourg, rue de l'Eglise **Description** Eglise du 13ème, 18ème 19ème et 20ème siècle avec toiture en ardoises et clocher porche avec flèche en ardoises.

MAISON DU BOURG	
	**Localisation** A l'angle de la rue des Grandes Vignes et de la rue de l'Eglise. **Description** Bâtiment R + 1 avec toiture en ardoises, entourage des ouvertures, chainage d'angle, cheminée et corniche en briques.

MAISON DU BOURG



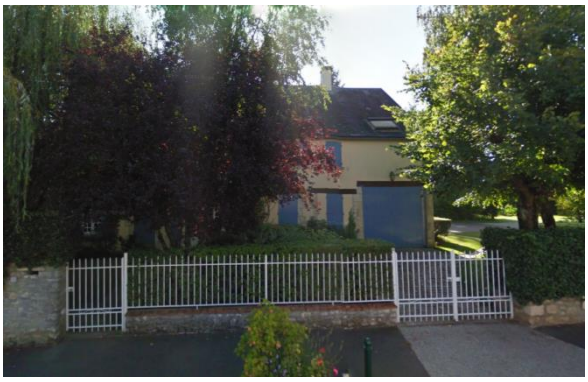
Localisation

49 rue du Puits

Description

Maison traditionnelle en retrait de la voie avec corniche en briques, mur de clôture à l'alignement prolongé par un bâtiment avec pignon à pans de bois en briques.

MAISON DU BOURG



Localisation

91 rue du Puits

Description

Maison traditionnelle R+1+combles avec toiture en ardoises, façade ordonnancée et menuiseries en bois peints.

MAISON DU BOURG



Localisation

65 place de la Bascule

Description

Maison R+1 avec façade ordonnancée, entourage des ouvertures et chainage d'angle en briques et pierre de taille, corniche et imposantes cheminées en briques.

MAISON DU BOURG



Localisation

101 rue des Fontaines

Description

Maison traditionnelle avec toiture en tuiles plates de pays, corniche en briques, entourage des ouvertures et chainage d'angle en pierre de taille.

MAISON DU BOURG



Localisation

Rue du Cloux

Description

Maison R + combles avec lucarnes et toiture en tuiles plates de pays.

GRANGE



Localisation

Impasse du Cloux

Description

Grange traditionnelle à auvent avec importante couverte en tuiles plates de pays.

ENSEMBLE BATI



Localisation

Lieu-dit Le Colombier, en limite Nord-Est de la commune

Description

Ensemble bâti au milieu d'un parc arboré entouré de murs avec entrée en retrait en arrondi, maison d'habitation R+1+combles avec toiture en ardoises et lucarne avec œil-de-bœuf sur la façade Ouest, communs avec colombier circulaire.

MAISON BOURGEOISE



Localisation

Lieu-dit Lucy, en limite ouest de la commune

Description

Ensemble bâti formant un U autour d'une cour, toitures en ardoises par le logis et en tuiles plates de pays pour les communs.

ENSEMBLE BATI



Localisation

Le Grand Valot, au Sud du bourg

Description

Ensemble bâti avec maison d'habitation R + combles avec toiture en ardoises, lucarnes, girouette et importantes toitures en briques,
Bâtiments agricoles avec toitures en tuiles plates de pays et notamment une imposante grange à auvent avec auvent couvert en ardoises.

EOLIENNE



Localisation

Lieu-dit Lucy, chemin de Lucy

Description

Ancienne éolienne ouvragée implantée dans le jardin de l'importante propriété située chemin de Lucy.

PUITS





Localisation

Dans le bourg

Description

Petit patrimoine régional.

Rue du Puit, au carrefour avec la rue des Grandes Vignes,
rue des Marnis, au niveau du n°98.

CROIX DE CHEMIN











Localisation

Sur l'ensemble de la commune

Description

Patrimoine religieux local.

Place de la Bascule,
à l'angle de la rue des Marnis et du chemin de la Grenouille,
à Plaisance, au Sud de la commune,
voie communale n°1, au Sud du Grand Valot,
à l'angle de la rue du Puits et de la rue du Point du Jour.

MARE	
	**Localisation** Sur le territoire communal **Description** Espace sensible, réservoir de biodiversité.

HAIES	
	**Localisation** Sur le territoire communal **Description** Haies, éléments paysagers forts permettant de préserver le bocage du territoire.

B. JUSTIFICATION DU REGLEMENT

1.1.1 Justification et explication du règlement de la zone UA

REGLEMENT	JUSTIFICATIFS
SECTION 1 – DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE	
Article UA1 - Constructions interdites 1.1 - Les exploitations agricoles et forestières 1.2 - Les constructions à usage industriel 1.3 - Les entrepôts 1.4 - En secteur UAh, UAj et UAji, toutes les constructions sont interdites hormis celles visées à l'article 2. 1.5 - Sont également interdites les occupations et utilisations du sol visées à l'article UA2 et qui ne répondent pas aux conditions imposées à cet article.	Le SCOT indique (P. 43 et suivantes du DOO) que « *le commerce, les services, l'hébergement hôtelier, l'activité artisanale peu nuisante sont des activités économiques compatibles avec la proximité de l'habitat. Elles participent à l'animation urbaine et à l'attractivité du centre-ville* ». Il prescrit que « *au sein des documents d'urbanisme locaux, de rédiger les dispositions règlementaires permettant l'implantation de ces activités au sein du tissu urbain, à condition qu'elles n'engendrent pas des nuisances pour le parc résidentiel* ». Il conclut par le fait que « *cette prescription est, notamment, essentielle pour le secteur de l'artisanat. En effet, elle garantit le parcours d'accueil des entreprises, commençant dans une structure intégrée au tissu urbain, puis s'implantant, après évolution, dans une zone d'activités dédiée. Les documents d'urbanisme locaux ne doivent pas empêcher ce circuit* ». Dans ce cadre seules les activités réservées aux zones Naturelles, Agricoles et aux zones d'activités structurante du territoire ont été interdites.
Article UA2 – Constructions soumises à condition Sont admis sous réserve : • du respect des dispositifs du PPRI • d'être compatible avec les Orientations d'Aménagement et de Programmation (pièce 3 du PLUi) • qu'ils ne portent pas atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique 2.1 - Les constructions et installations nouvelles, l'adaptation, le changement de destination, la réfection ou l'extension des constructions existantes, de quelque destination que ce soit, autres que celles visées à l'article 1. 2.2 - En secteur UAj et UAji seuls sont admises les annexes aux constructions principales. 2.3 - En secteur UAh, seuls sont admis : • l'adaptation, la réfection, les annexes et l'extension des constructions existantes quelque soit leur nature,	Les possibilités de constructibilité ouvertes à l'article 1 sont néanmoins pondérées par l'application du règlement du PPRI et l'assurance qu'elles ne viendront pas générer un risque ou des nuisances à l'environnement urbain existant. Enfin, le règlement est complété par une OAP thématique relative à la Trame Verte et Bleue ainsi qu'au paysage. Les constructions et installations nouvelles devront être compatibles avec les prescriptions de cette pièce. Les secteurs de jardins (UAj et UAji) sont des reliquats d'unités foncières constructibles sans contraintes véritables. Ils constituent au demeurant une zone tampon entre les zones naturelles/agricole et le tissu urbain et donc un espace de transition, une pénétration du végétal dans des tissus plus ou moins dense. Ils permettent le maintien et le développement de la faune et la flore locale. Ils n'ont pas pour vocation à se densifier mais à être conservés en jardin d'agrément afin de maintenir des espaces

de respiration dans le tissu aggloméré. Seules les annexes (dont les piscines) aux constructions principales y sont autorisées.

Les hameaux que sont les secteurs UAh n'ont pas vocation à se développer et se densifier au même titre que les écarts bâtis de la zone Naturelle ou Agricole. En effet, les caractéristiques historiques de ces secteurs, la qualité paysagère à préserver, telle qu'elle est exprimée dans le PADD, l'adéquation avec les grands enjeux tels que la limitation des déplacements, le rapprochement des populations vers les services, la vigilance quant aux réseaux et à d'éventuels investissements financier à réaliser, ont conduit la Communauté de Communes à limiter l'urbanisation de ces secteurs. Néanmoins, le changement de destination en habitation, à usage de commerce et d'activités à usage agricole et de bureaux est admis.

Article UA3 – Mixité fonctionnelle

Dans le secteur identifié au plan de zonage au titre du R151-37 du code de l'urbanisme, le changement de destination des commerces situés en rez-de-chaussée pour une destination à usage d'habitation est interdit.

Il a été souhaité cette règle de mixité fonctionnelle sur certains secteurs afin de conserver et de pérenniser les commerces en centre-ville de Gien et éviter toute transformation de ces locaux en habitation.

SECTION 2 – CARACTERISTIQUE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Article UA4 – Volumétrie et implantation des constructions

4.1 Emprise au sol

Sous réserve des règles définies par le PPRI, aucune règle n'est fixée en zone UA hormis en secteur UAh, UAj et UAji.

En secteurs UAh :

- l'emprise au sol des extensions et annexes accolées des constructions principales est limitée à 40% de l'emprise au sol de la construction principale à la date d'approbation du PLUi.

Comme justifié à l'article UA1, les hameaux n'ont pas vocation à se développer et se densifier au même titre que les écarts bâtis de la zone Naturelle ou Agricole. En termes de nouvelles constructions, seules les annexes et les extensions de façon mesurée sont autorisées d'où une emprise au sol limitée. Par ailleurs, il faut entendre cette règle sans déduction des surfaces existantes.

A titre d'exemples :

- Dans le secteur UAh il existe d'ores et déjà un cabanon de jardin de 12 m², les 50 m² d'emprise s'ajoutent à l'emprise existante. Ces 50 m² sont cependant plafonnés pour toute la durée de vie du

- l'emprise au sol des nouvelles annexes indépendantes à la date d'approbation du PLUi est limitée à 50 m².
- l'emprise au sol des piscines est limitée à 75 m² à la date d'approbation du PLUi.

En secteurs UAj et UAji, l'emprise au sol des nouvelles constructions ne pourra excéder 50 m² pour les annexes et 75 m² pour les piscines à la date d'approbation du PLUi.

PLUi (il ne sera pas possible de demander une première annexe de 50 m² puis une seconde puisqu'il s'agit de 50 m² d'emprise totale).

- De la même manière, les 40% d'emprise au sol se calculent à partir de l'emprise constatée à la date d'approbation du PLUi et sont maximales pour la durée de vie du PLUi. Ainsi si le pétitionnaire possède une maison de 100m², il a droit à 40 m² d'extension en une fois ou plusieurs fois mais sans excéder ces 40 m² au total.

L'objectif de la règle pour les secteurs UAj et UAji est de limiter les possibilités de constructions des fonds de jardins qui doivent conserver leur rôle transitionnel entre les espaces naturels/agricoles et urbains. Il s'agit donc de permettre l'implantation des constructions et des installations accompagnant cette vocation de jardin d'agrément sans pour autant permettre un détournement de la règle avec la possibilité de grands garages qui se verraient transformer en habitation de double rideau au fil des années. De la même manière que pour les secteurs UAh, **il faut entendre cette règle sans déduction des surfaces existantes**.

A titre d'exemples :

- Dans le secteur UAj il existe d'ores et déjà un cabanon de jardin de 12 m², les 50 m² d'emprise s'ajoutent à l'emprise existante.
- En revanche, il s'agit de 50 m² pendant toute la durée de vie du PLUi. Ainsi si je construis un garage de 45 m², il ne me reste de possibilité d'emprise au sol pour une annexe que 5 m².

4.2 Hauteur des constructions

4.2.1 - Prescriptions générales

La Communauté de Communes a souhaité dissocier les hauteurs autorisées en fonction de la typologie des constructions. En effet, les hyper centres et les hameaux historiques se

La hauteur maximale des constructions est calculée en tout point du bâtiment par rapport au sol naturel. Les ouvrages de faible emprise, tels que souches de cheminée et de ventilation, locaux techniques d'ascenseur, clochetons, tourelles etc... ne sont pas à prendre en compte pour l'application du présent article. Néanmoins ils ne devront pas représenter plus de 1/5° de la hauteur maximale de la construction.

Lorsque le terrain est en pente (>2%), le point de référence de la hauteur maximale est pris au milieu de la façade ou du pignon sur rue de la construction.

4.2.2 - Constructions à deux pans minimum

Lorsque les constructions possèdent une toiture avec au moins deux pans, la hauteur maximale ne doit pas excéder :

- En secteur UAa, 17 mètres.
- En secteur UAb, 12 mètres.
- En secteurs UAc et UAh, 8 mètres.

4.2.3 - Constructions en toiture plate

Lorsque les constructions possèdent une toiture plate, la hauteur maximale de la construction ne doit pas excéder 7 mètres.

4.2.4 - En secteurs UAj et UAji, la hauteur maximum est limitée à 4.5 mètres.

4.2.5 - Toutefois, une hauteur différente pourra être autorisée ou imposée dans les cas suivants :

- En cas d'extension ou d'aménagement d'un bâtiment existant dont la hauteur ne serait pas conforme à la présente règle. Dans ce cas, la hauteur maximale autorisée ne devra pas dépasser la hauteur du bâtiment existant.
- Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics et/ou d'intérêt collectif dont la vocation nécessite une grande hauteur et qui présentent des qualités architecturales compatibles avec leur environnement.

caractérisent par des constructions à deux pans majoritairement mais ont des hauteurs observées qui diffèrent. Ainsi, la hauteur maximale des constructions à pan est différenciée en 3 secteurs. Pour le secteur UAa, la hauteur peut sembler importante (17m), mais il s'agit de la hauteur observée sur le centre de Gien.

Les toitures à très faible pente sont des toitures dont la pente ne permet pas d'accueillir les formes de matériaux traditionnels (tuile et ardoise). L'article sur les aspects des toitures impose la réalisation d'un acrotère pour intégrer les éléments de finition (bac acier etc…). L'insertion d'une construction à toiture plate ou faible pente n'est pas exclue mais elle requiert une volumétrie plus faible afin de bien s'insérer dans l'environnement. Dans ce cadre on observe donc hauteur à l'acrotère de 7 mètres maximum.

Les secteurs UAj et UAji accueillant uniquement des annexes, une hauteur plus faible a volontairement été imposée.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics et/ou d'intérêt collectif échappent à toute règle. En effet, les compétences d'un architecte sont souvent imposées, garant d'une certaine qualité. L'objectif est de ne pas venir contrarier un projet marquant. La clause de l'insertion dans l'environnement sert de garde-fou. Enfin, il est nécessaire de prendre en compte les constructions déjà existantes qui auraient besoin d'évoluer et ce afin qu'elles puissent le faire dans un souci de cohérence.

4.3 Implantation des constructions

4.3.1 - Dispositions générales

Les règles ci-après ne s'appliquent pas pour les constructions de moins de 12 m² d'emprise au sol, les ouvrages enterrés et les constructions et installations nécessaires aux services publics et/ou d'intérêt collectif, pour lesquels il n'est pas fixé de règles.

Les ouvrages de faible emprise, tels que souches de cheminée et de ventilation, locaux techniques d'ascenseur (etc.) ne sont pas à prendre en compte pour l'application du présent article.

La Communauté de Communes a souhaité laisser libre de règles les constructions de faible emprise (12 m² maximum) afin de ne pas gérer les cabanons de jardins. Elle préfère se focaliser sur les volumes ayant plus d'impact dans l'environnement. Il en va de même pour les piscines. Les installations nécessaires aux services publics et/ou d'intérêt collectif nécessitent aussi de la souplesse et ce d'autant qu'ils sont souvent issus d'un projet architectural qu'il est intéressant de laisser s'exprimer librement. Afin de lever toute ambiguïté sur les ouvrages enterrés (cuve de récupération d'eaux pluviales, assainissement individuel, cave etc….) il n'est pas non plus fixé de règle d'implantation sur ces éléments.

4.3.2 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Définition

Les dispositions d'implantation par rapport aux voies et emprises publiques s'appliquent à toutes voies publiques ou privées ouvertes à la circulation générale et aux emprises publiques.

Règles d'implantation

Hormis en secteur UAj, les constructions doivent être implantées à l'alignement.

La continuité du front bâti pourra être partielle dans le cas où elle est complétée par des murs. Lorsque cette continuité est réalisée, une implantation en retrait de l'alignement peut être admise.

Il n'est pas fixé de règle en secteur UAj.

Règle alternative

Une implantation différente des constructions peut être autorisée ou imposée :

- Soit lorsque la situation des constructions existantes sur le terrain concerné ou la

La zone UA correspond au tissu ancien des villes, villages, bourgs et hameaux. Historiquement les constructions étaient implantées à l'alignement et sur au moins une limite séparative. L'objectif du règlement est de maintenir cette typologie en imposant un alignement au moins partiel et une implantation sur au moins une limite.

Etant donné la diversité du tissu, des règles alternatives ont été prévues. L'objectif est de ne pas rendre la règle absurde en permettant une adaptation en cas d'extension d'une construction existante mais qui ne respecterait pas la présente règle. La non-conformité à la règle devra néanmoins ne pas être aggravée. Cela signifie que le service instructeur et les élus en charge de la délivrance de l'autorisation devront juger s'il s'agit d'une exception mineure ou si l'impact est trop important vis-à-vis des constructions environnantes et de la cohérence du tissu urbain.

De la même manière, la notion d'alignement peut être rédhibitoire pour certaines parcelles, enclavées ou avec une forme géométrique complexe (trapèze par exemple). Pour s'adapter à ce contexte, la collectivité a donc prévu une règle dérogatoire. Il s'agit ainsi de pouvoir traiter à part certains cas particuliers.

configuration du parcellaire ne permet pas l'implantation à l'alignement.

- Soit en cas d'extension ou d'aménagement d'une construction existante dont l'implantation n'est pas conforme à la présente règle sans aggraver la non-conformité.
- Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics et/ou d'intérêt collectif qui présentent des qualités architecturales compatibles avec leur environnement.
- Soit lorsque les constructions sont concernées par plusieurs alignements, la règle ne s'applique que pour un seul alignement.

Enfin, certaines parcelles, à l'angle de deux espaces ouverts au public peuvent engendrer plusieurs règles d'alignement dont le cumul s'avère alors très contraignant voir contradictoire avec d'autres exigences de constructibilité (orientation et thermicité du bâtiment du code de la construction, vues principales et secondaires du code civil). Les enjeux d'alignement ne sont donc imposés que sur un seul alignement. Le pétitionnaire est libre de choisir l'alignement sur lequel s'imposera la règle.

4.3.3 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions devront s'implanter au moins sur une limite séparative. En cas de retrait par rapport aux autres limites séparatives, les constructions devront s'implanter à une distance horizontale en tout point de la construction qui ne pourra pas être inférieure à 1.50 m de la limite séparative la plus proche.

Les secteurs UAj et Uaji reprenant le reliquat d'unité foncière non classé en zone constructible, peuvent être de grande dimension. Or, s'ils ont leur légitimité dans un rôle de zone tampon entre les zones agricoles/naturelles et urbaines, ils n'ont pas vocation à développer des constructions en limite de ces zones ou à miter ce foncier pour, à moyens termes, recréer des parcelles à bâtir en ayant transformé les garages en habitation. Le végétal doit rester prédominant d'une part et d'autre part, il s'agit bien d'annexes permises qui ont donc légitimité à être à proximité de la construction principale. Il est donc demandé que les annexes à réaliser ne soient pas implantées au-delà de 40 m de la construction principale, au point le plus proche.

4.3.4 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres

En secteur UAj et UAji, les annexes et les piscines devront être implantées de telle sorte que le point le plus proche de la construction à édifier ne soit pas situé à plus de 40 mètres de la construction principale.

Article UA5 – Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

5.1 Aspect extérieur des constructions

5.1.1 - Prescriptions générales

Les matériaux utilisés pour restaurer ou transformer un bâtiment existant seront identiques ou similaires,

Les prescriptions générales ont pour objectif de rappeler que les constructions allant dans le sens du Grenelle de l'environnement en déployant des techniques de récupération des eaux pluviales, d'infiltration sur place (les toitures végétalisées) d'énergie renouvelable (éolienne, panneaux solaires etc…) ou tout autre moyen permettant d'économiser de l'énergie et de

en texture et en couleur, à ceux qui ont servi pour la construction d'origine, sauf s'il s'agit d'améliorer l'aspect extérieur en conformité avec les prescriptions ci-après.

Les matériaux ou les techniques innovantes découlant de la mise en œuvre d'une performance énergétique ou de l'utilisation des énergies ou ressources renouvelables sont admis.

Le blanc pur (RAL 9010), les tonalités vives, brillantes sont interdites excepté en zone UAa (secteur de reconstruction d'après-guerre de Gien).

Les dispositions du présent article n'excluent pas la réalisation d'éléments de toiture ponctuels justifiés par les besoins de la composition (lucarnes, tourelles, terrassons, croupes, etc.) à condition que ceux-ci ne dénaturent pas le volume général de la construction.

Dans le cas des terrains dont la pente est supérieure ou égale à 2%, les constructions devront présenter une bonne insertion dans la pente.

valoriser les ressources naturelles, ne peuvent être interdites.

Il est également rappelé pour une plus grande cohérence et une meilleure insertion dans l'environnement qu'en cas de rénovation, les mêmes matériaux sont exigés. L'objectif est d'éviter un patchwork de matériaux sur une même construction. D'autres matériaux pourront être utilisés si cela améliore l'aspect de la construction. Cette interprétation est laissée à la charge de l'instructeur et des élus signataires.

Enfin, le blanc pur (RAL 9010) n'est pas une couleur historiquement présente sur les territoires de l'intercommunalité (contrairement à la Bretagne par exemple). Donc bien que son usage se soit démultiplié au travers des menuiseries et des clôtures avec l'introduction du PVC dans les matériaux de construction, l'objectif est d'interdire ce blanc pur au profit de teinte plus neutres, moins voyantes : gris clair à sombre, blanc cassé, beige, ocre beige, ton pierre, brique, ocre jaune ou de teinte similaire.

Néanmoins elle sera possible en secteur UAa, secteur de reconstruction d'après-guerre du centre de Gien

5.1.2 - Règles alternatives

Les projets présentant une création ou une innovation architecturale peuvent être admis nonobstant les règles ci-après hormis l'application de l'article 5.1.7 sur les clôtures.

Pour les annexes inférieures à 12 m², les dispositions du 5.1. sur les aspects extérieurs des constructions ne sont pas applicables. Néanmoins elles devront être de couleur sombre.

Sous réserve de l'application de l'article R. 111-27 du Code de l'Urbanisme, des dispositions différentes peuvent être admises ou imposées dans les cas suivants :

- Extension, réfection ou aménagement de bâtiments existants non conformes aux prescriptions ci-dessus.
- Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

La Communauté de Communes a conscience que les règles d'un règlement ne permettent pas de prévoir tous les cas de figure. Elle souhaite donc ne pas s'empêcher de pouvoir accueillir des projets architecturaux sortant du cadre classique des constructions traditionnelles. Elle a donc instauré une règle dérogatoire. L'obligation de respecter la règle des clôtures est maintenue. En effet, la clôture constitue une zone de transition entre l'espace public et l'espace privé. La cohérence dans l'ensemble du tissu est le garant d'une bonne intégration peu importe le projet.

La Communauté de Communes a souhaité laisser libre de règles les constructions de faible emprise (12 m² maximum) afin de ne pas gérer

Nonobstant les dispositifs du 5.1.1, des teintes et des tonalités différentes de celles énoncées au 5.1.3 pourront être admises pour l'animation ponctuelle des façades.

les cabanons de jardins. Elle préfère se focaliser sur les volumes ayant plus d'impact dans l'environnement.

Une adaptation est permise pour les constructions déjà existantes, l'objectif étant de ne pas créer des incohérences architecturales au nom de la règle actuelle et de faire preuve d'intelligence en prenant en compte le contexte du bâti existant.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics et/ou d'intérêt collectif échappent à toute règle. En effet, les compétences d'un architecte sont souvent imposées, garant d'une certaine qualité. Il est important de pouvoir lui laisser exprimer librement son sens artistique sans le cloitrer dans l'architecture traditionnelle.

5.1.3 - Façades

Prescriptions générales

Les matériaux destinés à être recouverts (brique creuse, parpaing, etc.) doivent être enduits ou être doublés par un parement. Inversement, les matériaux destinés à rester apparents ne doivent pas recevoir de mise en peinture ou être recouverts.

Les bardages en tôle sont interdits.

Les constructions contemporaines possèdent des animations de façades avec des couleurs parfois différentes des teintes traditionnelles : encadrement de fenêtres, bandes marquant les ouvertures, volumes secondaires etc… La Communauté de Communes a souhaité permettre ce type de vocabulaire architecturale qui de surcroit peut éviter la banalisation des styles d'habitation.

L'objectif de repréciser les revêtements est d'éviter d'avoir des clôtures en parpaings non enduits par exemple qui esthétiquement sont peu heureuses. A contrario certaines constructions en pierre ne doivent pas être enduites sous peine de créer des soucis structurels : humidité dans les murs, dégradation de la pierre etc…

Constructions principales, extensions et annexes accolées

En dehors des zones du PPRI et à l'exclusion des terrains dont la pente est supérieure à 2%, le niveau de rez-de-chaussée des constructions doit être compris entre 0,20 m et 0.60 m par rapport au niveau du sol naturel relevé au milieu de la façade de celles-ci.

Par ailleurs, la zone UA étant une zone historique gage d'une certaine qualité architecturale, les constructions en tôle, qui peuvent être dissonantes avec constructions traditionnelles, ne sont pas autorisées.

L'objectif majeur du règlement des aspects extérieurs de la zone UA est le maintien des

Les façades doivent être de nuance claire et de teintes gris, blanc cassé, beige, ocre beige, ton pierre, brique, ocre jaune ou de teinte similaire.

Lorsque les façades sont réalisées en bois, il est préconisé de les laisser à l'état naturel. En cas d'utilisation d'un produit de finition, le résultat devra être mat et respecter les teintes gris clair à sombre, blanc cassé, beige, ocre beige, ton pierre, brique, ocre jaune ou de teinte similaire.

Les matériaux translucides ou transparents sont autorisés pour les vérandas, les verrières, les extensions vitrées et les abris de piscine.

Constructions annexes indépendantes

Les annexes indépendantes devront être en harmonie à la construction principale en teinte et en aspect.

Pour les abris de piscine et les serres, les matériaux translucides ou transparents peuvent être autorisés.

5.1.4 - Toitures

Constructions principales, extensions et annexes accolées

Pente et pans :

Lorsque la toiture de la construction principale comporte deux versants principaux, ces derniers devront respecter une inclinaison comprise :

- entre 35° et 45° pour l'ensemble de la zone UA hormis en secteur UAa,
- entre 35° et 50° pour le secteur UAa,

Les toitures plates ou inférieures à 3° sont autorisées à condition qu'elles soient masquées par un acrotère. Néanmoins en cas d'extension, elles ne devront pas excéder 50% de l'emprise au sol de la construction totale.

Les toitures à monopan sont autorisées en cas d'extension uniquement.

Les toitures des vérandas, des verrières, des extensions vitrées et des abris de piscine peuvent comporter un ou plusieurs pans dont la pente n'est pas réglementée.

caractéristiques historiquement présentes au sein des centres bourgs, centres villes et hameaux :

- Des façades plutôt claires dans les ocres, crème etc… qui rappellent les enduis à la chaux issue de matériaux naturels (ton pierre, ton brique etc…).
- Des toitures dont les tuiles et les ardoises sont plates, avec des couleurs gris anthracite (ardoises), brun rouge (terre cuite).
- Des toitures majoritairement à deux pans avec des pentes comprises entre 35° et 45°. En secteur UAa, les pentes seront comprises entre 35° et 50°.
- Une densité de tuiles/ardoises par m² réglementée.

En complément de ce style architectural, la Communauté de Communes a souhaité également s'adapter aux nouvelles formes et usages des constructions. Dans ce cadre elle a écrit des règles permettant :

- la réalisation des serres, verrières, vérandas, pergolas, abris de piscine etc…
- les toitures plates ou à faible pente à condition qu'elles ne représentent qu'une minorité du volume de la construction, en cas d'extension. Il est à noter que les conditions énoncées sont cumulatives.
  Extension en toiture plate : si une construction existante fait 100m² d'emprise au sol il pourra donc être autorisé une extension en toiture plate de 50m² (proportion 2/3-1/3).
- Les panneaux solaires à conditions qu'ils soient bien intégrés dans les volumes.
- Les volets roulants à condition qu'ils soient complètement intégrés dans la nouvelle construction.

Dans le cadre des annexes, seules une notion d'harmonie est retenue pour plus une plus grande souplesse. Il appartiendra au service instructeur et aux élus signataire de déterminer

Aspect :

Dans le cas des toitures à pans :

- Seul l'aspect plat (tuile plate, ardoise) ou métallique (zinc, acier etc…) ou des aspects similaires sont autorisés.
- Seules les teintes rouges, brun-rouge, couleur ardoise, acier ou zinc sont autorisées.

La densité minimale exigée est de 20 tuiles/ardoises au m².

Les matériaux translucides ou transparents peuvent être autorisés pour les vérandas, les verrières, les extensions vitrées et les abris de piscine.

Constructions annexes indépendantes

Pente et pans :

Les toitures des constructions annexes indépendantes doivent comporter au moins un pan avec une pente adaptée à la nature des matériaux employés, sans pouvoir être inférieure à 25°.

Les toitures plates sont également autorisées à condition d'être masquées par un acrotère.

Pour les serres et les abris de piscine, les toitures peuvent comporter un ou plusieurs pans dont la pente n'est pas réglementée.

Aspects et teintes :

Les matériaux de couverture seront en harmonie avec la construction principale en teinte et en aspect.

Pour les serres et les abris de piscine, les matériaux translucides ou transparents peuvent être autorisés.

Installations de panneaux solaires ou photovoltaïques

Une pose discrète doit être recherchée par une mise en œuvre au plus près du nu du matériau de couverture de la toiture (pose encastrée ou en superposition estompée) et par une implantation privilégiée :

- sur les parties basses de la toiture,
- ou sur les volumes secondaires ou sur les dépendances,

cette notion d'harmonie. Un architecte conseil et/ou le CAUE pourront être des appuis intéressants pour cette interprétation.

- ou sur le versant non visible du domaine public lorsque cela est techniquement possible,
- et/ou en alignement avec des châssis de toit.

5.1.5 - Ouvertures

Les « chiens assis » sont interdits.

Les coffrets de volets roulants s'inscrivant en surépaisseur de la toiture ou de la façade et/ou sous linteau (ou voussure) de l'ouverture sont interdits.

Les changements de destination sont fréquents en centre bourg notamment lorsque les commerces ne trouvent pas repreneur. Ils sont naturellement transformés en logement. Ce changement de destination est autorisé (sauf en secteur identifié au plan de zonage au titre du R.151-37 du code de l'urbanisme) mais doit être accompagné sur le plan architectural. L'objectif est d'éviter que les anciennes vitrines ne se transforment en baie et que les proportions des ouvertures soient retravaillées pour revenir sur les proportions habituelles des habitations (plus hautes que larges).

5.1.6 - Devantures commerciales

Les devantures commerciales devront être conçues de façon à ne pas dénaturer l'aspect, la structure et le rythme de la façade et composer avec ce dernier.

Lors de travaux modificatifs, visant à supprimer une devanture commerciale, les ouvertures devront respecter les proportions habituelles de celles des habitations.

5.1.7 - Clôtures

Prescriptions générales

Les matériaux destinés à être recouverts (brique creuse, parpaing, etc.) doivent être enduits ou être doublés par un parement. Inversement, les matériaux destinés à rester apparents ne doivent pas recevoir de mise en peinture.

La clôture est un des espaces les plus importants dans le développement des espaces urbains puisqu'elle constitue l'élément de transition entre l'espace privé et l'espace public. Elle est donc principalement réglementée au niveau des clôtures sur rue.

Les clôtures constituées de plaques et de poteaux bétons sont interdites à l'exception de celles constituées d'une plaque en soubassement de 30 cm maximum surmontées d'un grillage.

Sous réserve des règles définies par le PPRI, la hauteur des clôtures est fixée :

- En secteur UAa, entre 1.50 et 2.20 mètres maximum par rapport au niveau naturel du sol.
- En secteur UAb, entre 1.50 et 1.80 mètres maximum par rapport au niveau naturel du sol.
- En secteur UAc, UAj et UAh, entre 1.50 et 1.60 mètres maximum par rapport au niveau naturel du sol.

En effet, concernant les clôtures en limite séparative seule la hauteur est réglementée (hauteur maximale différenciée selon les secteurs) et il est rappelé que les clôtures constituées de plaques béton sont interdites. En effet, pour des questions de coûts elles se sont substituées aux murs maçonnés mais esthétiquement elles n'ont pas leur qualité.

Une hauteur différente pourra être autorisée pour les travaux de modification, de réfection ou d'extension d'une clôture déjà existante dont la hauteur ne serait pas conforme à la présente règle sous condition que ces travaux n'entrainent pas une aggravation de la non-conformité.

Les clôtures sur rue

La mise en place de brise-vue en matériaux naturels ou précaires est interdite (toile, paillage, etc.).

En secteur UAa, seuls sont autorisés les murs pleins réalisés avec un enduit dont l'aspect et la couleur seront en harmonie avec la construction principale.

En secteurs UAb, UAc, UAj et UAh, sont autorisés :

- Le mur plein réalisé avec un enduit dont l'aspect et la couleur seront en harmonie avec la construction principale. Les murs en gabions sont interdits.
- Le muret de 0,60 m de hauteur maximum, surmonté d'éléments de clôture ajourés. Lorsque le terrain est en pente et donc surélevé par rapport au niveau de la rue, nonobstant la règle de hauteur maximale des clôtures, la partie ajourée de la clôture sera calculée par rapport au niveau du rez-de-chaussée de la maison avec une hauteur maximale d'1.50 m.
- Le grillage doublé d'une haie.

Les styles de clôture autorisés sur rue se veulent sobres, dans la continuité de l'existant : murs, murets, clôture ajourée, grillage doublé d'une haie. La haie permet de créer un espace végétalisé de transition. Elle apporte une respiration tout en brisant les vues directes dans les jardins privatifs. La hauteur maximale des clôtures est plafonnée selon les secteurs. Les gabions sont interdits.



Mur gabion

5.2 Prescriptions des éléments du paysage à conserver (article L151-19)

Les sujets identifiés en tant qu'élément du paysage à protéger au titre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme doivent être conservés.

En cas de travaux ayant pour effet de modifier, d'affecter ou de détruire un des éléments bâti ou ornemental identifiés au plan de zonage et/ou faisant l'objet d'une des fiches suivantes, les prescriptions réglementaires compensatoires définies sur la fiche le concernant devront être respectées. Cette fiche est annexée au présent règlement.

Se reporter aux justificatifs du règlement graphique.

Article UA6 – Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et des abords des constructions 6.1 Coefficient de biotope (surfaces non-imperméabilisés ou éco-aménageables) Il n'est pas fixé de règle. 6.2 Espaces libres et plantations Les arbres à grand développement devront être préservés. Lorsque leur abattage est nécessaire, il est demandé de replanter sur le terrain d'assiette du projet, des arbres dont le développement, à terme, sera équivalent. Les espaces libres de toute construction et les espaces communs, notamment les aires des stationnements, doivent être plantés à raison d'un arbre au moins par 200 m² de terrain. 6.3 Prescriptions des éléments du paysage à conserver (article L151-23) Les sujets identifiés en tant qu'élément du paysage à protéger au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme doivent être conservés. En cas de travaux ayant pour effet de modifier, d'affecter ou de détruire un des éléments naturels identifiés au plan de zonage et/ou faisant l'objet d'une des fiches suivantes, les prescriptions réglementaires compensatoires définies sur la fiche le concernant devront être respectées. Cette fiche est annexée au présent règlement.	Il est à noter que la Communauté de communes a spécifié des règles précises concernant les traitements paysagers dans son règlement. En effet, elle a souhaité déterminer un rapport de conformité, en garantissant une certaine végétalisation des parcelles. Le cadre des OAP TVB/paysage vient compléter le règlement. Se reporter aux justificatifs du règlement graphique.
Article UA7 – Stationnement **7.1 - Prescriptions générales** Le stationnement des véhicules de toute nature correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors de la voie publique ou privée. La taille minimale d'une place de stationnement est de 2.5 mètres par 5 mètres. La surface minimum d'une place de stationnement pour cycle est 1.5 m². Pour les activités à destination commerciale, l'emprise réservée au stationnement ne pourra excéder 100% de la surface de plancher affectée au	L'objectif de la règle est de laisser une marge de manœuvre à la collectivité pour juger de la suffisance du stationnement ou non. Le pétitionnaire devra donc justifier du stationnement client, fournisseur etc… dans la note explicative de la demande d'autorisation. En effet, il s'agira de s'assurer que le projet prend en compte cette problématique sans report sur le domaine public tout en laissant de la souplesse à son pétitionnaire quant au nombre exact de places requis. Concernant le stationnement à destination commerciale, il s'agit d'une dérogation puisque normalement ce stationnement est limité à 75%

commerce tel que le prévoit l'article L.151-37 du code de l'urbanisme.

