



Modification n°3

PLAN LOCAL D'URBANISME Intercommunal

COMMUNAUTE DES COMMUNES GIENNOISES

Notice de présentation

Plan local d'urbanisme intercommunal approuvé le 20.12.19
Mis à jour les 07.01.20, 27.08.20 et 02.12.2022,
Modifié le 01.04.22 et 05.05.2023

Table des matières

| | |
|--------------------------------------------------------------------------------------|----|
| Coordonnées du maître d'ouvrage | 1 |
| Objectifs de la modification de droit commun n°3 du PLUi de la CDCG | 1 |
| Justification du choix de la procédure..... | 2 |
| Modification du règlement de la ZAC de la Bosserie | 2 |
| Modification du règlement écrit du PLUi | 2 |
| Compatibilité avec le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) | 14 |
| Incidences du projet de modification sur l'environnement..... | 14 |

Coordonnées du maître d'ouvrage

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

Objectifs de la modification de droit commun n°3 du PLUi de la CDCG

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

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

Les premières modifications avaient pour objectif :

- La réécriture partielle du règlement écrit afin de le rendre plus intelligible et de préciser certaines règles, ainsi que de permettre les constructions industrielles de grande hauteur,
- La suppression partielle de la servitude PAPAG sur le quartier de la gare,
- La rectification d'une erreur matérielle de zonage sur le secteur de la Lombarderie.

Les mises à jour ont porté sur l'actualisation des annexes du PLUi faisant suite à la mise en place de périmètres délimités des abords à Boismorand et Saint-Gondon (janvier 2020), l'inscription de deux nouveaux secteurs en SIS à Gien et Saint-Brisson-sur-Loire (août 2020), l'instauration du droit de préemption commercial (décembre 2022), et l'inscription de la chapelle de l'hôpital aux monuments historiques (juin 2023).

Depuis ces évolutions, la collectivité, également centre instructrice ADS pour l'ensemble des communes membres, a constaté de nouvelles problématiques dans l'application de son règlement écrit. La collectivité souhaite donc faire évoluer une nouvelle fois son document d'urbanisme et procéder à une modification de droit commun visant à :

- Modifier le dossier de ZAC de la Bosserie-Nord de Gien faisant suite à la fin de concession d'aménagement avec la SEMDO, adaptant ainsi le document :
 - Suppression de toutes notions relatives à la SEMDO,
 - Prise en considération du Plan Local d'Urbanisme intercommunal applicable depuis la fin d'année 2019,
 - Intégration des évolutions réglementaires pouvant impacter la constructibilité des terrains (ZAN),
 - Simplification des conditions de délais données pour édifier et aménager les terrains ;
- Modifier le règlement du PLUi afin notamment :
 - D'interdire les aérogénérateurs,
 - De réécrire, pour l'ensemble des zones, les règles liées aux constructions indépendantes, ainsi qu'aux constructions à toiture monopan,
 - D'interdire, dans l'ensemble des zones, les architectures non locales,
 - De préciser dans l'ensemble des zones le « ton pierre »,
 - De préciser, dans l'ensemble des zones, en lien avec les plans de zonage et le règlement annexe, les éléments protégés au titre des articles L.151-19 et L.151-23 du code de l'urbanisme,
 - De corriger différentes fautes de frappes en zone UB pouvant mener à une absence de réglementation, ou des incohérences,
 - De corriger une incohérence sur la hauteur des immeubles en zone UB,
 - D'autoriser les clôtures jusqu'à 1.80m en zone UB et AU,
 - De préciser, en zones U principalement, les règles concernant les bardages en tôle pour les habitations,
 - De préciser, en zone UI (et indicées), les conditions d'autorisation des habitations,
 - De préciser, en zone UI (et indicées), les règles d'implantation des postes de gardiennage et des habitations,

- De préciser, en zone UI (et indicées), AUI, A et N, les sous destinations concernées par l' « activité commerciale » en accord avec l'article R.151-28 du code de l'urbanisme,
- De déplacer le schéma à l'article 3.2.2 de la zone UI créant une incohérence (remonté d'un paragraphe),
- D'autoriser en zone UIa les nouveaux entrepôts liés aux activités existantes,
- D'autoriser en zone UI (et indicées) les équipements d'intérêt collectif et /ou de service public,
- De rajouter en zone UI un titre manquant,
- De préciser, en zone A (et indicées), les règles liées aux annexes et extensions dans les constructions existantes,
- De corriger une faute de frappe en zone A pouvant mener à une absence de réglementation,
- De permettre, sous condition d'une étude géotechnique démontrant la compatibilité du projet avec la nature du sol et sous-sol, la construction d'annexes en zone Nm,
- D'autoriser les exploitations forestières en zone N.

Justification du choix de la procédure

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

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

Elle rentre dans le cadre de la modification de droit commun, en accord avec l'article L.153-41 du code de l'urbanisme, car elle permet une constructibilité modérée d'annexes aux constructions principales en zone Nm jusqu'alors non constructible.

Par arrêté du Président de la Communauté des Communes Giennaises en date du 11 mars 2024, la procédure de modification de droit commun n°3 a été engagée.

Modification du règlement de la ZAC de la Bosserie

Les tableaux ci-après détaillent les modifications apportées aux différents documents composant le dossier de ZAC.

Modification du règlement écrit du PLUi

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

Les éléments supprimés sont inscrits en ~~orange barré~~ et les éléments ajoutés sont inscrits en vert.

