C.D.C.G.

COMMUNAUTÉ DES COMMUNES GIENNOISES

Modification n° 1

PLAN LOCAL D'URBANISME Intercommunal

COMMUNAUTE DES COMMUNES GIENNOISES

AVENANT AU RAPPORT DE PRESENTATION

approuvé le 20 décembre 2019

1.1.12 – SERVITUDE AU TITRE DU L151-41.5° du code de l'urbanisme

Justifications de la suppression de la servitude

B - JUSTIFICATIONS DES MODIFICATIONS DU REGLEMENT

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

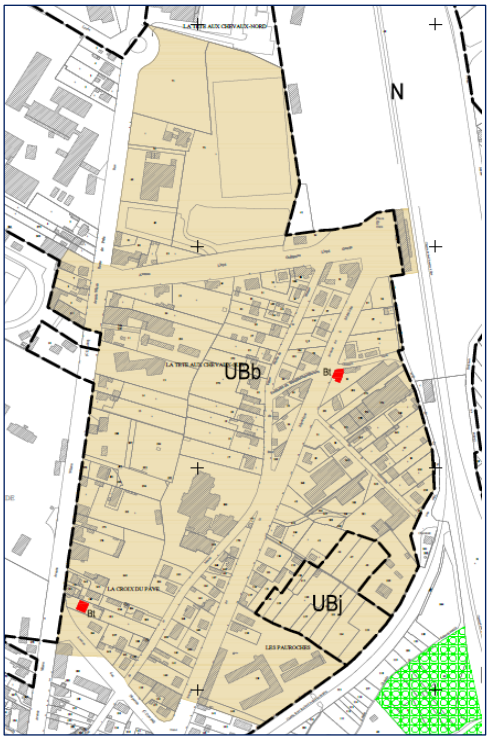
« Le règlement peut délimiter des terrains sur lesquels sont institués […] Dans les zones urbaines et à urbaniser, **des servitudes interdisant, sous réserve d'une justification particulière, pour une durée au plus de cinq ans dans l'attente de l'approbation par la commune d'un projet d'aménagement global, 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 ».

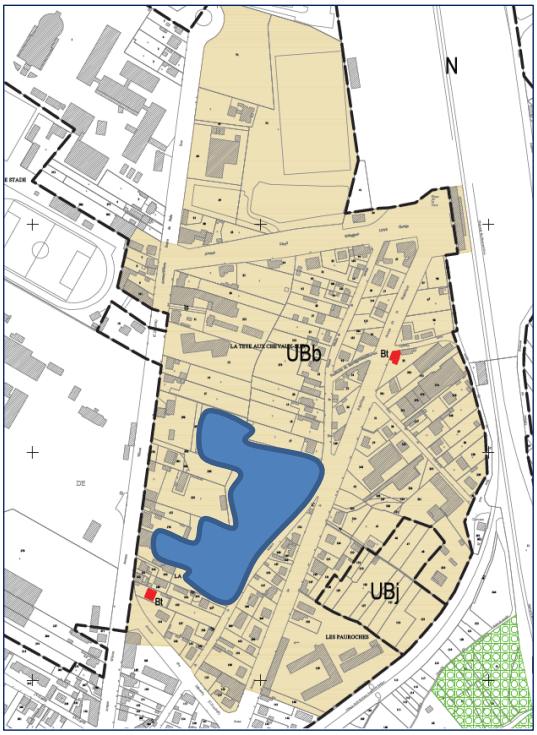
Le quartier de la Gare de Gien est un quartier qui est en végétation depuis plusieurs décennies. La fermeture de la clinique dans ce quartier n'a pas aidé. Aussi, cette servitude a permis de mener à bien les études d'occupation de cette emprise et un projet de son réaménagement doit voir le jour prochainement.

L'emprise libre de constructions au nord de la servitude est occupée par un parking qui dessert la gare et les lycées, ainsi que par des équipements sportifs tels que le stade de rugby notamment. Par ailleurs, les espaces libres en cœurs d'îlots sont des jardins privatifs dont la collectivité ne maîtrise pas le foncier.

L'objectif d'aménager ce point central et principal de ce secteur est maintenant atteint par une nouvelle urbanisation de cette unité foncière, cette servitude n'a plus lieu d'exister et la collectivité a décidé de la lever.

Zone d'emprise du projet d'aménagement





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.

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.

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 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

Règle alternative

Sous réserve de l'application de l'article R. 111-27 du Code de l'Urbanisme, pour les prescriptions du présent article 4 des dispositions différentes peuvent être admises ou imposées pour les constructions et installations nécessaires aux équipements d'intérêt collectif et services publics. *(concerne l'emprise au sol, la hauteur, les implantations à l'alignement et en limites séparatives)*

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 totale 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 totale 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.

Ajout d'une dérogation afin de permettre l'implantation des équipements d'intérêt collectif et des services publics

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 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.

A cet effet le terme « totale » est rajouté dans le règlement.

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 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.

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 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.

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.

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.~~

Hormis en secteur UAj, UAji et UAh, 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.~~
Il n'est pas fixé de règle en secteur UAj UAji et UAh.

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.

Même règle à appliquer dans les secteurs de hameaux UAh où il n'y a pas obligation de s'implanter à l'alignement, et rajout de la zone UAji par cohérence

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.
- 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.

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.

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.~~

Hormis en UAj, UAji et en UAh, Les constructions devront s'implanter sur au moins 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.

Dans les hameaux l'implantation sur au moins une limite ne se justifie pas ; les unités foncières étant généralement assez grandes une telle règle imposerait l'implantation de piscines sur la limite du terrain voisin ; une dérogation à cette règle d'implantation est donc prévue pour les secteurs de hameaux et les zones « j » de jardins.

4.3.4 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres

En secteur UAj et UAji et UAh 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.

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.

La même application de la règle doit être faite pour la zone UAh pour l'implantation des annexes à moins de 40 m de la construction principale, au point le plus proche.

Article UA5 – Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

5.1 Aspect extérieur des constructions

5.1.1 - Prescriptions générales

Sous réserve des prescriptions de l'Architecte des Bâtiments de France lorsque le projet est situé dans le périmètre délimité des abords ou dans les abords d'un monument historique ou d'un site inscrit :

Les matériaux utilisés pour restaurer ou identiques transformer un bâtiment existant 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.

Les projets situés dans les PDA peuvent faire l'objet de prescriptions de l'Archictecte des Bâtiments de France différentes de celles du règlement, il est souhaité d'en informer les administrés.

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 (RAL 9010) n'est pas une couleur historiquement présente sur les territoires de l'intercommunalité (contrairement A 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~~.

- Constructions et installations nécessaires aux équipements d'intérêt collectif et services publics.

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.

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 termes sont modifiés conformément à l'écriture de l'article R151.28-4 du code de l'urbanisme.

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.