7.2 – Aires de stationnement pour véhicules propres

Lors de la création ou de la modification d'aires de stationnement destinées aux véhicules automobiles, un minimum de 10% des places, sans être inférieur à une place, résultant de l'application des articles 7.1 et 7.2 ci-dessus, seront équipés par un circuit électrique spécialisé pour permettre la recharge des véhicules électriques ou hybrides rechargeables.

Cette disposition ne s'applique pas aux aires de stationnement de moins de 10 places.

7.3 – Dispositions relatives aux cycles

Toute nouvelle construction devra prévoir du stationnement cycle à minima couvert et sécurisé.

Cette disposition ne s'applique pas aux constructions à destination d'habitation comprenant jusqu'à trois logements.

Tout local affecté à un usage de stationnement doit avoir une surface d'au moins 10 m² à destination du stationnement cycle. Ces dispositions concernent les parcs de stationnements d'accès destinés aux seuls occupants de l'immeuble ou salariés de l'entreprise.

7.4 – Règle alternative

Les obligations de l'alinéa 6.2 ne sont pas applicables aux aménagements ou aux extensions limitées de la surface de plancher des constructions existantes, si leur affectation reste inchangée ou s'il n'y a pas de création de logements supplémentaires.

Les obligations de l'alinéa 6.3 ne sont pas applicables aux activités qui pourraient justifier d'un stationnement cycle à proximité direct au sein des espaces publics.

de la surface de plancher affectée au commerce. Cela signifie qu'une entreprise possédant 600 m² de surface de plancher pour le commerce peut réaliser 600 m² de parking (et non 450 m²). Il s'agit de l'emprise. Si elle veut/doit faire plus de places il faudra qu'elle envisage de monter ou de descendre (parking aérien ou souterrain) et donc jouer sur la surface de plancher de l'infrastructure.

Une définition de la taille des stationnements (cycle et automobile) est reprécisée pour faciliter l'instruction des dossiers.

Dans le cadre de la transition énergétique, la Communauté de Communes souhaite qu'un effort particulier soit porté sur la création des bornes de recharges qui doivent accompagner le développement de la flotte de véhicules électriques. Cette règle vise principalement les activités, services et commerces et les constructions de logements groupés d'importance. Ainsi, en deçà de 3 logements créés, il n'a pas semblé opportun d'appliquer cette exigence.

Afin de limiter l'émission de gaz à effet de serre et donc d'encourager la pratique du vélo, il est nécessaire de développer les structures accompagnant ce mode de déplacement. Dans ce cadre, la Communauté de Communes a souhaité instaurer l'obligation de création de stationnement cycle pour toute nouvelle construction, hormis les programmes de logements jusqu'à 3 logements maximum. L'objectif est d'obtenir un impact sur les constructions générant des flux importants : entreprises, services, activités commerciales, gros programme de logements etc…

Il est attendu que ce stationnement soit couvert de telle sorte que les vélos puissent être protégés des intempéries et être en sécurité.



Exemple de stationnement cycle couvert

On entendra également un stationnement sécurisé : soit de par sa localisation (visible, exposé avec du passage) et/ou par la mise en place de systèmes assurant cette sécurité : surveillance, stationnement clos etc…



Exemple de stationnement cycle clos et sécurisé

Enfin, il est imposé que tout local destiné à de stationnement automobile devra comprendre du stationnement cycle à hauteur de 10 m² minimum consacré à cet usage.

Les obligations en matière de stationnement connaissent deux dérogations :

- Lorsqu'une construction possède un projet d'extension limitée qui ne vient pas remettre en cause l'occupation de la construction, ces règles ne s'imposent pas. L'objectif est de ne pas contraindre les petites évolutions des constructions en place. En revanche, lorsque cette extension peut engendrer un besoin de stationnement par sa superficie (exemple : extension importante d'une entreprise) alors, pour éviter tout souci lié au stationnement, les règles s'imposent.

SECTION 3 – EQUIPEMENTS ET RESEAUX

Article UA8 – Desserte par les voies publiques ou privées

8.1 - Le projet peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à son importance ou à la destination des constructions ou aménagements envisagés, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Il peut également être refusé ou n'être accepté que sous réserve de prescriptions spéciales si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

8.2 - Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur le fonds voisin.

Nonobstant les dispositions ci-dessus, la largeur d'un chemin privé ou d'une servitude, assurant l'accès à la voie publique ou privée, ne pourra être inférieure à 4 mètres. Cette règle ne s'applique pas aux constructions de moins de 12 m² d'emprise au sol.

8.3- Les accès des constructions et installations à partir des voies ouvertes à la circulation publique doivent être aménagées de façon à :

- Lorsqu'une activité souhaite se développer mais qu'elle n'a pas le foncier disponible pour créer du stationnement cycle et qu'en plus il en existe sur le domaine public à proximité immédiate (l'instructeur et les élus devront déterminer la suffisance en quantité et en distance de ce stationnent) alors cette activité sera exonérée de stationnement cycle. Nous sommes en zone UA, où les commerces doivent se développer. L'objectif de la Communauté de Communes est de pallier au manquement en termes de stationnement cycle dans cette zone et donc alléger les contraintes des activités commerciales en la matière à partir du moment où l'infrastructure a été créée.

L'objectif de l'article UA8 est d'imposer des conditions de circulation minimum pour en assurer la sécurité et le confort. En effet, dans le cas du développement en double rideau ou de petites opérations de lotissement dont les espaces communs sont ensuite gérés en indivision, bien souvent l'accès est trop étroit ou sans visibilité sécurisée lors du raccordement à l'emprise publique. La Communauté de Communes rappelle donc qu'en cas de problème de sécurité (sortie dans un virage par exemple), elle peut s'opposer au projet. De même, elle exige 4 mètres minimum concernant les accès privés, y compris les servitudes. Un rappel est également fait concernant l'obligation en matière d'accessibilité aux personnes handicapées en matière de création de voirie et/ou d'emprise publique.

- assurer la sécurité de la circulation générale et celles des usagers de telle manière que les véhicules puissent entrer ou sortir des établissements sans avoir à effectuer des manœuvres dangereuses sur la voie,
- assurer la visibilité au droit de ces accès.

8.4- Lors de la réalisation de nouvelles voiries, qu'elles soient publiques ou privées, ces dernières doivent répondre aux normes d'accessibilité aux personnes handicapées et/ou à mobilité réduite issues de la loi du 11 février 2005.

Article UA9 – Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics

9.1 Alimentation en eau potable

Le branchement sur le réseau public d'eau potable est obligatoire pour toute construction à usage d'habitation.

Les constructions et installations à usage d'activité peuvent être raccordées au réseau public si ce dernier est susceptible de fournir les consommations prévisibles. Dans le cas contraire, les ressources en eaux devront être trouvées sur le terrain en accord avec la réglementation en vigueur.

9.2 Assainissement

9.2.1 - Eaux usées domestiques

Le branchement à un réseau collectif d'assainissement des eaux usées est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelle qui requiert un dispositif d'assainissement. Si le terrain est en contrebas du réseau collectif d'assainissement, une pompe de relevage pourra être exigée.

Toutefois, en l'absence d'un tel réseau, toutes les eaux usées devront être dirigées vers des dispositifs autonomes de traitement et d'évacuation conformes à la réglementation en vigueur.

Dans les zones prévues en assainissement collectif, ces dispositifs devront être conçus de manière à pouvoir être mis hors circuit et la construction directement raccordée au réseau collectif lorsqu'il sera réalisé.

9.2.2 - Eaux usées non domestiques

Tout déversement d'eaux usées non domestiques dans le réseau collectif d'assainissement doit être

La Communauté de Communes a souhaité encadrer le raccordement au réseau afin de limiter notamment l'impact sur l'eau en tant que ressource et en tant que milieu récepteur mais aussi pour assurer la salubrité publique.

Dans ce cadre elle a imposé le raccordement au réseau collectif d'eau potable et d'assainissement des eaux usées lorsque ce dernier existe.

En cas d'inexistence de ce réseau, il est rappelé que la mise en place d'un dispositif autonome est obligatoire afin d'éviter tout rejet non traité dans l'environnement.

Concernant le réseau d'eau potable, la Communauté de Communes souhaite ne pas avoir à subir de façon imprévue une surcharge éventuelle du réseau due à l'implantation d'une entreprise fortement consommatrice en eau (ex : agro-industrie, papeterie etc….). Par conséquent, elle indique qu'elle se réserve le droit de pouvoir choisir ou non le raccordement et donc le renforcement éventuel par la Communauté de Communes, du réseau. En cas de refus du raccordement, elle laisse la possibilité à l'entreprise de pouvoir trouver ses propres ressources en eau (via un forage par

compatible avec les caractéristiques du réseau. L'évacuation des eaux usées non domestiques dans le réseau collectif d'assainissement est subordonnée à un pré-traitement.

A défaut de branchement sur le réseau collectif d'assainissement, les eaux usées non domestiques doivent être traitées et évacuées conformément à la réglementation en vigueur et compte-tenu des caractéristiques du milieu récepteur.

9.2.3 - Eaux pluviales

Les eaux pluviales en provenance des parcelles privatives doivent être infiltrées prioritairement sur le terrain.

Dans le cas d'une impossibilité d'infiltration avérée, tout rejet vers les infrastructures, lorsqu'elles existent, doit se faire en débit limité et/ou différé.

D'autre part, le rejet au réseau collectif peut faire l'objet, si nécessaire, d'un traitement qualitatif.

9.3 Conditions de desserte en infrastructure et réseaux électroniques

Tout raccordement d'une nouvelle installation et/ou construction devra être réalisé en souterrain depuis le domaine public.

Les infrastructures nouvelles ou la réfection des existantes devront être conçues de sorte à rendre possible le raccordement aux lignes de communications électroniques à Très haut Débit en fibre optique (FITH) pour toutes constructions à usage d'activité ou d'habitat attenantes. Les opérations d'aménagement doivent prévoir la réalisation de fourreaux en attente sous les voies.

exemple) et ce, en conformité avec les exigences de l'Agence Régionale pour la Santé.

Il en va de même pour les eaux usées non domestiques. Elle rappelle que le rejet direct, sans pré traitement est interdit afin de ne pas polluer le réseau, la station et éventuellement le milieu récepteur in fine. Si jamais la Communauté des communes refuse le branchement sur le réseau d'assainissement collectif, le porteur de projet peut trouver des solutions de traitement sur son unité foncière avec un rejet dans le réseau conformément aux exigences du gestionnaire.

Globalement la Communauté de Communes souhaite contrôler les raccordements aux réseaux afin de contrôler les prélèvements de la ressource en eau mais également les rejets pollués dans les milieux.

Concernant les eaux pluviales, la Communauté de Communes connaît parfois des surcharges du réseau unitaire qui peuvent mettre en difficulté les stations d'épurations ou surcharger le réseau d'eau pluvial séparé. Cette surcharge du réseau d'eaux pluviales, dû à un raccordement important des eaux de toitures, a pu aggraver les conséquences des évènements pluvieux de 2016. Par conséquent, la Communauté de Communes a souhaité réguler l'apport des eaux pluviales dans son réseau en imposant une infiltration systématique. Néanmoins certaines zones peuvent être argileuses et/ou infiltrées difficilement. Le pétitionnaire devra donc prouver les difficultés ou l'impossibilité d'infiltration (grâce à une étude de sol) pour demander un rejet dans le réseau. Par ailleurs, la Communauté de Communes, gestionnaire du réseau d'eau pluvial, se réserve donc d'imposer une temporisation des eaux sur la parcelle privée et/ou un débit de fuite limité afin de réguler l'impact sur le réseau et le milieu récepteur.

Enfin, dans le cadre du développement des communications numérique, la Communauté de Communes reconfirme les pratiques des travaux de VRD en imposant les fourreaux d'attente pour le développement de la fibre optique.

1.1.2 Justification et explication du règlement de la zone UB

REGLEMENT

SECTION 1 – DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE

Article UB1 - Constructions interdites

1.1 - Les nouvelles exploitations agricoles et forestières

1.2 - Les constructions à usage industriel

1.3 - Les entrepôts

1.4 - En secteurs UBh, UBhi, UBe, UBei, UBph, UBj, UBji et UBjf sont interdites toutes constructions et utilisations du sol non visées à l'article 2.

1.5 – Dans le secteur identifié au plan au titre de l'article L.151-41 5° du code de l'urbanisme, toute nouvelle construction d'une superficie supérieure à 20 m² et non visée à l'article 2.6 est interdite jusqu'au 30 septembre 2024.

1.6 - Sont également interdites les occupations et utilisations du sol visées à l'article UB2 et qui ne répondent pas aux conditions imposées à cet article.

Article UB2 – Constructions soumises à condition

Sont admis sous réserve :

- du respect des dispositifs du PPRI
- d'être compatible avec les Orientations d'Aménagement et de Programmation (pièce 3 du PLUi)
- qu'ils ne portent pas atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique

2.1 - Les constructions et installations nouvelles, l'adaptation, le changement de destination, la réfection ou l'extension des constructions existantes, de quelque destination que ce soit, autres que celles visées à l'article 1.
2.2 - L'adaptation, le changement de destination, la réfection ou l'extension des constructions agricoles existantes.
2.3 - En secteurs UBe et UBei seuls sont admis les équipements d'intérêt collectif et/ou de services publics.

2.4 - En secteurs UBph seuls sont admis les installations et constructions dédiées aux panneaux photovoltaïques

JUSTIFICATIFS

Le SCOT indique (P. 43 et suivantes du DOO) que « *le commerce, les services, l'hébergement hôtelier, l'activité artisanale peu nuisante sont des activités économiques compatibles avec la proximité de l'habitat. Elles participent à l'animation urbaine et à l'attractivité du centre-ville* ». Il prescrit que « *au sein des documents d'urbanisme locaux, de rédiger les dispositions règlementaires permettant l'implantation de ces activités au sein du tissu urbain, à condition qu'elles n'engendrent pas des nuisances pour le parc résidentiel* ». Il conclut par le fait que « *cette prescription est, notamment, essentielle pour le secteur de l'artisanat. En effet, elle garantit le parcours d'accueil des entreprises, commençant dans une structure intégrée au tissu urbain, puis s'implantant, après évolution, dans une zone d'activités dédiée. Les documents d'urbanisme locaux ne doivent pas empêcher ce circuit* ». Dans ce cadre seules les activités réservées aux zones Naturelles, Agricoles et aux zones d'activités structurantes du territoire ont été interdites.

Par ailleurs, le SCOT impose que les activités commerciales soient implantées dans les zones définies comme zones de centralité et dans les ZACOM (zones d'activités commerciales). Dans ce cadre les activités commerciales existantes peuvent évoluer (dans une proportion limitée par le SCOT) et les nouvelles activités commerciales sont interdites.

Les possibilités de constructibilité ouvertes à l'article 1 sont néanmoins pondérées par l'application du règlement du PPRI et l'assurance qu'elles ne viendront pas générer un risque ou des nuisances à l'environnement urbain existant. Enfin, le règlement est complété par des OAP thématiques relative à la Trame Verte et Bleue, au patrimoine et paysage, à l'habitat, à la mobilité, et relative à la définition des centralités. Les constructions et installations nouvelles devront être compatibles avec les prescriptions de cette pièce.

Les secteurs UBph correspondent à des secteurs dédiés aux panneaux photovoltaïques.

Les secteurs de jardins (UBj et UBji) sont des reliquats d'unités foncières constructibles sans contraintes véritables. Ils constituent au

2.5 - En secteurs UBj et UBji seules sont admises les annexes aux constructions principales.

2.6 – En secteur UBjf seules sont admises les constructions liées aux jardins familiaux.

2.7 - En secteur UBh et UBhi, seuls sont admis :

- l'adaptation, la réfection, les annexes et l'extension des constructions existantes quelque soit leur nature,
- le changement de destination en habitation, à usage de commerce et d'activités, à usage agricole et de bureaux,
- les équipements d'intérêt collectif et de services publics

2.8 - Dans le secteur identifié au plan au titre de l'article L.151-41 5° du code de l'urbanisme, l'adaptation, le changement de destination, la réfection et les extensions sont autorisées.

demeurant une zone tampon entre les zones naturelles/agricole et le tissu urbain et donc un espace de transition, une pénétration du végétal dans des tissus plus ou moins dense. Ils permettent le maintien et le développement de la faune et la flore locale. Ils n'ont pas pour vocation à se densifier mais à être conservés en jardin d'agrément afin de maintenir des espaces de respiration dans le tissu aggloméré. Seules les annexes (dont les piscines) aux constructions principales y sont autorisées.

Les secteur UBjf correspondent aux jardins familiaux présents sur la commune de Gien.

Les hameaux que sont les secteurs UBh et UBhi n'ont pas vocation à se développer et se densifier au même titre que les écarts bâtis de la zone Naturelle ou Agricole. En effet, les caractéristiques historiques de ces secteurs, la qualité paysagère à préserver, telle qu'elle est exprimée dans le PADD, l'adéquation avec les grands enjeux tels que la limitation des déplacements, le rapprochement des populations vers les services, la vigilance quant aux réseaux et à d'éventuels investissements financier à réaliser, ont conduit la Communauté de Communes à limiter l'urbanisation de ces secteurs.

Les secteurs UBe et UBei sont des secteurs uniquement destinés aux services publics et/ou d'intérêt collectif. Aucune autre destination n'est autorisée.

Article UB3 – Mixité fonctionnelle

Dans le secteur identifié au plan de zonage au titre du R151-37 du code de l'urbanisme, le changement de destination des commerces situés en rez-de-chaussée pour une destination à usage d'habitation est interdit.

Il a été souhaité cette règle de mixité fonctionnelle sur certains secteurs afin de conserver et de pérenniser les commerces en centre-ville de Gien et éviter toute transformation de ces locaux en habitation.

SECTION 2 – CARACTERISTIQUE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

La Communauté de Communes a subi les forts évènements pluvieux de 2016 dont les conséquences en termes d'inondation ont été aggravées par l'imperméabilisation des sols au fil

Article UB4 – Volumétrie et implantation des constructions

4.1 Emprise au sol

Sous réserve des règles définies par le PPRI, l'emprise au sol des constructions ne devra pas excéder 60 % par rapport à la superficie totale de l'unité foncière de la zone sauf en secteurs UBf, UBh, UBhi, UBj et UBji,

En secteur UBf l'emprise au sol des constructions ne devra pas excéder 20% par rapport à la superficie totale de l'unité foncière située dans la zone.

En secteur UBj et UBji, l'emprise au sol des constructions ne pourra excéder 50 m² pour les annexes et 75 m² pour les piscines à la date d'approbation du PLUi.

En secteur UBjf, l'emprise au sol des constructions ne pourra excéder 10 m² pour les annexes à la date d'approbation du PLUi.

En secteurs UBh et UBhi :

- l'emprise au sol des extensions et annexes accolées des constructions principales est limitée à 40% de l'emprise au sol de la construction principale à la date d'approbation du PLUi.
- l'emprise au sol des nouvelles annexes indépendantes à la date d'approbation du PLUi est limitée à 50 m².
- l'emprise au sol des piscines est limitée à 75 m² à la date d'approbation du PLUi.

Dans le secteur identifié au plan au titre de l'article L.151-41 5° du code de l'urbanisme, jusqu'au 30 septembre 2024 :

- les nouvelles constructions ne devront pas excéder 20 m² d'emprise au sol à la date d'approbation du PLUi.
- l'emprise au sol des extensions de devra pas excéder 40% de l'emprise au sol de la construction principale à la date d'approbation du PLUi.

du temps. Par ailleurs, les bienfaits des espaces végétalisés tant pour le relais de la biodiversité ou pour créer des îlots de fraîcheur ont été reconnus.

Dans ce cadre, la Communauté de Communes a donc souhaité limiter les emprises de constructions à 60%. Ces 60% se calculent uniquement sur la partie de l'unité foncière classée en zone UB. Cette emprise étant maximale, en cas de nouvelles constructions seront déduites celles déjà existantes. Cette disposition est complétée par Coefficient de Biotope défini à l'article UB5.

Par ailleurs, l'objectif de cette règle est de limiter les possibilités de constructions des fonds de jardins qui doivent conserver leur rôle transitionnel entre les espaces naturels/agricoles et urbains. Il s'agit donc de permettre l'implantation des constructions et des installations accompagnant cette vocation de jardin d'agrément sans pour autant permettre un détournement de la règle avec la possibilité de grands garages qui se verraient transformer en habitation de double rideau au fil des années. Par ailleurs, il faut entendre cette règle sans déduction des surfaces existantes. A titre d'exemples :

- Dans le secteur UBj et UBji il existe d'ores et déjà un cabanon de jardin de 12 m², les 50 m² d'emprise s'ajoutent à l'emprise existante.
- En revanche, il s'agit de 50 m² pendant toute la durée de vie du PLUi. Ainsi si je construis un garage de 45 m², il ne me reste de possibilité d'emprise au sol pour une annexe que 5 m².

Comme justifié à l'article UB1, les hameaux n'ont pas vocation à se développer et se densifier au même titre que les écarts bâtis de la zone Naturelle ou Agricole. En effet, les caractéristiques historiques de ces secteurs, la qualité paysagère à préserver, telle qu'elle est exprimée dans le PADD, l'adéquation avec les grands enjeux tels que la limitation des déplacements, le rapprochement des populations vers les services, la vigilance quant

aux réseaux et à d'éventuels investissements financier à réaliser, ont conduit la Communauté de Communes à limiter l'urbanisation de ces secteurs. En termes de nouvelles constructions, seules les annexes et les extensions de façon mesurée sont autorisées d'où une emprise au sol limitée. De la même manière que pour les secteurs UBj et UBji, **il faut entendre cette règle sans déduction des surfaces existantes**.

A titre d'exemples :

- Dans le secteur UBh et UBhi il existe d'ores et déjà un cabanon de jardin de 12 m², les 50 m² d'emprise s'ajoutent à l'emprise existante. Ces 50 m² sont cependant plafonnée pour toute la durée de vie du PLU (il ne sera pas possible de demander une première annexe de 50 m² puis une seconde puisqu'il s'agit de 50 m² d'emprise totale).
- De la même manière, les 40% se calcule à partir de l'emprise constatée à la date d'approbation du PLUi et sont maximale pour la durée de vie du PLUi. Ainsi si le pétitionnaire possède une maison de 100m², il a droit à 40 m² d'extension en une fois ou plusieurs fois mais sans excéder ces 40 m² au total.

Au sein du tissu urbain, la hauteur est différenciée selon les secteurs, en respect avec la volumétrie observée sur le territoire. Pour rappel les secteurs UBa et UBai correspondent à des secteurs d'immeubles collectifs sur Gien de grandes hauteurs ce qui explique que la hauteur soit donc portée à 15 mètres.

Les toitures à très faible pente sont des toitures dont la pente ne permet pas d'accueillir les formes de matériaux traditionnels (tuile et ardoise). L'article sur les aspects des toitures impose la réalisation d'un acrotère pour intégrer les éléments de finition (bac acier etc…). L'insertion d'une construction à toiture plate ou faible pente n'est pas exclue mais elle requiert une volumétrie plus faible afin de bien s'insérer

4.2 Hauteur des constructions

4.2.1 - Prescriptions générales

La hauteur maximale des constructions est calculée en tout point du bâtiment par rapport au sol naturel. Les ouvrages de faible emprise, tels que souches de cheminée et de ventilation, locaux techniques d'ascenseur, clochetons, tourelles etc... ne sont pas à prendre en compte pour l'application du présent article. Néanmoins ils ne devront pas représenter plus de 1/5° de la hauteur maximale de la construction.

Lorsque le terrain est en pente (>2%), le point de référence de la hauteur maximale est pris au milieu de la façade ou du pignon sur rue de la construction.

4.2.2 - Constructions à deux pans minimum

Lorsque les constructions possèdent une toiture avec au moins deux pans, la hauteur maximale ne doit pas excéder :

- En secteur UBa, 15 mètres.
- En secteur UBb et UBbi, 9 mètres,
- En secteurs UBc, UBf, UBh et UBhi, 8 mètres.

4.2.3 - Constructions à toiture plate

Lorsque les constructions possèdent une toiture plate, la hauteur maximale ne doit pas excéder 7 mètres.

4.2.4 - En secteurs UBj, UBji et UBjf, la hauteur maximum est limitée à 4.5 mètres.

4.2.5 - Toutefois, une hauteur différente pourra être autorisée ou imposée dans les cas suivants :

- En cas d'extension ou d'aménagement d'un bâtiment existant dont la hauteur ne serait pas conforme à la présente règle. Dans ce cas, la hauteur maximale autorisée ne devra pas dépasser la hauteur du bâtiment existant.
- Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif dont la vocation nécessite une grande hauteur et qui présentent des qualités architecturales compatibles avec leur environnement.

4.3 Implantation des constructions

4.3.1 - Dispositions générales

Les règles ci-après ne s'appliquent pas pour les constructions de moins de 12 m² d'emprise au sol, les ouvrages enterrés et les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, pour lesquels il n'est pas fixé de règles.

Les ouvrages de faible emprise, tels que souches de cheminée et de ventilation, locaux techniques

dans l'environnement. Dans ce cadre on observe donc hauteur à l'acrotère de 7 mètres maximum.

Les secteurs UBj, UBji et UBjf accueillant uniquement des annexes ou des petites constructions types cabanon de jardin (en secteur UBjf), une hauteur plus faible a volontairement été imposé.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics et/ou d'intérêt collectif échappent à toute règle y compris en secteur UBe. En effet, les compétences d'un architecte sont souvent imposées, garant d'une certaine qualité. L'objectif est de ne pas venir contrarier un projet marquant. La clause de l'insertion dans l'environnement sert de garde-fou. Enfin, il est nécessaire de prendre en compte les constructions déjà existantes qui auraient besoin d'évoluer et ce afin qu'elles puissent le faire dans un souci de cohérence.

La Communauté de Communes a souhaité laisser libre de règles les constructions de faible emprise (12 m² maximum) afin de ne pas gérer les cabanons de jardins. Elle préfère se focaliser sur les volumes ayant plus d'impact dans l'environnement. Il en va de même pour les piscines. Les installations nécessaires aux services publics et/ou d'intérêt collectif nécessitent aussi de la souplesse et ce d'autant qu'ils sont souvent issus d'un projet architectural qu'il est intéressant de laisser s'exprimer librement. Afin de lever toute ambiguïté sur les ouvrages enterrés (cuve de récupération d'eaux pluviales, assainissement individuel, cave etc…) il n'est pas non plus fixé de règle d'implantation sur ces éléments.

d'ascenseur (etc.) ne sont pas à prendre en compte pour l'application du présent article.

4.3.2 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Définition

Les dispositions d'implantation par rapport aux voies et emprises publiques s'appliquent à toutes voies publiques ou privées ouvertes à la circulation générale et aux emprises publiques.

Règles d'implantation

Hormis en secteurs UBj et UBjf, les constructions doivent être implantées soit :

- à l'alignement.
- avec un retrait minimum de 5 mètres.

Il n'est pas fixé de règle en secteur UBj et UBjf.

Règle alternative

Une implantation différente des constructions peut être autorisée ou imposée en cas d'extension ou d'aménagement d'une construction existante dont l'implantation n'est pas conforme à la présente règle sans aggraver la non-conformité.

4.3.3 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions peuvent être implantées soit :

- en limites séparatives,
- soit à une distance horizontale en tout point de la construction qui ne pourra pas être inférieure à 3 m de la limite séparative la plus proche.

4.3.4 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres

En secteur UBj et UBji, les annexes et les piscines devront être implantées de telle sorte que le point le plus proche de la construction à édifier ne soit pas situé à plus de 40 mètres de la construction principale.

La zone UB correspond au tissu plus récent et contemporain. Les parcelles sont plus aérées. On observe une présence du végétal plus important et une densité plus faible permettant d'assurer le stationnement sur la parcelle, de paysager l'unité foncière etc…

L'objectif des règles d'alignement et de limite séparative est à la fois de maintenir une aération partielle du tissu favorisant le développement du végétal et donc du maintien de la biodiversité en ville, des îlots de fraîcheur etc… (possibilité de retrait de 5 m minimum par rapport à l'alignement et de 3 mètres par rapport aux limites séparatives) mais également de laisser la possibilité de retrouver les implantations historiques du bâti avec la possibilité d'une implantation en alignement et ou en limite séparative. Il est à noter que les parcelles étant plus petites que 20 ans auparavant, permettre ces implantations historiques contribue à la limitation de la consommation de l'espace et à une optimisation du terrain pour disposer du reste en agrément.

Les distances minimales en cas de retrait visent à limiter les conflits d'usage en garantissant un passage pour l'entretien des parcelles (3 mètres par rapport aux limites séparatives) et assurer un espace suffisant pour pouvoir stationner les véhicules devant la parcelle (5 mètres par rapport à l'alignement).

Les secteurs UBj et UBji reprenant le reliquat d'unité foncière non classés en zone constructible, peuvent être de grande dimension. Or, s'ils ont leur légitimité dans un rôle de zone tampon entre les zones agricoles/naturelles et urbaines, elles n'ont pas vocation à développer des constructions en limite de ces zones ou à miter ce foncier pour, à moyens termes, recréer des parcelles à bâtir en ayant transformé les garages en habitation. Le végétal doit rester prédominant d'une part et d'autre part il s'agit bien d'annexes permises qui ont donc légitimité à être à proximité de la construction principale. Il est donc demandé que les annexes à réaliser ne soient pas

implantée au-delà de 40 m de la construction principale, au point le plus proche afin de favoriser le regroupement architectural. Néanmoins afin de faire preuve de souplesse, pour compenser cette contrainte, il n'est pas fixé de règle relative à l'implantation en alignement et en limite séparative.

Etant donné la diversité du tissu, des règles alternatives ont été prévues. L'objectif est de ne pas rendre la règle absurde en permettant une adaptation en cas d'extension d'une construction existante mais qui ne respecterait pas la présente règle. La non-conformité à la règle devra néanmoins ne pas être aggravée. Cela signifie que le service instructeur et les élus en charge de la délivrance de l'autorisation devront juger s'il s'agit d'une exception mineure ou si l'impact est trop important vis-à-vis des constructions environnantes et de la cohérence du tissu urbain.

Article UB5 – Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

5.1 Aspect extérieur des constructions

5.1.1 - Prescriptions générales

Les matériaux utilisés pour restaurer ou transformer un bâtiment existant seront identiques ou similaires, en texture et en couleur, à ceux qui ont servi pour la construction d'origine, sauf s'il s'agit d'améliorer l'aspect extérieur en conformité avec les prescriptions ci-après.

Les matériaux ou les techniques innovantes découlant de la mise en œuvre d'une performance énergétique ou de l'utilisation des énergies ou ressources renouvelables sont admis.

Les prescriptions générales ont pour objectif de rappeler que les constructions allant dans le sens du Grenelle de l'environnement en déployant des techniques de récupération des eaux pluviales, d'infiltration sur place (les toitures végétalisées) d'énergie renouvelable (éolienne, panneaux solaires etc…) ou tout autre moyen permettant d'économiser de l'énergie et de valoriser les ressources naturelles, ne peuvent être interdites.

Il est également rappelé pour une plus grande cohérence et une meilleure insertion dans l'environnement qu'en cas de rénovation, les mêmes matériaux sont exigés. L'objectif est d'éviter un patchwork de matériaux sur une même construction. D'autres matériaux pourront être utilisés si cela améliore l'aspect de la construction. Cette interprétation est laissée à la charge de l'instructeur et des élus signataires.

Enfin, le blanc pur n'est pas une couleur historiquement présente sur les territoires de l'intercommunalité (contrairement à la Bretagne par exemple). Donc bien que son usage se soit

Le blanc pur (RAL 9010), les tonalités vives, brillantes sont interdites.

Les dispositions du présent article n'excluent pas la réalisation d'éléments de toiture ponctuels justifiés par les besoins de la composition (lucarnes, tourelles, terrassons, croupes, etc.) à condition que ceux-ci ne dénaturent pas le volume général de la construction.

Dans le cas des terrains dont la pente est supérieure ou égale à 2%, les constructions devront présenter une bonne insertion dans la pente.

5.1.2 - Règles alternatives

Les projets présentant une création ou une innovation architecturale peuvent être admis nonobstant les règles ci-après hormis l'application de l'article 5.1.7 sur les clôtures.

Pour les annexes inférieures à 12 m², les dispositions du 5.1. sur les aspects extérieurs des constructions ne sont pas applicables. Néanmoins elles devront être de couleur sombre.

Sous réserve de l'application de l'article R. 111-27 du Code de l'Urbanisme, des dispositions différentes peuvent être admises ou imposées dans les cas suivants :

- Extension, réfection ou aménagement de bâtiments existants non conformes aux prescriptions ci-dessus.
- Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Nonobstant les dispositifs du 5.1.1, des teintes et des tonalités différentes de celles énoncées au 5.1.3 pourront être admises pour l'animation ponctuelle des façades.

démultiplié au travers des menuiseries et des clôtures avec l'introduction du PVC dans les matériaux de construction, l'objectif est d'interdire ce blanc pur au profit de teinte plus neutres, moins voyantes : crème, brun, brique, gris anthracite etc…

La Communauté de Communes a conscience que les règles d'un règlement ne permettent pas de prévoir tous les cas de figure. Elle souhaite donc ne pas s'empêcher de pouvoir accueillir des projets architecturaux sortant du cadre classique des constructions traditionnelles. Elle a donc instauré une règle dérogatoire. L'obligation de respecter la règle des clôtures est maintenue. En effet, la clôture constitue une zone de transition entre l'espace public et l'espace privé. La cohérence dans l'ensemble du tissu est le garant d'une bonne intégration peu importe le projet.

La Communauté de Communes a souhaité laisser libre de règles les constructions de faible emprise (12 m² maximum) afin de ne pas gérer les cabanons de jardins. Elle préfère se focaliser sur les volumes ayant plus d'impact dans l'environnement.

Une adaptation est permise pour les constructions déjà existantes, l'objectif étant de ne pas créer des incohérences architecturales au nom de la règle actuelle et de faire preuve d'intelligence en prenant en compte le contexte du bâti existant.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics et/ou d'intérêt collectif échappent à toute règle. En effet, les compétences d'un architecte sont souvent imposées, garant d'une certaine qualité. Il est important de pouvoir lui laisser exprimer librement son sens artistique sans le cloitrer dans l'architecture traditionnelle.

Les constructions contemporaines possèdent des animations de façades avec des couleurs parfois différentes des teintes traditionnelles : encadrement de fenêtres, bandes marquant les

5.1.3 - Façades

Prescriptions générales

Les matériaux destinés à être recouverts (brique creuse, parpaing, etc.) doivent être enduits ou être doublés par un parement. Inversement, les matériaux destinés à rester apparents ne doivent pas recevoir de mise en peinture ou être recouverts.

Les bardages en tôle sont interdits.

Constructions principales, extensions et annexes accolées

En dehors des zones du PPRI et à l'exclusion des terrains dont la pente est supérieure à 2%, le niveau de rez-de-chaussée des constructions doit être compris entre 0,20 m et 0.60 m par rapport au niveau du sol naturel relevé au milieu de la façade de celles-ci.

Les façades doivent être de nuance claire et de teintes gris, blanc cassé, beige, ocre beige, ton pierre, brique, ocre jaune ou de teinte similaire.

Lorsque les façades sont réalisées en bois, il est préconisé de les laisser à l'état naturel. En cas d'utilisation d'un produit de finition, le résultat devra être mat et respecter les teintes gris clair à sombre, blanc cassé, beige, ocre beige, ton pierre, brique, ocre jaune ou de teinte similaire.

Les matériaux translucides ou transparents sont autorisés pour les vérandas, les verrières, les extensions vitrées et les abris de piscine.

ouvertures, volumes secondaires etc… La Communauté de Communes a souhaité permettre ce type de vocabulaire architecturale qui de surcroit peut éviter la banalisation des styles d'habitation.

L'objectif de repréciser les revêtements est d'éviter d'avoir des clôtures en parpaings non enduits par exemple qui esthétiquement sont peu heureuses. A contrario certaines constructions en pierre ne doivent pas être enduites sous peine de créer des soucis structurels : humidité dans les murs, dégradation de la pierre etc…

L'objectif majeur du règlement des aspects extérieurs de la zone UB est le maintien des caractéristiques historiquement présentes au sein du territoire :

- Des façades plutôt claires dans les ocres, crème etc… qui rappellent les enduis à la chaux issue de matériaux naturels (ton pierre, ton brique etc…).
- Des toitures dont les tuiles sont dans les couleurs de l'ardoise ou de la tuile traditionnelle : couleurs gris anthracite (ardoises, zinc, acier …), brun rouge (terre cuite).
- Des toitures majoritairement à deux pans avec des pentes comprises entre 35° et 45°.
- Une densité de tuiles/ardoises par m² réglementée.
- L'interdiction des « chiens assis ».