MODIFICATIONS PROPOSÉES AU CCCT DE LA ZAC DE LA BOSSERIE NORD A GIEN

| Chapitre | Article | Modification | Justifications |
|------------------|---------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Sommaire | | Remplacement du nom SEMDO ou aménageur par CDCG Remplacement du mot PLU par le mot PLUi | Nécessaire pour donner suite au changement d'aménageur (CDCG) à la fin de la concession d'aménagement avec la SEMDO pour la ZAC de la Bosserie actée par délibération du conseil communautaire en date du 15 mars 2019. Nécessaire pour mise en compatibilité avec le Plan Local d'Urbanisme intercommunal du 20 décembre 2019 |
| PREAMBULE | 1.1 | Ajout de la mention suivante : Néanmoins, la ZAC de la Bosserie étant dorénavant réalisée et la concession ayant été transférée à la CDCG (délibération du conseil communautaire en date du 15 mars 2019) ; il est nécessaire de réactualiser le cahier des charges en retirant toute annotation relative à la SEMDO et en adaptant la réglementation générale au vu des évolutions réglementaires et de l'application du PLUi sur le territoire de la CDCG. | Nécessaire pour donner suite au changement d'aménageur (CDCG) à la fin de la concession d'aménagement avec la SEMDO pour la ZAC de la Bosserie actée par délibération du conseil communautaire en date du 15 mars 2019. |
| PREAMBULE | 1.2 | La mention suivante : Le titre I comprend des dispositions d'ordre général déterminant les prescriptions imposées aux constructeurs et aux utilisateurs des terrains pour satisfaire au respect de l'utilité publique ; elles précisent notamment le but de la cession, les conditions générales dans lesquelles la cession est consentie et résolue en cas d'inexécution des obligations. Elles comportent notamment les clauses types approuvées par le décret n° 55-216 du 3 février 1955 en application des dispositions de l'article L.21-3 du code de l'expropriation. (ABROGÉS) Est remplacée par : Le titre I définit notamment, les conditions dans lesquelles les cessions, locations ou concessions d'usage sont consenties, ainsi que les programmes des constructions à réaliser sur le terrain à céder. | Mise à jour des textes |
| PREAMBULE | 1.2 | La mention suivante : Le titre III fixe les règles et servitudes de droit privé imposées aux constructeurs, à leurs ayants cause à quelque titre que ce soit, ainsi qu'aux propriétaires antérieurs, qui auraient déclaré adhérer au présent cahier des charges par voie de convention avec la CDCG. Il détermine notamment les modalités de la gestion des ouvrages d'intérêt collectif. Est remplacée par : Le titre III aborde les conditions de gestion des bâtiments, ouvrages et espaces extérieurs et les dispositions diverses. | Mise à jour des textes |
| PREAMBULE | 1.3 | Remplacement du mot PLU par le mot PLUi | Nécessaire pour mise en compatibilité avec le Plan Local d'Urbanisme intercommunal du 20 décembre 2019 |
| PREAMBULE | 1.3 | Remplacement du mot SEMDO par CDCG | Nécessaire suite au changement d'aménageur (CDCG) à la fin de la concession d'aménagement avec la SEMDO pour la ZAC de la Bosserie actée par délibération du conseil communautaire en date du 15 mars 2019. |
| PREAMBULE | 1.4 | La mention suivante : A l'expiration de la Concession d'Aménagement visée à l'article 1.1 ci-dessus pour quelque raison que ce soit, la collectivité publique cocontractante sera substituée de plein droit à la SEMDO dans tous les droits et obligations résultant pour celle-ci du présent cahier des charges, sans que le constructeur ait le droit de s'y opposer. Est remplacée par : La Concession d'Aménagement visée à l'article 1.1 ci-dessus étant expirée, la collectivité publique se substitue de plein droit à la SEMDO dans tous les droits et obligations résultant pour celle-ci du présent cahier des charges, sans que le constructeur ait le droit de s'y opposer. | Nécessaire suite au changement d'aménageur (CDCG) à la fin de la concession d'aménagement avec la SEMDO pour la ZAC de la Bosserie actée par délibération du conseil communautaire en date du 15 mars 2019. |
| PREAMBULE | 1.6 | La mention suivante : Enfin, on désignera indifféremment sous le vocable SEMDO, ou « société » ou « aménageur » la SEMDO chargée de l'aménagement de la ZAC dans le cadre d'une concession d'aménagement. Est remplacée par : Enfin, on désignera indifféremment sous le vocable "CDCG", la Communauté des Communes Giennaises chargée de la gestion de la ZAC. | Nécessaire suite au changement d'aménageur (CDCG) à la fin de la concession d'aménagement avec la SEMDO pour la ZAC de la Bosserie actée par délibération du conseil communautaire en date du 15 mars 2019. |
| PREAMBULE | 1.7 | Remplacement du mot SEMDO par CDCG. | Nécessaire suite au changement d'aménageur (CDCG) à la fin de la concession d'aménagement avec la SEMDO pour la ZAC de la Bosserie actée par délibération du conseil communautaire en date du 15 mars 2019. |
| TITRE I | 3 | Remplacement du mot PLU par le mot PLUi | |
| TITRE I | 3 | La mention suivante : Le nombre de mètres carrés de surface hors œuvre nette dont la construction est autorisée sur la parcelle cédée ou louée est de m² | Nécessaire pour mise en compatibilité avec les dispositions du code de l'Urbanisme qui a remplacé la Surface Hors Œuvre Nette (SHON) par la Surface de plancher (SP). |

| | | | |
|----------------|---------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| | | soit% de la superficie de l'unité foncière à céder constituée des parcelles pour une superficie totale de m ² . Est remplacée par : Le nombre de mètres carrés de surface de plancher dont la construction est autorisée sur la parcelle cédée ou louée est de 50 % de la surface de la parcelle cédée soit..... m ² . | Le pourcentage précisé est celui appliqué sur les ventes déjà réalisées. |
| TITRE I | Ancien 4.2 | Est supprimé la mention suivante : Déposer sa demande de permis de construire dans un délai de 3 mois à dater de l'acte de cession ou de location, étant précisé que, sauf disposition contraire du dit acte, c'est la date de signature de l'acte sous seing privé qui est prise en considération à ce titre ; en cas de réalisation par tranches, la demande de permis de construire afférente à toute tranche autre que la première devra être déposée au plus tard dans les six premiers mois de l'année correspondant à la tranche considérée | Les délais de dépôt de dossiers de demandes d'autorisation d'urbanisme et les délais de réalisation sont fixés dans les actes notariés, après en avoir averti les acquéreurs et peut être ajusté suivant la complexité du projet. |
| TITRE I | Ancien 4.3 | Est supprimé la mention suivante : Entreprendre les travaux de construction dans un délai de 6 mois à compter de la délivrance du permis de construire (sauf impossibilité technique). | Les délais de dépôt de dossiers de demandes d'autorisation d'urbanisme et les délais de réalisation sont fixés dans les actes notariés, après en avoir averti les acquéreurs et peut être ajusté suivant la complexité du projet. |
| TITRE I | Ancien 4.4 Nouveau 4.2 | La mention suivante : Avoir réalisé les constructions dans un délai de 24 mois à compter de la délivrance du permis de construire. L'exécution de cette obligation sera considérée comme remplie par la présentation à la SEMDO d'une déclaration d'achèvement délivrée par l'architecte du constructeur sous réserve de sa vérification par l'architecte de la SEMDO. Des délais différents pourront être stipulés dans chaque acte de cession ou de location. La SEMDO pourra de même accorder des dérogations dans des cas exceptionnels et justifiés. Est remplacée par : Avoir réalisé en totalité les constructions et aménagement dans un délai de 4 ans à compter de la signature de l'acte de cession. L'exécution de cette obligation sera considérée comme remplie par la présentation à la CDCG d'une déclaration d'achèvement délivrée par l'architecte du constructeur. Des délais différents pourront être stipulés dans chaque acte de cession ou de location. La CDCG pourra de même accorder des dérogations dans des cas exceptionnels et justifiés. L'attention des acquéreurs est portée sur le Zéro Artificialisation Nette (ZAN) qui est un objectif fixé pour 2050. Il impose aux territoires de réduire de 50 % le rythme d'artificialisation et de la consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers d'ici 2030 par rapport à la consommation mesurée entre 2011 et 2020 puis par tranches de 10 ans. Les demandes d'autorisation et la réalisation des projets dans un délai restreint sont donc vivement conseillées. Les cessions de terrain ne pourront être remises en cause sur ce motif. | Le délai de réalisation complet des constructions et aménagements sont mis en compatibilité avec les délais énoncés dans les actes notariés de cession de la CDCG. Néanmoins, au vu de l'application du Zéro Artificialisation Nette (ZAN), une alerte est apportée aux acquéreurs quant à cette règle restrictive d'occupation du sol afin qu'ils ne perdent pas leurs droits à bâtir après acquisition. |
| TITRE I | 6 | Remplacement du mot SEMDO par CDCG. | Nécessaire pour donner suite au changement d'aménageur (CDCG) à la fin de la concession d'aménagement avec la SEMDO pour la ZAC de la Bosserie actée par délibération du conseil communautaire en date du 15 mars 2019. |
| TITRE I | 6.1 | La mention suivante : Si le constructeur n'a pas respecté les délais prévus par l'article 4, la SEMDO le mettra en demeure de satisfaire à ses obligations dans un délai de 10 jours en ce qui concerne les délais du § 1°, 2° et 3° ou dans un délai de 3 mois en ce qui concerne celui du § 4°. Est remplacée par : Si le constructeur n'a pas respecté les délais prévus par l'article 4, la CDCG le mettra en demeure de satisfaire à ses obligations dans un délai de 10 jours en ce qui concerne le dépôt d'une demande de permis de construire ou dans un délai de 3 mois en ce qui concerne le début des travaux. | Simplification du texte en énonçant clairement les délais impartis au cas de non-respect des délais prescrits au nouvel article 4.2 |
| TITRE I | 6.2 | Remplacement du mot SEMDO par CDCG. | Nécessaire pour donner suite au changement d'aménageur (CDCG) à la fin de la concession d'aménagement avec la SEMDO pour la ZAC de la Bosserie actée par délibération du conseil communautaire en date du 15 mars 2019. |
| TITRE I | 6.2. b | La mention suivante : La plus-value, ou la moins-value, sera fixée par voie d'expertise contradictoire, l'expert de la SEMDO étant l'Administration des Domaines, celui du constructeur pouvant, s'il ne pourvoit pas à sa désignation, être désigné d'office par le Président du Tribunal de Grande Instance sur la requête de la SEMDO. En cas de désaccord entre les experts, un tiers arbitre sera désigné par le Président du Tribunal de Grande Instance du lieu de l'immeuble à la requête du PLUi diligent des experts ou des parties. Est remplacée par : La plus-value, ou la moins-value, sera fixée par voie d'expertise contradictoire, l'expert de la CDCG étant l'Administration des Domaines, celui du constructeur pouvant, s'il ne pourvoit pas à sa désignation, être désigné d'office par le Président du Tribunal Judiciaire du lieu de l'immeuble sur la requête de la CDCG. | Nécessaire pour donner suite au changement d'aménageur (CDCG) à la fin de la concession d'aménagement avec la SEMDO pour la ZAC de la Bosserie actée par délibération du conseil communautaire en date du 15 mars 2019. De plus le Tribunal de Grande Instance est remplacé par le Tribunal Judiciaire |