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…

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.

La CDCG a décidé de supprimer cette règle qui élève le seuil d'entrée à une hauteur contraire aux règles d'accessibilité aux PMR pour les commerces.

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

Constructions annexes indépendantes

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

Pour les abris de piscine et les serres, les carports, les verrières, 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.~~ à usage d'habitation.

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

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

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.

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. A cet effet, l'emprise initiale à prendre en considération est celle de l'habitation et non de l'ensemble bâti qui comporterait des dépendances. 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 condition 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, seule 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 collectivité a souhaité préciser que seules les annexes qui seront maçonnées devront être en harmonie avec la construction principale.

Afin de permettre la réalisation d'un préau à mono pan accolé une différenciation est faite entre les habitations et les annexe.

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.~~

- **Les constructions principales**, leurs extensions et annexes accolées : Seul l'aspect plat (tuile plate, ardoise) ou métallique (zinc, acier etc…) est autorisé.
- **Les annexes indépendantes :** Seul l'aspect plat (tuile plate, ardoise) ou métallique (zinc, acier etc…) ou des aspects similaires sont autorisés.

En vue de préserver une bonne harmonie des couvertures en zone UA la notion « d'aspect similaire » est supprimée afin d'éviter les matériaux de type shingle pour les toitures des constructions principales mais elle est conservée pour les annexes.

• 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°.~~ Inférieure à 10°.

La majeure partie des abris de jardins sont maintenant en kit, dont la pente est majoritairement inférieure à 25°. En diminuant ce degré, l'aspect des annexes est amélioré en évitant des toitures trop élevées par rapport à la hauteur de l'abri. La communauté de communes a souhaité abaisser les pentes de toit des annexes à 10 °.

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.~~

Les matériaux de couverture des annexes indépendantes maçonnées devront être en harmonie avec la construction principale en teinte et en aspect.

De même que pour les façades, seules les toitures des annexes qui seront maçonnées seront en harmonie avec la construction principale afin de permettre la construction d'abris préfabriqués et notamment ceux en bois mais il est reprécisé que ceux en tôle ne sont pas admis.

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.~~

~~Les « chiens assis » sont interdits.~~

Les volets roulants

Lors de la pose en rénovation :

- les coffrets de volets roulants seront encastrés sous linteau.
- Les cadres des volets roulants ne seront pas posés à l'aplomb des murs mais à celui des menuiseries.
- Le blanc est interdit pour les cadres et volets roulants qui devront être d'une teinte en accord avec l'harmonie de la façade.
- Les volets battants seront conservés et maintenus en état afin de ne pas dénaturer la construction.

Lors des nouvelles constructions :

- 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 communauté de communes souhaite préserver son bâti ancien. Dans cet objectif des précisions et différenciations sont utiles pour différencier les anciennes constructions par rapport à celles qui sont récentes. De même une batterie de châssis de toit peut dégrader l'aspect architectural d'une toiture notamment sur les anciens corps de bâtiments. Dans la mesure des possibilités techniques, si une charpente ne s'y oppose pas, il sera préférable pour des raisons d'esthétique que leur implantation se fasse en nombre limité par pan de toiture et dans l'alignement des baies.

Les châssis de toit

Sauf incapacité technique :

- Les châssis de toit doivent être axés par rapport aux ouvertures des façades et implantés en partie basse de la toiture.
- Ils seront encastrés dans la couverture, sans saillie par rapport au nu des versants de toiture.
- Ils doivent être utilisés en quantité limitée par pan de toiture afin de ne pas déséquilibrer la composition générale de la construction.

Les « chiens assis » 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.

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

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).

5.1.7 - 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.

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 (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.

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.

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~~ à l'alignement

Il convient de corriger le terme « sur rue » car une impasse, un chemin piéton public, une ruelle, constituent un alignement où doit être édifiée la clôture.

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 mur plein en panneaux constitués de matériaux composite, aluminium ou béton moulé
- 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 clôtures constituées de plaques en soubassement de 30 cm maximum surmontées d'un grillage.
- Les murs en gabion sont interdits.

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. Les nouveaux matériaux peuvent également être admis.

Mur gabion

Les plaques de soubassement inférieures à 0.30 m de hauteur sont admises lorsqu'elles sont surmontées d'un grillage.

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.

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.

6.3 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.

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 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.

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% 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.

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.

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 du 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. 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.

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 :

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.

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.

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 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.

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 réseaud'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	JUSTIFICATIFS

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.~~

1.5 - 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.

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.

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

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.~~

Les secteurs de jardins (UBj et UBji) 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 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.

Au titre de l'article 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 ».*

Une telle servitude a été délimitée dans le quartier de la Gare de Gien lors de l'élaboration du PLUi, qui a permis de mener à bien les études d'occupation de cette emprise et un projet pour son réaménagement
doit voir le jour prochainement. Cette servitude n'a plus lieu d'exister et la collectivité a décidé de la lever cf les justifications apportées à la page 98 du présent rapport.
Les points UB 1.5 et UB 2.8 du règlement sont donc supprimés du règlement, et la planche 4.20 du règlement graphique est mise à jour.
Le paragraphe 1.5 étant supprimé, le 1.6 devient le 1.5.

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 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.~~

Cette phrase est un copier-coller qui ne correspond pas à la décision de la CDCG. Elle est supprimée dans le rapport de présentation.

Article UB4 – Volumétrie et implantation des constructions

Règle alternative

Sous réserve de l'application de l'article R. 111-27 du Code de l'Urbanisme, pour les prescriptions du présent article 4 des dispositions différentes peuvent être admises ou imposées pour les constructions et installations nécessaires aux équipements d'intérêt collectif et services publics. *(concerne l'emprise au sol, la hauteur, les implantations à l'alignement et en limites séparatives)*

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 UBj, et UBji-sous réserve des dispositions du PPRI-, 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 secteur UBjf, Sur chaque jardin, la construction d'un unique abri sera autorisée, dont l'emprise au sol ne pourra excéder 10 m² à la date d'approbation du PLUi.

Les équipements publics demandent certaines fois des formes et hauteurs différentes. Afin de ne pas entraver leur construction il est acté de déroger aux règles de l'article 4 en respectant la rédaction de l'article R151-28.4 du code de l'urbanisme.

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.

Une erreur a été relevée entre la rédaction qui figure dans le règlement et celle du rapport pour le secteur UBj et UBji, le terme « indépendante » étant absent dans le rapport

Dans le respect de l'esprit des zones UBj qui ne sont pas destinées à de grandes constructions mais simplement à des annexes, la collectivité souhaite mettre en cohérence le rapport et le règlement et supprimer la notion d'annexes « indépendantes » qui seraient les seules à être limitées en surface alors qu'une extension accolée pourrait dépasser l'emprise fixée.