En complément de ce style architectural, la Communauté de Communes a souhaité également s'adapter aux nouvelles formes et usages des constructions. Dans ce cadre elle a écrit des règles permettant :

- la réalisation des serres, verrières, vérandas, pergolas, abris de piscine etc…
- les toitures plates à condition qu'elles soient dissimulées par un acrotère et

Constructions annexes indépendantes

Les annexes indépendantes devront être en harmonie à la construction principale en teinte et en aspect.

Pour les abris de piscine et les serres, les matériaux translucides ou transparents peuvent être autorisés.

5.1.4 - Toitures

Constructions principales, extensions et annexes accolées

Pente et pans :

Lorsque la toiture de la construction principale comporte deux versants principaux, ces derniers devront respecter une inclinaison comprise entre 35° et 45° pour l'ensemble de la zone UB.

Les toitures plates ou inférieures à 3° sont autorisées à condition qu'elles soient masquées par un acrotère.

Néanmoins en cas d'extension, elles ne devront pas excéder 50% de l'emprise au sol de la construction totale.

Les toitures à monopan sont autorisées en cas d'extension uniquement.

Les toitures des vérandas, des verrières, des extensions vitrées et des abris de piscine peuvent comporter un ou plusieurs pans dont la pente n'est pas réglementée.

Aspect :

Dans le cas des toitures à pans :

- Seul l'aspect plat (tuile plate, ardoise) ou métallique (zinc, acier etc…) ou des aspects similaires sont autorisés.
- seules les teintes rouges, brun-rouge, couleur ardoise, acier ou zinc sont autorisées.

La densité minimale exigée est de 20 tuiles/ardoises au m².

Les matériaux translucides ou transparents peuvent être autorisés pour les vérandas, les verrières, les extensions vitrées et les abris de piscine.

Constructions annexes indépendantes

qu'elle ne représente pas plus de moitié de la surface totale de la toiture de la construction.

Extension en toiture plate : si une construction existante fait 100m² d'emprise au sol il pourra donc être autorisé une extension en toiture plate de 50m² (proportion 2/3-1/3).

- Les toitures à faible pente à condition qu'elles ne représentent qu'une minorité du volume de la construction, en cas d'extension. Les conditions citées sont cumulatives.
- Les panneaux solaires à conditions qu'ils soient bien intégrés dans les volumes.
- Les volets roulants à condition qu'ils soient complètement intégrés dans la nouvelle construction.

Dans le cadre des annexes, une notion d'harmonie est retenue pour plus une plus grande souplesse. Il appartiendra au service instructeur et aux élus signataire de déterminer cette notion d'harmonie. Un architecte conseil et/ou le CAUE pourront être des appuis intéressants pour cette interprétation.

Pente et pans :

Les toitures des constructions annexes indépendantes doivent comporter au moins un pan avec une pente adaptée à la nature des matériaux employés, sans pouvoir être inférieure à 25°.

Les toitures plates sont également autorisées à condition d'être masquées par un acrotère.

Pour les serres et les abris de piscine, les toitures peuvent comporter un ou plusieurs pans dont la pente n'est pas réglementée.

Aspects et teintes :

Les matériaux de couverture seront en harmonie avec la construction principale en teinte et en aspect.

Pour les serres et les abris de piscine, les matériaux translucides ou transparents peuvent être autorisés.

Installations de panneaux solaires ou photovoltaïques

Une pose discrète doit être recherchée par une mise en œuvre au plus près du nu du matériau de couverture de la toiture (pose encastrée ou en superposition estompée) et par une implantation privilégiée :

- sur les parties basses de la toiture,
- ou sur les volumes secondaires ou sur les dépendances,
- ou sur le versant non visible du domaine public lorsque cela est techniquement possible,

et/ou en alignement avec des châssis de toit.

5.1.5 - Ouvertures

Les « chiens assis » sont interdits.

Les coffrets de volets roulants s'inscrivant en surépaisseur de la toiture ou de la façade et/ou sous linteau (ou voussure) de l'ouverture sont interdits.

5.1.6 - Devantures commerciales

Les devantures commerciales devront être conçues de façon à ne pas dénaturer l'aspect, la structure et le rythme de la façade et composer avec ce dernier.

Les changements de destination sont moins fréquents dans le tissu de la zone UB qu'en zone UA, néanmoins, la Communauté de Communes n'est pas à l'abri de transformations hasardeuses d'un bâtiment d'activités vers du logement. Ce changement de destination est autorisé mais doit être accompagné sur le plan architectural. L'objectif est d'éviter que les anciennes vitrines ne se transforment en baie et que les proportions des ouvertures soient retravaillées pour revenir sur les proportions habituelles des habitations (plus hautes que larges).

Lors de travaux modificatifs, visant à supprimer une devanture commerciale, les ouvertures devront respecter les proportions habituelles de celles des habitations.

5.1.7 - Clôtures

Prescriptions générales

Les matériaux destinés à être recouverts (brique creuse, parpaing, etc.) doivent être enduits ou être doublés par un parement. Inversement, les matériaux destinés à rester apparents ne doivent pas recevoir de mise en peinture.

Les clôtures constituées de plaques et de poteaux bétons sont interdites à l'exception de celles constituées d'une plaque en soubassement de 30 cm maximum surmontées d'un grillage.

Sous réserve des dispositions du PPRI, la hauteur des clôtures est fixée à 1.60 mètres maximum par rapport au niveau naturel du sol.

Une hauteur différente pourra être autorisée pour les travaux de modification, de réfection ou d'extension d'une clôture déjà existante dont la hauteur ne serait pas conforme à la présente règle sous condition que ces travaux n'entrainent pas une aggravation de la non-conformité.

Les clôtures sur rue

La mise en place de brise-vue en matériaux naturels ou précaires est interdite (toile, paillage etc.).

Seuls sont autorisés :

- Le mur plein d'une hauteur minimale de 1.10 m, réalisé avec un enduit dont l'aspect et la couleur seront en harmonie avec la construction principale. Les murs en gabions sont interdits.
- Le muret de 0,60 m de hauteur maximum, surmonté d'éléments de clôture ajourés. Lorsque le terrain est en pente et donc surélevé par rapport au niveau de la rue, nonobstant la règle de hauteur maximale des clôtures, la partie ajourée de la clôture sera calculée par rapport au niveau du rez-de-chaussée de la maison avec une hauteur maximale d'1.50 m.
- Le grillage doublé d'une haie.

La clôture est un des espaces les plus importants dans le développement des espaces urbains puisqu'elle constitue l'élément de transition entre l'espace privé et l'espace public. Elle est donc principalement réglementée au niveau des clôtures sur rue.

En effet, concernant les clôtures en limite séparative seule la hauteur est réglementée (1.60 m maximum) et il est rappelé que les clôtures constituées de plaques béton sont interdites. En effet, pour des questions de coûts elles se sont substituées aux murs maçonnés mais esthétiquement n'ont pas leur qualité.

Les styles de clôture autorisés sur rue se veulent sobres, dans la continuité de l'existant : murs, murets, clôture grillagée doublée d'une haie obligatoire. Elle permet de créer un espace végétalisé de transition. Elle apporte une respiration tout en brisant les vues directes dans les jardins privatifs. La hauteur maximale des clôtures est plafonnée à 1.10 à 1.60 mètres, hauteurs constatées sur le territoire. Les gabions sont interdits.



Mur gabion

	Se reporter aux justificatifs du règlement graphique.
5.2 Prescriptions des éléments du paysage à conserver (article L151-19) Les sujets identifiés en tant qu'élément du paysage à protéger au titre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme doivent être conservés. En cas de travaux ayant pour effet de modifier, d'affecter ou de détruire un des éléments bâtis ou ornemental identifiés au plan de zonage et/ou faisant l'objet d'une des fiches suivantes, les prescriptions réglementaires compensatoires définies sur la fiche le concernant devront être respectées :	Se reporter aux justificatifs du règlement graphique.
Article UB6 – Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et des abords des constructions **6.1.1 - Règles applicables** Il n'est pas fixé de règle. **6.1.2 – Définition des espaces écoaménageables** Les terrains doivent comprendre 40% de leur surface totale en espaces verts de pleine terre végétalisés. **6.1.3 - Règles alternatives** Des dispositions différentes peuvent être admises ou imposées dans les cas suivants : - Extension, réfection ou aménagement de bâtiments existants non conformes aux prescriptions ci-dessus.	Il est à noter que la Communauté de communes a spécifié des règles précises concernant les traitements paysagers dans son règlement. En effet, elle a souhaité déterminer un rapport de conformité, en garantissant une certaine végétalisation des parcelles. Le cadre des OAP TVB/paysage vient compléter le règlement.
6.2 Espaces libres et plantations Les arbres à grand développement devront être préservés. Lorsque leur abattage est nécessaire, il est demandé de replanter sur le terrain d'assiette du projet, des arbres dont le développement, à terme, sera équivalent. Les espaces libres de toute construction et les espaces communs, notamment les aires des stationnements, doivent être plantés à raison d'un arbre au moins par 200 m² de terrain.	

6.3 Prescriptions des éléments du paysage à conserver (article L151-23)

Les sujets identifiés en tant qu'élément du paysage à protéger au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme doivent être conservés.

En cas de travaux ayant pour effet de modifier, d'affecter ou de détruire un des éléments naturels identifiés au plan de zonage et/ou faisant l'objet d'une des fiches suivantes, les prescriptions réglementaires compensatoires définies sur la fiche le concernant devront être respectées :

Se reporter aux justificatifs du règlement graphique.

Article UB7 – Stationnement

7.1 - Prescriptions générales

Le stationnement des véhicules de toute nature correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors de la voie publique ou privée.

La taille minimale d'une place de stationnement est de 2.5 mètres par 5 mètres.

La surface minimum d'une place de stationnement pour cycle est 1.5 m².

Pour les activités à destination commerciale, l'emprise réservée au stationnement ne pourra excéder 100% de la surface de plancher affectée au commerce tel que le prévoit l'article L.151-37 du code de l'urbanisme.

7.2 - Règle applicable aux constructions à usage d'habitation

Il est exigé sur le terrain d'assiette au minimum 2 places de stationnement par nouveau logement.

Cette règle n'est pas applicable aux logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat pour lesquels il ne peut pas être exigé plus d'une place ainsi que pour les résidences universitaires et l'hébergement destiné aux personnes âgées pour lesquels il ne peut être pas exigé plus d'une place pour trois places d'hébergement.

L'objectif de la règle est de laisser une marge de manœuvre à la collectivité pour juger de la suffisance du stationnement ou non. Le pétitionnaire devra donc justifier du stationnement clients, fournisseurs etc… dans la note explicative de la demande d'autorisation. En effet, il s'agira de s'assurer que le projet prend en compte cette problématique sans report sur le domaine public tout en laissant de la souplesse à son pétitionnaire quant au nombre exact de places requis.

Concernant le stationnement à destination commerciale, il s'agit d'une dérogation puisque normalement ce stationnement est limité à 75% de la surface de plancher affectée au commerce. Cela signifie qu'une entreprise possédant 600 m² de surface de plancher pour le commerce peut réaliser 600 m² de parking (et non 450 m²). Il s'agit de l'emprise. Si elle veut/doit faire plus de places il faudra qu'elle envisage de monter ou de descendre (parking aérien ou souterrain) et donc jouer sur la surface de plancher de l'infrastructure.

Une définition de la taille des stationnements (cycle et automobile) est reprécisée pour faciliter l'instruction des dossiers.

L'encombrement du domaine public par du stationnement a été une des problématiques soulevées dans le diagnostic. L'objectif est donc d'obliger les pétitionnaires à gérer sur leur parcelle privée leur stationnement. Cette règle s'appliquant également aux divisions en copropriété, de fait, elle limitera les divisions qui ne permettent pas de trouver une solution sur

7.3 – Aires de stationnement pour véhicules propres

Lors de la création ou de la modification d'aires de stationnement destinées aux véhicules automobiles, un minimum de 10% des places, sans être inférieur à une place, résultant de l'application des articles 6.1 et 6.2 ci-dessus, seront équipés par un circuit électrique spécialisé pour permettre la recharge des véhicules électriques ou hybrides rechargeables.

Cette disposition ne s'applique pas aux aires de stationnement de moins de 10 places.

7.4 – Dispositions relatives aux cycles

Toute nouvelle construction devra prévoir du stationnement cycle à minima couvert et sécurisé.

Cette disposition ne s'applique pas aux constructions à destination d'habitation comprenant jusqu'à trois logements.

Tout local affecté à un usage de stationnement doit avoir une surface d'au moins 10 m² à destination du stationnement cycle. Ces dispositions concernent les parcs de stationnements d'accès destinés aux seuls occupants de l'immeuble ou salariés de l'entreprise.

7.5 – Règle alternative

Les obligations de l'alinéa 7.2 ne sont pas applicables aux aménagements ou aux extensions limitées de la surface de plancher des constructions existantes, si leur affectation reste inchangée ou s'il n'y a pas de création de logements supplémentaires.

Les obligations de l'alinéa 7.3 ne sont pas applicables aux activités qui pourraient justifier d'un stationnement cycle à proximité direct au sein des espaces publics.

cette question. Il est rappelé néanmoins que cette exigence ne peut s'appliquer aux dérogations d'ores et déjà prévu par la législation (code de la construction).

Dans le cadre de la transition énergétique, la Communauté de Communes souhaite qu'un effort particulier soit porté sur la création des bornes de recharges qui doivent accompagner le développement de la flotte de véhicules électriques. Cette règle vise principalement les activités, services et commerces et les constructions de logements groupés d'importance. Ainsi, en deçà de 10 places créés, il n'a pas semblé opportun d'appliquer cette exigence.

Afin de limiter l'émission de gaz à effet de serre et donc d'encourager la pratique du vélo, il est nécessaire de développer les structures accompagnant ce mode de déplacement. Dans ce cadre, la Communauté de Communes a souhaité instaurer l'obligation de création de stationnement cycle pour toute nouvelle construction, hormis les programmes de logements jusqu'à 3 logements maximum. L'objectif est d'obtenir un impact sur les constructions générant des flux importants : entreprises, services, activités commerciales, gros programme de logements etc…

Il est attendu que ce stationnement soit couvert de telle sorte que les vélos puissent être protégés des intempéries.



Exemple de stationnement cycle couvert

On entendra également un stationnement sécurisé : soit de par sa localisation (visible, exposé avec du passage) et/ou par la mise en

place de systèmes assurant cette sécurité : surveillance, stationnement clos etc…



Exemple de stationnement cycle clos et sécurisé

Enfin, il est imposé que tout local destiné à de stationnement automobile devra comprendre du stationnement cycle à hauteur de 10 m² minimum consacré à cet usage.

Les obligations en matière de stationnement connaissent deux dérogations :

- Lorsqu'une construction possède un projet d'extension limitée qui ne vient pas remettre en cause l'occupation de la construction, ces règles ne s'imposent pas. L'objectif est de ne pas contraindre les petites évolutions des constructions en place. En revanche, lorsque cette extension peut engendrer un besoin de stationnement par sa superficie (exemple : extension importante d'une entreprise) alors, pour éviter tout souci lié au stationnement, les règles s'imposent.
- Lorsqu'une activité souhaite se développer mais qu'elle n'a pas le foncier disponible pour créer du stationnement cycle et qu'en plus il en existe sur le domaine public à proximité immédiate (l'instructeur et les élus devront déterminer la suffisance en quantité et en distance de ce stationnent) alors cette activité sera exonérée de stationnement cycle. L'objectif de la Communauté de Communes est de pallier au manquement en termes de

stationnement cycle dans cette zone et donc alléger les contraintes des activités notamment commerciales en la matière à partir du moment où l'infrastructure a été créée.

SECTION 3 – EQUIPEMENTS ET RESEAUX

Article UB8– Desserte par les voies publiques ou privées

8.1 - Le projet peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à son importance ou à la destination des constructions ou aménagements envisagés, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Il peut également être refusé ou n'être accepté que sous réserve de prescriptions spéciales si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

8.2 - Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur le fonds voisin.

Nonobstant les dispositions ci-dessus, la largeur d'un chemin privé ou d'une servitude, assurant l'accès à la voie publique ou privée, ne pourra être inférieure à 4 mètres. Cette règle ne s'applique pas aux constructions de moins de 12 m² d'emprise au sol.

L'objectif de l'article UB8 est d'imposer des conditions de circulation minimum pour en assurer la sécurité et le confort. En effet, dans le cas du développement en double rideau ou de petites opérations de lotissement dont les espaces communs sont ensuite gérés en indivision, bien souvent l'accès est trop étroit ou sans visibilité sécurisée lors du raccordement à l'emprise publique. La Communauté de Communes rappelle donc qu'en cas de problème de sécurité (sortie dans un virage par exemple), elle peut s'opposer au projet. De même, elle exige 4 mètres minimum concernant les accès privés, y compris les servitudes. Un rappel est également fait concernant l'obligation en matière d'accessibilité aux personnes handicapées en matière de création de voirie et/ou d'emprise publique.

8.3- Les accès des constructions et installations à partir des voies ouvertes à la circulation publique doivent être aménagées de façon à :

- assurer la sécurité de la circulation générale et celles des usagers de telle manière que les véhicules puissent entrer ou sortir des établissements sans avoir à effectuer des manœuvres dangereuses sur la voie,
- assurer la visibilité au droit de ces accès.

8.4- Lors de la réalisation de nouvelles voiries, qu'elles soient publiques ou privées, ces dernières doivent répondre aux normes d'accessibilité aux personnes handicapées et/ou à mobilité réduite issues de la loi du 11 février 2005.

Article UB9 – Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics

9.1 Alimentation en eau potable

Le branchement sur le réseau public d'eau potable est obligatoire pour toute construction à usage d'habitation.

Les constructions et installations à usage d'activité peuvent être raccordées au réseau public si ce dernier est susceptible de fournir les consommations prévisibles. Dans le cas contraire, les ressources en eaux devront être trouvées sur le terrain en accord avec la réglementation en vigueur.

9.2 Assainissement

9.2.1 - Eaux usées domestiques

Le branchement à un réseau collectif d'assainissement des eaux usées est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelle qui requiert un dispositif d'assainissement. Si le terrain est en contrebas du réseau collectif d'assainissement, une pompe de relevage pourra être exigée.

Toutefois, en l'absence d'un tel réseau, toutes les eaux usées devront être dirigées vers des dispositifs autonomes de traitement et d'évacuation conformes à la réglementation en vigueur.

Dans les zones prévues en assainissement collectif, ces dispositifs devront être conçus de manière à

La Communauté de Communes a souhaité encadrer le raccordement au réseau afin de limiter notamment l'impact sur l'eau en tant que ressource et en tant que milieu récepteur mais aussi pour assurer la salubrité publique.

Dans ce cadre elle a imposé le raccordement au réseau collectif d'eau potable et d'assainissement des eaux usées lorsque ce dernier existe.

En cas d'inexistence de ce réseau, il est rappelé que la mise en place d'un dispositif autonome est obligatoire afin d'éviter tout rejet non traité dans l'environnement.

Concernant le réseau d'eau potable, la Communauté de Communes souhaite ne pas avoir à subir de façon imprévue une surcharge éventuelle du réseau due à l'implantation d'une entreprise fortement consommatrice en eau (ex : agro-industrie, papeterie etc…). Par conséquent, elle indique qu'elle se réserve le droit de pouvoir choisir ou non le raccordement et donc le renforcement éventuel par la Communauté de Communes, du réseau. En cas de refus du raccordement, elle laisse la possibilité à l'entreprise de pouvoir trouver ses propres ressources en eau (via un forage par exemple) et ce, en conformité avec les exigences de l'Agence Régionale pour la Santé.

Il en va de même pour les eaux usées non domestiques. Elle rappelle que le rejet direct, sans pré traitement est interdit afin de ne pas polluer le réseau, la station et éventuellement le milieu récepteur in fine. Si jamais la commune refuse le branchement sur le réseau d'assainissement collectif, le porteur de projet

pouvoir être mis hors circuit et la construction directement raccordée au réseau collectif lorsqu'il sera réalisé.

9.2.2 - Eaux usées non domestiques

Tout déversement d'eaux usées non domestiques dans le réseau collectif d'assainissement doit être compatible avec les caractéristiques du réseau. L'évacuation des eaux usées non domestiques dans le réseau collectif d'assainissement est subordonnée à un pré-traitement.

A défaut de branchement sur le réseau collectif d'assainissement, les eaux usées non domestiques doivent être traitées et évacuées conformément à la réglementation en vigueur et compte-tenu des caractéristiques du milieu récepteur.

9.2.3 - Eaux pluviales

Les eaux pluviales en provenance des parcelles privatives doivent être infiltrées prioritairement sur le terrain.

Dans le cas d'une impossibilité d'infiltration avérée, tout rejet vers les infrastructures, lorsqu'elles existent, doit se faire en débit limité et/ou différé.

D'autre part, le rejet au réseau collectif peut faire l'objet, si nécessaire, d'un traitement qualitatif.

9.3 Conditions de desserte en infrastructure et réseaux électroniques

Tout raccordement d'une nouvelle installation et/ou construction devra être réalisé en souterrain depuis le domaine public.

Les infrastructures nouvelles ou la réfection des existantes devront être conçues de sorte à rendre possible le raccordement aux lignes de communications électroniques à Très haut Débit en fibre optique (FITH) pour toutes constructions à usage d'activité ou d'habitat attenantes. Les opérations d'aménagement doivent prévoir la réalisation de fourreaux en attente sous les voies.

peut trouver des solutions de traitement sur son unité foncière avec un rejet dans le réseau conformément aux exigences du gestionnaire.

Globalement la Communauté de Communes souhaite contrôler les raccordements aux réseaux afin de contrôler les prélèvements de la ressource en eau mais également les rejets pollués dans les milieux.

Concernant les eaux pluviales, la Communauté de Communes connaît parfois des surcharges du réseau unitaire qui peuvent mettre en difficulté les stations d'épurations ou surcharger le réseau d'eau pluvial séparé. Cette surcharge du réseau d'eaux pluviales, dû à un raccordement important des eaux de toitures, a pu aggraver les conséquences des évènements pluvieux de 2016. Par conséquent, la Communauté de Communes a souhaité réguler l'apport des eaux pluviales dans son réseau en imposant une infiltration systématique. Néanmoins certaines zones peuvent être argileuses et/ou infiltrer difficilement. Le pétitionnaire devra donc prouver les difficultés ou l'impossibilité d'infiltration (grâce à une étude de sol) pour demander un rejet dans le réseau. Par ailleurs, la Communauté de Communes, gestionnaire du réseau d'eau pluvial, se réserve donc d'imposer une temporisation des eaux sur la parcelle privée et/ou un débit de fuite limité afin de réguler l'impact sur le réseau et le milieu récepteur.

Enfin, dans le cadre du développement des communications numérique, la Communauté de Communes reconfirme les pratiques des travaux de VRD en imposant les fourreaux d'attente pour le développement de la fibre optique.

1.1.3 Justification et explication du règlement de la zone UI

REGLEMENT

SECTION 1 – DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE

Article UI1 - Constructions interdites

1.1 – Hormis en secteur UIm, les constructions et les installations nécessaires à l'exploitation agricole et forestière, ou au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole agréées au titre de l'article L. 525-1 du code rural et de la pêche maritime,

1.2 - Les habitations

1.3 - Hormis en secteur UIc, les nouvelles activités commerciales autres que celles visées à l'article UI2.

1.4 - Les cinémas

1.5 - Les salles d'art et de spectacles

1.6 - Les équipements sportifs

1.7 - Les centres de congrès et d'exposition

1.8 - En secteur UIa, sont également interdites :

- les nouvelles activités industrielles
- les nouveaux entrepôts

1.9 - Sont également interdites les occupations et utilisations du sol visées à l'article UI2 et qui ne répondent pas aux conditions imposées à cet article.

Article UI2 – Constructions soumises à condition

Sont admis sous réserve :

- du respect des dispositifs du PPRI
- d'être compatible avec les Orientations d'Aménagement et de Programmation (pièce 3 du PLU)

2.1 - Les locaux à usage d'habitation et leurs extensions destinés aux personnes dont la présence est nécessaire pour la bonne marche et la surveillance des occupations et des utilisations du sol autorisées dans la zone et à condition qu'ils soient intégrés aux constructions à usage d'activité.

2.2 - L'adaptation, le changement de destination, la réfection ou l'extension des constructions commerciales existantes.

2.3 - En secteurs UIa, sont également autorisées l'adaptation, le changement de destination, la

JUSTIFICATIFS

Comme cela est précisé dans le justificatif du zonage, **les activités commerciales** doivent s'implanter, selon le SCOT dans les ZACOM ou dans les zones de centralité. Les ZACOM ont donc été appelés secteur UIc. Le SCOT stipule en p.52 du DOO : « *Le projet commercial du territoire tend à privilégier le maintien des centralités comme espace de développement du commerce considérant qu'il y joue un rôle essentiel de cohésion et d'animation sociale. A ce titre, l'implantation en ZACOM doit être réservée aux commerces qui ne peuvent trouver leur place pour des raisons de format incompatible avec l'urbanisation d'une centralité : Interdiction d'implantation en ZACOM des commerces de moins de 300 m² de surface de plancher. Une dérogation à cette règle est accordée pour les commerces de moins de 300 m² déjà implantés dans une des ZACOM définies par le chapitre ci-présent et souhaitant se transférer sur cette même ZACOM ».* En page 53, le SCOT écrit « Dans *un triple objectif de maitrise des destinations du bâti, de cohérence des activités et de conditions d'accueil de la population en ZACOM, il est précisé que : Les ZACOM ont pour vocation l'accueil des locaux commerciaux c'est-à-dire de locaux où s'exerce toute prestation avec un acte final d'achat d'un service ou d'un bien impliquant une transaction financière in situ ou dématérialisée. Les drives sont inclus dans cette définition. Les activités artisanales de production ou de fabrication n'ont pas vocation à s'implanter en ZACOM. En revanche les artisans de production et de fabrication proposant de la vente au détail et disposant d'un flux régulier de clientèle peuvent s'installer en ZACOM. »*

Les articles 1 et 2 ont été écris en ce sens**. A noter qu'on entendra pour les artisans ayant un point de vente au détail qu'ils devront justifier d'un accueil au public dans l'organisation de leurs locaux, des surfaces dédiés à la vente au détail, du stationnement clientèle** etc… Dans l'incapacité à justifier ces éléments, ils seront invités à implanter leur construction en zone artisanale (UI ou UIa).

réfection ou l'extension des constructions à usage industriels ou des entrepôts existants.

2.4 – <u>En secteur UIc</u>, seules sont autorisées :

- les activités commerciales à condition que leur surface de plancher soit supérieure à 300 m².
- les activités commerciales de moins de 300 m² de surface de plancher à condition qu'elles soient existantes dans la zone à la date d'approbation du PLUi et n'exigent qu'une délocalisation, un aménagement, un changement de destination ou une extension au sein de la même zone.

Les activités artisanales à condition de justifier d'une vente au détail permanente des produits fabriqués.

2.5 – En secteur UIm, seules sont autorisées les constructions liées à la méthanisation

Afin, de limiter les conflits d'usage, les habitations sont interdites dans les zones d'activités. Seuls les postes de gardiennage sont admis. Cependant afin d'éviter toute dérive, ces postes de gardiennages devront être inclus dans le volume de la construction et ne pas faire l'objet d'un traitement différencié (aspect architectural, pente de toiture, revêtement etc…).

Les possibilités de constructibilité ouvertes à l'article 1 sont néanmoins pondérées par l'application du règlement du PPRI et l'assurance qu'elles ne viendront pas générer un risque ou des nuisances à l'environnement urbain existant. Enfin, le règlement est complété par une OAP thématique relative à la Trame Verte et Bleue ainsi qu'au paysage. Les constructions et installations nouvelles devront être compatibles avec les prescriptions de cette pièce. L'objectif de cette OAP est de répondre notamment aux prescriptions p. 53 du DOO du SCOT qui stipule : « *Les dispositions devront concourir de manière générale à l'économie de foncier, à l'amélioration de la qualité des entrées de villes et des accessibilités pour un usage plus modéré de la voiture et pour stimuler l'accès piétons et deux roues* ».

Par ailleurs, le SCOT stipule p. 51 du DOO que « *Dans cette logique, le DAC pose comme principe la non mixité des activités économiques sur un même espace à savoir éviter le voisinage du commerce avec de la petite ou grosse industrie ou avec de l'activité artisanale ne recevant pas de public. Ainsi sur les zones d'activités existantes n'accueillant pas de commerces, hors centralité communale et de quartier, il est rappelé que tout changement d'affectation de bâtiment industriel ou artisanal en vue de devenir une activité commerciale est proscrit* ». Cela explique pourquoi les nouvelles activités commerciales sont interdites dans l'ensemble de la zone UI à l'exception de la zone UIc.

De plus, en p.50 du DOO que « *le SCoT privilégie un modèle d'implantation commerciale autour de polarité constituée lisible et suffisamment dense. A ce titre, le territoire retient les ZACOM définies […] et les centralités comme lieux d'implantation des locaux commerciaux et fixe comme impératif : d'interdire l'installation de commerce isolé de toute urbanisation*

commerciale ayant pour objectif de capter un flux automobile [et] de minimiser le développement des activités isolées existantes en limitant à 10% de leur surface actuelle la possibilité de croissance sur la durée du SCoT. Dans le cas de commerces de plus 300 m² implantés hors ZACOM, l'activité du bâti restera acquise (en cas de mutation, et aussi en cas de déclaration de travaux ou de permis de construire) ».
Ces objectifs permettent donc aux activités hors ZACOM/zones de centralité de se développer mais dans une limite de 10% afin de pouvoir accompagner au mieux à travers le développement d'une politique de mobilité les flux accompagnants le développement commercial au sein des zones dédiées.

Cela explique pourquoi les activités commerciales en zone UI mais peuvent éventuellement être adaptée ou s'étendre dans une limite de 10% de la surface de plancher existante.

Par ailleurs, p.44-44 du DOO, le SCOT écrit qu'il proscrit : « l'implantation *de commerces dans ces zones de trame structurante. Cette disposition ne concerne pas les espaces d'exposition/vente (show-rooms) dont la surface de vente est inférieure à 30% de la surface de plancher totale de l'activité principale, ni les autres types de commerces exclus du champ d'intervention du DAC. […]* [*L]e SCoT demande donc d'interdire la destination commerciale au sein des documents d'urbanisme locaux (article 1 des règlements de PLU). Cette disposition est valable tant pour les zones d'activités traitées, ci-après dans le paragraphe, que pour les zones d'activités existantes.*

Par ailleurs, la distinction des deux trames entre « structurante » et « de proximité » doit être traduite dans la stratégie de répartition des intercommunalités, puis dans la règlementation des documents d'urbanisme locaux. Le regroupement des deux potentiels définis ne peut être effectué.

En effet, ces trames ne répondent pas aux mêmes besoins, et ne généreront pas les mêmes dynamiques économiques. Particulièrement, les trames de proximité répondent à une nécessité de maintenir, voire de renforcer des dynamiques économiques et donc sociales, au sein du maillage communal. ».

Dans ce cadre la zone UI, représente les zones structurantes (sur Gien) et les secteurs UIa, les zones de proximité. Pour bien hiérarchiser les

zones tel que demandé dans le SCOT, les nouvelles activités commerciales et les entrepôts sont interdits dans les secteurs UIa. Les nouvelles activités industrielles sont également interdites sauf si elles sont directement liées et nécessaires à une activité industrielle en place et qu'il serait incohérent de lui imposer une implantation en zone UI : lien de sous-traitance, mutualisation de services – stationnement – plan de déplacement – cafétéria – transporteur etc…

Globalement la rédaction de l'article 1 et 2 permettent l'évolution des constructions en place et orientent l'implantation des futures destinations selon une structure et une polarité définie politiquement par le Pays au travers du SCOT.

Le secteur UIm est strictement réservé à l'implantation et la construction d'un méthaniseur.

SECTION 2 – CARACTERISTIQUE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Article UI3 – Volumétrie et implantation des constructions

3.1 Emprise au sol

Sous réserve des règles définies par le PPRI en secteur UIi, aucune règle n'est fixée.

La Communauté de Communes n'a pas souhaité réglementer l'emprise au sol de la zone UI, en dehors des règles fixées par le PPRi.

La volumétrie est plus importante en zone UI puisque pour rappel, elle a pour vocation à accueillir les futures industries et les futurs entrepôts de la Communauté de Communes. Or, ces activités peuvent nécessiter de grandes hauteurs.

3.2 Hauteur des constructions

3.2.1 - Prescriptions générales

La hauteur maximale des constructions est calculée en tout point du bâtiment par rapport au sol naturel. Les ouvrages de faible emprise, tels que souches de cheminée et de ventilation, locaux techniques d'ascenseur, clochetons, tourelles etc... ne sont pas à

Une hauteur plus basse pour des zones de dimension plus réduite est imposée dans les secteurs UIa et UIc.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics et/ou d'intérêt collectif échappent à toute règle. En effet, les compétences d'un architecte sont souvent imposées, garant d'une certaine qualité. L'objectif est de ne pas venir contrarier un projet

prendre en compte pour l'application du présent article. Néanmoins ils ne devront pas représenter plus de 1/5° de la hauteur maximale de la construction.

Lorsque le terrain est en pente (>2%), le point de référence de la hauteur maximale est pris au milieu de la façade ou du pignon sur rue de la construction.

3.2.2 - La hauteur maximale des constructions, calculée en tout point du bâtiment par rapport au sol nature ne doit pas excéder :

- 15 mètres en zone UI hormis en secteurs UIa et UIc.
- 12 mètres en secteurs UIa et UIc.

Les ouvrages de faible emprise, tels que souches de cheminée et de ventilation, locaux techniques d'ascenseur, clochetons, tourelles etc... ne sont pas à prendre en compte pour l'application du présent article.

marquant. La clause de l'insertion dans l'environnement sert de garde-fou. Enfin, il est nécessaire de prendre en compte les constructions déjà existantes qui auraient besoin d'évoluer et ce afin qu'elles puissent le faire dans un souci de cohérence.

3.2 Implantation constructions

3.3.1 - Dispositions générales

Les règles ci-après ne s'appliquent pas pour les constructions de moins de 12 m² d'emprise au sol, les ouvrages enterrés et les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, pour lesquels il n'est pas fixé de règles.

Les ouvrages de faible emprise, tels que souches de cheminée et de ventilation, locaux techniques d'ascenseur (etc.) ne sont pas à prendre en compte pour l'application du présent article.

La Communauté de Communes a souhaité laisser libre de règles les constructions de faible emprise (12 m² maximum) afin de ne pas gérer les cabanons. Elle préfère se focaliser sur les volumes ayant plus d'impact dans l'environnement. Il en va de même pour les piscines (pour les piscinistes par exemple). Les installations nécessaires aux services publics et/ou d'intérêt collectif nécessitent aussi de la souplesse et ce d'autant qu'ils sont souvent issus d'un projet architectural qu'il est intéressant de laisser s'exprimer librement. Afin de lever toute ambiguïté sur les ouvrages enterrés (cuve de récupération d'eaux pluviales, assainissement individuel, cuve, cave etc…) il n'est pas non plus fixé de règle d'implantation sur ces éléments.

3.3.2 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Définition

Les dispositions d'implantation par rapport aux voies et emprises publiques s'appliquent à toutes voies publiques ou privées ouvertes à la circulation générale et aux emprises publiques.

Règles d'implantation

Les constructions doivent être implantées en retrait de l'alignement avec un minimum de 10 mètres, à l'exception des postes de gardiennage de faible importance pour lesquels une implantation à

La Communauté de Communes a souhaité permettre une certaine souplesse à l'implantation des activités tout en respectant certaines contraintes essentiellement liées à la

différente pourra être autorisée afin de respecter la condition d'intégration au bâtiment principal.

Règle alternative

Une implantation différente des constructions peut être autorisée ou imposée :

- Soit lorsque la situation des constructions existantes sur le terrain concerné ou la configuration du parcellaire ne permet pas l'implantation à l'alignement.
- Soit en cas d'extension ou d'aménagement d'une construction existante dont l'implantation n'est pas conforme à la présente règle sans aggraver la non-conformité.
- Soit lorsque la construction est édifiée à l'angle de plusieurs rues, la règle UI 3.3.2 ne peut s'appliquer que sur un seul alignement de la desserte principale

3.3.3 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions doivent être implantées avec un retrait minimum de 5 m.

Cette distance minimale est portée à 10 mètres lorsque ces limites séparent cette zone d'activités d'une zone d'habitations.

sécurité et à la limitation des nuisances pour l'habitat. Un recul par rapport à l'alignement a donc été imposé de 10 m et par rapport aux limites séparatives de 5 mètres. Ces 5 mètres, minimum sont étendues à 10 mètres lorsque la zone borde une zone d'habitation.

Des règles dérogatoires ont été prévues en cas d'impossibilité d'appliquer la règle notamment si la construction est édifiée à l'angle de plusieurs voies.

L'implantation des constructions entre elles, a été laissé libre afin de pouvoir optimiser le foncier et sa consommation.