| | | | |
|-----------------|------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| | | En cas de désaccord entre les experts, un tiers arbitre sera désigné par le Président du Tribunal Judiciaire du lieu de l'immeuble à la requête du PLUi diligent des experts ou des parties. | |
| TITRE I | 7 | Remplacement du mot SEMDO par CDCG. | Nécessaire pour donner suite au changement d'aménageur (CDCG) à la fin de la concession d'aménagement avec la SEMDO pour la ZAC de la Bosserie actée par délibération du conseil communautaire en date du 15 mars 2019. |
| TITRE I | 7 | <p>La mention suivante :</p> <p>Toutefois, le constructeur pourra procéder à la cession globale de la propriété des terrains ou à la cession du bail ou, si une partie des constructions a déjà été effectuée, à la vente globale de la partie des terrains non encore utilisés, ou à la cession partielle du bail, à charge pour le bénéficiaire de la cession de réaliser ou d'achever les travaux d'aménagement et de construction. Avant toute cession, le constructeur devra aviser la SEMDO, au moins 3 mois à l'avance, de ses intentions.</p> <p>Est complétée par :</p> <p>Il doit être pris en considération que la ZAC de la Bosserie Nord est destinée à recevoir uniquement les constructions et installations autorisées dans le PLUi en vigueur.</p> | Nécessaire pour mise en compatibilité avec le Plan Local d'Urbanisme intercommunal du 20 décembre 2019 |
| TITRE I | 8 | Remplacement du mot SEMDO par CDCG. | Nécessaire pour donner suite au changement d'aménageur (CDCG) à la fin de la concession d'aménagement avec la SEMDO pour la ZAC de la Bosserie actée par délibération du conseil communautaire en date du 15 mars 2019. |
| TITRE II | 9 | Remplacement du mot SEMDO par CDCG. | Nécessaire pour donner suite au changement d'aménageur (CDCG) à la fin de la concession d'aménagement avec la SEMDO pour la ZAC de la Bosserie actée par délibération du conseil communautaire en date du 15 mars 2019. |
| TITRE II | 9 | <p>La mention suivante est supprimée :</p> <p>La SEMDO exécutera conformément au PLU, au dossier de réalisation, au programme des équipements publics et à leurs éventuelles modifications, tous les ouvrages de voirie, d'aménagement des espaces libres et de réseaux destinés soit à être incorporés au domaine des collectivités, soit à être remis aux organismes concessionnaires ou à l'association syndicale prévue éventuellement au présent cahier des charges.</p> | Cette mention est dorénavant caduque, la ZAC étant réalisée. |
| TITRE II | 10.1 | <p>La mention suivante :</p> <p>Jusqu'à leur remise à la collectivité intéressée ou à une association syndicale, la SEMDO pourra interdire au public, et notamment aux constructeurs, la circulation et le stationnement sur tout ou partie des voies et places qu'elle aura réalisées. Dès leur ouverture au public, la police y sera assurée par la personne publique compétente conformément à la loi.</p> <p>Est remplacée par :</p> <p>Les espaces publics, voiries, espaces communs sont accessibles au public. Les stationnements en dehors des terrains cédés, ne sont autorisés qu'aux emplacements de stationnement définis, pour des arrêts temporaires nécessaires aux activités existantes sur la ZAC. Le stationnement des employés et des visiteurs doit se faire sur les terrains privatifs conformément aux règlements applicables (PLUi notamment.)</p> | Cette mention est dorénavant caduque, la ZAC étant réalisée. Une mise à jour du texte était nécessaire à la bonne compréhension des acquéreurs. |
| TITRE II | 10.2 | Remplacement du mot SEMDO par CDCG. | Nécessaire pour donner suite au changement d'aménageur (CDCG) à la fin de la concession d'aménagement avec la SEMDO pour la ZAC de la Bosserie actée par délibération du conseil communautaire en date du 15 mars 2019. |
| TITRE II | 11.1 | Remplacement du mot SEMDO par CDCG. Remplacement du mot PLU par PLUi | Nécessaire pour donner suite au changement d'aménageur (CDCG) à la fin de la concession d'aménagement avec la SEMDO pour la ZAC de la Bosserie actée par délibération du conseil communautaire en date du 15 mars 2019. Nécessaire pour mise en compatibilité avec le Plan Local d'Urbanisme intercommunal du 20 décembre 2019 |
| TITRE II | 12 | Remplacement du mot SEMDO par CDCG. | Nécessaire pour donner suite au changement d'aménageur (CDCG) à la fin de la concession d'aménagement avec la SEMDO pour la ZAC de la Bosserie actée par délibération du conseil communautaire en date du 15 mars 2019. |
| TITRE II | 13 | Remplacement du mot SEMDO par CDCG. | Nécessaire pour donner suite au changement d'aménageur (CDCG) à la fin de la concession d'aménagement avec la SEMDO pour la ZAC de la Bosserie actée par délibération du conseil communautaire en date du 15 mars 2019. |
| TITRE II | 13 | <p>La mention suivante est supprimée :</p> <p>Les ouvrages à la charge de la SEMDO seront réalisés par celle-ci dans le cadre de la convention publique d'aménagement conclue avec la CDCG, conformément aux prescriptions du PLU et dans les délais fixés à l'article 9 ci-dessus.</p> | Les travaux sont réalisés. Cette mention est donc caduque. |
| TITRE II | 14 | Remplacement du mot SEMDO par CDCG. | Nécessaire pour donner suite au changement d'aménageur (CDCG) à la fin de la concession d'aménagement avec la SEMDO pour la ZAC de la Bosserie actée par délibération du conseil communautaire en date du 15 mars 2019. |