Les jardins familiaux sont de petits lopins de terre destinés à la culture ; ils sont situés en milieu urbain et pour éviter la démultiplication des abris il est reprécisé qu'un unique abri de jardin pourra y être construit.

En secteurs UBh et UBhj :

Sous réserve des règles définies par le PPRI :

- ~~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 extensions des constructions d'habitation est limitée à 40% de leur emprise au sol à la date d'approbation du PLUi
- l'extension des habitations dans les annexes accolées est permise jusqu'à 60 m²

- 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.

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.

En UBh et UBhi Les dispositions précédentes permettent la construction de nouvelles annexes qui seraient plus importantes que la réhabilitation d'annexes accolées en cas d'extension d'habitation. Tout en respectant le Scot qui interdit l'extension urbaine en hameaux la collectivité souhaite offrir la possibilité de réhabiliter prioritairement le bâti existant. A cet effet, elle permet et limite celle-ci à 60 m² d'emprise au sol de la construction à usage d'habitation. La notion de construction principale est supprimée et remplacée par celle de construction

~~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.~~

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 1/5è de 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.

d'habitation dans le respect de l'esprit de la règle. Les autres dispositions pour les nouvelles annexes indépendantes et les piscines ne sont pas modifiées.

Ces prescriptions concernant la servitude de projet dont la levée fait l'objet de la présente procédure de modification n'ont plus lieu d'exister.

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 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 imposée.

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.

4.2.3 – Constructions à un pan

Les constructions à un pan ne sont pas admises pour les habitations.

Lorsque les constructions ne possèdent qu'un pan, elles doivent être adossées à un mur existant et leur hauteur est limitée à 9 m.

La hauteur des annexes est limitée à 4.50 m.

La hauteur des constructions à un seul pan n'est pas réglementée (exemple d'un atelier de couturière, accolé ou non à un mur existant) ; il est donc rajouté un article sur ce point afin de permettre leur réalisation. Toutefois les hauteurs maximales restent respectées notamment en matière d'annexes qu'il convient de différencier avec une construction autre qu'une habitation qui nécessiterait une hauteur plus importante.

4.2.4 - Constructions à toiture plate

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

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

4.2.6 - 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~~.

Une règle alternative générale est insérée en début de la section 2, ce paragraphe n'a pas lieu d'être.

4.2.7 – Construction des immeubles

En zone UBb, La hauteur des immeubles collectifs est limitée à 12 m, à l'acrotère ou au faîtage.

Lorsque le terrain est en pente (>2%), le point de référence de la hauteur maximale est pris rapport au point le plus haut de la parcelle avant travaux, situé à l'alignement.

Sans limitation la hauteur des immeubles collectifs en zone UBb n'est pas réglementée. La collectivité préfère instaurer une hauteur maximale afin de gérer au mieux l'intégration paysagère de ces constructions.

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 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 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.

Hormis en secteurs UBj, UBJi, UBh, UBhi, et UBjf, les constructions doivent être implantées soit :

- à l'alignement.
- avec un retrait minimum de 5 mètres.

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

Il est intéressant d'appliquer cette dérogation aux zones de hameaux Uh et Uhi où il n'y a pas de nécessité de s'implanter à l'alignement (piscine, abris de jardins)

En ne dérogeant pas aux règles d'implantation dans les secteurs de hameaux la règle impliquerait qu'une piscine soit implantée à l'alignement ou en retrait de 5 m. Aussi la collectivité a souhaité intégrer cette dérogation pour les zones UBh ainsi pour les déclinaisons en zones inondables de ces secteurs.

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

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.

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

Sous réserve des prescriptions de l'Architecte des Bâtiments de France lorsque le projet est situé dans le périmètre délimité des abords ou dans les abords d'un monument historique ou d'un site inscrit :

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 précisé que selon la situation géographique certaines constructions sont situées dans les périmètres des abords des monuments et l'accord de l'Architecte des Bâtiments de France sera requis.

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…

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.

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~~.

- Constructions et installations nécessaires aux équipements d'intérêt collectif et services publics *(concerne l'aspect extérieur : façades, toitures, ouvertures, clôtures)*

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.

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.

La rédaction est modifiée pour être conforme à celle de l'article R151-28.4 du code de l'urbanisme

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…

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.

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 élevant le seuil des niveaux de rez-de-chaussée cette prescription devient contraire aux règles d'accessibilité aux personnes à mobilité réduite que ce soit pour les commerces ou pour logements destinés à la vente ou à la location. Les élus ont souhaité la supprimer lors de cette modification du PLUi.

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'elles ne représentent 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.

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 verrières, les carports, les matériaux translucides ou transparents peuvent être autorisés.

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

Les abris en bois sont autorisés.

Il est préconisé de les laisser à l'état naturel, toutefois en cas d'utilisation d'un produit de finition le résultat devra être mat.

Ils seront de teinte sombre s'ils sont colorés.

Les bardages en tôle non prélaquée sont interdits.

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

La majeure partie des annexes sont préfabriquées dans des matériaux et couleurs qui diffèrent la plupart du temps avec les constructions traditionnelles. La communauté des communes giennoises a souhaité apporter des précisions à cette notion d'harmonie qui concernera surtout les annexes indépendantes qui seront maçonnées ; les abris métalliques afin qu'ils restent discrets et s'intègrent dans leur environnement ne seront admis que lorsqu'ils seront constitués de bardages prélaqués.

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~~ initiale.

Afin de préserver l'harmonie des constructions et d'éviter d'avoir des toitures plates plus conséquentes que la construction d'origine, la règle est rectifiée en précisant que les toits plats ne pourront dépasser un certain pourcentage par rapport à la construction d'origine plutôt que par rapport à l'emprise totale qui comporte l'extension en toit plat.

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

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

Dans l'objectif de la réalisation de préaux, buchers, charreteries… accolés aux constructions principales, qui ne sont pas des extensions mais des annexes, la notion d'annexe accolée est rajoutée pour permettre leur réalisation avec un toit à monopan.

Les toitures des vérandas, des verrières, des extensions vitrées, des carports, 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.~~

• **Les constructions principales**, leurs extensions et annexes accolées :
Seul l'aspect plat (tuile plate, ardoise) ou métallique (zinc, acier etc…) est autorisé.

Cette notion d'aspect « similaire » aux matériaux traditionnels peut aller à l'encontre de l'objectif de maintien des caractéristiques présentes dans notre territoire en permettant des toitures d'aspect disgracieux sur des habitations. La CDCG souhaite que ces matériaux similaires ne soient utilisables que pour les annexes indépendantes afin de préserver le bâti existant et l'harmonie des constructions principales.

• **Les annexes indépendantes :**
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.~~

La densité minimale exigée est de 10 tuiles/ardoises au m².

Depuis plus d'une décennie les toitures du territoire comportent une densité de tuiles ou d'ardoises de 10 par mètre carré au minimum.