Article UI4 – Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

4.1 Aspect extérieur des constructions

4.1.1 - Prescriptions générales

Les matériaux utilisés pour restaurer ou transformer un bâtiment existant seront identiques ou similaires, en texture et en couleur, à ceux qui ont servi pour la construction d'origine, sauf s'il s'agit d'améliorer l'aspect extérieur en conformité avec les prescriptions ci-après.

Les matériaux ou les techniques innovantes découlant de la mise en œuvre d'une performance énergétique ou de l'utilisation des énergies ou ressources renouvelables sont admis.

Le blanc pur (RAL 9010), les tonalités vives, brillantes sont interdites.

Les prescriptions générales ont pour objectif de rappeler que les constructions allant dans le sens du Grenelle de l'environnement en déployant des techniques de récupération des eaux pluviales, d'infiltration sur place (les toitures végétalisées) d'énergie renouvelable (éolienne, panneaux solaires etc…) ou tout autre moyen permettant d'économiser de l'énergie et de valoriser les ressources naturelles, ne peuvent être interdites.

Il est également rappelé pour une plus grande cohérence et une meilleure insertion dans l'environnement qu'en cas de rénovation, les mêmes matériaux sont exigés. L'objectif est d'éviter un patchwork de matériaux sur une même construction. D'autres matériaux pourront être utilisés si cela améliore l'aspect de

Dans le cas des terrains dont la pente est supérieure ou égale à 2%, les constructions devront présenter une bonne insertion dans la pente.

4.1.2 - Règles alternatives

Les projets présentant une création ou une innovation architecturale peuvent être admis nonobstant les règles ci-après.

Pour les annexes inférieures à 12 m², les dispositions du 4.1. sur les aspects extérieurs des constructions ne sont pas applicables. Néanmoins elles devront être de couleur sombre.

Sous réserve de l'application de l'article R. 111-27 du Code de l'Urbanisme, des dispositions différentes peuvent être admises ou imposées dans les cas suivants :

- Extension, réfection ou aménagement de bâtiments existants non conformes aux prescriptions ci-dessus.
- Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif nécessitant par leur fonction une forme architecturale spécifique.

Nonobstant les dispositifs du 4.1.1, des teintes et des tonalités différentes de celles énoncées au 4.1.3 pourront être admises pour l'animation ponctuelle des façades.

4.1.3 - Façades

Prescriptions générales

Les matériaux destinés à être recouverts (brique creuse, parpaing, etc.) doivent être enduits ou être doublés par un parement. Inversement, les matériaux destinés à rester apparents ne doivent pas recevoir de mise en peinture ou être recouverts.

Les bardages en tôle non pré-laquée sont interdits.

Les façades doivent être de nuance sombre.

Lorsque les façades sont réalisées en bois, il est préconisé de les laisser à l'état naturel. En cas d'utilisation d'un produit de finition, le résultat devra être mat.

la construction. Cette interprétation est laissée à la charge de l'instructeur et des élus signataires.

Enfin, le blanc pur n'est pas une couleur historiquement présente sur les territoires de l'intercommunalité (contrairement à la Bretagne par exemple). Donc bien que son usage se soit démultiplié au travers des menuiseries et des clôtures avec l'introduction du PVC dans les matériaux de construction, l'objectif est d'interdire ce blanc pur au profit de teinte de nuance sombre et de teintes brune, gris, noir, vert.

La Communauté de Communes a conscience que les règles d'un règlement ne permettent pas de prévoir tous les cas de figure. Elle souhaite donc ne pas s'empêcher de pouvoir accueillir des projets architecturaux sortant du cadre classique des constructions traditionnelles. Elle a donc instauré une règle dérogatoire. L'obligation de respecter la règle des clôtures est maintenue. En effet, la clôture constitue une zone de transition entre l'espace public et l'espace privé. La cohérence dans l'ensemble du tissu est le garant d'une bonne intégration peu importe le projet.

La Communauté de Communes a souhaité laisser libre de règles les constructions de faible emprise (12 m² maximum) afin de ne pas gérer les cabanons. Elle préfère se focaliser sur les volumes ayant plus d'impact dans l'environnement.

Une adaptation est permise pour les constructions déjà existantes, l'objectif étant de ne pas créer des incohérences architecturales au nom de la règle actuelle et de faire preuve d'intelligence en prenant en compte le contexte du bâti existant.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics et/ou d'intérêt collectif échappent à toute règle. En effet, les compétences d'un architecte sont souvent imposées, garant d'une certaine qualité. Il est important de pouvoir lui laisser exprimer

Les matériaux translucides ou transparents sont autorisés pour les vérandas, les verrières et les extensions vitrées.

4.1.4 - Toitures

Les toitures plates ou dont la pente est inférieure à 3° devront être masquées par un acrotère.

Les matériaux translucides ou transparents peuvent être autorisés pour les vérandas, les verrières et les extensions vitrées. Dans ce cas, les toitures peuvent comporter un ou plusieurs pans dont la pente n'est pas réglementée.

Ces dispositions n'excluent pas la réalisation d'éléments de toiture ponctuels justifiés par les besoins de la composition (lucarnes, tourelles, terrassons, croupes, etc.) à condition que ceux-ci ne dénaturent pas le volume général de la construction.

4.1.6 - Clôtures

Les matériaux destinés à être recouverts (brique creuse, parpaing, etc.) doivent être enduits ou être doublés par un parement. Inversement, les matériaux destinés à rester apparents ne doivent pas recevoir de mise en peinture.

Les clôtures constituées de plaques et de poteaux bétons sont interdites à l'exception de celles constituées d'une plaque en soubassement de 30 cm maximum surmontées d'un grillage.

La mise en place de brise-vue en matériaux naturels ou précaires est interdite (toile, paillage, claustrât bois etc.).

La hauteur des clôtures est fixée à 2.50 mètres maximum par rapport au niveau naturel du sol.

Une hauteur différente pourra être autorisée pour les travaux de modification, de réfection ou d'extension d'une clôture déjà existante dont la hauteur ne serait pas conforme à la présente règle sous condition que ces travaux n'entrainent pas une aggravation de la non-conformité.

Les clôtures doivent être constituées d'un grillage doublé d'une haie. Le grillage peut être complété d'une plaque de soubassement.

librement son sens artistique sans le cloitrer dans l'architecture traditionnelle.

Les constructions d'activités possèdent des animations de façades avec des couleurs parfois différentes des teintes traditionnelles : code couleur de l'enseigne etc… La Communauté de Communes a souhaité permettre ce type de vocabulaire architectural.

L'objectif est de permettre les styles architecturaux des constructions visibles depuis plusieurs décennies (cubiques) tout en laissant la possibilité des formes traditionnelles (toitures à pans).

Les volumes étant généralement importants, il est exigé des teintes plutôt sombres et d'assurer une bonne intégration dans l'environnement. Cette bonne intégration peut être assurée par des couleurs neutres issues du panel de teintes naturelles : gris, brun, vert etc…

La clôture est un des espaces les plus importants dans le développement des espaces urbains puisqu'elle constitue l'élément de transition entre l'espace privé et l'espace public. De façon à ce que son aspect soit le plus discret possible le grillage est imposé et doublé d'une haie. Cette règle s'applique tant pour les limites séparatives que les limites d'alignement. L'objectif est d'imposer une végétalisation des sites, garantissant ainsi une bonne insertion des constructions dans la zone.

La hauteur est plafonnée à 2.5 mètres, hauteur souvent exigée par les assurances pour des questions de sécurité.

4.2 Prescriptions des éléments du paysage à conserver (article L151-19)

Sans objet.

Se reporter aux justificatifs du règlement graphique.

Article UI5 – Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et des abords des constructions

5.1.1 - Règles applicables

Le coefficient de biotope est fixé à 0.4.

Ce coefficient correspond au ratio entre la superficie écoaménageable et la surface de la parcelle.

5.1.2 – Définition des espaces écoaménageables

Les espaces écoaménageables sont comptabilisés au titre des obligations fixées à l'article 5.1.1 selon un coefficient pondérateur, définis ci-après :

- Espaces verts de pleine terre : coefficient 1
- Toitures terrasses végétalisées ou espaces verts sur dalle avec terre végétale supérieure à 0,80 m (type evergreen etc..) : coefficient 0,7
- Revêtement perméable pour l'air et l'eau (type calcaire etc…) ou espaces verts sur dalle avec terre végétale inférieure à 0,80 m : coefficient 0,5
- Mur vertical végétalisé : coefficient 0,3

5.1.3 - Règles alternatives

Des dispositions différentes peuvent être admises ou imposées dans les cas suivants :

- Extension, réfection ou aménagement de bâtiments existants non conformes aux prescriptions ci-dessus.

La Communauté de Communes connaît de forts enjeux en matière d'inondation (évènement de 2016) qui sont dus notamment à la présence de la Loire (ce risque est géré par le PPRI) mais également par des phénomènes de remontée de nappes, de milieux humides et surtout par une imperméabilisation des sols qui a augmenté avec la densité. Par ailleurs, ce territoire se caractérise par sa ruralité et l'existence d'une forte présence de la nature en ville qui possède ainsi plusieurs fonctions : maintien des corridors écologiques, maintien d'îlot de fraîcheur en périodes de sécheresses (récurrentes dans les 15 dernières années) etc… Par conséquent, un coefficient de biotope a été fixé sur les zones UI pour conserver ses caractéristiques dans le développement de ce tissu et encourager l'aménagement soigné des extérieurs des entreprises. Il est fixé à 0.4.

Ce coefficient de biotope par surface définit la part de surface éco-aménagée (végétalisée ou favorable à l'écosystème) sur la surface totale d'une parcelle considérée par un projet de construction (neuve ou rénovation). Selon Philippe Bies, député du Bas-Rhin en 2013 il permet la « *sauvegarde d'espaces naturels en ville, en combinant les moyens susceptibles d'être mobilisés : sols végétalisés, toitures et terrasses végétalisées, murs et façades végétalisés, surfaces alvéolées perméables, etc.* » (source : environnement-magazine.fr).

5.2 Espaces libres et plantations

Les arbres à grand développement devront être préservés.

Lorsque leur abattage est nécessaire, il est demandé de replanter sur le terrain d'assiette du projet, des arbres dont le développement, à terme, sera équivalent.

Les espaces libres de toute construction et les espaces communs, notamment les aires des stationnements, doivent être plantés à raison d'un arbre au moins par 200 m² de terrain.

5.3 Prescriptions des éléments du paysage à conserver (article L151-23)

Sans objet

Article UI6 – Stationnement

6.1 - Prescriptions générales

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations en ce qui concerne les véhicules de service, les véhicules du personnel et les véhicules des visiteurs, doit être assuré en dehors de la voie publique ou privée et soustrait au maximum de la vue du public par un espace vert planté.

Un espace d'attente et de retournement pour les véhicules poids lourd est exigé sur l'unité foncière.

La taille minimale d'une place de stationnement pour véhicule motorisé est de 2.5 mètres par 5 mètres.

La surface minimum d'une place de stationnement pour cycle est 1.5 m².

Ce Coefficient est le ratio entre la surface éco écoaménageable et surface de la parcelle.

CBS = surface écoaménageable / surface de la parcelle.

La surface écoaménageable s'obtient en additionnant les surfaces non imperméabilisées pondérée par un coefficient modérateur.

Surface écoaménageable =

(surface d'espaces de pleine terre x 1) + (surface de toiture végétalisée/ evergreen x 0.7) + (surface en calcaire x 0.5) + (mur végétalisée x 0.3)

Il s'agit également par ce biais de valoriser les initiatives limitant l'imperméabilisation des sols avec le stationnement en evergreen par exemple.

Il est à noter que la Communauté de communes a spécifié des règles précises concernant les traitements paysagers dans son règlement. En effet, elle a souhaité déterminer un rapport de conformité, en garantissant une certaine végétalisation des parcelles. Le cadre des OAP TVB/paysage vient compléter le règlement.

Concernant le stationnement à destination commerciale, il s'agit d'une dérogation puisque normalement ce stationnement est limité à 75% de la surface de plancher affectée au commerce. Cela signifie qu'une entreprise possédant 600 m² de surface de plancher pour le commerce peut réaliser 600 m² de parking (et non 450 m²). Il s'agit de l'emprise. Si elle veut/doit faire plus de places il faudra qu'elle envisage de monter ou de descendre (parking aérien ou souterrain) et donc jouer sur la surface de plancher de l'infrastructure. Néanmoins, les ZACOM étant de grandes zones, pour répondre à l'exigence du

En secteur UIc, l'emprise réservée au stationnement liée au commerce ne pourra excéder 75% de la surface de plancher affectée au commerce.

Toutefois, tel que le prévoit l'article L.151-37 du code de l'urbanisme, ce seuil peut être relevé à 100% de la surface de plancher affectée au commerce dans les cas suivants :

- Pour les constructions mutualisant les espaces de stationnement avec les activités commerciales déjà présentes dans la zone,
- Pour les nouvelles constructions pouvant prouver l'impossibilité technique de mutualiser le stationnement avec les autres activités commerciales déjà en place dans la zone.

6.2 – Aires de stationnement pour véhicules propres

Un minimum de 10 % des places destinées aux véhicules automobiles résultant de l'application de l'article 6.1 ci-dessus seront équipés, avec un minimum d'une place, par un circuit électrique spécialisé pour permettre la recharge des véhicules électriques ou hybrides rechargeables.

Les obligations de l'alinéa 6.2 ne sont pas applicables aux activités qui pourraient justifier de bornes de recharge à proximité directe au sein des espaces publics.

6.3 – Dispositions relatives aux cycles

Toute nouvelle construction devra prévoir du stationnement cycle à minima couvert et sécurisé.

Tout local affecté à un usage de stationnement doit avoir une surface d'au moins 10 m² à destination du stationnement cycle.

Les obligations de l'alinéa 6.3 ne sont pas applicables :

- aux activités qui pourraient justifier d'un stationnement cycle à proximité directe au sein des espaces publics.
- aux aménagements d'une construction existante.
- Aux extensions de moins de 30% des constructions existantes.

SCOT p.53 (*L'obligation pour tout projet de construction ou de requalification de proposer des solutions de mutualisation des espaces extérieurs (stationnement, zone de livraison, accès…)*, cette dérogation est considérée comme un bonus pour les activités qui déjà pratiquent la mutualisation des stationnements ou celles qui peuvent prouver que cette mutualisation est impossible : assurance exigeant un parking clôt, négociation avec les activités en place n'ayant pas aboutie, nécessité pour le fonctionnement de l'entreprise etc…

Une définition de la taille des stationnements (cycle et automobile) est reprécisée pour faciliter l'instruction des dossiers.

L'encombrement du domaine public par du stationnement a été une des problématiques soulevées dans le diagnostic. L'objectif est donc d'obliger les pétitionnaires à gérer sur leur parcelle privée leur stationnement.

De la même manière afin de limiter le stationnement des poids lourds en attente sur les trottoirs avant l'ouverture des entreprises, il est exigé que chaque nouvelle construction prévoie un espace d'attente à cet effet sur la parcelle privée.

Dans le cadre de la transition énergétique, la Communauté de Communes souhaite qu'un effort particulier soit porté sur la création des bornes de recharges qui doivent accompagner le développement de la flotte de véhicules électriques. Néanmoins, ce développement doit rester cohérent. Aussi si des bornes de recharge existent à proximité au sein des espaces publiques, l'activité peut déroger à la règle.

Afin de limiter l'émission de gaz à effet de serre et donc d'encourager la pratique du vélo, il est nécessaire de développer les structures accompagnant ce mode de déplacement. Dans ce cadre, la Communauté de Communes a souhaité instaurer l'obligation de création de stationnement cycle pour toute nouvelle construction. L'objectif est d'obtenir un impact sur les constructions générant des flux

importants : entreprises, services, activités commerciales etc…

Il est attendu que ce stationnement soit couvert de telle sorte que les vélos puissent être protégés des intempéries.



Exemple de stationnement cycle couvert

On entendra également un stationnement sécurisé : soit de par sa localisation (visible, exposé avec du passage) et/ou par la mise en place de systèmes assurant cette sécurité : surveillance, stationnement clos etc…



Exemple de stationnement cycle clos et sécurisé

Enfin, il est imposé que tout local destiné à de stationnement automobile devra comprendre du stationnement cycle à hauteur de 10 m² minimum consacré à cet usage.

Les obligations en matière de stationnement connaissent deux dérogations :

- Lorsqu'une construction possède un projet d'extension limitée qui ne vient pas remettre en cause l'occupation de la construction, ces règles ne s'imposent pas. L'objectif est de ne pas contraindre les petites évolutions des constructions

en place. En revanche, lorsque cette extension peut engendrer un besoin de stationnement par sa superficie (exemple : extension importante d'une entreprise) alors, pour éviter tout souci lié au stationnement, les règles s'imposent.

- Lorsqu'une activité souhaite se développer mais qu'elle n'a pas le foncier disponible pour créer du stationnement cycle et qu'en plus il en existe sur le domaine public à proximité immédiate (l'instructeur et les élus devront déterminer la suffisance en quantité et en distance de ce stationnent) alors cette activité sera exonérée de stationnement cycle. Il s'agit d'encourager la mutualisation dans le domaine en se basant sur une action publique en la matière avec une création éventuelle à venir par la Communauté de Communes.

L'objectif de l'article UI7 est d'imposer des conditions de circulation minimum pour en assurer la sécurité et le confort. La Communauté de Communes rappelle donc qu'en cas de problème de sécurité (sortie dans un virage par exemple), elle peut s'opposer au projet. De même, elle exige 6 mètres minimum concernant les accès privés, y compris les servitudes afin de limiter les éventuels problèmes de circulation ou d'accès vers une parcelle en arrière de lot, issu de division. Un rappel est également fait concernant l'obligation en matière d'accessibilité aux personnes handicapées en matière de création de voirie et/ou d'emprise publique.

SECTION 3 – EQUIPEMENTS ET RESEAUX

Article UI7 – Desserte par les voies publiques ou privées

7.1 - Le projet peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à son importance ou à la destination des constructions ou aménagements envisagés, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

La Communauté de Communes a souhaité encadrer le raccordement au réseau afin de limiter notamment l'impact sur l'eau en tant que ressource et en tant que milieu récepteur mais aussi pour assurer la salubrité publique.

Concernant le réseau d'eau potable, elle souhaite ne pas avoir à subir de façon imprévue

Il peut également être refusé ou n'être accepté que sous réserve de prescriptions spéciales si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

7.2 - Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur le fonds voisin.

Nonobstant les dispositions ci-dessus, la largeur d'un chemin privé ou d'une servitude, assurant l'accès à la voie publique ou privée, ne pourra être inférieure à 6 mètres. Cette règle ne s'applique pas aux constructions de moins de 12 m² d'emprise au sol.

7.3- Les accès des constructions et installations à partir des voies ouvertes à la circulation publique doivent être aménagées de façon à :

- assurer la sécurité de la circulation générale et celles des usagers de telle manière que les véhicules puissent entrer ou sortir des établissements sans avoir à effectuer des manœuvres dangereuses sur la voie,
- assurer la visibilité au droit de ces accès.

7.4- Lors de la réalisation de nouvelles voiries, qu'elles soient publiques ou privées, ces dernières doivent répondre aux normes d'accessibilité aux personnes handicapées et/ou à mobilité réduite issues de la loi du 11 février 2005.

Article UI8 – Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics

8.1 Alimentation en eau potable

Le branchement sur le réseau public d'eau potable est obligatoire pour toute construction à usage d'habitation.

Les constructions et installations à usage d'activité peuvent être raccordées au réseau public si ce dernier est susceptible de fournir les consommations prévisibles. Dans le cas contraire, les ressources en

une surcharge éventuelle du réseau due à l'implantation d'une entreprise fortement consommatrice en eau (ex : agro-industrie, papeterie etc…). Par conséquent, elle indique qu'elle se réserve le droit de pouvoir choisir ou non le raccordement et donc le renforcement éventuel par la Communauté de Communes, du réseau En cas de refus du raccordement, elle laisse la possibilité à l'entreprise de pouvoir trouver ses propres ressources en eau (via un forage par exemple) et ce, en conformité avec les exigences de l'Agence Régionale pour la Santé.

Elle a également imposé le raccordement au réseau collectif d'assainissement des eaux usées lorsque ce dernier existe.

En cas d'inexistence de ce réseau, il est rappelé que la mise en place d'un dispositif autonome est obligatoire afin d'éviter tout rejet non traité dans l'environnement.

De même, pour les eaux usées non domestiques, la Communauté de Communes rappelle que le rejet direct, sans pré traitement est interdit afin de ne pas polluer le réseau, la station et éventuellement le milieu récepteur in fine. Si jamais la commune refuse le branchement sur le réseau d'assainissement collectif, le porteur de projet peut trouver des solutions de traitement sur son unité foncière avec un rejet dans le réseau conformément aux exigences du gestionnaire.

Globalement la Communauté de Communes souhaite contrôler les raccordements aux réseaux afin de contrôler les prélèvements de la ressource en eau mais également les rejets pollués dans les milieux.

Concernant les eaux pluviales, la Communauté de Communes connaît parfois des surcharges du réseau unitaire qui peuvent mettre en difficulté les stations d'épurations ou surcharger le réseau d'eau pluvial séparé. Cette surcharge du réseau d'eaux pluviales, dû à un raccordement

eaux devront être trouvées sur le terrain en accord avec la réglementation en vigueur.

8.2 Assainissement

8.2.1 - Eaux usées domestiques

Le branchement à un réseau collectif d'assainissement des eaux usées est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelle qui requiert un dispositif d'assainissement. Si le terrain est en contrebas du réseau collectif d'assainissement, une pompe de relevage sera exigée.

Toutefois, en l'absence d'un tel réseau, toutes les eaux usées devront être dirigées vers des dispositifs autonomes de traitement et d'évacuation conformes à la réglementation en vigueur.

Dans les zones prévues en assainissement collectif, ces dispositifs devront être conçus de manière à pouvoir être mis hors circuit et la construction directement raccordée au réseau collectif lorsqu'il sera réalisé.

8.2.2 - Eaux usées non domestiques

Tout déversement d'eaux usées non domestiques dans le réseau collectif d'assainissement doit être compatible avec les caractéristiques du réseau. L'évacuation des eaux usées non domestiques dans le réseau collectif d'assainissement est subordonnée à un pré-traitement.

A défaut de branchement sur le réseau collectif d'assainissement, les eaux usées non domestiques doivent être traitées et évacuées conformément à la réglementation en vigueur et compte-tenu des caractéristiques du milieu récepteur.

8.2.3 - Eaux pluviales

Les eaux pluviales en provenance des parcelles privatives doivent être infiltrées prioritairement sur le terrain.

Dans le cas d'une impossibilité d'infiltration avérée, tout rejet vers les infrastructures, lorsqu'elles existent, doit se faire en débit limité et/ou différé.

D'autre part, le rejet au réseau collectif peut faire l'objet, si nécessaire, d'un traitement qualitatif.

important des eaux de toitures, a pu aggraver les conséquences des évènements pluvieux de 2016. Par conséquent, la Communauté de Communes a souhaité réguler l'apport des eaux pluviales dans son réseau en imposant une infiltration systématique. Néanmoins certaines zones peuvent être argileuses et/ou infiltrer difficilement. Le pétitionnaire devra donc prouver les difficultés ou l'impossibilité d'infiltration (grâce à une étude de sol) pour demander un rejet dans le réseau. Par ailleurs, la Communauté de Communes, gestionnaire du réseau d'eau pluvial, se réserve donc d'imposer une temporisation des eaux sur la parcelle privée et/ou un débit de fuite limité afin de réguler l'impact sur le réseau et le milieu récepteur.

Enfin, dans le cadre du développement des communications numérique, la Communauté de Communes reconfirme les pratiques des travaux de VRD en imposant les fourreaux d'attente pour le développement de la fibre optique.

8.3 Conditions de desserte en infrastructure et réseaux électroniques

Tout raccordement d'une nouvelle installation et/ou construction devra être réalisé en souterrain depuis le domaine public.

Les infrastructures nouvelles ou la réfection des existantes devront être conçues de sorte à rendre possible le raccordement aux lignes de communications électroniques à Très haut Débit en fibre optique (FITH) pour toutes constructions à usage d'activité ou d'habitat attenantes. Les opérations d'aménagement doivent prévoir la réalisation de fourreaux en attente sous les voies.

1.1.4 Justification et explication du règlement de la zone AU

REGLEMENT	JUSTIFICATIFS
SECTION 1 – DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE Article AU1 - Constructions interdites 1.1 - Les exploitations agricoles et forestières 1.2 - Les commerces 1.3 - Les cinémas 1.4 - Les constructions à usage industriel 1.5 - Les entrepôts 1.6 - Sont également interdites les occupations et utilisations du sol visées à l'article AU2 et qui ne répondent pas aux conditions imposées à cet article.	Le SCOT indique (P. 43 et suivantes du DOO) que « *le commerce, les services, l'hébergement hôtelier, l'activité artisanale peu nuisante sont des activités économiques compatibles avec la proximité de l'habitat. Elles participent à l'animation urbaine et à l'attractivité du centre-ville* ». Il prescrit que « *au sein des documents d'urbanisme locaux, de rédiger les dispositions règlementaires permettant l'implantation de ces activités au sein du tissu urbain, à condition qu'elles n'engendrent pas des nuisances pour le parc résidentiel* ». Il conclut par le fait que « *cette prescription est, notamment, essentielle pour le secteur de l'artisanat. En effet, elle garantit le parcours d'accueil des entreprises, commençant dans une structure intégrée au tissu urbain, puis s'implantant, après évolution, dans une zone d'activités dédiée. Les documents d'urbanisme locaux ne doivent pas empêcher ce circuit* ». Dans ce cadre seules les activités réservées aux zones Naturelles, Agricoles et aux zones d'activités structurantes du territoire ont été interdites. Par ailleurs, le SCOT impose que les activités commerciales soient implantées dans les zones définies comme zones de centralité et dans les ZACOM (zones d'activités commerciales). Les zones AU sont considérées comme de futures zones de centralité et on ne peut qu'espérer le commerce accompagnera le développement de l'habitat. Par conséquent, le commerce est autorisé dans cette zone.
Article AU2 – Constructions soumises à condition Les constructions et installations nouvelles, l'adaptation, le changement de destination, la réfection ou l'extension des constructions existantes, de quelque destination que ce soit, autre que celles visées à l'article 1 sont admis sous réserve : • du respect des dispositifs du PPRI en secteur AUbi, • d'être compatible avec les Orientations d'Aménagement et de Programmation (pièce 3 du PLUi) • qu'ils ne portent pas atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique, • que l'aménagement de la zone se fasse au fur et à mesure pour les secteurs AUa, • que l'aménagement de la zone se fasse sous forme d'une opération d'aménagement d'ensemble pour les secteurs AUb et AUbi.	Les possibilités de constructibilité ouvertes à l'article 1 sont néanmoins pondérées par l'application du règlement du PPRI et l'assurance qu'elles ne viendront pas générer un risque ou des nuisances à l'environnement urbain existant. Le règlement est par ailleurs complété par les OAP. Les constructions et installations nouvelles devront être compatibles avec les prescriptions de cette pièce. Comme l'indiquent les justificatifs du zonage, les zones dont les communes ont la maîtrise foncière s'urbanise au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone (AUa) et les autres (AUb et AUbi) selon un aménagement d'ensemble de la zone.

SECTION 2 – CARACTERISTIQUE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Article AU3 – Volumétrie et implantation des constructions

3.1 Emprise au sol

L'emprise au sol des constructions ne devra pas excéder 60 % par rapport à la superficie totale de l'unité foncière de la zone.

La Communauté de Communes a subi les forts évènements pluvieux de 2016 dont les conséquences en termes d'inondation ont été aggravées par l'imperméabilisation des sols au fil du temps. Par ailleurs, les bienfaits des espaces végétalisés tant pour le relais de la biodiversité ou pour créer des îlots de fraîcheur ont été reconnus.

Dans ce cadre, la Communauté de Communes a donc souhaité limiter les emprises de constructions à 60%. Ces 60% se calculent uniquement sur la partie de l'unité foncière classée en zone AU. Cette emprise étant maximale, en cas de nouvelles constructions seront déduites celles déjà existantes. Cette disposition est complétée par Coefficient de Biotope défini à l'article AU5. Les équipements nécessaires aux services publics et/ou d'intérêt collectif dérogent à cette règle pour donner plus de souplesse aux projets architecturaux.

3.2 Hauteur des constructions

3.2.1 - Prescriptions générales

La hauteur maximale des constructions est calculée en tout point du bâtiment par rapport au sol naturel. Les ouvrages de faible emprise, tels que souches de cheminée et de ventilation, locaux techniques d'ascenseur, clochetons, tourelles etc... ne sont pas à prendre en compte pour l'application du présent article. Néanmoins ils ne devront pas représenter plus de 1/5° de la hauteur maximale de la construction.

Lorsque le terrain est en pente (>2%), le point de référence de la hauteur maximale est pris au milieu de la façade ou du pignon sur rue de la construction.

3.2.2 - Constructions à deux pans minimum

Lorsque les constructions possèdent une toiture avec au moins deux pans, la hauteur maximale ne doit pas excéder 9 mètres.

3.2.3 - Constructions en toiture terrasse

Dans la continuité du tissu urbain existant et donc de la zone UB, la hauteur maximale est uniformément fixée à 7 m à ou à l'acrotère pour les toitures terrasse. Quant aux constructions à pans la hauteur a été réglementée à 9mètres maximum.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics et/ou d'intérêt collectif échappent à toute règle de hauteur. En effet, les compétences d'un architecte sont souvent imposées, garant d'une certaine qualité. L'objectif est de ne pas venir contrarier un projet marquant. La clause de l'insertion dans l'environnement sert de garde-fou.

Lorsque les constructions possèdent une toiture terrasse, la hauteur maximale ne doit pas excéder 7 mètres.

3.2.4 - Toutefois, une hauteur différente pourra être autorisée ou imposée pour les constructions et installations nécessaires aux services publics et/ou d'intérêt collectif dont la vocation nécessite une grande hauteur et qui présentent des qualités architecturales compatibles avec leur environnement.

3.3 Implantation des constructions

3.3.1 - Dispositions générales

Les règles ci-après ne s'appliquent pas pour les constructions de moins de 12 m² d'emprise au sol, les ouvrages enterrés, les piscines et les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, pour lesquels il n'est pas fixé de règles.

Les ouvrages de faible emprise, tels que souches de cheminée et de ventilation, locaux techniques d'ascenseur (etc.) ne sont pas à prendre en compte pour l'application du présent article.

La Communauté de Communes a souhaité laisser libre de règles les constructions de faible emprise (12 m² maximum) afin de ne pas gérer les cabanons de jardins. Elle préfère se focaliser sur les volumes ayant plus d'impact dans l'environnement. Il en va de même pour les piscines. Les installations nécessaires aux services publics et/ou d'intérêt collectif nécessitent aussi de la souplesse et ce d'autant qu'ils sont souvent issus d'un projet architectural qu'il est intéressant de laisser s'exprimer librement. Afin de lever toute ambiguïté sur les ouvrages enterrés (cuve de récupération d'eaux pluviales, assainissement individuel, cave etc…) il n'est pas non plus fixé de règle d'implantation sur ces éléments.

3.3.2 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Définition

Les dispositions d'implantation par rapport aux voies et emprises publiques s'appliquent à toutes voies publiques ou privées ouvertes à la circulation générale et aux emprises publiques.

Règles d'implantation

Les constructions doivent être implantées soit :

- à l'alignement.
- avec un retrait minimum de 5 mètres.

La zone AU correspond au tissu plus récent et contemporain en passe de s'urbaniser. Les parcelles devront donc être aérées afin de maintenir une présence importante du végétal et une densité permettant d'assurer le stationnement sur la parcelle, de paysager l'unité foncière etc…

L'objectif des règles d'alignement et de limite séparative est à la fois de maintenir une aération partielle du tissu favorisant le développement du végétal et donc du maintien de la biodiversité en ville, des îlots de fraîcheur etc… (possibilité de retrait de 5 m minimum par rapport à l'alignement et de 3 mètres par rapport aux limites séparatives) mais également de laisser la possibilité de retrouver les implantations historiques du bâti avec la possibilité d'une implantation en alignement et ou en limite

3.3.3 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions peuvent être implantées soit :

- en limites séparatives,

- soit à une distance horizontale en tout point de la construction qui ne pourra pas être inférieure à 3 m de la limite séparative la plus proche.

séparative. Il est à noter que les parcelles étant plus petites que 20 ans auparavant, permettre ces implantations historiques contribue à la limitation de la consommation de l'espace et à une optimisation du terrain pour disposer du reste en agrément.

Les distances minimales en cas de retrait visent à limiter les conflits d'usage en garantissant un passage pour l'entretien des parcelles (3 mètres par rapport aux limites séparatives) et assurer un espace suffisant pour pouvoir stationner les véhicules devant la parcelle (5 mètres par rapport à l'alignement).

Article AU4 – Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

4.1 Aspect extérieur des constructions

4.1.1 - Prescriptions générales

Les matériaux utilisés pour restaurer ou transformer un bâtiment existant seront identiques ou similaires, en texture et en couleur, à ceux qui ont servi pour la construction d'origine, sauf s'il s'agit d'améliorer l'aspect extérieur en conformité avec les prescriptions ci-après.

Les matériaux ou les techniques innovantes découlant de la mise en œuvre d'une performance énergétique ou de l'utilisation des énergies ou ressources renouvelables sont admis.

Le blanc pur (RAL 9010), les tonalités vives, brillantes sont interdites.

Les dispositions du présent article n'excluent pas la réalisation d'éléments de toiture ponctuels justifiés par les besoins de la composition (lucarnes, tourelles, terrassons, croupes, etc.) à condition que ceux-ci ne dénaturent pas le volume général de la construction.

Dans le cas des terrains dont la pente est supérieure ou égale à 2%, les constructions devront présenter une bonne insertion dans la pente.

Les prescriptions générales ont pour objectif de rappeler que les constructions allant dans le sens du Grenelle de l'environnement en déployant des techniques de récupération des eaux pluviales, d'infiltration sur place (les toitures végétalisées) d'énergie renouvelable (éolienne, panneaux solaires etc…) ou tout autre moyen permettant d'économiser de l'énergie et de valoriser les ressources naturelles, ne peuvent être interdites.

Il est également rappelé pour une plus grande cohérence et une meilleure insertion dans l'environnement qu'en cas de rénovation, les mêmes matériaux sont exigés. L'objectif est d'éviter un patchwork de matériaux sur une même construction. D'autres matériaux pourront être utilisés si cela améliore l'aspect de la construction. Cette interprétation est laissée à la charge de l'instructeur et des élus signataires.

Enfin, le blanc pur n'est pas une couleur historiquement présente sur les territoires de l'intercommunalité (contrairement à la Bretagne par exemple). Donc bien que son usage se soit démultiplié au travers des menuiseries et des clôtures avec l'introduction du PVC dans les matériaux de construction, l'objectif est d'interdire ce blanc pur au profit de teinte plus neutres, moins voyantes : crème, brun, brique, gris anthracite etc…

4.1.2 - Règles alternatives

Les projets présentant une création ou une innovation architecturale peuvent être admis

nonobstant les règles ci-après hormis l'application de l'article 4.1.6 sur les clôtures.

Pour les annexes inférieures à 12 m², les dispositions du 4.1. sur les aspects extérieurs des constructions ne sont pas applicables. Néanmoins elles devront être de couleur sombre.

Sous réserve de l'application de l'article R. 111-27 du Code de l'Urbanisme, des dispositions différentes peuvent être admises ou imposées dans les cas suivants :

- Extension, réfection ou aménagement de bâtiments existants non conformes aux prescriptions ci-dessus.
- Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Nonobstant les dispositifs du 4.1.1, des teintes et des tonalités différentes de celles énoncées au 4.1.3 pourront être admises pour l'animation ponctuelle des façades.

La Communauté de Communes a conscience que les règles d'un règlement ne permettent pas de prévoir tous les cas de figure. Elle souhaite donc ne pas s'empêcher de pouvoir accueillir des projets architecturaux sortant du cadre classique des constructions traditionnelles. Elle a donc instauré une règle dérogatoire. L'obligation de respecter la règle des clôtures est maintenue. En effet, la clôture constitue une zone de transition entre l'espace public et l'espace privé. La cohérence dans l'ensemble du tissu est le garant d'une bonne intégration peu importe le projet.

La Communauté de Communes a souhaité laisser libre de règles les constructions de faible emprise (12 m² maximum) afin de ne pas gérer les cabanons de jardins. Elle préfère se focaliser sur les volumes ayant plus d'impact dans l'environnement.

4.1.3 - Façades

Prescriptions générales

Les matériaux destinés à être recouverts (brique creuse, parpaing, etc.) doivent être enduits ou être doublés par un parement. Inversement, les matériaux destinés à rester apparents ne doivent pas recevoir de mise en peinture ou être recouverts.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics et/ou d'intérêt collectif échappent à toute règle. En effet, les compétences d'un architecte sont souvent imposées, garant d'une certaine qualité. Il est important de pouvoir lui laisser exprimer librement son sens artistique sans le cloitrer dans l'architecture traditionnelle.