| | | | |
|-----------|------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| TITRE II | 15 | Remplacement du mot SEMDO par CDCG. Remplacement du mot PLU par PLUi | Nécessaire pour donner suite au changement d'aménageur (CDCG) à la fin de la concession d'aménagement avec la SEMDO pour la ZAC de la Bosserie actée par délibération du conseil communautaire en date du 15 mars 2019. Nécessaire pour mise en compatibilité avec le Plan Local d'Urbanisme intercommunal du 20 décembre 2019 |
| TITRE II | 16 | Remplacement du mot SEMDO par CDCG. | Nécessaire pour donner suite au changement d'aménageur (CDCG) à la fin de la concession d'aménagement avec la SEMDO pour la ZAC de la Bosserie actée par délibération du conseil communautaire en date du 15 mars 2019. |
| TITRE II | 16.1 | Suppression de la mention suivante : Il devra communiquer à la SEMDO une copie du dossier complet de demande du permis de construire, déposé dans le délai prévu à l'article 4.2 ci-dessus, pour que la SEMDO puisse s'assurer que les travaux projetés sont compatibles avec les ouvrages à sa charge, qu'ils permettent une circulation normale et non dangereuse, une bonne desserte et d'assurer aisément la sécurité publique (éclairage). La SEMDO pourra vérifier que l'architecture du projet est compatible avec l'environnement général et la destination de la zone et pourra subordonner son accord aux modifications qui s'avèreraient nécessaires de ce chef. | Mention caduque, la CDCG étant compétente en matière d'urbanisme. Elle a donc le suivi des dépôts, des instructions et des autorisations des dossiers d'urbanisme. |
| TITRE II | 17 | Remplacement du mot SEMDO par CDCG. | Nécessaire pour donner suite au changement d'aménageur (CDCG) à la fin de la concession d'aménagement avec la SEMDO pour la ZAC de la Bosserie actée par délibération du conseil communautaire en date du 15 mars 2019. |
| TITRE III | 19 | Remplacement du mot SEMDO par CDCG. | Nécessaire pour donner suite au changement d'aménageur (CDCG) à la fin de la concession d'aménagement avec la SEMDO pour la ZAC de la Bosserie actée par délibération du conseil communautaire en date du 15 mars 2019. |
| TITRE III | 20 | La mention suivante est supprimée : Aucun dispositif extérieur de réception ne sera admis lorsque les immeubles seront reliés à un réseau de télédistribution ou à une antenne collective. Les immeubles collectifs non raccordés devront obligatoirement être équipés d'antennes collectives, avec un maximum d'une antenne par cage d'escalier, les antennes individuelles étant formellement prohibées. | Les mentions aux antennes collectives, aux immeubles collectifs, aux cages d'escalier ne sont pas adaptées aux caractéristiques des constructions autorisées. De plus, la fibre a été installée sur la ZAC. |
| TITRE III | 20 | La mention suivante : Il est interdit, à tout propriétaire ou locataire, de céder pour publicité ou affichage ou d'employer soi-même à cet effet tout ou partie du terrain ou des constructions autres que ceux affectés à usage commercial. La société pourra, toutefois, accorder des dérogations et en fixer les conditions, mais seulement pendant la durée de la concession. Est remplacée par : Il est interdit, à tout propriétaire ou locataire, de céder pour publicité ou affichage ou d'employer soi-même à cet effet tout ou partie du terrain ou des constructions autres que ceux affectés à son usage propre. | Remplacement de la notion « usage commercial », trop restrictif et peu adaptée à cette zone, par « usage propre ». La concession est terminée avec la SEMDO. Il n'existe donc plus de dérogation possible. |

MODIFICATIONS PROPOSÉES AU CCCT DE LA ZAC DE LA BOSSERIE NORD A GIEN -ANNEXE 1

| Chapitre | Article | Modification | Justifications |
|----------------------------------------------------|---------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Equipements publics | 1 | <p align="center">La mention suivante :</p> <p>La SEMDO réalisera pour le compte de la collectivité ou de ses concessionnaires, l'ensemble des viabilités définies au plan masse, et ce, en conformité avec les avants projets. Chaque lot constructible sera desservi par une voie publique et pourra être rattaché à un réseau public :</p> <p align="center">Est remplacée par :</p> <p>La SEMDO, ancien concessionnaire de la CDCG, a réalisé pour le compte de la collectivité, l'ensemble des viabilités définies au plan masse. Chaque lot constructible est desservi par une voie publique et peut être rattaché à un réseau public :</p> | <p>Actualisation des textes pour donner suite au changement d'aménageur (CDCG) à la fin de la concession d'aménagement avec la SEMDO pour la ZAC de la Bosserie actée par délibération du conseil communautaire en date du 15 mars 2019.</p> |
| Limites de prestation générales de principe | 2 | <p align="center">Le tableau EAUX PLUVIALES (Acquéreurs) :</p> <p>Pour toute parcelle, les eaux pluviales seront traitées et récupérées sur le fonds cédé.</p> <p align="center">est remplacé sur la colonne de droite :</p> <p>Pour toute parcelle, les eaux pluviales seront prioritairement traitées et récupérées sur le fonds cédé, sauf cas avéré d'impossibilité</p> | <p>Nécessaire pour mise en compatibilité avec le Plan Local d'Urbanisme intercommunal du 20 décembre 2019</p> |
| Limites de prestation générales de principe | 2 | <p align="center">La mention suivante :</p> <p>Nota : Chapitre eaux pluviales : se référer au dossier de déclaration loi sur l'eau joint au compromis de vente, pour lequel le récépissé a été délivré par le préfet du Loiret le 20/04/2007</p> <p align="center">Est remplacée par :</p> <p>Nota : Chapitre eaux pluviales : se référer au dossier de déclaration loi sur l'eau joint au compromis de vente, pour lequel le récépissé a été délivré par le préfet du Loiret le 17/01/2022</p> | <p>Actualisation des textes, puisque la CDCG a mis à jour le dossier Loi sur l'Eau et un arrêté préfectoral a été pris le 17 janvier 2022.</p> |
| Limites de prestation générales de principe | 2 | <p align="center">Le tableau ELECTRICITÉ RÉSEAU BASSE TENSION est complété sur les deux colonnes : (...) sous réserve des évolutions réglementaires du code de l'Énergie</p> | <p>Récentes actualités réglementaires du code de l'Énergie (10 septembre 2023) qui modifie notamment la personne prenant en charge les frais de raccordement sur le domaine public. Actuellement, les ZAC ne sont pas concernées mais cette mention complémentaire permet d'anticiper une potentielle future mise à jour du code de l'Énergie en ce sens.</p> |
| Limites de prestation générales de principe | 2 | <p align="center">Erreur A RECTIFIER dans le tableau GAZ</p> <p align="center">La mention suivante :</p> <p>Tous travaux de maçonnerie, de fixation ou d'encastrement de réservation (fourreaux). Conduite, détendeurs, compteurs, armoires techniques, distribution dans les logements.</p> <p align="center">Est remplacée :</p> <p>Tous travaux de maçonnerie, de fixation ou d'encastrement de réservation (fourreaux). Conduite, détendeurs, compteurs, armoires techniques, et distribution.</p> | <p>La notion de logements n'est pas adaptée dans cette ZAC puisqu'elle n'est pas sa vocation première. Cette mention est trop précise et implique que l'acquéreur n'a pas à sa charge les raccordements pour toutes constructions hors logement.</p> |
| Limites de prestation générales de principe | 2 | <p align="center">Le tableau ESPACES LIBRES est modifié : Remplacement de la mention POS/PLU par la mention PLUi.</p> | <p>Nécessaire pour mise en compatibilité avec le Plan Local d'Urbanisme intercommunal du 20 décembre 2019</p> |
| Limites de prestation générales de principe | 2 | <p align="center">La mention suivante :</p> <p>Enfin il est rappelé que la ZAC est soumise à la loi sur l'Eau, et qu'un dossier d'Autorisation a été déposé en Préfecture par la SEMDO : Copie de l'arrêté faite à l'acquéreur qui en reconnaît la diffusion.</p> <p align="center">Est actualisée :</p> <p>Enfin il est rappelé que la ZAC est soumise à la loi sur l'Eau. Une copie de l'arrêté en vigueur sera fournie aux acquéreurs.</p> | <p>Actualisation des textes pour donner suite au changement d'aménageur (CDCG) à la fin de la concession d'aménagement avec la SEMDO pour la ZAC de la Bosserie actée par délibération du conseil communautaire en date du 15 mars 2019.</p> |