Pour des raisons d'homogénéité la collectivité souhaite revenir à cette même densité.

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 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 10°.

La majeure partie des annexes est généralement en kit dont les pentes de toit sont très peu pentues. Il est donc choisi d'abaisser la pente de toit à 10° afin de s'adapter à ces nouvelles propositions d'annexes. On évitera également ainsi des toits élevés par rapport à des constructions de faible emprise.

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

Pour les serres et les abris de piscine, les verrières, les carports, 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.~~

Les annexes indépendantes **maçonnées** devront être en harmonie avec la construction principale en teinte et en aspect.

Seul l'aspect plat (tuile plate, ardoise) ou métallique (zinc, acier, etc…) ou des aspects similaires sont autorisés.

De la même manière que pour les façades, la collectivité a souhaité que la notion d'harmonie des toitures soit principalement appliquée pour les annexes qui seront maçonnées.

Pour les serres, les verrières, les carports 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.~~

Les volets roulants

Le bâti ancien nécessite d'être préservé ; aussi la collectivité a choisi de repréciser les conditions d'installation des volets roulants et des châssis de toit afin de préserver au mieux le style architectural des anciennes constructions tout en s'adaptant aux moyens modernes actuels.

Lors de la pose en rénovation :

- les coffrets de volets roulants seront encastrés sous linteau.
- Les cadres des volets roulants ne seront pas posés à l'aplomb des murs mais à celui des menuiseries.
- Le blanc est interdit pour les cadres et volets roulants qui devront être d'une teinte en accord avec l'harmonie de la façade.
- Les volets battants seront conservés et maintenus en état afin de ne pas dénaturer la construction.

Lors des nouvelles constructions :

- 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 châssis de toit

Sauf incapacité technique :

- Les châssis de toit doivent être axés par rapport aux ouvertures des façades et implantés en partie basse de la toiture.
- Ils seront encastrés dans la couverture, sans saillie par rapport au nu des versants de toiture.
- Ils doivent être utilisés en quantité limitée par pan de toiture afin de ne pas déséquilibrer la composition générale de la construction.

Les « chiens assis » 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.

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

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).

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 béton 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 mètre 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~~

Les clôtures à l'alignement

La mise en place de brise-vue en matériaux naturels ou précaires est interdite (toile, paillage 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. 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 de 1.10 à 1.60 mètre, hauteurs constatées sur le territoire. Les gabions sont interdits.

Mur gabion

La notion de clôture sur rue pourrait exonérer de prescriptions les clôtures qui sont en limite d'autres domaines publics tels qu'un chemin piéton, une ruelle, une impasse ; le terme à l'alignement est préféré afin de comprendre toute délimitation entre domaine public et domaine privé.

- Les murs en gabions sont interdits.

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.~~

Afin qu'il puisse être enduit, le mur doit être maçonné. En vue d'éviter toute ambiguïté les élus souhaitent apporter cette précision.

Par ailleurs, des matériaux plus modernes ont fait leur apparition depuis quelques années et il s'avère nécessaire de les prendre en compte car dans la version d'origine seuls les murs enduits pouvaient être admis.

~~• 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.~~

Seuls sont autorisés :

Le mur plein :

- Maçonné 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.
- En panneaux constitués de matériaux composite, aluminium ou béton moulé

Le paragraphe est ainsi réécrit et réorganisé

- 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 muret de 0.60 m de hauteur maximum, surmonté de panneaux composite ou alu

- Le grillage doublé d'une haie.

- Les clôtures constituées de plaques en soubassement de 30 cm maximum surmontées d'un grillage.

- Extension, réfection ou aménagement de bâtiments existants non conformes aux prescriptions ci-dessus.

Les clôtures en limites séparatives

La hauteur des clôtures en limites séparatives est limitée à 1,80 m.

Après 2 années d'application du règlement, il s'avère que de nombreuses réclamations sont parvenues dans les communes concernant la limitation à 1,60 m des clôtures en limites séparatives. Aussi, pour la discrétion des parties privatives la CDCG souhaite porter un peu plus haut que pour les clôtures à l'alignement, la hauteur des clôtures en limites séparatives en la fixant à 1.80 m.

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.

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.

6.1.3 - Règles alternatives

Des dispositions différentes peuvent être admises ou imposées dans les cas suivants :

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.

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.

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.

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.

7.2 - 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.

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.

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 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 créées, 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…

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.

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 du 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 stationnement) 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.

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.

8.2 - 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 :

- 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.

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.

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 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.

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.

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.

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.

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.

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	JUSTIFICATIFS

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~~

1.1– Hormis en secteur UIm, les constructions et les installations nécessaires à l'exploitation agricole et forestière, ou par les coopératives d'utilisation de matériel agricole (CUMA) agréées au titre de l'article L. 525-1 du code rural et de la pêche maritime, les constructions et les installations nécessaires au stockage et à l'entretien de matériel agricole.

Après quelques soucis d'interprétation les élus de la communauté de communes giennoises souhaitent une réécriture de ce paragraphe afin que toute ambiguïté soit levée.

1.2 - Les habitations

1.3 - Hormis en secteur UIc, les nouvelles activités commerciales autres que celles visées à l'article UI2.

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 :*

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 PLUi)

~~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.~~

2.1 - Les locaux à usage d'habitation et leurs extensions, des postes de gardiennage destinés aux personnes dont la présence est nécessaire et indispensable 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

Les petits postes de gardiennage, indépendants des locaux principaux, de faible importance, d'une emprise au sol inférieure à 12 m².

2.2 - L'adaptation, le changement de destination, la réfection ou l'extension des constructions commerciales existantes vers les destinations autres que celles visées à l'article 1.

2.3 - En secteurs UIa, sont également autorisées l'adaptation, le changement de destination, la réfection ou l'extension des constructions ~~à usage industriels ou des entrepôts existants.~~ existantes de quelque destination que ce soit, vers les destinations autres que celles visées à l'article 1.

2.4 – En secteur UIc, 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.

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).

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 gardiennage 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…). A cet effet les habitations devront être nécessaires et indispensable au fonctionnement de l'activité, la surveillance du matériel ne nécessitant pas une présence indispensable à contrario d'une ligne de production par exemple.
De même dans le respect de l'esprit d'une zone industrielle ou artisanale une précision est apportée concernant les changements de destination qui peuvent être admis.

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 300m² 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 accompagnant le développement commercial au sein des zones dédiées.

Cela explique pourquoi les activités commerciales en zone UI mais peuvent éventuellement être adaptées 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…

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.

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.

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.

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 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.

SECTION 2 – CARACTERISTIQUES 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.

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 - 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 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 différente pourra être autorisée afin de respecter la condition d'intégration au bâtiment principal.

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.
- Pour les constructions ou installations de très grande hauteur nécessaires à l'activité de l'entreprise (ex : tour d'essai, stockage en hauteur …) sous réserve d'une bonne intégration paysagère.