Constructions principales, extensions et annexes accolées

En dehors des zones du PPRI et à l'exclusion des terrains dont la pente est supérieure à 2%, le niveau de rez-de-chaussée des constructions doit être compris entre 0,20 m et 0.60 m par rapport au niveau du sol naturel relevé au milieu de la façade de celles-ci.

Les façades doivent être de nuance claire et de teintes gris, blanc cassé, beige, ocre beige, ton pierre, brique, ocre jaune ou de teinte similaire.

Lorsque les façades sont réalisées en bois, il est préconisé de les laisser à l'état naturel. En cas d'utilisation d'un produit de finition, le résultat devra être mat et respecter les teintes gris clair à sombre, blanc cassé, beige, ocre beige, ton pierre, brique, ocre jaune ou de teinte similaire.

Les constructions contemporaines possèdent des animations de façades avec des couleurs parfois différentes des teintes traditionnelles : encadrement de fenêtres, bandes marquant les ouvertures, volumes secondaires etc… La Communauté de Communes a souhaité permettre ce type de vocabulaire architecturale qui de surcroit peut éviter la banalisation des styles d'habitation.

L'objectif de repréciser les revêtements est d'éviter d'avoir des clôtures en parpaings non enduits par exemple qui esthétiquement sont peu heureuses. A contrario certaines constructions en pierre ne doivent pas être enduites sous peine de créer des soucis

Les matériaux translucides ou transparents sont autorisés pour les vérandas, les verrières, les extensions vitrées et les abris de piscine.

Constructions annexes indépendantes

Les annexes indépendantes devront être en harmonie à la construction principale en teinte et en aspect.

Pour les abris de piscine et les serres, les matériaux translucides ou transparents peuvent être autorisés.

4.1.4 - Toitures

Constructions principales, extensions et annexes accolées

Pente et pans :

Lorsque la toiture de la construction principale comporte deux versants principaux, ces derniers devront respecter une inclinaison comprise entre 35° et 45° pour l'ensemble de la zone AU.

Les toitures plates ou inférieures à 3° sont autorisées à condition qu'elles soient masquées par un acrotère.

Néanmoins en cas d'extension, elles ne devront pas excéder 50% de l'emprise au sol de la construction totale.

Les toitures à monopan sont autorisées en cas d'extension uniquement.

Les toitures des vérandas, des verrières, des extensions vitrées et des abris de piscine peuvent comporter un ou plusieurs pans dont la pente n'est pas réglementée.

Aspect :

Dans le cas des toitures à pans, seules les teintes rouges, brun-rouge, couleur ardoise, acier ou zinc sont autorisées.

La densité minimale exigée est de 20 tuiles/ardoises au m².

Les matériaux translucides ou transparents peuvent être autorisés pour les vérandas, les verrières, les extensions vitrées et les abris de piscine.

structurels : humidité dans les murs, dégradation de la pierre etc…

L'objectif majeur du règlement des aspects extérieurs de la zone AU est le maintien des caractéristiques historiquement présentes au sein du territoire :

- Des façades plutôt claires à sombre dans les ocres, crème etc… qui rappellent les enduis à la chaux issue de matériaux naturels (ton pierre, ton brique etc…).
- Des toitures dont les tuiles sont dans les couleurs de l'ardoise ou de la tuile traditionnelle : couleurs gris anthracite, brun rouge (terre cuite).
- Des toitures majoritairement à deux pans avec des pentes comprises entre 35° et 45°.
- L'interdiction des « chiens assis ».

En complément de ce style architectural, la Communauté de Communes a souhaité également s'adapter aux nouvelles formes et usages des constructions. Dans ce cadre elle a écrit des règles permettant :

- la réalisation des serres, verrières, vérandas, pergolas, abris de piscine etc…
- les toitures plates à condition qu'elles soient dissimulées par un acrotère et qu'elle ne représente pas plus de moitié de la surface totale de la toiture de la construction.
  Extension en toiture plate : si une construction existante fait 100m² d'emprise au sol il pourra donc être autorisé une extension en toiture plate de 50m² (proportion 2/3-1/3).

- Les toitures à faible pente à condition qu'elles ne représentent qu'une minorité du volume de la construction, en cas d'extension. Les conditions citées sont cumulatives.
- Les panneaux solaires à conditions qu'ils soient bien intégrés dans les volumes.
- Les volets roulants à condition qu'ils soient complètement intégrés dans la nouvelle construction.

Constructions annexes indépendantes

Pente et pans :

Les toitures des constructions annexes indépendantes doivent comporter au moins un pan avec une pente adaptée à la nature des matériaux employés, sans pouvoir être inférieure à 25°.

Les toitures plates sont également autorisées à condition d'être masquées par un acrotère.

Pour les serres et les abris de piscine, les toitures peuvent comporter un ou plusieurs pans dont la pente n'est pas réglementée.

Aspects et teintes :

Les matériaux de couverture seront en harmonie avec la construction principale en teinte et en aspect.

Pour les serres et les abris de piscine, les matériaux translucides ou transparents peuvent être autorisés.

Installations de panneaux solaires ou photovoltaïques

Une pose discrète doit être recherchée par une mise en œuvre au plus près du nu du matériau de couverture de la toiture (pose encastrée ou en superposition estompée) et par une implantation privilégiée :

- sur les parties basses de la toiture,
- ou sur les volumes secondaires ou sur les dépendances,
- ou sur le versant non visible du domaine public lorsque cela est techniquement possible,
- et/ou en alignement avec des châssis de toit.

4.1.5 - Ouvertures

Les « chiens assis » sont interdits.

Les coffrets de volets roulants s'inscrivant en surépaisseur de la toiture ou de la façade et/ou sous linteau (ou voussure) de l'ouverture sont interdits.

4.1.6 - Clôtures

Prescriptions générales

Dans le cadre des annexes, seules une notion d'harmonie est retenue pour plus une plus grande souplesse. Il appartiendra au service instructeur et aux élus signataire de déterminer cette notion d'harmonie. Un architecte conseil et/ou le CAUE pourront être des appuis intéressants pour cette interprétation.

La clôture est un des espaces les plus importants dans le développement des espaces urbains puisqu'elle constitue l'élément de transition entre l'espace privé et l'espace public. Elle est

Les matériaux destinés à être recouverts (brique creuse, parpaing, etc.) doivent être enduits ou être doublés par un parement. Inversement, les matériaux destinés à rester apparents ne doivent pas recevoir de mise en peinture.

Les clôtures constituées de plaques et de poteaux bétons sont interdites à l'exception de celles constituées d'une plaque en soubassement de 30 cm maximum surmontées d'un grillage.

La hauteur des clôtures est fixée à 1.60 mètres maximum par rapport au niveau naturel du sol.

Les clôtures sur rue

La mise en place de brise-vue en matériaux naturels ou précaires est interdite (toile, paillage etc.).

Seuls sont autorisés :

- Le mur plein d'une hauteur minimale de 1.10 m, réalisé avec un enduit dont l'aspect et la couleur seront en harmonie avec la construction principale. Les murs en gabions sont interdits.
- Le muret de 0,60 m de hauteur maximum, surmonté d'éléments de clôture ajourés.
- Le grillage doublé d'une haie.

donc principalement réglementée au niveau des clôtures sur rue.

En effet, concernant les clôtures en limite séparative seule la hauteur est réglementée (1.60 m maximum) et il est rappelé que les clôtures constituées de plaques béton sont interdites. En effet, pour des questions de coûts elles se sont substituées aux murs maçonnés mais esthétiquement n'ont pas leur qualité.

Les styles de clôture autorisés sur rue se veulent sobres, dans la continuité de l'existant : murs, murets, clôture grillagée doublée d'une haie obligatoire. Elle permet de créer un espace végétalisé de transition. Elle apporte une respiration tout en brisant les vues directes dans les jardins privatifs. La hauteur maximale des clôtures est plafonnée à 1.10 à 1.60 mètres, hauteurs constatées sur le territoire. Les gabions sont interdits.



Mur gabion

4.2 Prescriptions des éléments du paysage à conserver (article L151-19)

Sans objet.

Article AU5 – Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et des abords des constructions

5.1 Coefficient de biotope (surfaces non-imperméabilisés ou éco-aménageables)

Il n'est pas fixé de règles.

5.2 Espaces libres et plantations

Il est à noter que la Communauté de communes a spécifié des règles précises concernant les traitements paysagers dans son règlement. En effet, elle a souhaité déterminer un rapport de conformité, en garantissant une certaine végétalisation des parcelles. Le cadre des OAP TVB/paysage vient compléter le règlement.

Les terrains doivent comprendre 40% de leur surface totale en espaces verts de pleine terre végétalisés.

Les arbres à grand développement devront être préservés.

Lorsque leur abattage est nécessaire, il est demandé de replanter sur le terrain d'assiette du projet, des arbres dont le développement, à terme, sera équivalent.

Les espaces libres de toute construction et les espaces communs, notamment les aires des stationnements, doivent être plantés à raison d'un arbre au moins par 200 m² de terrain.

5.2 Espaces libres et plantations

Les arbres à grand développement devront être préservés.

Lorsque leur abattage est nécessaire, il est demandé de replanter sur le terrain d'assiette du projet, des arbres dont le développement, à terme, sera équivalent.

Les espaces libres de toute construction et les espaces communs, notamment les aires des stationnements, doivent être plantés à raison d'un arbre au moins par 200 m² de terrain.

5.3 Prescriptions des éléments du paysage à conserver (article L151-23)

Sans objet.

Article AU6 – Stationnement

6.1 - Prescriptions générales

Le stationnement des véhicules de toute nature correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors de la voie publique ou privée.

La taille minimale d'une place de stationnement est de 2.5 mètres par 5 mètres.

La surface minimum d'une place de stationnement pour cycle est 1.5 m².

Une définition de la taille des stationnements (cycle et automobile) est précisée pour faciliter l'instruction des dossiers.

L'encombrement du domaine public par du stationnement a été une des problématiques soulevées dans le diagnostic. L'objectif est donc d'obliger les pétitionnaires à gérer sur leur parcelle privée leur stationnement. Cette règle s'appliquant également aux divisions en copropriété, de fait, elle limitera les divisions qui ne permettent pas de trouver une solution sur cette question. Il est rappelé néanmoins que cette exigence ne peut s'appliquer aux

6.2 - Règle applicable aux constructions à usage d'habitation

Il est exigé sur le terrain d'assiette au minimum 2 places de stationnement par nouveau logement.

Cette règle n'est pas applicable aux logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat pour lesquels il ne peut pas être exigé plus d'une place ainsi que pour les résidences universitaires et l'hébergement destiné aux personnes âgées pour lesquels il ne peut être pas exigé plus d'une place pour trois places d'hébergement.

6.3 – Aires de stationnement pour véhicules propres

Lors de la création ou de la modification d'aires de stationnement destinées aux véhicules automobiles, un minimum de 10% des places, sans être inférieur à une place, résultant de l'application des articles 6.1 et 6.2 ci-dessus, seront équipés par un circuit électrique spécialisé pour permettre la recharge des véhicules électriques ou hybrides rechargeables.

Cette disposition ne s'applique pas aux aires de stationnement de moins de 10 places.

6.4 – Dispositions relatives aux cycles

Toute nouvelle construction devra prévoir du stationnement cycle à minima couvert et sécurisé.

Cette disposition ne s'applique pas aux constructions à destination d'habitation comprenant jusqu'à trois logements.

Tout local affecté à un usage de stationnement doit avoir une surface d'au moins 10 m² à destination du stationnement cycle. Ces dispositions concernent les parcs de stationnements d'accès destinés aux seuls occupants de l'immeuble ou salariés de l'entreprise.

6.5 – Règle alternative

Les obligations de l'alinéa 6.2 ne sont pas applicables aux aménagements ou aux extensions limitées de la surface de plancher des constructions existantes, si leur affectation reste inchangée ou s'il n'y a pas de création de logements supplémentaires.

Les obligations de l'alinéa 6.3 ne sont pas applicables aux activités qui pourraient justifier d'un stationnement cycle à proximité direct au sein des espaces publics.

dérogations d'ores et déjà prévu par la législation (code de la construction).

Dans le cadre de la transition énergétique, la Communauté de Communes souhaite qu'un effort particulier soit porté sur la création des bornes de recharges qui doivent accompagner le développement de la flotte de véhicules électriques.

Afin de limiter l'émission de gaz à effet de serre et donc d'encourager la pratique du vélo, il est nécessaire de développer les structures accompagnant ce mode de déplacement. Dans ce cadre, la Communauté de Communes a souhaité instaurer l'obligation de création de stationnement cycle. L'objectif est d'obtenir un impact sur les constructions générant des flux importants.

Il est attendu que ce stationnement soit couvert de telle sorte que les vélos puissent être protégés des intempéries.



Exemple de stationnement cycle couvert

On entendra également un stationnement sécurisé : soit de par sa localisation (visible, exposé avec du passage) et/ou par la mise en place de systèmes assurant cette sécurité : surveillance, stationnement clos etc…



Exemple de stationnement cycle clos et sécurisé

Enfin, il est imposé que tout local destiné à de stationnement automobile devra comprendre du stationnement cycle à hauteur de 10 m² minimum consacré à cet usage.

Les obligations en matière de stationnement connaissent deux dérogations :

- Lorsqu'une construction possède un projet d'extension limitée qui ne vient pas remettre en cause l'occupation de la construction, ces règles ne s'imposent pas. L'objectif est de ne pas contraindre les petites évolutions des constructions en place. En revanche, lorsque cette extension peut engendrer un besoin de stationnement par sa superficie (exemple : extension importante d'une entreprise) alors, pour éviter tout souci lié au stationnement, les règles s'imposent.
- Lorsqu'une activité souhaite se développer mais qu'elle n'a pas le foncier disponible pour créer du stationnement cycle et qu'en plus il en existe sur le domaine public à proximité immédiate (l'instructeur et les élus devront déterminer la suffisance en quantité et en distance de ce stationnent) alors cette activité sera exonérée de stationnement cycle. L'objectif de la Communauté de Communes est de pallier au manquement en termes de stationnement cycle dans cette zone et donc alléger les contraintes des activités

SECTION 3 – EQUIPEMENTS ET RESEAUX

Article AU7 – Desserte par les voies publiques ou privées

7.1 - Le projet peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à son importance ou à la destination des constructions ou aménagements envisagés, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Il peut également être refusé ou n'être accepté que sous réserve de prescriptions spéciales si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

7.2 - Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur le fonds voisin.

Nonobstant les dispositions ci-dessus, la largeur d'un chemin privé ou d'une servitude, assurant l'accès à la voie publique ou privée, ne pourra être inférieure à 4 mètres. Cette règle ne s'applique pas aux constructions de moins de 12 m² d'emprise au sol.

7.3- Les accès des constructions et installations à partir des voies ouvertes à la circulation publique doivent être aménagées de façon à :

- assurer la sécurité de la circulation générale et celles des usagers de telle manière que les véhicules puissent entrer ou sortir des établissements sans avoir à effectuer des manœuvres dangereuses sur la voie,
- assurer la visibilité au droit de ces accès.

7.4- Lors de la réalisation de nouvelles voiries, qu'elles soient publiques ou privées, ces dernières doivent répondre aux normes d'accessibilité aux personnes handicapées et/ou à mobilité réduite issues de la loi du 11 février 2005.

Article AU8 – Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics

8.1 Alimentation en eau potable

notamment commerciales en la matière à partir du moment où l'infrastructure a été créée.

L'objectif de l'article AU7 est d'imposer des conditions de circulation minimum pour en assurer la sécurité et le confort. En effet, dans le cas du développement en double rideau ou de petites opérations de lotissement dont les espaces communs sont ensuite gérés en indivision, bien souvent l'accès est trop étroit ou sans visibilité sécurisée lors du raccordement à l'emprise publique. La Communauté de Communes rappelle donc qu'en cas de problème de sécurité (sortie dans un virage par exemple), elle peut s'opposer au projet. De même, elle exige 4 mètres minimum concernant les accès privés, y compris les servitudes. Un rappel est également fait concernant l'obligation en matière d'accessibilité aux personnes handicapées en matière de création de voirie et/ou d'emprise publique.

Le branchement sur le réseau public d'eau potable est obligatoire pour toute construction à usage d'habitation.

Les constructions et installations à usage d'activité peuvent être raccordées au réseau public si ce dernier est susceptible de fournir les consommations prévisibles. Dans le cas contraire, les ressources en eaux devront être trouvées sur le terrain en accord avec la réglementation en vigueur.

8.2 Assainissement

8.2.1 - Eaux usées domestiques

Le branchement à un réseau collectif d'assainissement des eaux usées est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelle qui requiert un dispositif d'assainissement. Si le terrain est en contrebas du réseau collectif d'assainissement, une pompe de relevage pourra être exigée.

Toutefois, en l'absence d'un tel réseau, toutes les eaux usées devront être dirigées vers des dispositifs autonomes de traitement et d'évacuation conformes à la réglementation en vigueur.

Dans les zones prévues en assainissement collectif, ces dispositifs devront être conçus de manière à pouvoir être mis hors circuit et la construction directement raccordée au réseau collectif lorsqu'il sera réalisé.

8.2.2 - Eaux usées non domestiques

Tout déversement d'eaux usées non domestiques dans le réseau collectif d'assainissement doit être compatible avec les caractéristiques du réseau. L'évacuation des eaux usées non domestiques dans le réseau collectif d'assainissement est subordonnée à un pré-traitement.

A défaut de branchement sur le réseau collectif d'assainissement, les eaux usées non domestiques doivent être traitées et évacuées conformément à la réglementation en vigueur et compte-tenu des caractéristiques du milieu récepteur.

8.2.3 - Eaux pluviales

Les eaux pluviales en provenance des parcelles privatives doivent être infiltrées prioritairement sur le terrain.

La Communauté de Communes a souhaité encadrer le raccordement au réseau afin de limiter notamment l'impact sur l'eau en tant que ressource et en tant que milieu récepteur mais aussi pour assurer la salubrité publique.

Dans ce cadre elle a imposé le raccordement au réseau collectif d'eau potable et d'assainissement des eaux usées lorsque ce dernier existe.

En cas d'inexistence de ce réseau, il est rappelé que la mise en place d'un dispositif autonome est obligatoire afin d'éviter tout rejet non traité dans l'environnement.

Concernant le réseau d'eau potable, la Communauté de Communes souhaite ne pas avoir à subir de façon imprévue une surcharge éventuelle du réseau due à l'implantation d'une entreprise fortement consommatrice en eau (ex : agro-industrie, papeterie etc…). Par conséquent, elle indique qu'elle se réserve le droit de pouvoir choisir ou non le raccordement et donc le renforcement éventuel par la Communauté de Communes, du réseau. En cas de refus du raccordement, elle laisse la possibilité à l'entreprise de pouvoir trouver ses propres ressources en eau (via un forage par exemple) et ce, en conformité avec les exigences de l'Agence Régionale pour la Santé.

Il en va de même pour les eaux usées non domestiques. Elle rappelle que le rejet direct, sans pré traitement est interdit afin de ne pas polluer le réseau, la station et éventuellement le milieu récepteur in fine. Si jamais la commune refuse le branchement sur le réseau d'assainissement collectif, le porteur de projet peut trouver des solutions de traitement sur son unité foncière avec un rejet dans le réseau conformément aux exigences du gestionnaire.

Globalement la Communauté de Communes souhaite contrôler les raccordements aux

Dans le cas d'une impossibilité d'infiltration avérée, tout rejet vers les infrastructures, lorsqu'elles existent, doit se faire en débit limité et/ou différé.

D'autre part, le rejet au réseau collectif peut faire l'objet, si nécessaire, d'un traitement qualitatif.

réseaux afin de contrôler les prélèvements de la ressource en eau mais également les rejets pollués dans les milieux.

Concernant les eaux pluviales, la Communauté de Communes connaît parfois des surcharges du réseau unitaire qui peuvent mettre en difficulté les stations d'épurations ou surcharger le réseau d'eau pluvial séparé. Cette surcharge du réseau d'eaux pluviales, dû à un raccordement important des eaux de toitures, a pu aggraver les conséquences des évènements pluvieux de 2016. Par conséquent, la Communauté de Communes a souhaité réguler l'apport des eaux pluviales dans son réseau en imposant une infiltration systématique. Néanmoins certaines zones peuvent être argileuses et/ou infiltrées difficilement. Le pétitionnaire devra donc prouver les difficultés ou l'impossibilité d'infiltration (grâce à une étude de sol) pour demander un rejet dans le réseau. Par ailleurs, la Communauté de Communes, gestionnaire du réseau d'eau pluvial, se réserve donc d'imposer une temporisation des eaux sur la parcelle privée et/ou un débit de fuite limité afin de réguler l'impact sur le réseau et le milieu récepteur.

8.3 Conditions de desserte en infrastructure et réseaux électroniques

Tout raccordement d'une nouvelle installation et/ou construction devra être réalisé en souterrain depuis le domaine public.

Les infrastructures nouvelles ou la réfection des existantes devront être conçues de sorte à rendre possible le raccordement aux lignes de communications électroniques à Très haut Débit en fibre optique (FITH) pour toutes constructions à usage d'activité ou d'habitat attenantes. Les opérations d'aménagement doivent prévoir la réalisation de fourreaux en attente sous les voies.

Enfin, dans le cadre du développement des communications numérique, la Communauté de Communes reconfirme les pratiques des travaux de VRD en imposant les fourreaux d'attente pour le développement de la fibre optique.

1.1.5 Justification et explication du règlement de la zone AUI

REGLEMENT	JUSTIFICATIFS
SECTION 1 – DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE Article AUI1 - Constructions interdites 1.1 - Les exploitations agricoles et forestières 1.2- Les activités commerciales 1.3 - Les hébergements hôteliers et touristiques 1.4 - Les cinémas 1.5 - Les établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale 1.6 - Les salles d'art et de spectacles 1.7 - Les équipements sportifs 1.8 - Les centres de congrès et d'exposition 1.9 - Sont également interdites les occupations et utilisations du sol visées à l'article AUI2 et qui ne répondent pas aux conditions imposées à cet article. Article AUI2 – Constructions soumises à condition Sont admis sous réserve d'être compatible avec les Orientations d'Aménagement et de Programmation (pièce 3 du PLU) : 2.1 - Les constructions et installations nouvelles, l'adaptation, le changement de destination, la réfection ou l'extension des constructions existantes, de quelque destination que ce soit, autre que celles visées à l'article 1. 2.2 - Les locaux à usage d'habitation et leurs extensions destinés aux personnes dont la présence est nécessaire pour la bonne marche et la surveillance des occupations et des utilisations du sol autorisées dans la zone et à condition qu'ils soient intégrés aux constructions à usage d'activité.	Afin, de limiter les conflits d'usage, les habitations sont interdites dans les zones d'activités. Seuls les postes de gardiennage sont admis. Cependant afin d'éviter toute dérive, ces postes de gardiennages devront être inclus dans le volume de la construction et ne pas faire l'objet d'un traitement différencié (aspect architectural, pente de toiture, revêtement etc…). Les possibilités de constructibilité ouvertes à l'article 1 sont néanmoins pondérées l'assurance qu'elles ne viendront pas générer un risque ou des nuisances à l'environnement urbain existant. Le règlement est également complété par une OAP thématique relative à la Trame Verte et Bleue ainsi qu'au paysage. Les constructions et installations nouvelles devront être compatibles avec les prescriptions de cette pièce. L'objectif de cette OAP est de répondre notamment aux prescriptions p. 53 du DOO du SCOT qui stipule : « *Les dispositions devront concourir de manière générale à l'économie de foncier, à l'amélioration de la qualité des entrées de villes et des accessibilités pour un usage plus modéré de la voiture et pour stimuler l'accès piétons et deux roues* ». Par ailleurs, le SCOT stipule p. 51 du DOO que « *Dans cette logique, le DAC pose comme principe la non mixité des activités économiques sur un même espace à savoir éviter le voisinage du commerce avec de la petite ou grosse industrie ou avec de l'activité artisanale ne recevant pas de public. Ainsi sur les zones d'activités existantes n'accueillant pas de commerces, hors centralité communale et de quartier, il est rappelé que tout changement d'affectation de bâtiment industriel ou artisanal en vue de devenir une activité commerciale est proscrit* ». Cela explique pourquoi les nouvelles activités commerciales sont interdites dans l'ensemble de la zone AUI à une exception édictée à l'article AUI2. Par ailleurs, p.44-44 du DOO, le SCOT écrit qu'il proscrit : « l'implantation *de commerces dans ces zones de trame structurante. Cette disposition ne*

concerne pas les espaces d'exposition/vente (show-rooms) dont la surface de vente est inférieure à 30% de la surface de plancher totale de l'activité principale, ni les autres types de commerces exclus du champ d'intervention du DAC. […] [L]*e SCoT demande donc d'interdire la destination commerciale au sein des documents d'urbanisme locaux (article 1 des règlements de PLU). Cette disposition est valable tant pour les zones d'activités traitées, ci-après dans le paragraphe, que pour les zones d'activités existantes.*

Par ailleurs, la distinction des deux trames entre « structurante » et « de proximité » doit être traduite dans la stratégie de répartition des intercommunalités, puis dans la règlementation des documents d'urbanisme locaux. Le regroupement des deux potentiels définis ne peut être effectué.

En effet, ces trames ne répondent pas aux mêmes besoins, et ne généreront pas les mêmes dynamiques économiques. Particulièrement, les trames de proximité répondent à une nécessité de maintenir, voire de renforcer des dynamiques économiques et donc sociales, au sein du maillage communal. ».

Dans ce cadre la zone AUI représente l'extension de la zone structurante La Bosserie, sur Gien.

SECTION 2 – CARACTERISTIQUE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Article AUI3 – Volumétrie et implantation des constructions

3.1 Emprise au sol

Non réglementée.

Comme en zone UI, la Communauté de Communes n'a pas souhaité réglementer l'emprise au sol de la zone UI.

3.2 Hauteur des constructions

3.2.1 - Prescriptions générales

La hauteur maximale des constructions est calculée en tout point du bâtiment par rapport au sol naturel. Les ouvrages de faible emprise, tels que souches de cheminée et de ventilation, locaux techniques d'ascenseur, clochetons, tourelles etc... ne sont pas à prendre en compte pour l'application du présent article.

La volumétrie est importante puisque pour rappel, elle a pour vocation à accueillir les futures industries et les futurs entrepôts de la Communauté de Communes. Or, ces activités peuvent nécessiter de grandes hauteurs.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics et/ou d'intérêt collectif échappent à toute règle. En effet, les compétences d'un architecte sont souvent imposées, garant d'une certaine qualité. L'objectif est de ne pas venir contrarier un projet marquant. La clause de l'insertion dans l'environnement sert de garde-fou. Enfin, il est nécessaire de prendre en compte les constructions déjà existantes qui auraient besoin

Lorsque le terrain est en pente (>2%), le point de référence de la hauteur maximale est pris au milieu de la façade ou du pignon sur rue de la construction.

La hauteur maximale des constructions ne doit pas excéder 12 mètres, calculée en tout point du bâtiment par rapport au sol naturel. Les ouvrages de faible emprise, tels que souches de cheminée et de ventilation, locaux techniques d'ascenseur, clochetons, tourelles etc... ne sont pas à prendre en compte pour l'application du présent article.

3.2.3 - Toutefois, une hauteur différente pourra être autorisée ou imposée dans les cas suivants :

- En cas d'extension ou d'aménagement d'un bâtiment existant dont la hauteur ne serait pas conforme à la présente règle. Dans ce cas, la hauteur maximale autorisée ne devra pas dépasser la hauteur du bâtiment existant.
- Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif dont la vocation nécessite une grande hauteur et qui présentent des qualités architecturales compatibles avec leur environnement.

d'évoluer et ce afin qu'elles puissent le faire dans un souci de cohérence.

La Communauté de Communes a souhaité laisser libre de règles les constructions de faible emprise (12 m² maximum). Elle préfère se focaliser sur les volumes ayant plus d'impact dans l'environnement. Les installations nécessaires aux services publics et/ou d'intérêt collectif nécessitent aussi de la souplesse et ce d'autant qu'ils sont souvent issus d'un projet architectural qu'il est intéressant de laisser s'exprimer librement. Afin de lever toute ambiguïté sur les ouvrages enterrés (cuve de récupération d'eaux pluviales, assainissement individuel, cuve, cave etc…) il n'est pas non plus fixé de règle d'implantation sur ces éléments.

3.3 Implantation des constructions

3.3.1 - Dispositions générales

Les règles ci-après ne s'appliquent pas pour les constructions de moins de 12 m² d'emprise au sol, les ouvrages enterrés et les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, pour lesquels il n'est pas fixé de règles.

Les ouvrages de faible emprise, tels que souches de cheminée et de ventilation, locaux techniques d'ascenseur (etc.) ne sont pas à prendre en compte pour l'application du présent article.

La Communauté de Communes a souhaité permettre une certaine souplesse à l'implantation des activités notamment en n'apportant pas trop de contraintes en termes de gabarit. En effet, les reculs imposés sont fortement consommateurs d'espace. L'objectif est de pouvoir optimiser les parcelles au maximum. La limitation des emprises au sol, couplée à l'application du CBS permettent le maintien d'espaces végétalisé suffisants.

Un recul par rapport à l'alignement a donc été imposé de 10 m. Un recul de 5 mètres minimum est imposé et étendu à 10 mètres lorsque la zone borde une zone d'habitation. L'implantation des constructions entre elles, a été laissé libre afin de pouvoir optimiser le foncier et sa consommation. Ce recul par rapport à l'alignement est de 15 mètres le long de la RD940.

3.3.2 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Définition

Les dispositions d'implantation par rapport aux voies et emprises publiques s'appliquent à toutes voies publiques ou privées ouvertes à la circulation générale et aux emprises publiques.

Des règles dérogatoires ont été prévues en cas d'impossibilité d'appliquer la règle notamment

Règles d'implantation

Les constructions doivent être implantées en retrait de l'alignement :

- Avec un minimum de 15 mètres par rapport à l'alignement de la RD 940.
- Avec un minimum de 10 mètres pour tous les autres alignements.

Règle alternative

Les postes de gardiennage de faible importance pourront s'implanter à une distance différente à condition d'être intégrés à la construction principale.

Une implantation différente des constructions peut être autorisée ou imposée :

- Soit lorsque la situation des constructions existantes sur le terrain concerné ou la configuration du parcellaire ne permet pas l'implantation à l'alignement.
- Soit en cas d'extension ou d'aménagement d'une construction existante dont l'implantation n'est pas conforme à la présente règle sans aggraver la non-conformité.
- Soit lorsque la construction est édifiée à l'angle de plusieurs rues, la règle UI 3.3.2 ne peut s'appliquer que sur un seul alignement de la desserte principale

si la construction est édifiée à l'angle de plusieurs voies.

3.3.3 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions doivent être implantées avec un retrait minimum de 5 m.

Cette distance minimale est portée à 10 mètres lorsque ces limites séparent cette zone d'activités d'une zone d'habitations.

Article AUI4 – Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

4.1 Aspect extérieur des constructions

4.1.1 - Prescriptions générales

Les matériaux utilisés pour restaurer ou transformer un bâtiment existant seront identiques ou similaires, en texture et en couleur, à ceux qui ont servi pour la construction d'origine, sauf s'il s'agit d'améliorer

Les prescriptions générales ont pour objectif de rappeler que les constructions allant dans le sens du Grenelle de l'environnement en déployant des techniques de récupération des eaux pluviales, d'infiltration sur place (les toitures végétalisées) d'énergie renouvelable (éolienne, panneaux solaires etc…) ou tout autre moyen permettant d'économiser de l'énergie et de valoriser les ressources naturelles, ne peuvent être interdites.

l'aspect extérieur en conformité avec les prescriptions ci-après.

Les matériaux ou les techniques innovantes découlant de la mise en œuvre d'une performance énergétique ou de l'utilisation des énergies ou ressources renouvelables sont admis.

Le blanc pur (RAL 9010), les tonalités vives, brillantes sont interdites.

4.1.2 - Règles alternatives

Les projets présentant une création ou une innovation architecturale peuvent être admis nonobstant les règles ci-après.

Pour les annexes inférieures à 12 m², les dispositions du 4.1. sur les aspects extérieurs des constructions ne sont pas applicables. Néanmoins elles devront être de couleur sombre.

Sous réserve de l'application de l'article R. 111-27 du Code de l'Urbanisme, des dispositions différentes peuvent être admises ou imposées dans les cas suivants :

- Extension, réfection ou aménagement de bâtiments existants non conformes aux prescriptions ci-dessus.
- Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif nécessitant par leur fonction une forme architecturale spécifique.

Nonobstant les dispositifs du 4.1.1, des teintes et des tonalités différentes de celles énoncées au 4.1.3 pourront être admises pour l'animation ponctuelle des façades.

4.1.3 - Façades

Prescriptions générales

Les matériaux destinés à être recouverts (brique creuse, parpaing, etc.) doivent être enduits ou être doublés par un parement. Inversement, les matériaux destinés à rester apparents ne doivent pas recevoir de mise en peinture.

Les bardages en tôle non pré-laquée sont interdits.

Les façades doivent être de nuance sombre.

Il est également rappelé pour une plus grande cohérence et une meilleure insertion dans l'environnement qu'en cas de rénovation, les mêmes matériaux sont exigés. L'objectif est d'éviter un patchwork de matériaux sur une même construction. D'autres matériaux pourront être utilisés si cela améliore l'aspect de la construction. Cette interprétation est laissée à la charge de l'instructeur et des élus signataires.

Enfin, le blanc pur n'est pas une couleur historiquement présente sur les territoires de l'intercommunalité (contrairement à la Bretagne par exemple). Donc bien que son usage se soit démultiplié au travers des menuiseries et des clôtures avec l'introduction du PVC dans les matériaux de construction, l'objectif est d'interdire ce blanc pur au profit de teinte de nuance sombre et de teintes brune, gris, noir, vert.

La Communauté de Communes a conscience que les règles d'un règlement ne permettent pas de prévoir tous les cas de figure. Elle souhaite donc ne pas s'empêcher de pouvoir accueillir des projets architecturaux sortant du cadre classique des constructions traditionnelles. Elle a donc instauré une règle dérogatoire. L'obligation de respecter la règle des clôtures est maintenue. En effet, la clôture constitue une zone de transition entre l'espace public et l'espace privé. La cohérence dans l'ensemble du tissu est le garant d'une bonne intégration peu importe le projet.

La Communauté de Communes a souhaité laisser libre de règles les constructions de faible emprise (12 m² maximum) afin de ne pas gérer les cabanons. Elle préfère se focaliser sur les volumes ayant plus d'impact dans l'environnement.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics et/ou d'intérêt collectif échappent à toute règle. En effet, les compétences d'un architecte sont souvent imposées, garant d'une certaine qualité. Il est important de pouvoir lui laisser exprimer

Lorsque les façades sont réalisées en bois, il est préconisé de les laisser à l'état naturel. En cas d'utilisation d'un produit de finition, le résultat devra être mat.

Les matériaux translucides ou transparents sont autorisés pour les vérandas, les verrières et les extensions vitrées.

librement son sens artistique sans le cloitrer dans l'architecture traditionnelle.

Les constructions d'activités possèdent des animations de façades avec des couleurs parfois différentes des teintes traditionnelles : code couleur de l'enseigne etc… La Communauté de Communes a souhaité permettre ce type de vocabulaire architectural.

4.1.4 - Toitures

Les toitures plates ou dont la pente est inférieure à 3° devront être masquées par un acrotère.

Les matériaux translucides ou transparents peuvent être autorisés pour les vérandas, les verrières et les extensions vitrées. Dans ce cas, les toitures peuvent comporter un ou plusieurs pans dont la pente n'est pas réglementée.

Ces dispositions n'excluent pas la réalisation d'éléments de toiture ponctuels justifiés par les besoins de la composition (lucarnes, tourelles, terrassons, croupes, etc.) à condition que ceux-ci ne dénaturent pas le volume général de la construction.

L'objectif est de permettre les styles architecturaux des constructions visibles depuis plusieurs décennies (cubiques) tout en laissant la possibilité des formes traditionnelles (toitures à pans).

Les volumes étant généralement importants, il est exigé des teintes plutôt sombres et d'assurer une bonne intégration dans l'environnement. Cette bonne intégration peut être assurée par des couleurs neutres issues du panel de teintes naturelles : gris, brun, vert etc…

4.1.6 - Clôtures

Les matériaux destinés à être recouverts (brique creuse, parpaing, etc.) doivent être enduits ou être doublés par un parement. Inversement, les matériaux destinés à rester apparents ne doivent pas recevoir de mise en peinture.

Les clôtures constituées de plaques et de poteaux bétons sont interdites à l'exception de celles constituées d'une plaque en soubassement de 30 cm maximum surmontées d'un grillage.