MODIFICATIONS PROPOSÉES AU CCCT DE LA ZAC DE LA BOSSERIE NORD A GIEN -ANNEXE 2

| Tableau | Modification | Justification |
|-------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Attestation de SP | <p align="center">La mention suivante :</p> <p>En application de l'article L. 311-6 du Code de l'urbanisme et du CCCT concernant la ZAC de la BOSSERIE NORD à GIEN, il est indiqué ci-après le nombre de mètres carrés de surface hors œuvre nette autorisé sur l'unité foncière cédée.</p> | <p>Mise à jour pour donner suite aux modifications du code de l'Urbanisme de 2012 : Disparition de la Surface Hors Œuvre Nette (SHON) au profit de la surface de plancher (SP)</p> |
| | <p align="center">Est remplacée par :</p> <p>En application de l'article L. 311-6 du Code de l'urbanisme et du CCCT concernant la ZAC de la BOSSERIE NORD à GIEN, il est indiqué ci-après le nombre de mètres carrés de surface de plancher autorisé sur l'unité foncière cédée.</p> | |

MODIFICATIONS PROPOSÉES AU CCCT DE LA ZAC DE LA BOSSERIE NORD A GIEN -ANNEXE 3

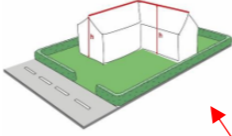
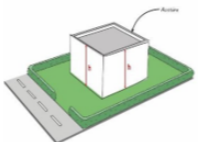
| Chapitre | Article | Modification | Justifications |
|----------------------------------------------|---------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Champ d'application territorial de la charte | 1.1 | <p align="center">La mention suivante :</p> <p>Elle est annexée au PLU de la zone sans se substituer aux règles générales d'utilisation des sols faisant l'objet des articles du PLU.</p> | <p>Nécessaire pour mise en compatibilité avec le Plan Local d'Urbanisme intercommunal du 20 décembre 2019</p> |
| | | <p align="center">Est remplacée :</p> <p>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.</p> | |
| Situation et renseignements généraux | 1.2 | <p align="center">La mention suivante :</p> <p>Le secteur est classé en zone AUI, avec au Nord les terrains de la Métairie Neuve.</p> | <p>Nécessaire pour mise en compatibilité avec le Plan Local d'Urbanisme intercommunal du 20 décembre 2019</p> |
| | | <p align="center">Est remplacée par :</p> <p>Le secteur est classé en zones UI et AUI du PLUi, avec au Nord les terrains de la Métairie Neuve.</p> | |
| Principe général d'aménagement | 2.4 | <p align="center">La mention suivante :</p> <p>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.</p> | <p>Règle restrictive quant aux volumes à réaliser qui n'est pas adaptée avec les réglementations en vigueur, notamment sur les surfaces à imperméabilisées de plus en limitées.</p> <p>Nécessaire pour mise en compatibilité avec le Plan Local d'Urbanisme intercommunal du 20 décembre 2019</p> |
| | | <p align="center">Est remplacée par :</p> <p>Le site est destiné à recevoir des activités autorisées par le PLUi en vigueur.</p> | |
| Directives | 3.1 | <p align="center">La mention suivante :</p> <p>Les constructions qui seront implantées sur les parcelles situées le long de la RD 940 devront respecter une hauteur maximale de 12 m.</p> <p>Aucune limite de hauteur ne sera imposée sur les autres parcelles de la ZAC.</p> | <p>Nécessaire pour mise en compatibilité avec le Plan Local d'Urbanisme intercommunal du 20 décembre 2019</p> |
| | | <p align="center">Est remplacée par :</p> <p>Les constructions qui seront implantées sur les parcelles situées le long de la RD 940 devront respecter une hauteur maximale de 12 m.</p> <p>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.</p> | |
| Directives | 3.2 | <p align="center">La mention suivante :</p> <p>L'aménagement des terrains devra respecter les coefficients suivants :</p> <ul style="list-style-type: none"> • coefficient d'imperméabilisation : valeur maximale = 0,8 • coefficient d'emprise au sol : 0,7 • coefficient d'occupation du sol : 2,5 | <p>Simplification et uniformisation nécessaire pour mise en compatibilité avec le Plan Local d'Urbanisme intercommunal du 20 décembre 2019</p> |
| | | <p align="center">Est remplacée par :</p> <p>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.</p> | |

| | | | |
|------------|-----|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Directives | 3.3 | <p>La mention suivante :</p> <p>Le schéma de principe indique les reculs obligatoires. Sur l'ensemble de la ZAC :</p> <ul style="list-style-type: none"> • 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. <p>Est remplacée par :</p> <p>Le schéma de principe indique les reculs obligatoires. Sur l'ensemble de la ZAC :</p> <ul style="list-style-type: none"> • 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. <p>Cas particuliers : <i>(inchangé)</i></p> | Simplification et uniformisation nécessaire pour mise en compatibilité avec le Plan Local d'Urbanisme intercommunal du 20 décembre 2019 |
| Directives | 3.4 | <p>La mention suivante :</p> <p>Les eaux pluviales de chaque parcelle devront être traitées avant rejet dans le réseau principal d'eaux pluviales. Chaque parcelle devra donc être équipée d'un déboureur-déshuileur.</p> <p>Est remplacée par :</p> <p>Les eaux pluviales seront prioritairement traitées à la parcelle dans le respect des réglementations en vigueur. 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.</p> <p>La CDCG sera souveraine quant à la possibilité de rejet dans son réseau d'eaux pluviales.</p> | <p>Simplification et uniformisation nécessaire pour mise en compatibilité avec le Plan Local d'Urbanisme intercommunal du 20 décembre 2019 qui préconise une infiltration à la parcelle en priorité (mais pas exclusive).</p> <p>Néanmoins, suivant la spécificité des projets et leurs besoins, la CDCG restera souveraine en matière de rejets au réseau d'eaux pluviales sur son domaine public.</p> |