Le développement de l'activité de certaines industries nécessite la construction de bâtiments de grande hauteur. Il est donc nécessaire d'adapter la réglementation en matière de hauteur pour certaines constructions seulement. Une notion d'intégration paysagère vient encadrer l'insertion du projet dans son environnement.

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.

La Communauté de Communes a souhaité permettre une certaine souplesse à l'implantation des activités tout en respectant certaines

Règles d'implantation

contraintes essentiellement liées à la 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 étendus à 10 mètres lorsque la zone borde une zone d'habitation.

Cette distance minimale est portée à 10 mètres lorsque ces limites séparent cette zone d'activités d'une zone d'habitations.

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~~
- 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
- Pour Les petits postes de gardiennage, indépendants des locaux principaux, de faible importance, d'une emprise au sol inférieure à 12 m².

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. Une correction de formulation est apportée afin que la règle puisse s'appliquer sur un seul alignement. Telle que rédigée antérieurement elle faisait obstacle à l'implantation sur 2 alignements si cela était nécessaire.

Il a été souhaité de déroger à cette règle pour les petits postes de gardiennage dont l'implantation des barrières diffère souvent.

L'implantation des constructions entre elles, a été laissée libre afin de pouvoir optimiser le foncier et sa consommation.

3.3.3 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions doivent être implantées avec un retrait minimum de 5 m.

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 façades et toitures de toute construction ou installation seront de teinte sombre et mate.

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 de nuance sombre et de teintes brune, gris, noir, vert. Aussi il indiqué plus clairement que l'ensemble du bâtiment sera de teinte sombre.

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.

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

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.~~
- Constructions et installations nécessaires aux équipements d'intérêt collectif et services publics.

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.

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.

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. La collectivité a souhaité réécrire cette prescription telle que la rédaction du code de l'urbanisme.

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 et mate.
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 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…

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.

4.1.5 - 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.~~

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.

La CDCG a relevé une incohérence entre le 1er et le dernier paragraphe concernant les matériaux des clôtures qu'elle réorganise en précisant que les clôtures seront constituées de grillage doublé de haies afin de végétaliser ces espaces industriels, sauf dans le cas de réfection/extension de clôtures existantes.

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 de 30 cm maximum et de poteaux béton.

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

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.

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 :

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

- 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

Schémas explicatifs
A : Espace vert – Coefficient 1
B : Evergreen – Coefficient 0.7
C : Allée en calcaire – Coefficient 0.5
D : Toiture végétalisée – Coefficient 0.3

•

Méthode de calcul
(Surface d'espace de pleine terre x 1) + (surface de toiture végétalisée/evergreen x 0.7) +
+ (surface en calcaire x 0.5) + (mur végétalisé x 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.

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 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.

Pour une lecture plus explicite , les élus souhaitent que la formule de calcul soit rajoutée dans le règlement qui est porté à la connaissance des porteurs projets.

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.

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 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…

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 :

o Pour les constructions mutualisant les espaces de stationnement avec les activités commerciales déjà présentes dans la zone,

p 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.

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…

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.

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 du 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 stationnement) 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 des Communes.

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.

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.

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.

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.

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 eaux devront être trouvées sur le terrain en accord avec la réglementation en vigueur.

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

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.

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.

8.2.3 - 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.

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~~ 1.2 - Les constructions à usage industriel 1.3 - Les entrepôts 1.4 - 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. **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.	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. 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.

Au vu du potentiel de développement foncier et dans le cadre de la mixité de fonctions de ces nouveaux quartiers, la collectivité souhaite, dans le cadre de leur animation, que les cinémas et les commerces puissent être autorisés.

SECTION 2 – CARACTERISTIQUE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Article AU3 – Volumétrie et implantation des constructions

Règle alternative

Sous réserve de l'application de l'article R. 111-27 du Code de l'Urbanisme, pour les prescriptions du présent article 3 des dispositions différentes peuvent être admises ou imposées pour les constructions et installations nécessaires aux équipements d'intérêt collectif et services publics *(concerne l'emprise au sol, la hauteur, les implantations à l'alignement et en limites séparatives)*

Comme pour la zone UB la collectivité a souhaité introduire une dérogation pour l'implantation des équipements d'intérêt collectif et des services publics selon la rédaction conforme au code de l'urbanisme.

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

3.1 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.

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.

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.

3.2.2 - Constructions à deux pans minimums

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

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

3.2.4 – Constructions à un pan

Les constructions à un pan ne sont pas admises pour les habitations.

Lorsque les constructions ne possèdent qu'un pan, elles doivent être adossées à un mur existant et leur hauteur est limitée à 9 m.

La hauteur des annexes est limitée à 4.50 m.

La collectivité a souhaité réglementer les constructions à un seul pan. En effet des ateliers d'artistes, d'artisans peuvent être admis dans la zone AU et recevoir ce type de toiture ; cependant dans un souci d'intégration paysagère ce type de construction ne sera autorisé que s'il est adossé à un mur. Toutefois une différenciation est faite entre une annexe à l'habitation tel un garage, un abri de jardin, un petit atelier et une construction à usage artisanal. Leur hauteur est également limitée.

3.2.5 – Construction des immeubles

La hauteur des immeubles collectifs est limitée à 15 m à l'acrotère ou au faitage.

La hauteur des immeubles collectifs, de bureaux, habitation, n'était pas réglementée lors de l'élaboration initiale du PLUi. Afin de limiter leur impact, celle-ci est fixée à 15 m à l'acrotère ou au faitage.

~~**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

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.

3.3.1 - 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

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.

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.

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 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.

4.1.2 - Règles alternatives

Les projets présentant une création ou une innovation architecturale peuvent être 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 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…

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.~~

- Constructions et installations nécessaires aux équipements d'intérêt collectif et services publics *(concerne l'aspect extérieur : façades, toitures, ouvertures, clôtures)*

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.

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. Introduction de la rédaction conforme au code de l'urbanisme

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.

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 carports, 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 verrières, les carports, les matériaux translucides ou transparents peuvent être autorisés.

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

Les abris en bois sont autorisés.

Il est préconisé de les laisser à l'état naturel, toutefois en cas d'utilisation d'un produit de finition le résultat devra être mat.

Ils seront de teinte sombre s'ils sont colorés.

Les bardages en tôle non prélaquée sont interdits.

Cette prescription est supprimée car elle entraîne une élévation du seuil de porte à une hauteur contraire aux règles d'accessibilité aux PMR pour les commerces et les logements destinés à la vente ou location.

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 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 ».

La majeure partie des annexes sont préfabriquées dans des matériaux et couleurs qui diffèrent la plupart du temps avec les constructions traditionnelles. La communauté des communes giennoises a souhaité apporter des précisions à cette notion d'harmonie qui concernera surtout les annexes indépendantes qui seront maçonnées ; les abris métalliques afin qu'ils restent discrets et s'intègrent dans leur environnement ne seront admis que lorsqu'ils seront constitués de bardages prélaqués.