La mise en place de brise-vue en matériaux naturels ou précaires est interdite (toile, paillage, claustra bois etc.).

La hauteur des clôtures est fixée à 2.50 mètres maximum par rapport au niveau naturel du sol.

Les clôtures doivent être constituées d'un grillage doublé d'une haie. Le grillage peut être complété d'une plaque de soubassement.

La clôture est un des espaces les plus importants dans le développement des espaces urbains puisqu'elle constitue l'élément de transition entre l'espace privé et l'espace public. De façon à ce que son aspect soit le plus discret possible le grillage est imposé et doublé d'une haie. Cette règle s'applique tant pour les limites séparatives que les limites d'alignement. L'objectif est d'imposer une végétalisation des sites, garantissant ainsi une bonne insertion des constructions dans la zone.

La hauteur est plafonnée à 2.5 mètres, hauteur souvent exigée par les assurances pour des questions de sécurité.

4.2 Prescriptions des éléments du paysage à conserver (article L151-19)

La Communauté de Communes connaît de forts enjeux en matière d'inondation (évènement de

Sans objet

Article AUI5 – Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et des abords des constructions

5.1.1 - Règles applicables

Le coefficient de biotope est fixé à 0.4.

Ce coefficient correspond au ratio entre la superficie écoaménageable et la surface de la parcelle.

5.1.2 – Définition des espaces écoaménageables

Les espaces écoaménageables sont comptabilisés au titre des obligations fixées à l'article 5.1.1 selon un coefficient pondérateur, définis ci-après :

- Espaces verts de pleine terre : coefficient 1
- Toitures terrasses végétalisées ou espaces verts sur dalle avec terre végétale supérieure à 0,80 m (type evergreen etc..) : coefficient 0,7
- Revêtement perméable pour l'air et l'eau (type calcaire etc…) ou espaces verts sur dalle avec terre végétale inférieure à 0,80 m : coefficient 0,5
- Mur vertical végétalisé : coefficient 0,3

5.1.3 - Règles alternatives

Des dispositions différentes peuvent être admises ou imposées dans les cas suivants :

- Extension, réfection ou aménagement de bâtiments existants non conformes aux prescriptions ci-dessus.

2016) qui sont dus notamment à la présence de la Loire (ce risque est géré par le PPRI) mais également par des phénomènes de remontée de nappes, de milieux humides et surtout par une imperméabilisation des sols qui a augmenté avec la densité. Par ailleurs, ce territoire se caractérise par sa ruralité et l'existence d'une forte présence de la nature en ville qui possède ainsi plusieurs fonctions : maintien des corridors écologiques, maintien d'îlot de fraîcheur en périodes de sécheresses (récurrentes dans les 15 dernières années) etc… Par conséquent, un coefficient de biotope a été fixé sur les zones AUI pour conserver ses caractéristiques dans le développement de ce tissu et encourager l'aménagement soigné des extérieurs des entreprises. Il est fixé à 0.'.

Ce coefficient de biotope par surface définit la part de surface éco-aménagée (végétalisée ou favorable à l'écosystème) sur la surface totale d'une parcelle considérée par un projet de construction (neuve ou rénovation). Selon Philippe Bies, député du Bas-Rhin en 2013 il permet la « *sauvegarde d'espaces naturels en ville, en combinant les moyens susceptibles d'être mobilisés : sols végétalisés, toitures et terrasses végétalisées, murs et façades végétalisés, surfaces alvéolées perméables, etc.* » (source : environnement-magazine.fr).

Ce Coefficient est le ratio entre la surface éco écoaménageable et surface de la parcelle.

CBS = surface écoaménageable / surface de la parcelle.

La surface écoaménageable s'obtient en additionnant les surfaces non imperméabilisées pondérée par un coefficient modérateur.

Surface écoaménageable =

(surface d'espaces de pleine terre x 1) + (surface de toiture végétalisée/ evergreen x 0.7) + (surface en calcaire x 0.5) + (mur végétalisée x 0.3)

Il s'agit également par ce biais de valoriser les initiatives limitant l'imperméabilisation des sols

5.2 Espaces libres et plantations

Les arbres à grand développement devront être préservés.

Lorsque leur abattage est nécessaire, il est demandé de replanter sur le terrain d'assiette du projet, des arbres dont le développement, à terme, sera équivalent.

Les espaces libres de toute construction et les espaces communs, notamment les aires des stationnements, doivent être plantés à raison d'un arbre au moins par 200 m² de terrain.

avec le stationnement en evergreen par exemple.

Il est à noter que la Communauté de communes a spécifié des règles précises concernant les traitements paysagers dans son règlement. En effet, elle a souhaité déterminer un rapport de conformité, en garantissant une certaine végétalisation des parcelles. Le cadre des OAP TVB/paysage vient compléter le règlement.

5.3 Prescriptions des éléments du paysage à conserver (article L151-23)

Sans objet

Article AUI6 – Stationnement

6.1 - Prescriptions générales

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations en ce qui concerne les véhicules de service, les véhicules du personnel et les véhicules des visiteurs, doit être assuré en dehors de la voie publique ou privée et soustrait au maximum de la vue du public par un espace vert planté.

Un espace d'attente et de retournement pour les véhicules poids lourd est exigé sur l'unité foncière.

La taille minimale d'une place de stationnement pour véhicule motorisé est de 2.5 mètres par 5 mètres.

La surface minimum d'une place de stationnement pour cycle est 1.5 m².

Une définition de la taille des stationnements (cycle et automobile) est reprécisée pour faciliter l'instruction des dossiers.

L'encombrement du domaine public par du stationnement a été une des problématiques soulevées dans le diagnostic. L'objectif est donc d'obliger les pétitionnaires à gérer sur leur parcelle privée leur stationnement.

De la même manière afin de limiter le stationnement des poids lourds en attente sur les trottoirs avant l'ouverture des entreprises, il est exigé que chaque nouvelle construction prévoie un espace d'attente à cet effet sur la parcelle privée.

6.2 – Aires de stationnement pour véhicules propres

Un minimum de 10 % des places destinées aux véhicules automobiles résultant de l'application de l'article 6.1 ci-dessus seront équipés, avec un minimum d'une place, par un circuit électrique spécialisé pour permettre la recharge des véhicules électriques ou hybrides rechargeables.

Les obligations de l'alinéa 6.2 ne sont pas applicables aux activités qui pourraient justifier de bornes de recharge à proximité directe au sein des espaces publics.

Dans le cadre de la transition énergétique, la Communauté de Communes souhaite qu'un effort particulier soit porté sur la création des bornes de recharges qui doivent accompagner le développement de la flotte de véhicules électriques. Néanmoins, ce développement doit rester cohérent. Aussi si des bornes de recharge existent à proximité au sein des espaces publiques, l'activité peut déroger à la règle.

Afin de limiter l'émission de gaz à effet de serre et donc d'encourager la pratique du vélo, il est nécessaire de développer les structures

6.3 – Dispositions relatives aux cycles

Toute nouvelle construction devra prévoir du stationnement cycle à minima couvert et sécurisé.

Tout local affecté à un usage de stationnement doit avoir une surface d'au moins 10 m² à destination du stationnement cycle.

Les obligations de l'alinéa 6.3 ne sont pas applicables :

- aux activités qui pourraient justifier d'un stationnement cycle à proximité directe au sein des espaces publics.
- aux aménagements d'une construction existante.
- Aux extensions de moins de 30% des constructions existantes.

accompagnant ce mode de déplacement. Dans ce cadre, la Communauté de Communes a souhaité instaurer l'obligation de création de stationnement cycle pour toute nouvelle construction. L'objectif est d'obtenir un impact sur les constructions générant des flux importants : entreprises, services, activités commerciales etc…

Il est attendu que ce stationnement soit couvert de telle sorte que les vélos puissent être protégés des intempéries.



Exemple de stationnement cycle couvert

On entendra également un stationnement sécurisé : soit de par sa localisation (visible, exposé avec du passage) et/ou par la mise en place de systèmes assurant cette sécurité : surveillance, stationnement clos etc…



Exemple de stationnement cycle clos et sécurisé

Enfin, il est imposé que tout local destiné à de stationnement automobile devra comprendre du stationnement cycle à hauteur de 10 m² minimum consacré à cet usage.

Les obligations en matière de stationnement connaissent deux dérogations :

- Lorsqu'une construction possède un projet d'extension limitée qui ne vient pas remettre en cause l'occupation de la construction, ces règles ne s'imposent pas. L'objectif est de ne pas contraindre les petites évolutions des constructions en place. En revanche, lorsque cette extension peut engendrer un besoin de stationnement par sa superficie (exemple : extension importante d'une entreprise) alors, pour éviter tout souci lié au stationnement, les règles s'imposent.
- Lorsqu'une activité souhaite se développer mais qu'elle n'a pas le foncier disponible pour créer du stationnement cycle et qu'en plus il en existe sur le domaine public à proximité immédiate (l'instructeur et les élus devront déterminer la suffisance en quantité et en distance de ce stationnent) alors cette activité sera exonérée de stationnement cycle. Il s'agit d'encourager la mutualisation dans le domaine en se basant sur une action publique en la matière avec une création éventuelle à venir par la Communauté de Communes.

L'objectif de l'article AUI7 est d'imposer des conditions de circulation minimum pour en assurer la sécurité et le confort. La Communauté de Communes rappelle donc qu'en cas de problème de sécurité (sortie dans un virage par exemple), elle peut s'opposer au projet. De même, elle exige 6 mètres minimum concernant les accès privés, y compris les servitudes afin de limiter les éventuels problèmes de circulation ou d'accès vers une parcelle en arrière de lot, issu de division. Un rappel est également fait concernant l'obligation en matière d'accessibilité aux personnes handicapées en matière de création de voirie et/ou d'emprise publique.

SECTION 3 – EQUIPEMENTS ET RESEAUX

Article AUI7 – Desserte par les voies publiques ou privées

7.1 - Le projet peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à son importance ou à la destination des constructions ou aménagements envisagés, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Il peut également être refusé ou n'être accepté que sous réserve de prescriptions spéciales si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant

ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

7.2 - Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur le fonds voisin.

Nonobstant les dispositions ci-dessus, la largeur d'un chemin privé ou d'une servitude, assurant l'accès à la voie publique ou privée, ne pourra être inférieure à 6 mètres. Cette règle ne s'applique pas aux constructions de moins de 12 m² d'emprise au sol.

7.3- Les accès des constructions et installations à partir des voies ouvertes à la circulation publique doivent être aménagées de façon à :

- assurer la sécurité de la circulation générale et celles des usagers de telle manière que les véhicules puissent entrer ou sortir des établissements sans avoir à effectuer des manœuvres dangereuses sur la voie,
- assurer la visibilité au droit de ces accès.

7.4- Lors de la réalisation de nouvelles voiries, qu'elles soient publiques ou privées, ces dernières doivent répondre aux normes d'accessibilité aux personnes handicapées et/ou à mobilité réduite issues de la loi du 11 février 2005.

Article AUI8 – Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics

8.1 Alimentation en eau potable

Le branchement sur le réseau public d'eau potable est obligatoire pour toute construction à usage d'habitation.

Les constructions et installations à usage d'activité peuvent être raccordées au réseau public si ce dernier est susceptible de fournir les consommations prévisibles. Dans le cas contraire, les ressources en eaux devront être trouvées sur le terrain en accord avec la réglementation en vigueur.

8.2 Assainissement

8.2.1 - Eaux usées domestiques

La Communauté de Communes a souhaité encadrer le raccordement au réseau afin de limiter notamment l'impact sur l'eau en tant que ressource et en tant que milieu récepteur mais aussi pour assurer la salubrité publique.

Concernant le réseau d'eau potable, elle souhaite ne pas avoir à subir de façon imprévue une surcharge éventuelle du réseau due à l'implantation d'une entreprise fortement consommatrice en eau (ex : agro-industrie, papeterie etc…). Par conséquent, elle indique qu'elle se réserve le droit de pouvoir choisir ou non le raccordement et donc le renforcement éventuel par la Communauté de Communes, du réseau. En cas de refus du raccordement, elle laisse la possibilité à l'entreprise de pouvoir trouver ses propres ressources en eau (via un forage par exemple) et ce, en conformité avec les exigences de l'Agence Régionale pour la Santé.

Elle a également imposé le raccordement au réseau collectif d'assainissement des eaux usées lorsque ce dernier existe.

Le branchement à un réseau collectif d'assainissement des eaux usées est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelle qui requiert un dispositif d'assainissement. Si le terrain est en contrebas du réseau collectif d'assainissement, une pompe de relevage sera exigée.

Toutefois, en l'absence d'un tel réseau, toutes les eaux usées devront être dirigées vers des dispositifs autonomes de traitement et d'évacuation conformes à la réglementation en vigueur.

Dans les zones prévues en assainissement collectif, ces dispositifs devront être conçus de manière à pouvoir être mis hors circuit et la construction directement raccordée au réseau collectif lorsqu'il sera réalisé.

En cas d'inexistence de ce réseau, il est rappelé que la mise en place d'un dispositif autonome est obligatoire afin d'éviter tout rejet non traité dans l'environnement.

De même, pour les eaux usées non domestiques, la Communauté de Communes rappelle que le rejet direct, sans pré traitement est interdit afin de ne pas polluer le réseau, la station et éventuellement le milieu récepteur in fine. Si jamais la commune refuse le branchement sur le réseau d'assainissement collectif, le porteur de projet peut trouver des solutions de traitement sur son unité foncière avec un rejet dans le réseau conformément aux exigences du gestionnaire.

Globalement la Communauté de Communes souhaite contrôler les raccordements aux réseaux afin de contrôler les prélèvements de la ressource en eau mais également les rejets pollués dans les milieux.

8.2.2 - Eaux usées non domestiques

Tout déversement d'eaux usées non domestiques dans le réseau collectif d'assainissement doit être compatible avec les caractéristiques du réseau. L'évacuation des eaux usées non domestiques dans le réseau collectif d'assainissement est subordonnée à un pré-traitement.

A défaut de branchement sur le réseau collectif d'assainissement, les eaux usées non domestiques doivent être traitées et évacuées conformément à la réglementation en vigueur et compte-tenu des caractéristiques du milieu récepteur.

8.2.3 - Eaux pluviales

Les eaux pluviales en provenance des parcelles privatives doivent être infiltrées prioritairement sur le terrain.

Dans le cas d'une impossibilité d'infiltration avérée, tout rejet vers les infrastructures, lorsqu'elles existent, doit se faire en débit limité et/ou différé.

D'autre part, le rejet au réseau collectif peut faire l'objet, si nécessaire, d'un traitement qualitatif.

Concernant les eaux pluviales, la Communauté de Communes connaît parfois des surcharges du réseau unitaire qui peuvent mettre en difficulté les stations d'épurations ou surcharger le réseau d'eau pluvial séparé. Cette surcharge du réseau d'eaux pluviales, dû à un raccordement important des eaux de toitures, a pu aggraver les conséquences des évènements pluvieux de 2016. Par conséquent, la Communauté de Communes a souhaité réguler l'apport des eaux pluviales dans son réseau en imposant une infiltration systématique. Néanmoins certaines zones peuvent être argileuses et/ou infiltrer difficilement. Le pétitionnaire devra donc prouver les difficultés ou l'impossibilité d'infiltration (grâce à une étude de sol) pour demander un rejet dans le réseau. Par ailleurs, la Communauté de Communes, gestionnaire du réseau d'eau pluvial, se réserve donc d'imposer une temporisation des eaux sur la parcelle privée et/ou un débit de fuite limité afin de réguler l'impact sur le réseau et le milieu récepteur.

8.3 Conditions de desserte en infrastructure et réseaux électroniques

Tout raccordement d'une nouvelle installation et/ou construction devra être réalisé en souterrain depuis le domaine public.

Les infrastructures nouvelles ou la réfection des existantes devront être conçues de sorte à rendre possible le raccordement aux lignes de communications électroniques à Très haut Débit en fibre optique (FITH) pour toutes constructions à usage d'activité ou d'habitat attenantes. Les opérations d'aménagement doivent prévoir la réalisation de fourreaux en attente sous les voies.

Enfin, dans le cadre du développement des communications numérique, la Communauté de Communes reconfirme les pratiques des travaux de VRD en imposant les fourreaux d'attente pour le développement de la fibre optique.

1.1.6 Justification et explication du règlement de la zone A

REGLEMENT

SECTION 1 – DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE

Article A1 - Constructions interdites

Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol autres que :

- les constructions et les installations nécessaires à l'exploitation agricole et forestière, ou au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole agréées au titre de l'article L. 525-1 du code rural et de la pêche maritime,
- les constructions et installations nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles, lorsque ces activités constituent le prolongement de l'acte de production, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière sur le terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.
- les occupations et utilisations du sol visées à l'article 2.

Article A2 – Constructions soumises à condition

Sont admis sous réserve :

- du respect des dispositifs du PPRI
- du respect des marges de recul définies le long des RD940, RD952, RD44, RD941, RD951, RD2007 au titre du L.111-6 du Code de l'Urbanisme.
- d'être compatible avec les Orientations d'Aménagement et de Programmation (pièce 3 du PLU)
- de ne pas être incompatible avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain
- de ne pas porter atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

Dans l'ensemble de la zone A, hormis dans les secteurs Aa et Ach :

JUSTIFICATIFS

Pour rappel la zone agricole est une zone réservée à l'économie agricole (siège d'exploitation, terres potentiellement cultivables, terres possédant un potentiel agronomique, terres cultivées etc…). Dans ce cadre le règlement précise que les installations admises sous conditions, le sont à condition, notamment, de ne pas porter atteinte à l'exercice d'une activité agricole ou forestière.

Le règlement définit par ailleurs des STECAL (secteurs de taille et de capacité limité), Aa qui permet l'extension des activités existantes à vocation économique. Ces secteurs, comme le prévoie le code de l'urbanisme ont une possibilité de développement limité.

Des rappels des conditions générales sont faites : les OAP puisqu'une OAP thématique a été réalisée, les dispositifs du PPRI, les marges de recul liées à l'autoroute et les routes classées à grande circulation, la sauvegarde des paysages naturels et des paysages telles qu'elle est énoncée au code de l'urbanisme.

Les habitations, considérées comme liées et nécessaires à l'activité agricole sont autorisées. Elles sont considérées dans ce cadre comme des logements de fonctions impératifs pour l'activité économique agricole. Afin d'éviter la réalisation d'habitations n'importe où dans la zone agricole, un regroupement architectural de ces habitations avec les bâtiments agricoles déjà existants est imposé. Il s'agit ainsi de ne pas développer le mitage.

Par ailleurs, pour autoriser les antennes téléphoniques, les forages, les poteaux électriques etc…. Les locaux techniques et industrielles des administrations publiques assimilées sont autorisés en zone A.

Enfin, certains bâtiments (agricoles ou non) font l'objet de futurs projets de transformation dans le cadre d'un développement de la pluriactivité des exploitations : salle de séminaires, salle des fêtes, commerce à la ferme gîtes, réutilisation

2.1 - Les habitations nécessaires et liées aux exploitations agricoles à condition de constituer un regroupement architectural,

2.2 - Les annexes, l'extension, la réfection et l'adaptation des constructions existantes à usage d'habitation.

2.3 - Les locaux techniques et industriels des administrations publiques assimilées.

2.4 - En secteur Aa, seuls sont admis l'adaptation, le changement de destination, la réfection ou l'extension des constructions commerciales et artisanales existantes.

2.5 – En secteur Ach, seuls sont admis les installations et les constructions liées et nécessaires à l'activité équine.

2.6 - Pour les bâtiments identifiés au plan de zonage par une étoile noire, le changement de destination en habitation, est admis à condition d'une intégration satisfaisante au bâti existant.

2.7 - Pour les bâtiments identifiés au plan de zonage par une étoile rose, le changement de destination à usage d'artisanat, de commerce, de service ou de bureaux, est admis à condition d'une intégration satisfaisante au bâti existant.

2.8 - Dans le secteur identifié au plan de zonage pour permettre l'exploitation de la richesse du sol et du sous-sol, seules sont admises les constructions et installations liées à cette activité.

pour de l'artisanat etc… Ils font donc l'objet d'un repérage au plan de zonage pour permettre ce changement de destination. Les étoiles roses permettent les activités de commerce, artisanat, service ou bureaux. Les étoiles noires permettent la destination habitation et donc des gîtes pour les exploitations agricoles.

SECTION 2 – CARACTERISTIQUE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Article A3 – Volumétrie et implantation des constructions

3.1 Emprise au sol

Sous réserve des règles définies par le PPRI en secteurs indicés « i » :

Pour les constructions à usage d'habitation non liées et nécessaires à l'activité agricole :

- l'emprise au sol des extensions et annexes accolées des constructions principales est limitée à 40% de l'emprise au sol de la construction principale à la date d'approbation du PLUi.

La zone A est une zone protégée pour optimiser le développement de l'activité agricole. Dans ce cadre, les constructions qui n'ont pas cette vocation peuvent évoluer mais selon un critère de développement limité. L'objectif de cette limitation, portée par le législateur, est de ne pas encourager le mitage et donc la concurrence de l'espace entre l'activité économique agricole et les autres usages. Dans ce cadre les extensions des constructions principales à usage d'habitation ne peuvent s'étendre de plus de 40% à la date d'approbation du PLUi. Les nouvelles annexes ne peuvent excéder 40 m² et les piscines 75 m².

Dans les secteurs de taille et de capacité limitée, l'emprise au sol à usage commercial des constructions existantes est limitée à 10% comme l'indique le SCOT en page 50 du DOO « *le territoire retient les ZACOM définies dans le chapitre F. ci-après et les centralités comme lieux d'implantation des locaux commerciaux et fixe comme impératif : d'interdire*

- l'emprise au sol des nouvelles annexes indépendantes et/ou l'aménagement des annexes existantes à la date d'approbation du PLUi est limitée à 40 m².
- l'emprise au sol des piscines est limitée à 75 m² à la date d'approbation du PLUi.

En secteur Aa :

- l'emprise au sol des extensions, des annexes accolées et des annexes indépendantes des constructions à usage commercial est limitée à 10% de l'emprise au sol de la construction principale à la date d'approbation du PLUi.
- l'emprise au sol des extensions, des annexes accolées et des annexes indépendantes des constructions à usage d'activité est limitée à 30% de l'emprise au sol de la construction principale à la date d'approbation du PLUi.

En secteur Ach :

- l'emprise au sol des constructions est limitée à 12.5% par rapport à la superficie totale de l'unité foncière.

3.2 Hauteur des constructions

3.2.1 - Prescriptions générales

La hauteur maximale des constructions est calculée en tout point du bâtiment par rapport au sol naturel. Les ouvrages de faible emprise, tels que souches de cheminée et de ventilation, locaux techniques d'ascenseur, clochetons, tourelles etc.… ne sont pas à prendre en compte pour l'application du présent article. Néanmoins ils ne devront pas représenter plus de 1/5° de la hauteur maximale de la construction.

Lorsque le terrain est en pente (>2%), le point de référence de la hauteur maximale est pris au milieu de la façade ou du pignon sur rue de la construction.

3.2.2 - Constructions à usage d'habitation,

Lorsque les constructions possèdent une toiture avec au moins deux pans, la hauteur maximale ne doit pas excéder 8 mètres.

Lorsque les constructions possèdent une toiture terrasse, la hauteur maximale ne doit pas excéder 7 mètres.

l'installation de commerce isolé de toute urbanisation commerciale ayant pour objectif de capter un flux automobile ; - de minimiser le développement des activités isolées existantes en limitant à 10% de leur surface actuelle la possibilité de croissance sur la durée du SCoT ».

Pour les autres activités l'extension est limitée à 30% de l'emprise au sol de la construction principale à la date d'approbation du PLU. Concernant les secteurs permettant les nouvelles constructions à usage artisanale ex nihilo, l'emprise au sol est limitée à 10%. Ce ratio a été pensé en fonction de la superficie totale des secteurs (Cf. justification du zonage).

Enfin, il a été créé un secteur Ach afin de réglementer l'emprise au sol des constructions d'une activité équine présente sur Gien.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics et/ou d'intérêt collectif échappent à toute règle de hauteur. En effet, les compétences d'un architecte sont souvent imposées, garant d'une certaine qualité. Par ailleurs la zone accueille également des installations comme les pylônes électriques qui nécessitent des grandes hauteurs. L'objectif est donc de ne pas venir contrarier ce type de projet. La clause de l'insertion dans l'environnement sert de garde-fou.

De la même manière il n'a pas été fixé de hauteur maximale pour les activités agricoles nécessitant de grande hauteur. Il est entendu par-là les silos par exemple. Les constructions existantes qui ne répondent pas à la nouvelle règle et ont besoin de s'étendre bénéficient également d'une dérogation.

Les constructions à usage d'habitation dont la toiture est à deux pans sont limitées à 8 m et 7m pour les toitures terrasses pour respecter la volumétrie des bâtiments historiquement implantés dans cette zone.

Les constructions agricoles ou d'activités qui ont besoin de hauteurs plus grandes n'excèdent pas 12 m. La grande majorité des hangars agricoles rentrent dans ce gabarit.

3.2.3 - Constructions à usage d'activités ou agricole :

La hauteur maximale des constructions ne devra pas excéder 12 m.

3.2.4 - Constructions liées et nécessaires à l'activité équine en secteur Ach :

La hauteur maximale des constructions ne devra pas excéder 4.5 m.

3.2.5 - Toutefois, une hauteur différente pourra être autorisée ou imposée dans les cas suivants :

- En cas d'extension ou d'aménagement d'un bâtiment existant dont la hauteur ne serait pas conforme à la présente règle. Dans ce cas, la hauteur maximale autorisée ne devra pas dépasser la hauteur du bâtiment existant.
- Pour les constructions ou installations liées et nécessaire à l'activité agricole (ex : silos…) et nécessitant une grande hauteur sous réserve d'une bonne insertion dans le paysage.
- Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif dont la vocation nécessite une grande hauteur et qui présentent des qualités architecturales compatibles avec leur environnement.

3.3 Implantation des constructions

3.3.1 - Dispositions générales

Les règles ci-après ne s'appliquent pas pour les constructions de moins de 12 m² d'emprise au sol, les ouvrages enterrés, les piscines et les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, pour lesquels il n'est pas fixé de règles.

Les ouvrages de faible emprise, tels que souches de cheminée et de ventilation, locaux techniques d'ascenseur (etc.) ne sont pas à prendre en compte pour l'application du présent article.

3.3.2 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions liées et nécessaires à l'activité d'élevage équine en secteur Ach sont limitées à 4.5 m.

La Communauté de Communes a souhaité laisser libre de règles les constructions de faible emprise (12 m² maximum) afin de ne pas gérer les cabanons de jardins. Il en va de même pour les piscines. Les installations nécessaires aux services publics et/ou d'intérêt collectif nécessitent aussi de la souplesse et ce d'autant qu'ils sont souvent issus d'un projet architectural qu'il est intéressant de laisser s'exprimer librement. Afin de lever toute ambiguïté sur les ouvrages enterrés (cuve de récupération d'eaux pluviales, assainissement individuel, cave etc…) il n'est pas non plus fixé de règle d'implantation sur ces éléments.

En termes d'implantation, la Communauté de Communes a souhaité laisser libre de règles concernant l'implantation des constructions. Seul l'implantation des constructions par rapport aux autres a été régie, et ce pour les habitations liées et nécessaires à l'activité agricole, les annexes et piscines. Ces dernières doivent être situées à proximité de la construction principale, à moins de 20 mètres.

Non réglementée

^

3.3.3 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Non réglementée

3.3.4 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres

Les habitations liées et nécessaires à l'activité agricole devront favoriser un regroupement architectural.

Les annexes et les piscines devront être implantées de telle sorte que le point le plus proche de la construction à édifier ne soit pas situé à plus de 20 mètres de la construction principale.

Article A4 – Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

4.1 Aspect extérieur des constructions

4.1.1 - Prescriptions générales

Les matériaux utilisés pour restaurer ou transformer un bâtiment existant seront identiques ou similaires, en texture et en couleur, à ceux qui ont servi pour la construction d'origine, sauf s'il s'agit d'améliorer l'aspect extérieur en conformité avec les prescriptions ci-après.

Les matériaux ou les techniques innovantes découlant de la mise en œuvre d'une performance énergétique ou de l'utilisation des énergies ou ressources renouvelables sont admis.

Le blanc pur, les tonalités vives, brillantes sont interdites.

Les dispositions du présent article n'excluent pas la réalisation d'éléments de toiture ponctuels justifiés par les besoins de la composition (lucarnes, tourelles, terrassons, croupes, etc.) à condition que ceux-ci ne dénaturent pas le volume général de la construction.

Le blanc pur (RAL 9010), les tonalités vives, brillantes sont interdites.

Dans le cas des terrains dont la pente est supérieure ou égale à 2%, les constructions devront présenter une bonne insertion dans la pente.

Les prescriptions générales ont pour objectif de rappeler que les constructions allant dans le sens du Grenelle de l'environnement en déployant des techniques de récupération des eaux pluviales, d'infiltration sur place (les toitures végétalisées) d'énergie renouvelable (éolienne, panneaux solaires etc…) ou tout autre moyen permettant d'économiser de l'énergie et de valoriser les ressources naturelles, ne peuvent être interdites.

Il est également rappelé pour une plus grande cohérence et une meilleure insertion dans l'environnement qu'en cas de rénovation, les mêmes matériaux sont exigés. L'objectif est d'éviter un patchwork de matériaux sur une même construction. D'autres matériaux pourront être utilisés si cela améliore l'aspect de la construction. Cette interprétation est laissée à la charge de l'instructeur et des élus signataires.

Enfin, le blanc pur n'est pas une couleur historiquement présente sur les territoires de l'intercommunalité (contrairement à la Bretagne par exemple). Donc bien que son usage se soit démultiplié au travers des menuiseries et des clôtures avec l'introduction du PVC dans les matériaux de construction, l'objectif est d'interdire ce blanc pur au profit de teintes plus neutres, moins voyantes : crème, brun, brique, gris anthracite etc…

La Communauté de Communes a conscience que les règles d'un règlement ne permettent pas de prévoir tous les cas de figure. Elle souhaite donc ne pas s'empêcher de pouvoir accueillir des projets architecturaux sortant du cadre classique

4.1.2 - Règles alternatives

Les projets présentant une création ou une innovation architecturale peuvent être admis nonobstant les règles ci-après hormis l'application de l'article 4.1.6 sur les clôtures.

Pour les annexes inférieures à 12 m², les dispositions du 4.1. sur les aspects extérieurs des constructions ne sont pas applicables. Néanmoins elles devront être de couleur sombre.

Sous réserve de l'application de l'article R. 111-27 du Code de l'Urbanisme, des dispositions différentes peuvent être admises ou imposées dans les cas suivants :

- Extension, réfection ou aménagement de bâtiments existants non conformes aux prescriptions ci-dessus.
- Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Nonobstant les dispositifs du 4.1.1, des teintes et des tonalités différentes de celles énoncées au 4.1.3 pourront être admises pour l'animation ponctuelle des façades.

4.1.3 - Façades

Prescriptions générales

Les matériaux destinés à être recouverts (brique creuse, parpaing, etc.) doivent être enduits ou être doublés par un parement. Inversement, les matériaux destinés à rester apparents ne doivent pas recevoir de mise en peinture.

En dehors des zones du PPRI et à l'exclusion des terrains dont la pente est supérieure à 2%, le niveau de rez-de-chaussée des constructions doit être compris entre 0,20 m et 0.60 m par rapport au niveau du sol naturel relevé au milieu de la façade de celles-ci.

Constructions à usage d'habitation

Constructions principales, extensions et annexes accolées

Les façades doivent être de nuance claire et de teintes gris, blanc cassé, beige, ocre beige, ton pierre, brique, ocre jaune ou de teinte similaire.

des constructions traditionnelles. Elle a donc instauré une règle dérogatoire. L'obligation de respecter la règle des clôtures est maintenue. En effet, la clôture constitue une zone de transition entre l'espace public et l'espace privé. La cohérence dans l'ensemble du tissu est le garant d'une bonne intégration peu importe le projet.

La Communauté de Communes a souhaité laisser libre de règles les constructions de faible emprise (12 m² maximum) afin de ne pas gérer les cabanons de jardins. Elle préfère se focaliser sur les volumes ayant plus d'impact dans l'environnement.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics et/ou d'intérêt collectif échappent à toute règle. En effet, les compétences d'un architecte sont souvent imposées, garant d'une certaine qualité. Il est important de pouvoir lui laisser exprimer librement son sens artistique sans le cloitrer dans l'architecture traditionnelle.

Les constructions contemporaines possèdent des animations de façades avec des couleurs parfois différentes des teintes traditionnelles : encadrement de fenêtres, bandes marquant les ouvertures, volumes secondaires etc… La Communauté de Communes a souhaité permettre ce type de vocabulaire architecturale qui de surcroit peut éviter la banalisation des styles d'habitation.

L'objectif de repréciser les revêtements est d'éviter d'avoir des clôtures en parpaings non enduits par exemple qui esthétiquement sont peu heureuses. A contrario certaines constructions en pierre ne doivent pas être enduites sous peine de créer des soucis structurels : humidité dans les murs, dégradation de la pierre etc…

L'objectif majeur du règlement des aspects extérieurs de la zone A est le maintien des caractéristiques historiquement présentes au sein du territoire :

- Des toitures dont les tuiles sont dans les couleurs de l'ardoise ou de la tuile traditionnelle : couleurs gris anthracite

Lorsque les façades sont réalisées en bois, il est préconisé de les laisser à l'état naturel. En cas d'utilisation d'un produit de finition, le résultat devra être mat.

Les matériaux translucides ou transparents sont autorisés pour les vérandas, les verrières, les extensions vitrées, les pergolas et les abris de piscine.

Constructions annexes indépendantes

Les annexes indépendantes devront être en harmonie avec la construction principale.

Pour les abris de piscine et les serres, les matériaux translucides ou transparents sont autorisés.

Constructions à usage agricole ou d'activités

Les façades doivent être de nuance sombre et les teintes devront s'intégrer dans l'environnement.

Lorsque les façades sont réalisées en bois, il est préconisé de les laisser à l'état naturel. En cas d'utilisation d'un produit de finition, le résultat devra être mat.

4.1.4 - Toitures

Constructions à usage d'habitation

Constructions principales, extensions et annexes accolées

Pente et pans :

Lorsque la toiture de la construction principale comporte deux versants principaux, ces derniers devront respecter une inclinaison comprise entre 35° et 45° pour l'ensemble de la zone A.

Les toitures plates ou inférieures à 3° sont autorisées à condition qu'elles soient masquées par un acrotère.

Néanmoins en cas d'extension, elles ne devront pas excéder 50% de l'emprise au sol de la construction totale.

Les toitures à monopan sont autorisées en cas d'extension uniquement.

Aspects et teintes :

Pour les toitures à pans, seules les teintes rouges, brun-rouge, ardoisée, zinc, acier ou de teintes similaires seront autorisées.

(ardoises, zinc, acier …), brun rouge (terre cuite).

- Des toitures majoritairement à deux pans avec des pentes comprises entre 35° et 45°.
- Une densité de tuiles/ardoises par m² réglementée.
- L'interdiction des « chiens assis ».

En complément de ce style architectural, la Communauté de Communes a souhaité également s'adapter aux nouvelles formes et usages des constructions. Dans ce cadre elle a écrit des règles permettant :

- la réalisation des serres, verrières, vérandas, pergolas, abris de piscine etc…
- les toitures plates à condition qu'elles soient dissimulées par un acrotère.
- Les toitures à faible pente à condition qu'elles ne représentent qu'une minorité du volume de la construction, en cas d'extension. Les conditions citées sont cumulatives.
  Extension en toiture plate : si une construction existante fait 100m² d'emprise au sol il pourra donc être autorisé une extension en toiture plate de 50m² (proportion 2/3-1/3).
- Les panneaux solaires à conditions qu'ils soient bien intégrés dans les volumes.
- Les volets roulants à condition qu'ils soient complètement intégrés dans la nouvelle construction.

Dans le cadre des annexes, seules une notion d'harmonie est retenue pour plus une plus grande souplesse. Il appartiendra au service instructeur et aux élus signataire de déterminer cette notion d'harmonie. Un architecte conseil et/ou le CAUE pourront être des appuis intéressants pour cette interprétation.

Concernant les constructions à usage agricole ou d'activités, il a été fait le choix de ne pas réglementer les toitures pour laisser plus de souplesse aux projets.

La densité minimale exigée est de 20 tuiles/ardoises au m².

Les matériaux translucides ou transparents peuvent être autorisés pour les vérandas, les verrières, les extensions vitrées, les pergolas et les abris de piscine.

Constructions annexes indépendantes

Pente et pans :

Les toitures des constructions annexes indépendantes doivent comporter au moins un pan avec une pente adaptée à la nature des matériaux employés, sans pouvoir être inférieure à 25°.

Les toitures plates sont également autorisées.

Pour les serres, les pergolas et les abris de piscine, les toitures peuvent comporter un ou plusieurs pans dont la pente n'est pas réglementée.