MODIFICATIONS PROPOSÉES AU REGLEMENT ÉCRIT DU PLUI

| Zone | Article | Modification | Justification |
|------------------------------------|---------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| UA (répété dans d'autres zones) | 1 | 1.1 - Les aérogénérateurs | La communauté de communes n'a pas défini de zones favorables à l'accélération du développement de l'énergie éolienne dans le cadre du projet de définition des zones d'accélération du développement des énergies renouvelables. Cela s'explique par la richesse écologique du territoire, couvert par plusieurs sites Natura 2000 et ZNIEFF, ainsi que la présence de la Loire, corridor avicole important. En contrepartie, la quasi-totalité des communes membres de la CDCG ont opté pour un déploiement de l'énergie solaire, et pour plusieurs, de la géothermie et de la méthanisation. L'intérêt paysager est également pris en compte, le territoire étant traversé par plus de 150 km de lignes électriques aériennes, et disposant d'une forte visibilité sur différents équipements du territoire et des territoires voisins (tour OTIS, nouveau hangar ESSITY, centrale de Dampierre, incinérateur...). Elle ne souhaite pas alourdir encore plus le paysage local par de nouvelles installations de grande hauteur. Enfin, le territoire présentant déjà une certaine fragilité économique et socio-démographique, l'implantation d'aérogénérateurs est une source de dépréciation des valeurs immobilières et de l'attractivité territoriale. L'autorisation de l'implantation d'éoliennes pourrait donc encore accentuer ces phénomènes à l'avenir, ce qui ne serait pas souhaitable pour le territoire. |
| UA | 4.3.1 | Lorsque les constructions ne possèdent qu'un pan, elles doivent être adossées à un mur existant. | Les constructions à toiture monopan ne sont autorisées qu'en extension ou annexe accolée à la construction principale (article 5.1.4 - toitures). Afin de conforter et clarifier cette situation, cela est alors précisé dans l'article 4.3.1 relatif à l'implantation des constructions. |
| UA (répété dans d'autres zones) | 5.1.1 | Les constructions y compris les annexes et les extensions doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, du site et des paysages. Les constructions d'architecture non locale sont interdites (chalet, mas provençal, colonnades...) | A l'heure actuelle, il est possible de mettre en œuvre tout type d'architecture, indépendamment du patrimoine local existant et des caractéristiques architecturales locales. L'ajout de cette règle permet d'interdire toute nouvelle construction ne répondant pas aux caractéristiques architecturales locales. |
| UA (répété dans d'autres zones) | 5.1.3 | Les façades doivent être de nuance claire et de teintes gris, blanc cassé, beige, ocre beige, ton pierre sable de Loire, brique, ocre jaune ou de teinte similaire. 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 sable de Loire, brique, ocre jaune ou de teinte similaire. | Le ton pierre peut être interprété de nombreuses façons : pierre noire volcanique, pierre rose des Vosges, pierre dorée du Lyonnais... Cette modification clarifie ainsi le ton pierre afin de respecter les caractéristiques architecturales et paysagères locales. |
| UA (répété dans d'autres zones) | 5.1.4 | Les toitures des constructions annexes indépendantes doivent comporter au moins un deux pans avec une pente adaptée à la nature des matériaux employés, sans pouvoir être inférieure à 10°. | Il s'agit de la correction d'une incohérence, les toitures à monopan étant interdites dans les constructions annexes indépendantes. |
| UA (répété dans d'autres zones) | 5.2 | 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. Il s'agit aux plans de zonage des « Eléments du paysage à préserver – patrimoine architectural ». | Les plans de zonage ne font pas référence directement aux articles L.151-19 et L.151-23 mais à des éléments du paysage à préserver. Cette règle permet de faire le lien entre les plans de zonage et le règlement écrit. |
| UA (répété dans d'autres zones) | 6.3 | 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. Il s'agit aux plans de zonage des « Eléments du paysage à préserver – patrimoine naturel ». | Les plans de zonage ne font pas référence directement aux articles L.151-19 et L.151-23 mais à des éléments du paysage à préserver. Cette règle permet de faire le lien entre les plans de zonage et le règlement écrit. |
| UB | 4.1 | En secteurs Ubh-UBh et Ubhi UBhi : | Le règlement faisait mention de zones Ubh et Ubhi, qui n'existent pas. Il s'agit alors de corriger des fautes de frappe. |
| UB (répété dans d'autres zones) | 4.2.3 | Lorsque les constructions ne possèdent qu'un pan, elles doivent être adossées à un mur existant et leur hauteur est limitée à 9 4.50 m. La hauteur des annexes est limitée à 4.50 m. | La hauteur des constructions monopan est réduite à 4.50 afin de ne pas s'imposer dans le cadre bâti environnant, ne présentant presque que des toitures à deux ou quatre pans. |
| | 4.3 | Lorsque les constructions ne possèdent qu'un pan, elles doivent être adossées à un mur existant. | |

| | | | |
|------------------------------------|-------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| UB | 4.2.7 | La construction des immeubles ne peut être admise que dans la zone UBb UBa : A l'exception des maisons individuelles (définies au sens de l'article L231-1 du code de la construction et de l'habitation) constructions à usage d'habitation, la hauteur des constructions est limitée à 12 m à l'acrotère ou au faitage. | Il s'agit de corriger une faute de frappe menant à une incohérence, les immeubles sont interdits en zone UBb Aussi, il est incohérent d'autoriser des maisons individuelles plus hautes que des immeubles |
| UB | 4.3.2 | <u>Hormis en secteurs UBj, UBji UBji, UBjf, Uh UBh, Uhi UBhi</u> , 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, UBji, Uh UBh, Uhi UBhi, UBjf | Le règlement faisait mention de zones UBji, Uh et Uhi, qui n'existent pas. Il s'agit alors de corriger des fautes de frappe. |
| UB | 4.3.4 | En secteur UBj et UBji, Uh UBh et Uhi UBhi, | Le règlement faisait mention de zones Uh et Uhi, qui n'existent pas. Il s'agit alors de corriger des fautes de frappe. |
| UB (répété dans d'autres zones) | 5.1.1 | Les bardages en tôle sont interdits. | Il s'agit de corriger une incohérence, les bardages en tôles étant à la fois interdits et autorisés. Le choix est fait de les interdire pour le respect des caractéristiques architecturales locales. |
| | 5.1.3 | Les bardages en tôle sont interdits. Les bardages en tôle non prélaquée sont interdits | |
| UB | 5.1.7 | Sous réserve des dispositions du PPRI, la hauteur des clôtures est fixée à 1.60 1.80 mètre maximum par rapport au niveau naturel du sol. | Il s'agit d'une demande récurrente des administrés que la collectivité a accepté |
| UI | 1 | 1.2 - Les habitations <u>sous réserve de l'article UI2</u> | Il s'agit de corriger une incohérence. Les habitations étaient interdites mais autorisées sous condition, ce qui n'est pas possible. |
| UI | 1 | 1.3 - <u>Hormis en secteur UIc</u> , les nouvelles activités commerciales commerces et activités de service autres que celles visées à l'article UI2 | Il s'agit de la réécriture de la sous destination afin de répondre à l'article R.151-28 du code de l'urbanisme. |
| UI | 1 - 2 | 1.8 - <u>En secteur UIa</u> , sont également interdites : • Les nouvelles activités industrielles • Les nouveaux entrepôts <u>autres que ceux visés à l'article 2</u> 2.5 <u>En secteur UIa</u> , ne sont autorisés les entrepôts que s'ils sont liés à une activité existante dans la zone et qu'ils constituent un prolongement de l'activité existante. | La zone UIa accueille des artisans dont certains ont besoin d'espaces de stockage. Il s'agit alors d'autoriser ces entreprises à se développer et maintenir leur activité dans les meilleures conditions. |
| UI | 2 | 2.3 – <u>Les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés</u> | Il s'agit de corriger une incohérence, les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés sont indispensables dans une zone d'activité (coffrets électriques, réserves incendies...) |
| UI | 2 | 2.6 – <u>En secteur UIc</u> , seules sont autorisées : • Les activités commerciales commerces et activités de service à condition que leur surface de plancher soit supérieure à 300 m². • Les activités commerciales commerces et activités de service 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 commerciales commerce et activités de service à condition de justifier d'une vente au détail permanente des produits fabriqués. | Il s'agit de la réécriture de la sous destination afin de répondre à l'article R.151-28 du code de l'urbanisme. |

