



ZONE D'AMÉNAGEMENT CONCERTÉ

« la Bosserie Nord »

A GIEN

Mise à jour suite à la fin de concession d'aménagement avec la SEMDO pour la ZAC de la Bosserie par délibération du conseil communautaire en date du 15.03.2019

Société

CHARTRE PAYSAGÈRE

ANNEXE 3

**AU CAHIER DES PRESCRIPTIONS TECHNIQUES
GÉNÉRALES ET PARTICULIÈRES
AU CAHIER DES CHARGES DE CESSION
DES TERRAINS OU DES LOTS DE PROPRIÉTÉ EN VOLUME
ou CCCT (en particulier art 9 & 1)**

APPROUVÉ PAR LA COMMUNAUTÉ DE COMMUNES GIENNOISES

SOMMAIRE

Dispositions générales	1
1.1 – Champ d’application territorial de la charte.....	1
1.2 – Situation et renseignements généraux.....	1
Principe général d’aménagement	1
2.1 – Paysage.....	1
2.2 – Voiries.....	1
2.3 – Assainissement	2
2.4 – Caractéristiques des terrains et bâtis	2
Directives	2
3.1 – Hauteur des bâtiments	2
3.2 – Aménagement des terrains	2
3.3 – Reculs.....	3
3.4 – Eaux pluviales	3
3.5 – Défense Incendie	3
3.6 – Aménagement paysager	3

1 - Dispositions générales

1.1 – Champ d’application territorial de la charte

La présente charte s’applique à la ZAC de la Bosserie Nord située au Nord Est de la ville de Gien.

Elle est annexée au **PLUi** de la zone sans se substituer aux règles générales d’utilisation des sols faisant l’objet des articles du **PLUi**.

Son champ d’application se limite à la ZAC.

1.2 – Situation et renseignements généraux

La zone d’activités de la Communauté des Communes Giennoises se situe au Nord de Gien, sur la route départementale 940.

Elle est limitée à l’Est par la RD 940, au Sud par le chemin rural de Lorris, à l’Ouest par la RD 44 (route de Lorris) et la D42 (route de Choux).

Le secteur est classé en zones **UI et AUJ du PLUi**, avec au Nord les terrains de la Métairie Neuve.

L’emprise foncière de la ZAC s’étend sur une superficie d’environ 60 hectares.

Il s’agit d’une zone d’urbanisation d’intérêt départemental, généraliste, destinée à accueillir des activités à vocation industrielle, technologique, artisanale avec la possibilité d’intégration éventuelle de grandes entreprises dont l’implantation doit être compatible avec l’environnement et contribuer à valoriser les espaces paysagers de la ZAC et de l’entrée de la ville.

2 - Principe général d’aménagement

Les principes d’aménagement retenus prennent en compte des objectifs d’adaptation des terrains :

- à la demande des futurs acquéreurs,
- à la nécessité de souplesse et d’évolution de la commercialisation.

Le projet constitue à la fois une véritable entrée de ville, une extension urbaine et paysagère. Afin de donner à cette zone un caractère attrayant, de larges espaces verts seront aménagés dans son enceinte au niveau des voiries et toute sa périphérie fera l’objet de plantations spécifiques. Dans le même esprit, l’assainissement pluvial est traité selon des méthodes alternatives respectueuses de l’environnement.

2.1 – Paysage

L’aménagement a pour but d’étendre à court terme et durablement, jusqu’à l’intérieur de la ZAC, la grande masse verte que constitue le Bois de la Billerie et de la Métairie neuve. L’extension se fait suivant une trame paysagère adaptée au principe d’aménagement du site, aux contraintes naturelles, aux cadres de vie d’une activité industrielle et artisanale moderne et à l’environnement.

Les accotements de chaussée, les terres pleins et les abords des bassins de rétention des eaux pluviales font l’objet d’un aménagement paysager soigné. Ils sont plantés d’arbres à hautes tiges et engazonnés.

2.2 – Voiries

Le réseau de voirie desservant la ZAC assure des raccordements avec les différentes routes existantes :

- L'accès principal de la ZAC s'effectue à partir de la Route Départementale n°940. Cette Route Départementale n°940 rejoint au Nord l'autoroute A77 et la Route Nationale n°7.
- Un accès secondaire est aménagé avec la jonction de la Route Départementale n°42 dite route des Choux ;
- Un accès tertiaire limité aux cycles et aux véhicules de service est aménagé à l'ouest de la zone vers la route joignant la Départementale n°44, dite route de Lorris, à la Départementale n°940.

Le concept général du réseau de voirie est basé sur la conservation d'éléments naturels et environnementaux existants avec une insertion et une intégration équilibrée de la faune et de la flore de telle manière à tirer le meilleur parti de l'environnement. En effet, la voirie est composée de terre-pleins et d'accotements végétalisés, de fossés et de noues enherbés et d'un bassin d'orage permettant une réserve incendie

2.3 – Assainissement

Le système d'assainissement de la zone accompagne le plan de voirie sans entraver les marches de déclinaison du relief naturel.