Aspect :

Les matériaux de couverture seront en harmonie avec la construction principale.

Pour les serres, les pergolas et les abris de piscine, les matériaux translucides ou transparents peuvent être autorisés.

Constructions à usage agricole ou d'activités

Il n'est pas fixé de règle sous réserve d'une bonne intégration dans le site environnant.

Installations de panneaux solaires ou photovoltaïques

Hormis pour les constructions à usage agricole, une pose discrète doit être recherchée par une mise en œuvre au plus près du nu du matériau de couverture de la toiture (pose encastrée ou en superposition estompée) et par une implantation privilégiée :

- sur les parties basses de la toiture,
- ou sur les volumes secondaires ou sur les dépendances,
- ou sur le versant non visible du domaine public lorsque cela est techniquement possible,
- et/ou en alignement avec des châssis de toit.

ction totale.

4.1.5 - Ouvertures

Les « chiens assis » sont interdits.

Les coffrets de volets roulants s'inscrivant en surépaisseur de la toiture ou de la façade et/ou sous linteau (ou voussure) de l'ouverture sont interdits.

La clôture est un des espaces les plus importants dans le développement des espaces bâtis puisqu'elle constitue l'élément de transition entre l'espace privé et l'espace public. Elle est donc principalement réglementée au niveau des clôtures sur rue.

4.1.6 - Clôtures

Prescriptions générales

Les clôtures constituées de plaques et de poteaux bétons sont interdites à l'exception de celles constituées d'une plaque en soubassement de 30 cm maximum surmontées d'un grillage.

Sous réserve des dispositions d PPRI, la hauteur des clôtures est fixée à 1.60 mètres maximum par rapport au niveau naturel du sol.

Une hauteur différente pourra être autorisée pour les travaux de modification, de réfection ou d'extension d'une clôture déjà existante dont la hauteur ne serait pas conforme à la présente règle sous condition que ces travaux n'entrainent pas une aggravation de la non-conformité.

Concernant les clôtures en limite séparative, seule la hauteur est réglementée (1.60 m maximum) et il est rappelé que les clôtures constituées de plaques béton sont interdites. En effet, pour des questions de coûts elles se sont substituées aux murs maçonnés mais esthétiquement n'ont pas leur qualité.

Les styles de clôture autorisés sont le grillage ou des éléments de clôturés ajourés doublés d'une haie. Etant le contexte paysager de la zone agricole, la haie permet de créer un espace végétalisé de transition. Elle apporte une respiration tout en brisant les vues directes dans les jardins privatifs. La hauteur maximale des clôtures est plafonnée à 1.60 mètres.

Les clôtures sur rue

La mise en place de brise-vue en matériaux naturels ou précaires est interdite (toile, paillage etc.).

Seuls sont autorisés le grillage ou les éléments de clôture ajourés doublés d'une haie.

Se reporter aux justificatifs du règlement graphique.

4.2 Prescriptions des éléments du paysage à conserver (article L151-19)

Les sujets identifiés en tant qu'élément du paysage à protéger au titre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme doivent être conservés.

En cas de travaux ayant pour effet de modifier, d'affecter ou de détruire un des éléments bâtis ou ornemental identifiés au plan de zonage et/ou faisant l'objet d'une des fiches suivantes, les prescriptions réglementaires compensatoires définies sur la fiche le

Il est à noter que la Communauté de communes a spécifié des règles précises concernant les traitements paysagers dans son règlement. En

concernant devront être respectées. Cette fiche est annexée au présent règlement.

Article A5 – Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et des abords des constructions

5.1 Coefficient de biotope (surfaces non-imperméabilisés ou éco-aménageables)

Il n'est pas fixé de règle.

5.2 Espaces libres et plantations

Les arbres à grand développement devront être préservés.

Lorsque leur abattage est nécessaire, il est demandé de replanter sur le terrain d'assiette du projet, des arbres dont le développement, à terme, sera équivalent.

Les aménagements végétalisés devront accompagner l'implantation du futur bâtiment agricole.

5.3 Prescriptions des éléments du paysage à conserver (article L151-23)

Les sujets identifiés en tant qu'élément du paysage à protéger au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme doivent être conservés.

En cas de travaux ayant pour effet de modifier, d'affecter ou de détruire un des éléments naturels identifiés au plan de zonage et/ou faisant l'objet d'une des fiches suivantes, les prescriptions réglementaires compensatoires définies sur la fiche le concernant devront être respectées. Cette fiche est annexée au présent règlement.

Article A6 – Stationnement

Le stationnement des véhicules de toute nature correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors de la voie publique ou privée.

SECTION 3 – EQUIPEMENTS ET RESEAUX

effet, elle a souhaité déterminer un rapport de conformité, en garantissant une certaine végétalisation des parcelles et ce uniquement lors de l'implantation de futurs bâtiments agricoles. Le cadre des OAP TVB/paysage vient compléter le règlement.

Se reporter aux justificatifs du règlement graphique.

L'objectif de la règle est de laisser une marge de manœuvre à la collectivité pour juger de la suffisance du stationnement ou non. Le pétitionnaire devra donc justifier du stationnement clients, fournisseurs etc… dans la note explicative de la demande d'autorisation. En effet, il s'agira de s'assurer que le projet prend en compte cette problématique sans report sur le domaine public tout en laissant de la souplesse à son pétitionnaire quant au nombre exact de places requis.

L'objectif de l'article A7 est d'imposer des conditions de circulation minimum pour en assurer la sécurité et le confort. Un rappel est fait concernant l'obligation en matière

Article A7 – Desserte par les voies publiques ou privées

7.1 - Le projet peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à son importance ou à la destination des constructions ou aménagements envisagés, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Il peut également être refusé ou n'être accepté que sous réserve de prescriptions spéciales si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

7.2 - Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur le fonds voisin.

7.3- Les accès des constructions et installations à partir des voies ouvertes à la circulation publique doivent être aménagées de façon à :

- assurer la sécurité de la circulation générale et celles des usagers de telle manière que les véhicules puissent entrer ou sortir des établissements sans avoir à effectuer des manœuvres dangereuses sur la voie,
- assurer la visibilité au droit de ces accès.

7.4 - Lors de la réalisation de nouvelles voiries, qu'elles soient publiques ou privées, ces dernières doivent répondre aux normes d'accessibilité aux personnes handicapées et/ou à mobilité réduite issues de la loi du 11 février 2005.

d'accessibilité aux personnes handicapées en matière de création de voirie et/ou d'emprise publique.

Article A8 – Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics

8.1 Alimentation en eau potable

Le branchement sur le réseau public d'eau potable est obligatoire pour toute construction à usage d'habitation.

Toutefois, en l'absence de réseau public, l'alimentation peut être assurée soit par captage, soit par forage ou puits sous réserve que la qualité des

La Communauté de Communes a souhaité encadrer le raccordement au réseau afin de limiter notamment l'impact sur l'eau en tant que ressource et en tant que milieu récepteur mais aussi pour assurer la salubrité publique.

Dans ce cadre elle a imposé le raccordement au réseau collectif d'eau potable et d'assainissement des eaux usées lorsque ce dernier existe.

En cas d'inexistence de ce réseau, il est rappelé que la mise en place d'un dispositif autonome est obligatoire afin d'éviter tout rejet non traité dans l'environnement.

eaux captées soit conforme à la réglementation en vigueur.

8.2 Assainissement

8.2.1 - Eaux usées domestiques

Toutes les eaux usées devront être dirigées vers des dispositifs autonomes de traitement et d'évacuation conformes à la réglementation en vigueur.

En cas de sol imperméable, les eaux épurées doivent être évacuées vers un exutoire (fossé, réseau pluvial) sous réserve de l'accord de son gestionnaire.

Toutefois, en cas d'existence du réseau collectif d'assainissement des eaux usées, les constructions devront s'y raccorder. Si le terrain est en contrebas du réseau collectif d'assainissement, une pompe de relevage sera exigée.

8.2.2 - Eaux usées non domestiques

A défaut de branchement sur le réseau collectif d'assainissement, les eaux usées non domestiques doivent être traitées et évacuées conformément à la réglementation en vigueur et compte-tenues des caractéristiques du milieu récepteur.

8.2.3 - Eaux pluviales

Les eaux pluviales en provenance des parcelles privatives doivent être infiltrées prioritairement sur le terrain.

Dans le cas d'une impossibilité d'infiltration avérée, tout rejet vers les infrastructures, lorsqu'elles existent, doit se faire en débit limité et/ou différé.

D'autre part, le rejet au réseau collectif peut faire l'objet, si nécessaire, d'un traitement qualitatif.

8.3 Conditions de desserte en infrastructure et réseaux électroniques

Il n'est pas fixé de règle.

Concernant le réseau d'eau potable, la Communauté de Communes souhaite ne pas avoir à subir de façon imprévue une surcharge éventuelle du réseau due à l'implantation d'une entreprise fortement consommatrice en eau (ex : agro-industrie, papeterie etc…). Par conséquent, elle indique qu'elle se réserve le droit de pouvoir choisir ou non le raccordement et donc le renforcement éventuel par la Communauté de Communes, du réseau. En cas de refus du raccordement, elle laisse la possibilité à l'entreprise de pouvoir trouver ses propres ressources en eau (via un forage par exemple) et ce, en conformité avec les exigences de l'Agence Régionale pour la Santé.

Il en va de même pour les eaux usées non domestiques. Elle rappelle que le rejet direct, sans pré traitement est interdit afin de ne pas polluer le réseau, la station et éventuellement le milieu récepteur in fine. Si jamais la commune refuse le branchement sur le réseau d'assainissement collectif, le porteur de projet peut trouver des solutions de traitement sur son unité foncière avec un rejet dans le réseau conformément aux exigences du gestionnaire.

Globalement la Communauté de Communes souhaite contrôler les raccordements aux réseaux afin de contrôler les prélèvements de la ressource en eau mais également les rejets pollués dans les milieux.

Concernant les eaux pluviales, la Communauté de Communes connaît parfois des surcharges du réseau unitaire qui peuvent mettre en difficulté les stations d'épurations ou surcharger le réseau d'eau pluvial séparé. Cette surcharge du réseau d'eaux pluviales, dû à un raccordement important des eaux de toitures, a pu aggraver les conséquences des évènements pluvieux de 2016. Par conséquent, la Communauté de Communes a souhaité réguler l'apport des eaux pluviales dans son réseau en imposant une infiltration systématique. Néanmoins certaines zones peuvent être argileuses et/ou infiltrées difficilement. Le pétitionnaire devra donc prouver les difficultés ou l'impossibilité d'infiltration (grâce à une étude de sol) pour demander un rejet dans le réseau. Par ailleurs, la

	Communauté de Communes, gestionnaire du réseau d'eau pluvial, se réserve donc d'imposer une temporisation des eaux sur la parcelle privée et/ou un débit de fuite limité afin de réguler l'impact sur le réseau et le milieu récepteur.

1.1.7 Justification et explication du règlement de la zone N

REGLEMENT

- SECTION 1 – DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE

- Article N1 - Constructions interdites

Hormis en secteurs Nzh sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol autres que :

- les constructions et les installations nécessaires à l'exploitation agricole ou au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole agréées au titre de l'article L. 525-1 du code rural et de la pêche maritime,
- les constructions et installations nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles, lorsque ces activités constituent le prolongement de l'acte de production, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière sur le terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.
- les occupations et utilisations du sol visées à l'article 2.

En secteur Nzh sont interdites :

- toutes les occupations et utilisations du sol sauf celles visées à l'alinéa 2.4.
- Tout aménagement susceptible de compromettre l'existence, la qualité hydraulique et biologique des zones humides.
- Le comblement des mares et étangs.
- Les affouillements et exhaussements de sol.
- La création de plans d'eau artificiels.
- Le drainage.
- La plantation de boisements susceptibles de remettre en cause les particularités écologiques du secteur.

En secteur Nc et Nm toute construction est interdite.

JUSTIFICATIFS

Pour rappel la zone naturelle (et forestière), est une zone dans laquelle peuvent être classés les secteurs de la commune, équipés ou non, qu'il y a lieu de protéger en raison de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère naturel.

Cette zone est également riche de ses paysages supports de développement d'activité de loisirs et/ou touristiques.

Etant donné que l'élevage est développé sur le territoire, cette zone naturelle est ouverte aux constructions et installations agricoles.

Le règlement définit par ailleurs un STECAL (secteurs de taille et de capacité limité), un secteur Na qui permet l'extension des activités existantes. Il est à vocation économique. Ces secteurs, comme le prévoie le code de l'urbanisme ont une possibilité de développement limité.

De nombreux autres secteurs sont définis par le règlement de la zone N :

- **Ni** qui correspond à la zone naturelle située en **zone inondable** et donc est régie par le Plan de Prévention des Risques d'Inondation qui s'impose au PLUi. Elle inclut également, grâce à l'indice i les secteurs classés en zone inondable : Nci, Nei et Nti.

- **Na** qui correspond à des Secteurs de Taille et de Capacité limitées au titre de l'article L151-13 1° du Code de l'Urbanisme. Ces **STECAL** intègrent en réalité, les activités (artisanales, commerciales etc.) déjà existantes sur le territoire afin de permettre leurs évolutions ponctuelles.

- **Nac** qui correspond à des Secteurs de Taille et de Capacité limitée au titre de

- Article N2 – Constructions soumises à condition

Hormis dans les secteurs Na, Nac, Nch, Nc, Nci, Ne, Nei, Ng, Nt, Nti, Nr et Nzh, dans l'ensemble de la zone N, sont admis sous réserve :

- du respect des dispositifs du PPRI
- d'être compatible avec les Orientations d'Aménagement et de Programmation (pièce 3 du PLU)
- du respect des marges de recul définies le long des RD940, RD952, RD44, RD941, RD951, RD2007 au titre du L.111-6 du Code de l'Urbanisme.
- de ne pas être incompatible avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain
- de ne pas porter atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

2.1 - Les habitations nécessaires et liées aux exploitations agricoles à condition de constituer un regroupement architectural.

2.2 - Les annexes, l'extension, la réfection et l'adaptation des constructions existantes à usage d'habitation.

2.3 - Les locaux techniques et industriels des administrations publiques assimilées.

2.4 - En secteur Nzh, Nc et Nci, seuls sont admis les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés à condition que soient cumulativement démontrées :

- L'existence d'un intérêt général avéré et motivé.
- L'absence de solutions alternatives permettant d'atteindre le même résultat à un coût d'investissement et de fonctionnement économiquement acceptable.
- La possibilité de mettre en œuvre des mesures corrigeant et compensant l'atteinte à un réservoir de biodiversité, au milieu humide, à une continuité écologique.

2.5 - En secteurs Ne et Nei seuls sont admis les équipements d'intérêt collectif et/ou services publics.

2.6 - En secteur Na, seuls sont admis l'adaptation, le changement de destination, la réfection ou l'article L151-13 1° du Code de l'Urbanisme. Ce STECAL intègre en réalité, une activité (artisanales, commerciales etc.) ex nihilo.

- **Nc/Nci** qui correspond à certains corridors écologiques ou réservoirs de biodiversité : le Solin etc…
- **Nzh** qui correspond à des zones humides.
- **Nch q**ui correspond à des activités d'élevage canin et de chenil non liée à une exploitation agricole. Ils sont situés sur la commune des Choux et sur Saint Brisson.
- **Ng** qui correspond à l'aire d'accueil des gens du voyage et future aire de grand passage. En l'occurrence, une seule est recensée, sur la commune de Gien.
- **Ne/Nei** qui correspond à des secteurs d'équipements d'intérêt collectif situés dans des environnements naturels.
- **Nt/Nti** qui correspond à des secteurs d'activités liées au tourisme et au loisir.
- **Nm** qui correspond à un secteur de marnière connue où aucune construction n'est possible.
- **Nr** qui correspond à un secteur qui accueille une activité d'hôtellerie et de restauration. Il s'agit de l'établissement des Templiers sur la commune de Boismorand.

Des rappels des conditions générales sont faites : les OAP puisqu'une OAP thématique a été réalisée, les dispositifs du PPRI, les marges de recul liées à l'autoroute et les routes classées à grande circulation, la sauvegarde des paysages naturels et des paysages telles qu'elle est énoncée au code de l'urbanisme.

Les habitations, considérées comme liées et nécessaires à l'activité agricole sont autorisées hormis dans les secteurs Na, Nac, Nch, Nc, Nci, Ne, Nei, Ng, Nt, Nti, Nr et Nzh. Elles sont

l'extension des constructions commerciales et artisanales existantes.

2.7 – En secteur Nac, seuls sont admis les nouvelles constructions à usage artisanale, leurs extensions et leurs annexes.

2.8 - En secteur Nt et Nti, seuls sont admis les installations et constructions à destination d'habitation, de restauration, d'activités de services, d'hébergement hôtelier et touristiques à condition qu'ils soient liés à une activité de loisir et/ou de tourisme.

2.9 - En secteur Ng, seules sont admises les installations et constructions liées et nécessaires à l'accueil des gens du voyage.

2.10 – En secteur Nr, seules sont admises les installations et constructions liées et nécessaires à la restauration et à l'hébergement hôtelier et touristique.

2.11 – En secteur Nch, seules sont autorisées les installations et les constructions liées et nécessaires à l'élevage canin.

2.12 - Pour les bâtiments identifiés au plan de zonage par une étoile rose, le changement de destination à usage d'artisanat, de commerce, de services ou de bureaux, est admis à condition d'une intégration satisfaisante au bâti existant.

2.13 - Dans le secteur identifié au plan de zonage pour permettre l'exploitation de la richesse du sol et du sous-sol, seules sont admises les constructions et installations liées à cette activité.

considérées dans ce cadre comme des logements de fonctions impératifs pour l'activité économique agricole. Afin d'éviter la réalisation d'habitations n'importe où dans la zone Naturelle, un regroupement architectural de ces habitations avec les bâtiments agricoles déjà existants est imposé. Il s'agit ainsi de ne pas développer le mitage.

Par ailleurs, pour autoriser les antennes téléphoniques, les forages, les poteaux électriques etc…. Les locaux techniques et industrielles des administrations publiques assimilées sont autorisés en zone N.

Enfin, certains bâtiments (agricoles ou non) font l'objet de futurs projets de transformation dans le cadre d'un développement de la pluriactivité des exploitations : salle de séminaires, salle des fêtes, commerce à la ferme gîtes, réutilisation pour de l'artisanat etc… Ils font donc l'objet d'un repérage au plan de zonage pour permettre ce changement de destination. Les étoiles roses permettent les activités de commerce, artisanat, service ou bureaux. Les étoiles noires permettent la destination habitation et donc des gîtes pour les exploitations agricoles.

La zone N est une zone protégée pour son caractère naturel et paysagé mais est également support d'élevage. Dans ce cadre, les constructions qui n'ont pas cette vocation peuvent évoluer mais selon un critère de développement limité. L'objectif de cette limitation, portée par le législateur, est de ne pas encourager le mitage et donc la concurrence de l'espace entre l'activité économique agricole et les autres usages. Dans ce cadre les extensions des constructions principales à usage d'habitation ne peuvent s'étendre de plus de 40% à la date d'approbation du PLUi. Les nouvelles annexes ne peuvent excéder 40 m² et les piscines 75 m².

Dans les secteurs de taille et de capacité limitée, l'emprise au sol à usage commercial des constructions existantes est limitée à 10% comme l'indique le SCOT en page 50 du DOO « *le*

SECTION 2 – CARACTERISTIQUE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Article N3 – Volumétrie et implantation des constructions

3.1 Emprise au sol

Sous réserve des règles définies par le PPRI en secteurs indicés « i » :

Pour les constructions à usage d'habitation non liées et nécessaires à l'activité agricole :

- l'emprise au sol des extensions et annexes accolées des constructions principales est limitée à 40% de l'emprise au sol de la construction principale à la date d'approbation du PLUi.
- l'emprise au sol des nouvelles annexes indépendantes et/ou l'aménagement des annexes existantes à la date d'approbation du PLUi est limitée à 40 m².
- l'emprise au sol des piscines est limitée à 75 m² à la date d'approbation du PLUi.

En secteur Na :

- l'emprise au sol des extensions, des annexes accolées et des annexes indépendantes des constructions à usage commercial est limitée à 10% de l'emprise au sol de la construction principale à la date d'approbation du PLUi.
- l'emprise au sol des extensions, des annexes accolées et des annexes indépendantes constructions à usage d'activité est limitée à 30% de l'emprise au sol de la construction principale à la date d'approbation du PLUi.

En secteur Nac :

- l'emprise au sol des constructions artisanales est limitée à 10% de l'emprise au sol de l'unité foncière comprise dans la zone Nac.

En secteur Nr :

- l'emprise au sol des constructions est limitée à 7.5% par rapport à la superficie totale de l'unité foncière.

En secteur Nch1 :

territoire retient les ZACOM définies dans le chapitre F. ci-après et les centralités comme lieux d'implantation des locaux commerciaux et fixe comme impératif : d'interdire l'installation de commerce isolé de toute urbanisation commerciale ayant pour objectif de capter un flux automobile ; - de minimiser le développement des activités isolées existantes en limitant à 10% de leur surface actuelle la possibilité de croissance sur la durée du SCoT ».

Pour les autres activités l'extension est limitée à 30% de l'emprise au sol de la construction principale à la date d'approbation du PLU. Concernant les secteurs permettant les nouvelles constructions à usage artisanale ex nihilo, l'emprise au sol est limitée à 10%. Ce ratio a été pensé en fonction de la superficie totale des secteurs (Cf. justification du zonage).

Afin de permettre une extension limitée des secteurs Nr, Nch1, Nch2, Nch3 Nt1, Nt2, Nt3, Nt4, Nti4, Nt5, Nt6, Nt7, Nt8 il a été envisagé une emprise au sol différenciée et faible. Ce choix a été fait en fonction de la prise en compte de certains projets prévus au sein de ces secteurs, en particuliers les secteurs liés au tourisme.

Afin de permettre l'installation de nouvelles constructions (ex nihilo) en secteur Nac, une emprise au sol de 10% a été prévue.

- l'emprise au sol des constructions est limitée à 1.2% par rapport à la superficie totale de l'unité foncière.

En secteur Nch2 :

- l'emprise au sol des constructions est limitée à 8% par rapport à la superficie totale de l'unité foncière.

En secteur Nch3 :

- l'emprise au sol des constructions est limitée à 2% par rapport à la superficie totale de l'unité foncière.

En secteur Nt1:

- l'emprise au sol des constructions est limitée à 0.04% par rapport à la superficie totale de l'unité foncière dans la zone.

En secteur Nt2:

- l'emprise au sol des constructions est limitée à 0.3% par rapport à la superficie totale de l'unité foncière dans la zone.

En secteur Nt3 :

- l'emprise au sol des constructions est limitée à 0.6% par rapport à la superficie totale de l'unité foncière dans la zone.

En secteur Nt4 :

- l'emprise au sol des constructions est limitée à 1.2% par rapport à la superficie totale de l'unité foncière dans la zone.

En secteur Nt5 :

- l'emprise au sol des constructions est limitée à 3.2% par rapport à la superficie totale de l'unité foncière dans la zone.

En secteur Nt6 :

- l'emprise au sol des constructions est limitée à 7.5% par rapport à la superficie totale de l'unité foncière dans la zone.

En secteur Nt7 :

- l'emprise au sol des constructions est limitée à 25% par rapport à la superficie totale de l'unité foncière dans la zone.

En secteur Nt8 :

- l'emprise au sol des constructions est limitée à 1.3% par rapport à la superficie totale de l'unité foncière dans la zone.

Il n'est pas fixé d'emprise au sol en secteurs Ne et Ng.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics et/ou d'intérêt collectif échappent à toute règle de hauteur. En effet, les compétences d'un architecte sont souvent imposées, garant d'une certaine qualité. Par ailleurs la zone accueille également des installations comme les pylônes électriques qui nécessitent des grandes hauteurs. L'objectif est donc de ne pas venir contrarier ce type de projet. La clause de l'insertion dans l'environnement sert de garde-fou.

De la même manière il n'a pas été fixé de hauteur maximale pour les activités agricoles nécessitant de grande hauteur. Il est entendu par-là les silos par exemple. Les constructions existantes qui ne répondent pas à la nouvelle règle et ont besoin de s'étendre bénéficient également d'une dérogation.

Les constructions à usage d'habitation et les constructions dans les secteurs Ng, Nr, Nt et Nti, sont limitées à 8 m pour les toitures à au moins deux pans et à 7 m pour les toitures terrasses,

3.2 Hauteur des constructions

3.2.1 - Prescriptions générales

La hauteur maximale des constructions est calculée en tout point du bâtiment par rapport au sol naturel. Les ouvrages de faible emprise, tels que souches de cheminée et de ventilation, locaux techniques d'ascenseur, clochetons, tourelles etc.… ne sont pas à prendre en compte pour l'application du présent article. Néanmoins ils ne devront pas représenter plus de 1/5° de la hauteur maximale de la construction.

Lorsque le terrain est en pente (>2%), le point de référence de la hauteur maximale est pris au milieu de la façade ou du pignon sur rue de la construction.

3.2.2 - Constructions à usage d'habitation et dans les secteurs Ng, Nch, Nr, Nt et Nti:

Lorsque les constructions possèdent une toiture avec au moins deux pans, la hauteur maximale ne doit pas excéder 8 mètres.

Lorsque les constructions possèdent une toiture terrasse, la hauteur maximale ne doit pas excéder 7 mètres.

3.2.3 – Construction à usage agricole ou d'activités et dans les secteurs Na et Nac :

La hauteur maximale des constructions ne devra pas excéder 12 m.

3.2.4 – Constructions liées et nécessaires à l'activité d'élevage canin et de chenil en secteur Nch :

La hauteur maximale des constructions ne devra pas excéder 3 m.

3.2.5 – Règles alternatives

Toutefois, une hauteur différente pourra être autorisée ou imposée dans les cas suivants :

- En cas d'extension ou d'aménagement d'un bâtiment existant dont la hauteur ne serait pas conforme à la présente règle. Dans ce cas, la hauteur maximale autorisée ne devra pas dépasser la hauteur initiale du bâtiment existant.
- Pour les constructions ou installations liées et nécessaire à l'activité agricole (ex : silos…)

pour respecter la volumétrie des bâtiments historiquement implantés dans cette zone.

Les constructions agricoles ou d'activités et les constructions dans les secteurs Na et Nac qui ont besoin de hauteurs plus grandes n'excèdent pas 12 m. La grande majorité des hangars agricoles rentrent dans ce gabarit.

Les constructions liées et nécessaires à l'activité d'élevage canin et de chenil en secteur Nch étant de faibles hauteurs sont limitées à 3 m.

La Communauté de Communes a souhaité laisser libre de règles les constructions de faible emprise (12 m² maximum) afin de ne pas gérer les cabanons de jardins. Elle préfère se focaliser sur les volumes ayant plus d'impact dans l'environnement. Il en va de même pour les piscines. Les installations nécessaires aux services publics et/ou d'intérêt collectif

et nécessitant une grande hauteur sous réserve d'une bonne insertion dans le paysage.
- Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics et/ou d'intérêt collectif qui présentent des qualités architecturales compatibles avec leur environnement.

3.3 Implantation des constructions

3.3.1 - Dispositions générales

Les règles ci-après ne s'appliquent pas pour les constructions de moins de 12 m² d'emprise au sol, les ouvrages enterrés, les piscines et les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, pour lesquels il n'est pas fixé de règles.

Les ouvrages de faible emprise, tels que souches de cheminée et de ventilation, locaux techniques d'ascenseur (etc.) ne sont pas à prendre en compte pour l'application du présent article.

3.3.2 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Non réglementée

3.3.3 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Non réglementée

3.3.4 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres

Les habitations liées et nécessaires à l'activité agricole devront favoriser un regroupement architectural.

Les annexes et les piscines devront être implantées de telle sorte que le point le plus proche de la construction à édifier ne soit pas situé à plus de 20 mètres de la construction principale.

Article N4 – Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

4.1 Aspect extérieur des constructions

nécessitent aussi de la souplesse et ce d'autant qu'ils sont souvent issus d'un projet architectural qu'il est intéressant de laisser s'exprimer librement. Afin de lever toute ambiguïté sur les ouvrages enterrés (cuve de récupération d'eaux pluviales, assainissement individuel, cave etc…) il n'est pas non plus fixé de règle d'implantation sur ces éléments.

En termes d'implantation, les constructions à usage d'habitation sont régies comme la zone A. Ainsi, la Communauté de Communes a souhaité laisser libre de règles concernant l'implantation des constructions. Seul l'implantation des constructions par rapport aux autres a été régie, et ce pour les habitations liées et nécessaires à l'activité agricole, les annexes et piscines. Ces dernières doivent être situées à proximité de la construction principale, à moins de 20 mètres.

Les prescriptions générales ont pour objectif de rappeler que les constructions allant dans le sens du Grenelle de l'environnement en déployant des techniques de récupération des eaux pluviales, d'infiltration sur place (les toitures végétalisées) d'énergie renouvelable (éolienne, panneaux solaires etc…) ou tout autre moyen permettant d'économiser de l'énergie et de valoriser les ressources naturelles, ne peuvent être interdites.

Il est également rappelé pour une plus grande cohérence et une meilleure insertion dans l'environnement qu'en cas de rénovation, les mêmes matériaux sont exigés. L'objectif est d'éviter un patchwork de matériaux sur une même construction. D'autres matériaux pourront être utilisés si cela améliore l'aspect de

4.1.1 - Prescriptions générales

Les matériaux utilisés pour restaurer ou transformer un bâtiment existant seront identiques ou similaires, en texture et en couleur, à ceux qui ont servi pour la construction d'origine, sauf s'il s'agit d'améliorer l'aspect extérieur en conformité avec les prescriptions ci-après.

Les matériaux ou les techniques innovantes découlant de la mise en œuvre d'une performance énergétique ou de l'utilisation des énergies ou ressources renouvelables sont admis.

Le blanc pur (RAL 9010), les tonalités vives, brillantes sont interdites.

Les dispositions du présent article n'excluent pas la réalisation d'éléments de toiture ponctuels justifiés par les besoins de la composition (lucarnes, tourelles, terrassons, croupes, etc.) à condition que ceux-ci ne dénaturent pas le volume général de la construction.

Les bardages en tôle non pré-laquée sont interdits.

Dans le cas des terrains dont la pente est supérieure ou égale à 2%, les constructions devront présenter une bonne insertion dans la pente.

4.1.2 - Règles alternatives

Les projets présentant une création ou une innovation architecturale peuvent être admis nonobstant les règles ci-après hormis l'application de l'article 4.1.6 sur les clôtures.

Pour les annexes inférieures à 12 m², les dispositions du 4.1. sur les aspects extérieurs des constructions ne sont pas applicables. Néanmoins elles devront être de couleur sombre.

Sous réserve de l'application de l'article R. 111-27 du Code de l'Urbanisme, des dispositions différentes peuvent être admises ou imposées dans les cas suivants :

- Extension, réfection ou aménagement de bâtiments existants non conformes aux prescriptions ci-dessus.
- Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Nonobstant les dispositifs du 4.1.1, des teintes et des tonalités différentes de celles énoncées au 4.1.3 pourront être admises pour l'animation ponctuelle des façades.

la construction. Cette interprétation est laissée à la charge de l'instructeur et des élus signataires.

Enfin, le blanc pur n'est pas une couleur historiquement présente sur les territoires de l'intercommunalité (contrairement à la Bretagne par exemple). Donc bien que son usage se soit démultiplié au travers des menuiseries et des clôtures avec l'introduction du PVC dans les matériaux de construction, l'objectif est d'interdire ce blanc pur au profit de teintes plus neutres, moins voyantes : crème, brun, brique, gris anthracite etc…

La Communauté de Communes a conscience que les règles d'un règlement ne permettent pas de prévoir tous les cas de figure. Elle souhaite donc ne pas s'empêcher de pouvoir accueillir des projets architecturaux sortant du cadre classique des constructions traditionnelles. Elle a donc instauré une règle dérogatoire. L'obligation de respecter la règle des clôtures est maintenue. En effet, la clôture constitue une zone de transition entre l'espace public et l'espace privé. La cohérence dans l'ensemble du tissu est le garant d'une bonne intégration peu importe le projet.

La Communauté de Communes a souhaité laisser libre de règles les constructions de faible emprise (12 m² maximum) afin de ne pas gérer les cabanons de jardins. Elle préfère se focaliser sur les volumes ayant plus d'impact dans l'environnement.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics et/ou d'intérêt collectif échappent à toute règle. En effet, les compétences d'un architecte sont souvent imposées, garant d'une certaine qualité. Il est important de pouvoir lui laisser exprimer librement son sens artistique sans le cloitrer dans l'architecture traditionnelle.

Les constructions contemporaines possèdent des animations de façades avec des couleurs parfois différentes des teintes traditionnelles : encadrement de fenêtres, bandes marquant les ouvertures, volumes secondaires etc… La Communauté de Communes a souhaité

4.1.3 - Façades

Prescriptions générales

Les matériaux destinés à être recouverts (brique creuse, parpaing, etc.) doivent être enduits ou être doublés par un parement. Inversement, les matériaux destinés à rester apparents ne doivent pas recevoir de mise en peinture.

En dehors des zones du PPRI et à l'exclusion des terrains dont la pente est supérieure à 2%, le niveau de rez-de-chaussée des constructions doit être compris entre 0,20 m et 0.60 m par rapport au niveau du sol naturel relevé au milieu de la façade de celles-ci.

Constructions à usage d'habitation et en secteurs Nch, Ng, Nac, Nr, Nt et Nti.

Constructions principales, extensions et annexes accolées

Les façades doivent être de nuance claire et de teintes gris, blanc cassé, beige, ocre beige, ton pierre, brique, ocre jaune ou de teinte similaire.

Lorsque les façades sont réalisées en bois, il est préconisé de les laisser à l'état naturel. En cas d'utilisation d'un produit de finition, le résultat devra être mat.

Les matériaux translucides ou transparents sont autorisés pour les vérandas, les verrières, les extensions vitrées, les pergolas et les abris de piscine.

Constructions annexes indépendantes

Les annexes devront être en harmonie avec la construction principale.

Pour les abris de piscine et les serres, les matériaux translucides ou transparents sont autorisés.

Constructions à usage agricole ou d'activités

Les façades doivent être de nuance sombre et les teintes devront s'intégrer dans l'environnement.

Lorsque les façades sont réalisées en bois, il est préconisé de les laisser à l'état naturel. En cas d'utilisation d'un produit de finition, le résultat devra être mat.

permettre ce type de vocabulaire architecturale qui de surcroit peut éviter la banalisation des styles d'habitation.

L'objectif de repréciser les revêtements est d'éviter d'avoir des clôtures en parpaings non enduits par exemple qui esthétiquement sont peu heureuses. A contrario certaines constructions en pierre ne doivent pas être enduites sous peine de créer des soucis structurels : humidité dans les murs, dégradation de la pierre etc…

Par ailleurs, les bardages en tôles sont autorisés mais devront être impérativement pré laquées (en plus de devoir respectées les teintes définis au niveau des façades).

L'objectif majeur du règlement des aspects extérieurs de la zone N est le maintien des caractéristiques historiquement présentes au sein du territoire :

- Des toitures dont les tuiles sont dans les couleurs de l'ardoise ou de la tuile traditionnelle : couleurs gris anthracite (ardoises, zinc, acier …), brun rouge (terre cuite).
- Des toitures majoritairement à deux pans avec des pentes comprises entre 35° et 45°.
- Une densité de tuiles/ardoises par m² réglementée.
- L'interdiction des « chiens assis ».

En complément de ce style architectural, la Communauté de Communes a souhaité

4.1.4 - Toitures

Constructions à usage d'habitation

Constructions principales, extensions et annexes accolées

Pente et pans :

Lorsque la toiture de la construction principale comporte deux versants principaux, ces derniers devront respecter une inclinaison comprise entre 35° et 45° pour l'ensemble de la zone N.

Les toitures plates ou inférieures à 3° sont autorisées à condition qu'elles soient masquées par un acrotère.

Néanmoins en cas d'extension, elles ne devront pas excéder 50% de l'emprise au sol de la construction totale.

Les toitures à monopan sont autorisées en cas d'extension uniquement.

Les toitures des vérandas, des verrières, des extensions vitrées et des abris de piscine peuvent comporter un ou plusieurs pans dont la pente n'est pas réglementée.

Aspects et teintes :

Pour les toitures à pans, seules les teintes rouges, brun-rouge, ardoisée, zinc, acier ou de teintes similaires seront autorisées.

La densité minimale exigée est de 20 tuiles/ardoises au m².

Les matériaux translucides ou transparents peuvent être autorisés pour les vérandas, les verrières, les extensions vitrées, les pergolas et les abris de piscine.

Constructions annexes indépendantes

Pente et pans :

Les toitures des constructions annexes indépendantes doivent comporter au moins un pan avec une pente adaptée à la nature des matériaux employés, sans pouvoir être inférieure à 25°.

Les toitures plates sont également autorisées.