| | | | |
|-----------------------------------|-------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| UI | 3.2.2 | <p>3.2.2 - La hauteur maximale des constructions, calculée en tout point du bâtiment par rapport au sol naturel ne doit pas excéder :</p> <p>En zone UI :</p> <ul style="list-style-type: none"> • 15 mètres • 49 m pour des besoins exceptionnels de parties de bâtiments nécessitant une grande hauteur, (tours d'essais, de stockage de gros volumes nécessitant une verticalité, ...). • L'implantation de ce type de construction sur les lignes de crêtes ou les côteaux sera proscrite. • Ces constructions devront satisfaire aux dispositions des articles UI-4.1.2 et UI-5.2 afin d'assurer une bonne intégration paysagère et de limiter leurs incidences sur l'environnement. <p>h = 15 m maximum</p>  <p>En secteurs UIa et UIc :</p> <ul style="list-style-type: none"> • 12 mètres <p>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.</p> <p>h=12m maximum</p>  | Le déplacement de ce schéma permet de corriger une incohérence des règles édictées dans chaque paragraphe |
| UI | 3.3.2 | 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 différente pourra être autorisée afin de respecter la condition d'intégration au bâtiment principal. | Il s'agit de corriger une incohérence, les postes de gardiennage peuvent être indépendants (article 2) mais doivent être intégrés au bâtiment principal. Le choix est fait de les autoriser indépendants. |
| UI | 3.3.2 | <p>Une implantation différente des constructions peut être autorisée ou imposée :</p> <ul style="list-style-type: none"> • 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 peut ne s'appliquer que sur un seul alignement de la desserte principale <p>— Pour Les petits postes de gardiennage, indépendants des locaux principaux, d'une emprise au sol inférieure à 12 m².</p> | Il s'agit de corriger une incohérence avec la règle précédente, qui permet une implantation libre des postes de gardiennage. Ces installations servant en général au contrôle et à la sécurité des sites, il semble peu judicieux d'imposer une implantation particulière de ces constructions qui pourrait être contraire aux exigences de sécurité du site. |
| UI | 5.1 | 5.1 Coefficient de biotope (surfaces non-imperméabilisées ou eco-aménageables) | Le titre était manquant. |
| AUI | 1 | 1.2- Les activités commerciales commerces et activités de service | Il s'agit de la réécriture de la sous destination afin de répondre à l'article R.151-28 du code de l'urbanisme. |
| A (répété dans d'autres zones) | 3.1 | <p>Sous réserve des règles définies par le PPRI en secteurs indicés « i » :</p> <p>Définitions :</p> <p>Possibilités d'aménagement et d'extension pour les constructions à usage d'habitation, non liées et nécessaires à une activité agricole :</p> <p>Les anciens bâtiments agricoles situés dans les écarts bâtis comprenant des habitations restent en « destination agricole » jusqu'à ce qu'un changement de destination soit autorisé par un acte d'urbanisme, et ce même si l'activité agricole n'est plus présente.</p> <p>La création de nouveaux logements n'est pas autorisée sauf si le bâtiment est identifié par une étoile ; par conséquent l'aménagement des annexes ne doit pas créer de logement supplémentaire.</p> <p>3 types de travaux peuvent être admis sous condition :</p> <p>Changement de destination pour création d'une habitation :</p> <p>Le changement de destination des bâtiments existants (création d'un nouveau logement dans une grange) s'il est souhaité</p> | <p>Il s'agit de corriger plusieurs incohérences, notamment du fait que la création ou l'aménagement d'extensions ou d'annexes à l'intérieur de dépendances agricoles, accolées ou non, relève d'un changement de destination ou d'un changement d'usage selon les cas.</p> <p>Il s'agit également de rendre plus intelligible ce chapitre, et de réglementer la création d'annexes à l'habitation principale, qui étaient jusque là totalement libres de réglementation.</p> |

doit faire l'objet d'une désignation particulière et précise par bâtiment (cf article A2.6 et A2.7) et ne pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère du site. Le bâtiment doit être identifié par un étoilage précis.

Aménagement des locaux proches ou attenants aux habitations existantes :

La destination d'une ancienne dépendance agricole demeure jusqu'à ce qu'un changement de destination ait fait l'objet d'une autorisation d'urbanisme (ex ancienne remise agricole).

En cas de changement de destination pour ces constructions, cela ne peut concerner que 40% de l'emprise au sol totale de la construction existante, calculée sur l'emprise au sol des locaux à usage d'habitation existants à la date d'approbation du PLUi.

La création d'annexes est possible dans la limite de 40 m² d'emprise au sol totale à la date d'approbation du PLUi.

La création de nouveaux logements n'est pas autorisée ; par conséquent l'aménagement des annexes ne doit pas créer de logement supplémentaire.

Une annexe n'a pas de lien fonctionnel avec l'habitation. Elle peut être accolée ou indépendante à l'habitation. L'étoilage n'est pas nécessaire.

Les annexes accolées sont autorisées dans un bâtiment agricole existant accolé à l'habitation (ex garage dans une grange).

L'aménagement est autorisé dans les limites de surface et/ou d'emprise au sol définies ci-dessous :

Annexes accolées dans l'emprise des bâtiments existants :

- Limitée à 40 % d'emprise au sol totale ; calculée sur l'emprise au sol des locaux à usage d'habitation existants à la date d'approbation du PLUi.

Annexes en construction nouvelle, indépendante ou accolée :

- Limitée à 40 m² d'emprise au sol totale à la date d'approbation du PLUi.

Extension des habitations :

Une extension consiste en un agrandissement de la construction existante et présente des dimensions inférieures à celle-ci. Elle peut être horizontale ou verticale, par surélévation, excavation ou agrandissement et doit présenter un lien physique et fonctionnel avec la construction existante.

La transformation de locaux d'origine agricole (d'une grange, écurie, fenil) en pièce habitable (chambre, salon) peut être autorisée.

L'extension d'une habitation dans le local agricole attenant est autorisée dans la limite des dispositions fixées ci-dessous. L'étoilage n'est pas nécessaire.

L'extension d'une habitation par la création d'une nouvelle construction est possible dans les limites fixées ci-dessous.