Le réseau d'Eaux Pluviales est constitué dans sa plus grande majorité de fossés et de noues en bordure de chaussée et comprend une succession de bassins d'écrêtement. Ces techniques offrent l'avantage de ralentir les écoulements des eaux, de limiter le débit de rejet vers le milieu naturel.

Les eaux pluviales sont ensuite amenées vers des bassins de rétention. Une vanne est posée en sortie des bassins afin de permettre l'isolement de ces derniers en cas d'incident. Puis les eaux sont traitées dans un déboureur-déshuileur avant de se rejeter dans l'exutoire naturel constitué par le ru de « Fond de Coyette » (à l'ouest de la ZAC).

2.4 – Caractéristiques des terrains et bâtis

En dehors de l'orientation générale de la voirie, le schéma de maillage primaire offre la possibilité de divisions parcellaires évolutives.

Le parti d'urbanisation intègre dès la première phase une économie raisonnée et progressive de la viabilisation.

~~Le site est destiné à recevoir des activités industrielles et technologiques. Les bâtiments à implanter dans les zones seront des bâtiments de types industriels de moyennes et grandes tailles.~~

Le site est destiné à recevoir des activités autorisées par le PLUi en vigueur.

3 - Directives

3.1 – Hauteur des bâtiments

Les constructions qui seront implantées sur les parcelles situées le long de la RD 940 devront respecter une hauteur maximale de 12 m.

~~Aucune limite de hauteur ne sera imposée sur les autres parcelles de la ZAC.~~

Les autres parcelles de la ZAC seront soumises au règlement des zones UI et AUI du PLUi en vigueur à la date de délivrance des autorisations d'urbanisme.

3.2 – Aménagement des terrains

~~L'aménagement des terrains devra respecter les coefficients suivants :~~

- ~~coefficient d'imperméabilisation : valeur maximale = 0,8~~
- ~~coefficient d'emprise au sol : 0,7~~
- ~~coefficient d'occupation du sol : 2,5~~

L'aménagement des terrains devra respecter les coefficients des zones UI et AUI du PLUi en vigueur à la date de délivrance des autorisations d'urbanisme.

3.3 – Reculs – Implantations des bâtiments

Le schéma de principe indique les reculs obligatoires.

Sur l'ensemble de la ZAC :

- ~~• l'implantation des bâtiments devra respecter un recul de 5 m par rapport aux voies internes et aux limites séparatives.~~
- ~~• l'implantation des portails devra respecter un recul de 5 m par rapport aux voies internes afin de permettre le stationnement provisoire de véhicules légers en cas de fermeture du portail.~~
- Les règles de recul par rapport aux limites séparatives (après découpage) et au domaine public devront respecter le règlement des zones UI et AUI du PLUi en vigueur à la date de délivrance des autorisations d'urbanisme.

Cas particuliers :

Sur les parcelles situées le long de la RD 940, les façades des bâtiments principaux devront obligatoirement respecter un recul minimal de 15 m par rapport à la limite de ZAC et seront obligatoirement implantées entre 15 et 20 m. Aucune construction dans la bande des 15 m le long de la RD 940.

Sur les parcelles situées le long de la RD 42 dite route des Choux, les façades des bâtiments devront respecter un recul de 5 m.

Sur les parcelles situées en périphérie de la ZAC, les façades des bâtiments devront obligatoirement respecter un recul de 15 m par rapport à la limite de ZAC.

En cas de contrôle d'accès imposé, des stationnements provisoires Poids lourds devront être créés sur l'emprise de la parcelle afin d'éviter les encombrements sur la chaussée.

3.4 – Eaux pluviales

Les eaux pluviales seront prioritairement traitées à la parcelle dans le respect des réglementations en vigueur.

~~Chaque parcelle devra donc être équipée d'un déboureur-déshuileur.~~

L'équipement d'un déboureur-déshuileur devra obligatoirement être réalisé s'il est nécessaire au respect de la réglementation en matière d'eaux pluviales et si le projet n'a d'autre solution qu'un rejet au réseau public de récupération des eaux pluviales.

La CDCG sera souveraine quant à la possibilité de rejet dans son réseau d'eaux pluviales.

3.5 – Défense Incendie

Tout projet de dispositif complémentaire de défense contre l'incendie devant être mis en place sur la parcelle, en raison de l'activité reçue, devra recevoir l'agrément du SDIS du Loiret.

3.6 – Aménagement paysager

Plantations obligatoires

La bande de 15 m située le long de la RD 940 devra obligatoirement être libre de toute construction. Son aménagement devra se limiter à un engazonnement sur une largeur de 15 m et à la plantation d'arbustes ou d'arbres d'agrément uniquement en bordure mitoyenne (largeur 5 m).

La bande de 5 m située le long de la RD 42 dite route des Choux devra obligatoirement être libre de toute construction. Son aménagement devra se limiter à un engazonnement.

La bande de 15 m située sur la périphérie de la ZAC devra obligatoirement être plantée à l'exception de la mare créée dans le cadre des mesures compensatoires pour la protection de la faune.

Plantations souhaitées

Afin d'affirmer le caractère naturel de la ZAC, il est souhaitable que les abords des parcelles soient plantés.

Lu et approuvé

A Gien, le

Le Président de la Communauté de Communes Giennoises

Francis Cammal