Pour les serres, les pergolas et les abris de piscine, les toitures peuvent comporter un ou plusieurs pans dont la pente n'est pas réglementée.

également s'adapter aux nouvelles formes et usages des constructions. Dans ce cadre elle a écrit des règles permettant :

- la réalisation des serres, verrières, vérandas, pergolas, abris de piscine etc…
- les toitures plates à condition qu'elles soient dissimulées par un acrotère.
- Les toitures à faible pente à condition qu'elles ne représentent qu'une minorité du volume de la construction, en cas d'extension. Les conditions citées sont cumulatives.
  Extension en toiture plate : si une construction existante fait 100m² d'emprise au sol il pourra donc être autorisé une extension en toiture plate de 50m² (proportion 2/3-1/3).

- Les panneaux solaires à conditions qu'ils soient bien intégrés dans les volumes.
- Les volets roulants à condition qu'ils soient complètement intégrés dans la nouvelle construction.

Dans le cadre des annexes, seules une notion d'harmonie est retenue pour plus une plus grande souplesse. Il appartiendra au service instructeur et aux élus signataire de déterminer cette notion d'harmonie. Un architecte conseil et/ou le CAUE pourront être des appuis intéressants pour cette interprétation.

Concernant les constructions à usage agricole ou d'activités, il a été fait le choix de ne pas réglementer les toitures pour laisser plus de souplesse aux projets.

Aspect :

Les matériaux de couverture seront en harmonie avec la construction principale.

Pour les serres, les pergolas et les abris de piscine, les matériaux translucides ou transparents peuvent être autorisés.

Constructions à usage agricole ou d'activités

Il n'est pas fixé de règle sous réserve d'une bonne intégration dans le site environnant.

Installations de panneaux solaires ou photovoltaïques

Hormis pour les constructions à usage agricole, une pose discrète doit être recherchée par une mise en œuvre au plus près du nu du matériau de couverture de la toiture (pose encastrée ou en superposition estompée) et par une implantation privilégiée :

- sur les parties basses de la toiture,
- ou sur les volumes secondaires ou sur les dépendances,
- ou sur le versant non visible du domaine public lorsque cela est techniquement possible,
- et/ou en alignement avec des châssis de toit.

4.1.5 - Ouvertures

Les « chiens assis » sont interdits.

Les coffrets de volets roulants s'inscrivant en surépaisseur de la toiture ou de la façade et/ou sous linteau (ou voussure) de l'ouverture sont interdits.

4.1.6 - Clôtures

Prescriptions générales

Les clôtures constituées de plaques et de poteaux bétons sont interdites à l'exception de celles constituées d'une plaque en soubassement de 30 cm maximum surmontées d'un grillage.

Sous réserve des dispositions du PPRI, la hauteur des clôtures est fixée à 1.60 mètres maximum par rapport au niveau naturel du sol.

Une hauteur différente pourra être autorisée pour les travaux de modification, de réfection ou d'extension d'une clôture déjà existante dont la hauteur ne serait

La clôture est un des espaces les plus importants dans le développement des espaces bâtis puisqu'elle constitue l'élément de transition entre l'espace privé et l'espace public. Elle est donc principalement réglementée au niveau des clôtures sur rue.

Concernant les clôtures en limite séparative, seule la hauteur est réglementée (1.60 m maximum) et il est rappelé que les clôtures constituées de plaques béton sont interdites. En effet, pour des questions de coûts elles se sont substituées aux murs maçonnés mais esthétiquement n'ont pas leur qualité.

Les styles de clôture autorisés sont le grillage ou des éléments de clôturés ajourés doublés d'une haie. Etant le contexte paysager de la zone agricole, la haie permet de créer un espace végétalisé de transition. Elle apporte une respiration tout en brisant les vues directes dans les jardins privatifs. La hauteur maximale des clôtures est plafonnée à 1.60 mètres.

Se reporter aux justificatifs du règlement graphique.

pas conforme à la présente règle sous condition que ces travaux n'entrainent pas une aggravation de la non-conformité.

Les clôtures sur rue

La mise en place de brise-vue en matériaux naturels ou précaires est interdite (toile, paillage etc.).

Seuls sont autorisés le grillage ou les éléments de clôture ajourés doublés d'une haie.

Il est à noter que la Communauté de communes a spécifié des règles précises concernant les traitements paysagers dans son règlement. En effet, elle a souhaité déterminer un rapport de conformité, en garantissant une certaine végétalisation des parcelles et ce uniquement lors de l'implantation de futurs bâtiments agricoles. Le cadre des OAP TVB/paysage vient compléter le règlement.

4.2 Prescriptions des éléments du paysage à conserver (article L151-19)

Les sujets identifiés en tant qu'élément du paysage à protéger au titre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme doivent être conservés.

En cas de travaux ayant pour effet de modifier, d'affecter ou de détruire un des éléments bâtis ou ornemental identifiés au plan de zonage et/ou faisant l'objet d'une des fiches suivantes, les prescriptions réglementaires compensatoires définies sur la fiche le concernant devront être respectées. Cette fiche est annexée au présent règlement.

Se reporter aux justificatifs du règlement graphique.

Article N5 – Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et des abords des constructions

5.1 Coefficient de biotope (surfaces non-imperméabilisés ou éco-aménageables)

Il n'est pas fixé de règle.

5.2 Espaces libres et plantations

Les arbres à grand développement devront être préservés.

Lorsque leur abattage est nécessaire, il est demandé de replanter sur le terrain d'assiette du projet, des arbres dont le développement, à terme, sera équivalent.

Les aménagements végétalisés devront accompagner l'implantation du futur bâtiment agricole.

L'objectif de la règle est de laisser une marge de manœuvre à la collectivité pour juger de la suffisance du stationnement ou non. Le pétitionnaire devra donc justifier du stationnement clients, fournisseurs etc… dans la note explicative de la demande d'autorisation. En effet, il s'agira de s'assurer que le projet prend en compte cette problématique sans report sur le domaine public tout en laissant de la souplesse à son pétitionnaire quant au nombre exact de places requis.

5.2 Prescriptions des éléments du paysage à conserver (article L151-23)

Les sujets identifiés en tant qu'élément du paysage à protéger au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme doivent être conservés.

En cas de travaux ayant pour effet de modifier, d'affecter ou de détruire un des éléments naturels identifiés au plan de zonage et/ou faisant l'objet d'une des fiches suivantes, les prescriptions réglementaires compensatoires définies sur la fiche le concernant devront être respectées. Cette fiche est annexée au présent règlement.

Article N6 – Stationnement

6.1 - Prescriptions générales

Le stationnement des véhicules de toute nature correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors de la voie publique ou privée.

La taille minimale d'une place de stationnement est de 2.5 mètres par 5 mètres.

L'objectif de l'article A7 est d'imposer des conditions de circulation minimum pour en assurer la sécurité et le confort. Un rappel est fait concernant l'obligation en matière d'accessibilité aux personnes handicapées en matière de création de voirie et/ou d'emprise publique.

SECTION 3 – EQUIPEMENTS ET RESEAUX

Article N7 – Desserte par les voies publiques ou privées

7.1 - Le projet peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à son importance ou à la destination des constructions ou aménagements envisagés, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Il peut également être refusé ou n'être accepté que sous réserve de prescriptions spéciales si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

7.2 - Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur le fonds voisin.

La Communauté de Communes a souhaité encadrer le raccordement au réseau afin de limiter notamment l'impact sur l'eau en tant que ressource et en tant que milieu récepteur mais aussi pour assurer la salubrité publique.

Dans ce cadre elle a imposé le raccordement au réseau collectif d'eau potable et

7.3- Les accès des constructions et installations à partir des voies ouvertes à la circulation publique doivent être aménagées de façon à :

- assurer la sécurité de la circulation générale et celles des usagers de telle manière que les véhicules puissent entrer ou sortir des établissements sans avoir à effectuer des manœuvres dangereuses sur la voie,
- assurer la visibilité au droit de ces accès.

7.4- Lors de la réalisation de nouvelles voiries, qu'elles soient publiques ou privées, ces dernières doivent répondre aux normes d'accessibilité aux personnes handicapées et/ou à mobilité réduite issues de la loi du 11 février 2005.

Article N8 – Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics

8.1 Alimentation en eau potable

Le branchement sur le réseau public d'eau potable est obligatoire pour toute construction à usage d'habitation.

Toutefois, en l'absence de réseau public, l'alimentation peut être assurée soit par captage, soit par forage ou puits sous réserve que la qualité des eaux captées soit conforme à la réglementation en vigueur.

8.2 Assainissement

8.2.1 - Eaux usées domestiques

Toutes les eaux usées devront être dirigées vers des dispositifs autonomes de traitement et d'évacuation conformes à la réglementation en vigueur.

En cas de sol imperméable, les eaux épurées doivent être évacuées vers un exutoire (fossé, réseau pluvial) sous réserve de l'accord de son gestionnaire.

Toutefois, en cas d'existence du réseau collectif d'assainissement des eaux usées, les constructions devront s'y raccorder. Si le terrain est en contrebas du réseau collectif d'assainissement, une pompe de relevage sera exigée.

8.2.2 - Eaux usées non domestiques

d'assainissement des eaux usées lorsque ce dernier existe.

En cas d'inexistence de ce réseau, il est rappelé que la mise en place d'un dispositif autonome est obligatoire afin d'éviter tout rejet non traité dans l'environnement.

Concernant le réseau d'eau potable, la Communauté de Communes souhaite ne pas avoir à subir de façon imprévue une surcharge éventuelle du réseau due à l'implantation d'une entreprise fortement consommatrice en eau (ex : agro-industrie, papeterie etc…). Par conséquent, elle indique qu'elle se réserve le droit de pouvoir choisir ou non le raccordement et donc le renforcement éventuel par la Communauté de Communes, du réseau. En cas de refus du raccordement, elle laisse la possibilité à l'entreprise de pouvoir trouver ses propres ressources en eau (via un forage par exemple) et ce, en conformité avec les exigences de l'Agence Régionale pour la Santé.

Il en va de même pour les eaux usées non domestiques. Elle rappelle que le rejet direct, sans pré traitement est interdit afin de ne pas polluer le réseau, la station et éventuellement le milieu récepteur in fine. Si jamais la commune refuse le branchement sur le réseau d'assainissement collectif, le porteur de projet peut trouver des solutions de traitement sur son unité foncière avec un rejet dans le réseau conformément aux exigences du gestionnaire.

Globalement la Communauté de Communes souhaite contrôler les raccordements aux réseaux afin de contrôler les prélèvements de la ressource en eau mais également les rejets pollués dans les milieux.

Concernant les eaux pluviales, la Communauté de Communes connaît parfois des surcharges du réseau unitaire qui peuvent mettre en difficulté les stations d'épurations ou surcharger le réseau d'eau pluvial séparé. Cette surcharge du réseau d'eaux pluviales, dû à un raccordement important des eaux de toitures, a pu aggraver les conséquences des évènements pluvieux de 2016. Par conséquent, la Communauté de

A défaut de branchement sur le réseau collectif d'assainissement, les eaux usées non domestiques doivent être traitées et évacuées conformément à la réglementation en vigueur et compte-tenues des caractéristiques du milieu récepteur.

8.2.3 - Eaux pluviales

Les eaux pluviales en provenance des parcelles privatives doivent être infiltrées prioritairement sur le terrain.

Dans le cas d'une impossibilité d'infiltration avérée, tout rejet vers les infrastructures, lorsqu'elles existent, doit se faire en débit limité et/ou différé.

D'autre part, le rejet au réseau collectif peut faire l'objet, si nécessaire, d'un traitement qualitatif.

8.3 Conditions de desserte en infrastructure et réseaux électroniques

Il n'est pas fixé de règle.

Communes a souhaité réguler l'apport des eaux pluviales dans son réseau en imposant une infiltration systématique. Néanmoins certaines zones peuvent être argileuses et/ou infiltrées difficilement. Le pétitionnaire devra donc prouver les difficultés ou l'impossibilité d'infiltration (grâce à une étude de sol) pour demander un rejet dans le réseau. Par ailleurs, la Communauté de Communes, gestionnaire du réseau d'eau pluvial, se réserve donc d'imposer une temporisation des eaux sur la parcelle privée et/ou un débit de fuite limité afin de réguler l'impact sur le réseau et le milieu récepteur.

C. JUSTIFICATION DES OAP

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) viennent compléter le dispositif du Plan Local d'Urbanisme intercommunal, en précisant des dispositions applicables dans le respect du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD).
Etablies dans le respect des orientations définies dans le PADD, elles constituent l'un des instruments permettant la mise en œuvre du projet intercommunal. Les articles R.151-6 et suivants du Code de l'urbanisme viennent préciser son champ d'application.
Les OAP sont opposables aux demandes d'urbanisme dans un rapport de compatibilité.

Ainsi le présent document expose les orientations retenues dans le cadre du PLUi de la Communauté de Communauté des Communes Giennoises. Elles sont de deux catégories :

Les orientations sectorielles, régies par le R.151-8, visant à définir les principes d'aménagement à suivre dans l'aménagement des secteurs de développement en cœur d'ilot ou en zone d'extension du territoire intercommunal.

Les orientations thématiques, régies par le R.151-7 visant à compléter le règlement sur des problématiques phares du territoire.

1.1.1 Les orientations sectorielles d'habitat et d'activités

Les présentes OAP ayant, pour la plupart, les mêmes objectifs d'aménagement, il a été choisi une justification par thématique.

Secteurs d'habitat

Densités

En respect avec le SCOT, des densités sont prévues au sein des OAP sectorielles sur les zones de développement d l'habitat :

- Pôles structurant de Gien-Arrabloy : 22-25 logements à l'hectare
- Autres Pôles structurants : 15-18 logements à l'hectare
- Pôles de proximité : 15-18 logements à l'hectare
- Villages connectés : 12-15 logements à l'hectare
- Pôles relais : 12-15 logements à l'hectare
- Pôles ruraux : 10-12 logements à l'hectare
- Villages : 8-10 logements à l'hectare

Desserte, déplacements et stationnement

Il sera privilégié un regroupement des accès, notamment pour limiter les accès aux lots privatifs depuis les voies externes.

Objectifs :

- Permettre la création de véritables coutures inter-quartiers.
- Veiller à ne pas créer des secteurs sans contact et lien direct avec le reste du bâti existant.
- Eviter de reproduire l'image de quartiers déconnectés de la réalité urbaine comme dans les années 1970 à 1990.

Les déplacements au sein des secteurs devront privilégier le mode doux en créant des liaisons douces et privilégiant leur connexion avec celles existantes dans les autres quartiers, lorsque cela peut être possible.

Objectifs :

- Développer les mobilités douces au sein des quartiers et inter-quartiers.
- Se réapproprier l'usage du vélo ou de la marche à pied.
- Apaiser et réduire la circulation automobile au sein des quartiers.

Le stationnement privé devra être prévu sur la parcelle. Le stationnement visiteur quant à lui devra être prévu au sein des espaces communs, dans une proportion raisonnable et adaptée à l'aménagement du secteur.

Objectifs :

- Ne pas engorger le domaine public destiné aux circulations et à la vie collective.

Espaces verts, espaces publics et patrimoine

L'espace de vie commun au sein de ces zones doit être pris en compte et une qualité esthétique doit y être recherchée. Les espaces de vie pourront se définir comme des placettes multifonctions, pouvant avoir accueillir du mobilier urbain (banc, jeux d'enfants, …) et également du stationnement mais de façon limité et ponctuel.

Les espaces paysagers prendront appuis sur des éléments d'aménagements des secteurs, ils seront à prévoir le long des voiries (plantation d'arbres d'alignement, haies libres diversifiées, cortège herbacé, pieds d'arbres plantés, etc.), au sein des bassins de gestion des eaux pluviales (bassin paysager avec des fonctions récréatives) ou encore lorsque des stationnements seront à créer (parking en evergreen par exemple). Les espaces paysagers devront être accompagnés de mobiliers urbains.

Objectifs :

- Pallier à l'augmentation de la densité des nouveaux secteurs d'habitat en garantissant des espaces de récréation en dehors des espaces privés.
- Garantir des lieux de rencontre et de vie sociale. Le cadre de vie est primordial, ce dernier étant autrefois non prioritaire dans les aménagements sectoriels.
- Amener une « nature » en ville ou en centre-bourg via les espaces paysagers.

Desserte en réseaux et gestion des eaux pluviales

L'aménagement des zones devra permettre la gestion des eaux pluviale sur site lorsque cela est possible techniquement. Le recueil des eaux pluviales devra privilégier l'aménagement de noues ou de bassins de collecte paysagers et arborés. Ces bassins ou noues accueilleront les eaux des surfaces imperméabilisées des espaces publics. Leur localisation au plan s'exprimera en termes de compatibilité et se fera en point bas pour une gestion gravitaire préférentielle. En cas d'incapacité technique, une gestion sous chaussée ou enterrée sera envisagée avec un rejet.

Objectifs :

- Prendre en compte la gestion de l'eau pluviale sur site.
- Ne pas permettre l'installation de bassin de gestion bâché sans grande qualité paysagère et esthétique.
- Rendre fonctionnel et récréatif les bassins de noues en tant qu'espace vert paysagé.

Précision sur l'OAP de Bel Air sur Gien

Phasage

L'OAP de la zone de Bel Air ne pourra prétendre à une ouverture à l'urbanisation 5 ans après l'approbation du PLUi.

Zone archéologique

L'OAP de Bel Air est concerné par une zone archéologique de la DRAC. Les exigences de la DRAC sont présentes au sein de d'un arrêté de 2003 (cf. ci-dessous). La délimitation a été prise en compte au sein Du schéma de l'OAP, cependant rien ne présage des futures exigences de la DRAC en la matière. La DRAC actualisera son avis dans le cadre du futur projet.

Liberté • Égalité • Fraternité
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

PRÉFET DE LA RÉGION CENTRE

Direction régionale
des affaires culturelles
Service régional de l'archéologie

LE PREFET DE LA REGION CENTRE

à

Monsieur le Président
Communauté de Communes Giennoises
49 avenue de Chantemerle BP 114
45500 GIEN

A l'attention de Madame Corinne PEYNOT

AFFAIRE SUIVIE PAR : CHRISTIAN CRIBELLIER
TÉLÉPHONE : 02 38 78 85 45
COURRIEL : CHRISTIAN.CRIBELLIER@CULTURE.GOUV.FR
RÉFÉRENCES : 11/CC/DY/ 234

ORLÉANS, LE 20 AVR. 2011

OBJET : prescription de fouille archéologique préventive.

REF. : PA4515509Z0006
Commune : GIEN
Localisation : lieu-dit "Terres de la Courtaudière"
Projet : lotissement "Les Jardins de Saint-Pierre"
Site archéologique : 45.155.011.AH

P.J. : arrêté n° 11/0237

Monsieur le Président,

J'ai l'honneur de vous notifier ci-joint l'arrêté portant prescription de fouille archéologique préventive relative à l'opération rappelée ci-dessus en référence.

J'attire votre attention sur les dispositions du décret n° 2004-490 du 3 juin 2004 relatif aux procédures administratives et financières en matière d'archéologie préventive, notamment celles de son article 17 :

"Lorsque des prescriptions archéologiques ont été formulées ou que le préfet a fait connaître son intention d'en formuler, les autorités compétentes pour délivrer les autorisations mentionnées à l'article 4 les assortissent d'une mention précisant que l'exécution de ces prescriptions est un préalable à la réalisation des travaux."

Lorsque ces travaux ont fait l'objet d'une autorisation et que, après réalisation d'un diagnostic, le préfet prescrit la réalisation d'une fouille ou la modification du projet, il informe le bénéficiaire que l'opération ne peut être réalisée dans les conditions initialement prévues. "Si les modifications de la consistance du projet ne sont pas de nature à imposer le dépôt d'une nouvelle demande d'autorisation, ou d'une demande de modification de l'autorisation délivrée, l'aménageur adresse au préfet de région une notice technique exposant le contenu des mesures prises".

Je vous prie d'agréer, Monsieur le Président, l'expression de ma parfaite considération.

Pour le préfet de la région Centre
Et par délégation
Le Directeur Régional des Affaires Culturelles

Jean-Claude VAN DAM

Direction régionale des affaires culturelles - 6 Rue de la Manufacture 45043 ORLEANS Cedex
Téléphone : 02 38 78 85 00 - Télécopie : 02 38 78 85 99
http://www.draccentre.culture.gouv.fr/

Liberté • Égalité • Fraternité
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

Culture communication

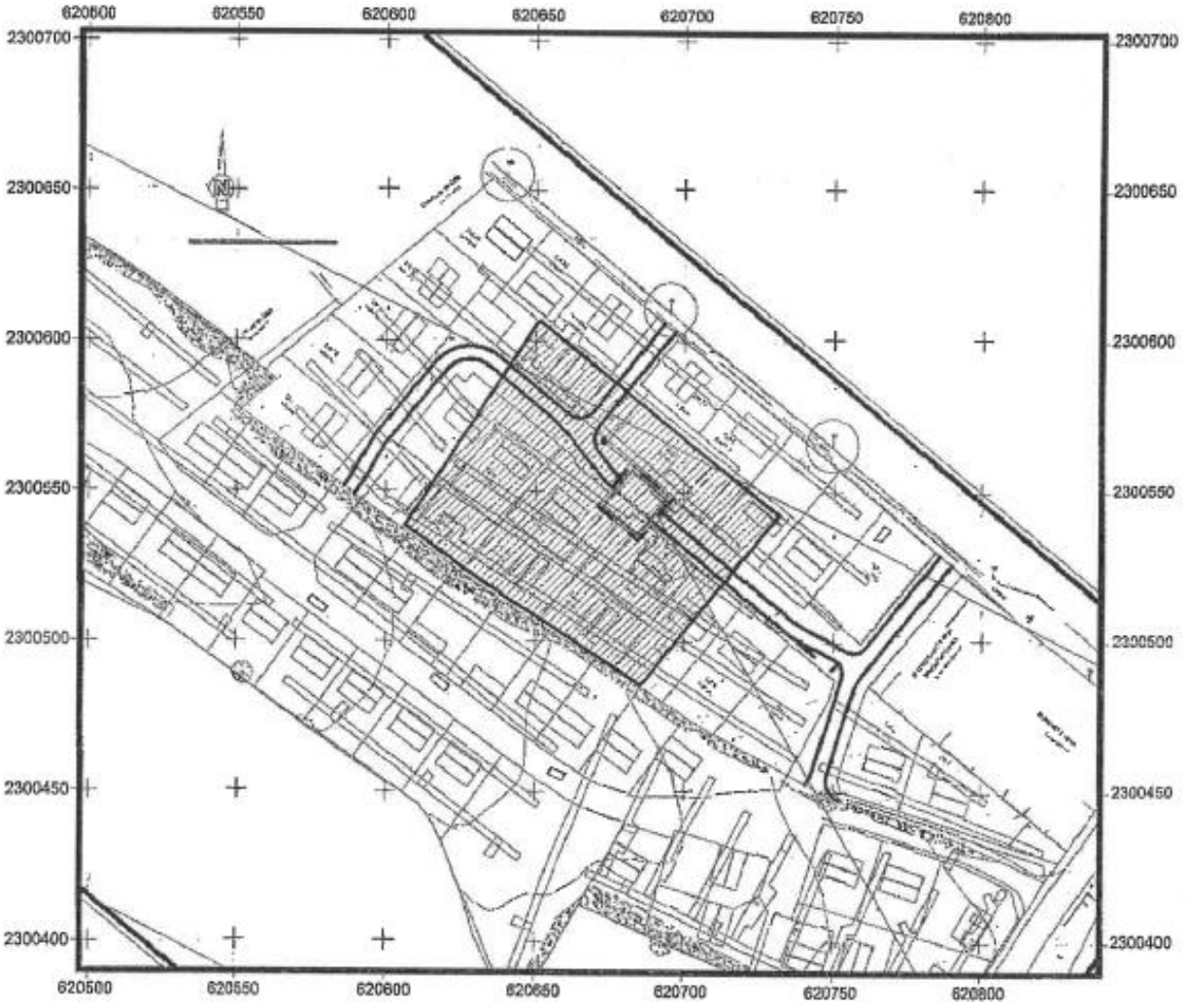
Préfecture de la région Centre
Direction régionale des affaires culturelles
Service régional de l'archéologie

Gien (Loiret) "Terres de la Courtaudière"

Projet de lotissement "Les Jardins de Saint-Pierre"

Site archéologique n° 45 155 011 AH

Plan annexé à l'arrêté prescription
de fouille archéologique préventive n°11/0237



1:2000

OA 9290

Zone objet de la prescription de fouille archéologique

Sources graphiques : Inrap-CIF
Source de données : Base de données Patriarche

D.R.A.C. / S.R.A. / J. Vilpoux/ édition avril 2011

Secteurs d'activités

Desserte, déplacements et stationnement
Il sera privilégié un regroupement des accès, notamment pour limiter les accès aux lots privatifs depuis les voies externes.

Objectifs :
- Offrir une offre foncière aux entrepreneurs locaux.
- Regrouper les zones d'activés et éviter l'étalement en dehors des limites du bourg.
- Permettre une bonne intégration de la zone en entrée de bourg.

Ambiance paysagère et architecturale
Les aménagements des secteurs devront être paysager et privilégier au maximum une certaine qualité. Il devra être réfléchi une intégration paysagère optimale de ces espaces. Des plantations seront à prévoir, des espaces paysager avec trame arborée et des bandes paysagères de taille suffisante devront être réalisés limitant l'impact visuel des futurs bâtiments.

Objectifs :
- Permettre une meilleure intégration des futures constructions au regard du bâti existant.
- Offrir une bonne transition avec l'espace agricole ou l'espace proche déjà bâti.
- Ne pas nuire au caractère résidentiel des secteurs à proximité.

Desserte en réseaux et gestion des eaux pluviales
L'aménagement des zones devra permettre la gestion des eaux pluviale sur site lorsque cela est possible techniquement. Le recueil des eaux pluviales devra privilégier l'aménagement de noues ou de bassins de collecte paysagers et arborés. Ces bassins ou noues accueilleront les eaux des surfaces imperméabilisées des espaces publics. Leur localisation au plan s'exprimera en termes de compatibilité et se fera en point bas pour une gestion gravitaire préférentielle. En cas d'incapacité technique, une gestion sous chaussée ou enterrée sera envisagée avec un rejet.

Objectifs :
- Prendre en compte la gestion de l'eau pluviale sur site.
- Ne pas permettre l'installation de bassin de gestion bâché sans grande qualité paysagère et esthétique.
- Rendre fonctionnel et récréatif les bassins de noues en tant qu'espace vert paysagé.

1.1.2 Les orientations thématiques

Elles s'appliquent sur l'ensemble du territoire. La pièce dispose de cinq OAP thématiques :
- Habitat
- Mobilité
- Maintien et restauration de la Trame Verte et Bleue
- Préservation et mise en valeur du patrimoine bâti du territoire
- Définition des centralités commerciales

Ainsi ces orientations s'appuient sur l'article R.151-7 du code de l'urbanisme qui précise que *« les orientations d'aménagement et de programmation peuvent comprendre des dispositions portant sur la **conservation, la mise en valeur ou la requalification des éléments de paysage, quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs qu'elles ont identifiés et localisés pour des motifs d'ordre culturel, historique, architectural ou écologique**, notamment dans les zones urbaines réglementées en application de l'article R.151-19. »*

Chacune des OAP comporte :

- **Des éléments d'information et de conseil :** inscrits à titre informatif afin d'appuyer ou expliquer les prescriptions, ainsi que des recommandations orientant le pétitionnaire vers le respect de l'orientation opposable.
- **Des éléments prescriptifs** : Ces « orientations opposables » devront être respectées par le pétitionnaire lors de la définition de son projet. Ces prescriptions ont vocation à s'appliquer pour tous travaux soumis à demande d'urbanisme, sur l'ensemble du territoire (sauf mention contraire).

Habitat et mobilité

Ces deux OAP prennent leurs fondements au sein du PADD qui déclinent les ambitions pour le territoire intercommunal affichées au sein du PADD, pour les 10 à 15 ans à venir.

Pour la thématique de l'habitat et du logement, la Communauté de Communes Giennoises a la compétence depuis les années 1970, mais semble ne pas l'avoir développée de manière décisionnelle. Concernant, les déplacements et mobilité, la collectivité n'est pas compétente. En effet, la délivrance de la compétence des déplacements est du ressort du Préfet, le territoire devant être Autorité Organisatrice des Transports avant toute chose.

Néanmoins, les OAP thématiques « Habitat » et « Mobilité » ont été souhaitées par la collectivité. Elles sont ainsi vues comme une feuille de route permettant d'inscrire les premiers axes de réflexion d'une future politique sur les déplacements et la mobilité, ou bien de renforcer la compétence « Habitat et logement ».

Habitat

Au sein de l'OAP « Habitat », il a été prévu une liste d'objectifs et d'actions que la collectivité pourrait mettre en place, selon cinq orientations :

- Organiser la gouvernance autour du logement
- La production de logements neufs sur les espaces non bâtis
- La production de logements en secteur de renouvellement urbain en privilégiant la reprise des logements vacants
- La production de logements aidés
- L'amélioration des logements existants

Objectifs principaux :

- L'objectif chiffré du SCOT devant être ainsi respecté, soit une production de 1450 logements à l'horizon 2029 (12ans) en privilégiant le respect de l'équilibre des polarités définies par le SCOT du Pays giennois.
- Permettre de développer une politique active et décisionnelle sur le logement et l'habitat.
- Prendre en compte les évolutions sociodémographiques du territoire (diminution de la taille des ménages, vieillissement de la population, décohabitation, …).
- Prendre en compte les problématiques de lien social et de mixité sociale qui s'accompagnent de nouvelles formes d'habitat.
- Assurer au mieux le parcours résidentiel de chacun.
- Développer une offre de logements neufs diversifiés mais également assurer la reprise de logements vacants. La priorité se fera sur les pôles principaux.
- Continuer les projets d'amélioration de l'habitat en cours pour un « habitat de qualité pour tous » et en faciliter de nouveau tout en luttant contre les inégalités socio-spatiales.

Mobilité

Au sein de l'OAP « Mobilité », il a été prévu une liste d'objectifs et d'actions que la collectivité pourrait mettre en place, selon cinq orientations :

- Rechercher une couture viaire entre les quartiers qu'elle soit automobile, cyclable ou piétonne
- Poursuivre le déploiement des liaisons douces en lien avec la Loire à vélo

- Poursuivre une offre suffisante en stationnement en lien avec l'urbanisation et l'objectif de décongestion des centres-bourgs
- Favoriser le développement de la mobilité électrique et des autres énergies alternatives
- Proposer des alternatives à l'usage individuel de la voiture

Objectifs :
L'objectif principal de l'OAP étant de décliner les enjeux du PADD mais pas seulement. Elle a pour but de guider les élus sur un premier travail de diagnostic, entre autres, du réseau cyclable, piéton, en lien avec le réseau routier, compétence de la Communauté de communes Giennoises. Cet observatoire permettra de décliner les priorités d'interventions en matière de mobilité mais également de connaitre les pratiques des usagers et de pouvoir établir par la suite un schéma de liaisons douces (piétons et cycles) mais également d'aires de covoiturages éventuelles.

Maintien et restauration de la trame verte et bleue du territoire

L'OAP « Trame Verte et Bleue » vise à compléter le règlement et le zonage sur la thématique du maintien et de la restauration des corridors écologiques et plus généralement de la question de « la nature dans les bourgs ».
L'orientation thématique s'inscrit en cohérence avec le PADD et vise à permettre la mise en œuvre de l'axe 1 du PADD « Protéger et mettre en valeur les milieux naturels d'intérêt paysager et/ou écologique ».
Par l'utilisation de cet outil, la communauté des communes Giennoises poursuit et affine la politique fixée par le Schéma de Cohérence Ecologique (SRCE) et le SCoT du Pays Giennois.

Elle fixe pour principes fondateurs de :

- Préserver et restaurer les réservoirs de biodiversité et les continuums écologiques : notamment les réservoirs de biodiversité, les périmètres patrimoniaux, les espaces sensibles (zones humides et prairies calcicoles).
- Intégrer la qualité environnementale dans tout projet d'aménagement et de construction : par la végétalisation des parcelles, le respect des caractéristiques topographiques, les dispositifs permettant la circulation des espèces animales et l'intégration paysagère des constructions.
- Ainsi en s'inscrivant dans une trame verte régionale, elle précise à l'échelle communale le cadre supra communal et offre une ligne de conduite à suivre pour les projets particuliers et d'intérêts publics.

L'objectif est donc de s'assurer lors des demandes d'urbanisme que les installations et les constructions ont pris en compte la Trame Verte et Bleue via les outils prescriptions de l'OAP.
Dans le cas d'une atteinte à cette Trame Verte et Bleue, des mesures compensatoires pourront être exigées par les élus dans le cadre de l'instruction des dossiers en s'appuyant sur l'OAP.

Préservation et mise en valeur du patrimoine bâti du territoire

L'orientation thématique s'inscrit en cohérence avec le PADD et vise à permettre la mise en œuvre de l'axe 3 du PADD « Préserver et valoriser le cadre de vie ».
Elle vient compléter les dispositifs réglementaires déjà mis en place que sont, entre autres, les éléments du paysage à converser, le zonage, ou encore le règlement.

Elle s'attache principalement à :

- Accompagner les modifications de volume ou d'aspect des constructions anciennes, afin de permettre leur évolution tout en préservant leur caractère qui participe à l'identité du territoire.
- Définir des actions de réhabilitation et d'évolution du bâti ancien de qualité, respectueuses des formes, des styles et des matériaux traditionnels, sans exclure toutefois le recours à des éléments d'architecture plus contemporains, notamment pour les extensions du bâti existant.
- Accompagner la mutation du bâti et la densification du parcellaire en respectant l'environnement patrimoniale et historique du territoire.

Elle fixe pour principes fondateurs de :

- Maintenir la composition et les caractéristiques des ensembles urbains du territoire (les maisons denses des bourgs, les anciennes fermes, les écarts bâtis, les domaines et châteaux).
- Préserver la qualité et le caractère du bâti ancien lors des travaux sur les constructions existantes (entretien, réfection, réparation lourde, transformation, changement de destination et extensions).
- Assurer l'intégration des constructions neuves et des aménagements dans leur contexte architectural, en complétant les règles d'implantation et relatives à l'aspect extérieur existant dans le règlement,
- Maintenir la qualité des paysages urbains, des perceptions lointaines des entités bâties et des entrées de bourg.

Les orientations présentées doivent être prises en compte dans les travaux de réhabilitation ou de transformation du bâti ancien. Elles peuvent néanmoins être adaptées en fonction des projets tout en prenant en compte les aspects techniques et financiers qui rendraient impossible ou trop complexe leur application.

La mise en œuvre de ces orientations opposables n'a pas pour objet d'appliquer une contrainte qui briderait l'évolution des espaces bâtis mais bien de mieux saisir les éléments composants l'identité du territoire afin d'en assurer l'intégration harmonieuse lors des travaux sur les bâtiments existants. **Il est à noter que certains espaces bâtis du territoire sont concernés par un périmètre de protection des Monuments Historiques sur lesquels s'applique l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France sur toutes demandes d'autorisation de travaux. Sur ces secteurs, l'OAP « Préservation et valorisation du patrimoine bâti » ne s'appliquera pas.**

Au regard de cette reconnaissance, des prescriptions et recommandations sont établies afin de définir des principes d'actions et des mesures pour assurer la conservation de ce patrimoine et valoriser ce qui fait l'identité propre de ces bâtis.

Pour prendre en compte au mieux les prescriptions édictées dans l'OAP, pour toutes demandes d'autorisations d'urbanisme, il sera recommandé aux pétitionnaires de prendre contact pour avis et conseils, le Conseil d'Architecture d'Urbanisme et d'Environnement ou le service instructeur.

Définition des centralités commerciales

L'objectif politique est de maintenir une mixité des fonctions au sein des zones urbanisées et d'accentuer l'intensité des actions en faveur du commerce de proximité. De plus, le SCOT impose que les activités commerciales soient implantées dans les zones définies comme zones de centralité et dans les ZACOM (zones d'activités commerciales).

Dans ce cadre, il a été décidé d'établir une répartition des zones de centralités pour l'accueil de commerce, selon la hiérarchie des pôles établie par le SCOT. Elles complètent les ZACOM en ce qui concerne l'accueil des commerces. Ainsi il sera possible d'accueillir :

Cette taille correspond aux tailles observées des commerces de proximité ou des petites épiceries. Cela signifie que les commerces ne peuvent pas s'implanter hors de ces secteurs définis, que les commerces supérieurs à 300m² n'ont d'autres choix que de s'implanter dans les ZACOM et ceux inférieurs à 300 m² dans les zones de centralité.
Concernant les extensions des commerces existants, ces dernières ne sont pas concernées par cette OAP, elles sont autorisées par le SCOT et le règlement.

Cette OAP permet ainsi de dresser une cartographie générale et par communes, afin de guider les élus et les pétitionnaires sur l'implantation de ces commerces de moins de 300m² environ.