Les verrières et carports font partie des annexes pouvant recevoir des matériaux non opaques.

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.~~

Néanmoins en cas d'extension, elles ne devront pas excéder 50 % de l'emprise au sol de la construction initiale.

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

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

Les toitures des vérandas, des verrières, des extensions vitrées et des abris de piscine, carports, 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.

Les constructions principales, leurs extensions et annexes accolées :

- Seul l'aspect plat (tuile plate, ardoise) ou métallique (zinc, acier etc…) est autorisé.

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). Dans l'esprit de cette règle l'emprise de base est celle de la construction initiale et non celle de la construction totale qui comprendrait l'initiale et l'extension.

- 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.

Afin de permettre la réalisation d'annexes à un pan telles que les préaux, par différenciation avec les extensions qui ont un lien fonctionnel avec l'habitation, le règlement est précisé dans ce sens. Les toitures à mono pans restent interdites pour les constructions principales d'habitation.

La notion d'aspect « similaire » aux matériaux traditionnels peut aller à l'encontre de l'objectif de maintien des caractéristiques présentes dans notre territoire en permettant des toitures d'aspect disgracieux sur des habitations. La CDCG souhaite que ces matériaux similaires ne soient utilisables que pour les annexes indépendantes afin de préserver le bâti existant et l'harmonie des constructions principales.

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

La densité minimale exigée est de 10 tuiles/ardoises au m².

Depuis plus d'une décennie les toitures du territoire comportent une densité de tuiles ou d'ardoises de 10 par mètre carré au minimum pour des constructions neuves.

Pour des raisons d'homogénéité la collectivité souhaite conserver cette même densité pour le développement des zones AU.

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

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°~~. sans pouvoir être inférieure à 10 °.

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.

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.

La majeure partie des annexes est généralement en kit dont les pentes de toit sont très peu pentues. Il est donc choisi d'abaisser la pente de toit à 10° afin de s'adapter à ces nouvelles propositions d'annexes. On évitera également ainsi des toits élevés par rapport à des constructions de faible emprise et l'intégration paysagère en sera renforcée.

Aspects et teintes :

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

Les matériaux de couverture des annexes indépendantes **maçonnées** devront être en harmonie avec la construction principale en teinte et en aspect.

De la même manière que pour les façades, la collectivité a souhaité que la notion d'harmonie des toitures soit principalement appliquée pour les annexes qui seront maçonnées.

Seul l'aspect plat (tuile plate, ardoise) ou métallique (zinc, acier, etc…) ou des aspects similaires sont autorisés.

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

Rajout des verrières et caports pour les matériaux non opaques.

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.~~

Les volets roulants

Lors de la pose en rénovation :

- les coffrets de volets roulants seront encastrés sous linteau.
- Les cadres des volets roulants ne seront pas posés à l'aplomb des murs mais à celui des menuiseries.
- Le blanc est interdit pour les cadres et volets roulants qui devront être d'une teinte en accord avec l'harmonie de la façade.
- Les volets battants seront conservés et maintenus en état afin de ne pas dénaturer la construction.

Le bâti ancien nécessite d'être préservé ; aussi la collectivité a choisi de repréciser les conditions d'installation des volets roulants et des châssis de toit afin de préserver au mieux le style architectural des anciennes constructions tout en s'adaptant aux moyens modernes actuels.

Lors des nouvelles constructions :

- 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 châssis de toit

Sauf incapacité technique :

- Les châssis de toit doivent être axés par rapport aux ouvertures des façades et implantés en partie basse de la toiture.
- Ils seront encastrés dans la couverture, sans saillie par rapport au nu des versants de toiture.
- Ils doivent être utilisés en quantité limitée par pan de toiture afin de ne pas déséquilibrer la composition générale de la construction.

Les « chiens assis » sont interdits.

4.1.6 - 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.

La hauteur des clôtures est fixée à 1.60 mètres maximum par rapport au niveau naturel du sol.

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

~~*Les clôtures sur rue*~~

Les clôtures à l'alignement

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.~~

Seuls sont autorisés :

- Le mur plein :

  - Maçonné 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.
  - En panneaux constitués de matériaux composite, aluminium ou béton moulé

- 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 muret de 0.60 m de hauteur maximum, surmonté de panneaux composite ou alu

- Le grillage doublé d'une haie. - Le muret de 0.60 m de hauteur maximum, surmonté de panneaux composite ou alu

- Les clôtures constituées de plaques en soubassement de 30 cm maximum surmontées d'un grillage.

- Les murs en gabions sont interdits.

La notion de clôture sur rue pourrait exonérer de prescriptions les clôtures qui sont en limite d'autres domaines publics tels qu'un chemin piéton, une ruelle, une impasse ; le terme à l'alignement est préféré afin de comprendre toute délimitation entre domaine public et domaine privé.

Par ailleurs, des matériaux plus modernes ont fait leur apparition depuis quelques années et il s'avère nécessaire de les prendre en compte car dans la version d'origine seuls les murs enduits pouvaient être admis.

Le paragraphe est ainsi réécrit et réorganisé et quelques illustrations sont intégrées dans le règlement.

Les clôtures en limites séparatives

La hauteur des clôtures en limites séparatives est limitée à 1,80 m.

Après 2 années d'application du règlement, il s'avère que de nombreuses réclamations sont parvenues dans les communes concernant la limitation à 1,60 m de la hauteur des clôtures en limites séparatives. Aussi, pour la discrétion des parties privatives la CDCG souhaite porter un peu plus haut que pour les clôtures à l'alignement, la hauteur des clôtures en limites séparatives en la fixant à 1.80 m.

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.

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.

5.2 Espaces libres et plantations

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.~~

Dans le rapport, ce paragraphe est en doublon avec celui qui précède.

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.

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…

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.

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 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.

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.

Article AU8 – 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

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.

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 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 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

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

Comme en zone UI, la Communauté de Communes n'a pas souhaité réglementer l'emprise au sol de la zone UI.

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

3. 1 Emprise au sol

Non réglementée.

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.

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.

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

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.

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.

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.

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.

8.2.3 - 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	JUSTIFICATIFS

CARACTERE GENERAL DE LA ZONE

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

- **Ai et Aai** qui correspondent 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 une activité équine non liée à une exploitation agricole. Elle est située sur la commune de Gien.

La zone A comprend également des écarts bâtis qui ne sont plus des activités agricoles ~~à la date d'approbation du PLUi (en se basant sur le recensement des bâtiments agricoles effectué par la Chambre d'Agriculture dans le cadre du diagnostic agricole). De facto, ces écarts bâtis sont à usage d'habitation. Leurs annexes possèdent l'usage de la construction principale à savoir d'habitation~~. Ces constructions peuvent faire l'objet d'extensions ou d'annexes au titre de l'article L151-12 du Code de l'Urbanisme.