Extension d'habitation :

- Limitée à 40 % d'emprise au sol totale ; calculée sur l'emprise au sol des locaux à usage d'habitation existants à la date d'approbation du PLUi.
- La construction d'une nouvelle extension de l'habitation existante, en dehors d'un local agricole attenant, est possible dans la limite de 40 % de l'emprise au sol totale, calculée sur l'emprise au sol des locaux à usage d'habitation existants à la date d'approbation du PLUi.
- Le cumul total de ces extensions (intérieures et nouvelles constructions) ne sera possible que dans la limite de 40 % de l'emprise au sol de la construction à usage d'habitation existante à la date d'approbation du PLUi.

Sous réserve des règles définies par le PPRI [en secteurs indicés « i »](#) :

Changement de destination pour création d'une habitation :

Le changement de destination des bâtiments existants (création d'un nouveau logement dans une grange) s'il est souhaité doit faire l'objet d'une désignation particulière et précise par bâtiment et ne pas compromettre l'activité agricole ou la qualité

| | | | |
|------------------------------------------|------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| | | <p>paysagère du site. Le bâtiment doit être identifié par un étoilage précis.</p> <p>La destination d'une ancienne dépendance agricole demeure jusqu'à ce qu'un changement de destination ait fait l'objet d'une autorisation d'urbanisme (ex ancienne remise agricole).</p> <p>En cas de changement de destination, la nouvelle surface de plancher créé sera limitée à 40% de l'emprise au sol totale des locaux principaux à usage d'habitation existants à la date d'approbation du PLUi.</p> <p>La création de nouveaux logements n'est pas autorisée sauf si le bâtiment est identifié par une étoile ; par conséquent l'aménagement des annexes ne doit pas créer de logement supplémentaire.</p> <p>Extension des habitations ou de leurs annexes :</p> <p>L'extension d'une habitation ou d'une de ses annexes par la création d'une nouvelle construction est limitée à 40 % d'emprise au sol totale ; calculée sur l'emprise au sol des locaux existants à la date d'approbation du PLUi.</p> <p>Création d'annexes indépendantes à l'habitation principale :</p> <p>La création d'annexes est possible dans la limite de 40 m² d'emprise au sol totale à la date d'approbation du PLUi.</p> <p>La création de nouveaux logements n'est pas autorisée ; par conséquent l'aménagement des annexes ne doit pas créer de logement supplémentaire.</p> | |
| A (répété dans d'autres zones) | 3.2.2 | Lorsque les constructions possèdent une toiture monopan, la hauteur maximale ne doit pas excéder 4,50 m. | La hauteur des constructions monopan est réduite à 4.50 afin de ne pas s'imposer dans le cadre environnant. |
| A | 3.2.4 | 3.1.1 Constructions liées et nécessaires à l'activité équine en secteur A ch : | Le règlement faisait mention de la zone « ch » qui n'existe pas. Il s'agit alors de corriger une faute de frappe. |
| N | Caractère général de la zone | <ul style="list-style-type: none"> Nm qui correspond à un secteur de marnière connue où aucune construction n'est possible les constructions peuvent être autorisées sous conditions et sous réserve de présenter une étude géotechnique démontrant la compatibilité du projet avec la nature du sol. | Il s'agit de l'adaptation au point suivant. |
| N | 1 | <p><u>En secteur Nm</u>, toute occupation du sol non visée à l'article N2 est interdite.</p> <p>2.14 – <u>En secteur Nm</u>, seules les annexes et extensions des constructions existantes sont autorisées sous les conditions suivantes :</p> <ul style="list-style-type: none"> Toute urbanisation éventuelle devra faire l'objet d'un choix motivé et justifié qui mettra en avant la prise en compte de la présence de l'aléa et des dangers qui en résultent par exemple en réalisation une étude géotechnique, <ul style="list-style-type: none"> La hauteur maximale des constructions est limitée à 4.50 m au faitage ou à l'acrotère, Les constructions devront être implantées à une distance maximale de 25 m de la construction principale, implantation mesurée par rapport à l'implantation de la construction principale à la date d'approbation du PLUi, Les constructions ont une emprise au sol maximale de 100 m² cumulée par unité foncière (nombre de constructions prévues et existantes), <ul style="list-style-type: none"> Les constructions sont limitées à 3 par unité foncière. | <p>Le secteur Nm devient un STECAL. En application de l'article L.151-13, le règlement doit préciser les conditions de hauteur, d'implantation et de densité des constructions, permettant d'assurer leur insertion dans l'environnement et leur compatibilité avec le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone.</p> <p>La zone Nm (environ 3200 m²) est constituée de deux jardins entourés par la zone UB. Il s'agit d'anciennes marnières qui ont été comblées.</p> <p>Un des propriétaires avait lors de l'enquête publique concernant l'élaboration du PLUi interrogé le commissaire enquêteur afin de rendre constructible ces terrains. Une étude géotechnique avait été demandée, et une étude G1 avait alors été fournie, jugée non suffisante.</p> <p>L'enquête publique s'est terminée sans que l'étude G2 n'ait pu être fournie à temps.</p> <p>Il s'agit alors de répondre favorablement à cette demande et ainsi permettre un projet validé par l'étude géotechnique, ou en demander l'actualisation, afin de le permettre, dans des conditions très contraintes afin de réduire toute soumission des biens ou personnes à l'éventuel risque lié aux marnes.</p> |
| N | 2 | 2-6 - <u>En secteur Na</u> , seuls sont admis l'adaptation, le changement de destination, la réfection ou l'extension des constructions | Il s'agit de la réécriture de la sous destination afin de répondre à l'article R.151-28 du code de |

| | | | |
|---|---|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| | | commerciales et artisanales à usage de commerce et activité de service existantes. | l'urbanisme. |
| N | 2 | 2.7– <u>En secteur Nac</u> , seuls sont admis les nouvelles constructions à usage artisanale de commerce et activité de service, leurs extensions et leurs annexes. | Il s'agit de la réécriture de la sous destination afin de répondre à l'article R.151-28 du code de l'urbanisme. |
| N | 2 | 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 de commerce et activité de service ou de bureaux, est admis à condition d'une intégration satisfaisante au bâti existant. | Il s'agit de la réécriture de la sous destination afin de répondre à l'article R.151-28 du code de l'urbanisme. |
| N | 2 | 2.15 – Les exploitations forestières. | Les exploitations forestières étaient jusque là interdites en zone N, ce qui n'est pas adapté à un territoire forestier comme le Nord du Giennois. |

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

Les modifications apportées répondent aux orientations du PADD, et notamment :

- En confortant la nature en ville (orientation 1) en garantissant des espaces non bâtis végétalisés,
- En préservant l'avifaune (orientation 1) en interdisant le développement éolien sur le territoire, porteur de d'une ZICO, de 4 sites Natura 2000, 2 terrains du CEN et 15 ZNIEFF,
- En préservant clairement les éléments de patrimoine végétal et architectural (orientations 2 et 3),
- En s'assurant du respect des caractéristiques architecturales locales (orientations 2 et 3),
- En permettant l'aménagement des zones d'activités économiques (orientation 2) en permettant l'implantation des équipements techniques nécessaires,
- En permettant, sous réserve d'étude géotechnique validant le projet, la constructibilité limitée en zone Nm, qui est un cœur d'îlot (orientation 3).

Incidences du projet de modification sur l'environnement

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