Ces 2 phrases doivent être supprimées car tant qu'une autorisation d'urbanisme n'a pas été délivrée le changement de destination n'est pas acté. Par conséquent les écarts bâtis agricoles ne sont pas de fait d'une autre destination tel qu'indiqué par le « de facto ».

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).

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,

à les constructions et installations nécessairesla transformation, au conditionnement et 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 :

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~~.

2.3 - Les constructions et installations nécessaires aux équipements d'intérêt collectif et services publics.

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.

Le paragraphe 2.3 est réécrit selon la rédaction du code de l'urbanisme

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.~~

- ~~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.

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'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 artisanal 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.

3.1 EMPRISE AU SOL

Sous réserve des règles définies par le PPRI en secteurs indicés « i » :

Définitions :

Possibilités d'aménagement et d'extension pour **les constructions à usage d'habitation, non liées et nécessaires à une activité agricole :**

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.

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.

3 types de travaux peuvent être admis sous condition :

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 (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).

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'application des règles d'aménagement et d'extension des bâtiments agricoles vers d'autres destinations pose un grand nombre d'interrogations et d'interprétations avec la rédaction telle qu'à l'approbation du PLUi.

Pour une meilleure compréhension des administrés et afin d'éviter les interprétations, une rédaction plus claire et détaillée vient corriger l'initiale dans le respect des justifications précédentes.

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 ; 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 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 est autorisé.

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.

- *Extension d'habitation :*
  - Limitée à 40 % d'emprise au sol ; 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 accolée à l'habitation existante est possible dans la limite de 40 % de l'emprise au sol calculée sur l'emprise au sol des locaux à usage d'habitation existants à la date d'approbation du PLUi.

Piscines :

- Limitées à 75 m² d'emprise au sol à compter de la date d'approbation du PLUi.

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.

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.

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.

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.

3.2.3 - Constructions à usage d'activités ou agricole :

La hauteur maximale des constructions ne devra pas excéder 12 m.

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.

3.2.4 - Constructions liées et nécessaires à l'activité équine en secteur Ach :

La hauteur maximale des constructions ne devra pas excéder 4.5 m.

Les constructions liées et nécessaires à l'activité d'élevage équine en secteur Ach sont limitées à 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.~~

- Pour les constructions et installations nécessaires aux équipements d'intérêt collectif et services publics.

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. Une terminologie conforme au code de l'urbanisme rectifie ce paragraphe.

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.

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.

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 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.

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…

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.

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.

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…

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.

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.

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 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 ».

L'application d'une prescription concernant la surélévation des niveaux de chaussée par rapport au terrain naturel n'a pas son utilité en zone A où elle conduirait à surélever le seuil de bâtiments de stockage agricole par exemple. Celle-ci est donc supprimée à l'occasion de cette modification n°1.

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~~.

Les annexes indépendantes **maçonnées** devront être en harmonie avec la construction principale en teinte et en aspect.

Les abris en bois sont autorisés.

Il est préconisé de les laisser à l'état naturel, toutefois en cas d'utilisation d'un produit de finition le résultat devra être mat.

Ils seront de teinte sombre s'ils sont colorés.

Les bardages en tôle non prélaquée sont interdits.

Pour les abris de piscine et les serres, les verrières, les carports, les matériaux translucides ou transparents sont autorisés.

La majeure partie des annexes sont préfabriquées dans des matériaux et couleurs qui diffèrent la plupart du temps avec les constructions traditionnelles. La communauté des communes giennoises a souhaité apporter des précisions à cette notion d'harmonie qui concernera surtout les annexes indépendantes qui seront maçonnées ; les abris métalliques afin qu'ils restent discrets et s'intègrent dans leur environnement ne seront admis que lorsqu'ils seront constitués de bardages prélaqués.

Les verrières et carports sont rajoutés aux dispenses de matériaux.

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.~~

Néanmoins en cas d'extension, elles ne devront pas excéder 50% de l'emprise au sol de la construction ~~totale~~ initiale.

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

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

Aspects et teintes :

Pour les toitures à pans, seules les teintes rouges, brun-rouge, ardoisée, zinc, acier ou de teintes similaires seront autorisées.

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). Afin de préserver l'harmonie des constructions et d'éviter d'avoir des toitures plates plus conséquentes que la construction d'origine, la règle est rectifiée en précisant que les toits plats ne pourront dépasser un certain pourcentage par rapport à la construction d'origine plutôt que par rapport à l'emprise totale qui comporte l'extension en toit plat.

Dans l'objectif de la réalisation de préaux, buchers, charreteries… accolés aux constructions principales, qui ne sont pas des extensions mais des annexes, la notion d'annexe accolée est rajoutée pour permettre leur réalisation avec un toit à monopan.

- 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 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.~~

La densité minimale exigée est de 10 tuiles/ardoises au m².

Depuis plus d'une décennie les toitures du territoire comportent une densité de tuiles ou d'ardoises de 10 par mètre carré au minimum.

Pour des raisons d'homogénéité la collectivité souhaite conserver cette même densité.

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 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 10°.

La majeure partie des annexes est généralement en kit dont les pentes de toit sont très peu pentues. Il est donc choisi d'abaisser la pente de toit à 10° afin de s'adapter à ces nouvelles propositions d'annexes. On évitera également ainsi des toits élevés par rapport à des constructions de faible emprise.

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

Pour les serres et les abris de piscine, les verrières, les carports, 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 en teinte et en aspect.

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

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

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.~~

Les volets roulants

Lors de la pose en rénovation :

- les coffrets de volets roulants seront encastrés sous linteau.
- Les cadres des volets roulants ne seront pas posés à l'aplomb des murs mais à celui des menuiseries.
- Le blanc est interdit pour les cadres et volets roulants qui devront être d'une teinte en accord avec l'harmonie de la façade.
- Les volets battants seront conservés et maintenus en état afin de ne pas dénaturer la construction.

Lors des nouvelles constructions :

- 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.

Le bâti ancien nécessite d'être préservé ; aussi la collectivité a choisi de repréciser les conditions d'installation des volets roulants et des châssis de toit afin de préserver au mieux le style architectural des anciennes constructions tout en s'adaptant aux moyens modernes actuels.

Les châssis de toit

Sauf incapacité technique :

- Les châssis de toit doivent être axés par rapport aux ouvertures des façades et implantés en partie basse de la toiture.
- Ils seront encastrés dans la couverture, sans saillie par rapport au nu des versants de toiture.
- Ils doivent être utilisés en quantité limitée par pan de toiture afin de ne pas déséquilibrer la composition générale de la construction.

Les « chiens assis » sont interdits.

4.1.6 - Clôtures

Prescriptions générales

Les clôtures constituées de plaques et de poteaux béton 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 mètre 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*~~

Les clôtures à l'alignement

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.

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.~~ alignement.

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.

La notion de clôture sur rue pourrait exonérer de prescriptions les clôtures qui sont en limite d'autres domaines publics tels qu'un chemin piéton, un chemin rural, une impasse ; le terme à l'alignement est préféré afin de comprendre toute délimitation entre domaine public et domaine privé.

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 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 et ce uniquement lors de l'implantation de futurs bâtiments agricoles. Le cadre des OAP TVB/paysage vient compléter le 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.

Se reporter aux justificatifs du règlement graphique.

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.

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.

SECTION 3 – EQUIPEMENTS ET RESEAUX

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.

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.

compte-tenues des caractéristiques du milieu récepteur.

Article A8 – Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics

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.

8.1 Alimentation en eau potable

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

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

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.

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.

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.

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.

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

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.

8.2.3 - 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 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

Il n'est pas fixé de règle.

1.1.7 Justification et explication du règlement de la zone N

REGLEMENT	JUSTIFICATIFS

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 la transformation, au conditionnement et 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.

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 l'article L151-13 1° du Code de l'Urbanisme. Ce STECAL intègre en réalité, une activité (artisanales, commerciales etc.) ex nihilo.

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.~~

2.3 - Les locaux techniques et industriels des administrations publiques assimilées, les constructions et installations nécessaires aux équipements d'intérêt collectif et services publics .

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.

- **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.

Une réécriture du paragraphe 2.3 est introduite, conforme à la rédaction du code de l'urbanisme.

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.

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'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.

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 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.

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.~~

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'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.

Définitions :

Possibilités d'aménagement et d'extension pour **les constructions à usage d'habitation, non liées et nécessaires à une activité agricole :**

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.

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.

3 types de travaux peuvent être admis sous condition :

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 (cf article N2.12) 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).

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.

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'application des règles d'aménagement et d'extension des bâtiments agricoles vers d'autres destinations pose un grand nombre d'interrogations et d'interprétations avec la rédaction telle qu'à l'approbation du PLUi.

Pour une meilleure compréhension des administrés et afin d'éviter les interprétations, une rédaction plus claire et détaillée vient corriger l'initiale dans le respect des justifications précédentes.

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 ; 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 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 est autorisé.

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.

- *Extension d'habitation :*
  - Limitée à 40 % d'emprise au sol ; 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 accolée à l'habitation existante est possible dans la limite de 40 % de l'emprise au sol calculée sur l'emprise au sol des locaux à usage d'habitation existants à la date d'approbation du PLUi.

Piscines :

- Limitées à 75 m² d'emprise au sol à compter de 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 :

- 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,

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.

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…) 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.~~
- Pour les constructions et installations nécessaires aux équipements d'intérêt collectif et services publics.

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.

Une rédaction conforme à celle des termes du code de l'urbanisme remplace l'initiale.

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.

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.

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

Article N4 – 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.

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.

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.

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.~~

- Constructions et installations nécessaires équipements d'intérêt collectifs et services publics.

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.~~

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.

Comme pour les autres articles la rédaction est revue conformément à celle du code de l'urbanisme.

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…

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'application d'une prescription concernant la surélévation des niveaux de chaussée par rapport au terrain naturel n'a pas son utilité en zone N où elle conduirait à surélever le seuil de bâtiments agricoles par exemple. Celle-ci est donc supprimée à l'occasion de cette modification n°1.

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.~~

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

Les abris en bois sont autorisés.

Il est préconisé de les laisser à l'état naturel, toutefois en cas d'utilisation d'un produit de finition le résultat devra être mat.

Ils seront de teinte sombre s'ils sont colorés.

Les bardages en tôle non prélaquée sont interdits.

Pour les abris de piscine et les serres, les verrières, les carports, les matériaux translucides ou transparents sont autorisés.

La majeure partie des annexes sont préfabriquées dans des matériaux et couleurs qui diffèrent la plupart du temps avec les constructions traditionnelles. La communauté des communes giennoises a souhaité apporter des précisions à cette notion d'harmonie qui concernera surtout les annexes indépendantes qui seront maçonnées ; les abris métalliques afin qu'ils restent discrets et s'intègrent dans leur environnement ne seront admis que lorsqu'ils seront constitués de bardages prélaqués.

Les verrières et carports sont rajoutés aux dispenses de matériaux.

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.~~

Néanmoins en cas d'extension, elles ne devront pas excéder 50% de l'emprise au sol de la construction initiale.

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

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

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.

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 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). Afin de préserver l'harmonie des constructions et d'éviter d'avoir des toitures plates plus conséquentes que la construction d'origine, la règle est rectifiée en précisant que les toits plats ne pourront dépasser un certain pourcentage par rapport à la construction d'origine plutôt que par rapport à l'emprise totale qui comporte l'extension en toit plat.

Dans l'objectif de la réalisation de préaux, buchers, charreteries… accolés aux constructions principales, qui ne sont pas des extensions mais des annexes, la notion d'annexe accolée est rajoutée pour permettre leur réalisation avec un toit à monopan.

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.~~

La densité minimale exigée est de 10 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 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 10°.

Les toitures plates sont également autorisées.

Pour les serres et les abris de piscine, les verrières, les carports, 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 en teinte et en aspect.

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

- 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 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.

Depuis plus d'une décennie les toitures du territoire comportent une densité de tuiles ou d'ardoises de 10 par mètre carré au minimum.

Pour des raisons d'homogénéité la collectivité souhaite conserver cette même densité.

La majeure partie des annexes est généralement en kit dont les pentes de toit sont très peu pentues. Il est donc choisi d'abaisser la pente de toit à 10° afin de s'adapter à ces nouvelles propositions d'annexes. On évitera également ainsi des toits élevés par rapport à des constructions de faible emprise.

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

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.~~

Les volets roulants

Lors de la pose en rénovation :

- les coffrets de volets roulants seront encastrés sous linteau.
- Les cadres des volets roulants ne seront pas posés à l'aplomb des murs mais à celui des menuiseries.
- Le blanc est interdit pour les cadres et volets roulants qui devront être d'une teinte en accord avec l'harmonie de la façade.
- Les volets battants seront conservés et maintenus en état afin de ne pas dénaturer la construction.

Lors des nouvelles constructions :

- 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.

Le bâti ancien nécessite d'être préservé ; aussi la collectivité a choisi de repréciser les conditions d'installation des volets roulants et des châssis de toit afin de préserver au mieux le style architectural des anciennes constructions tout en s'adaptant aux moyens modernes actuels.

Les châssis de toit

Sauf incapacité technique :

- Les châssis de toit doivent être axés par rapport aux ouvertures des façades et implantés en partie basse de la toiture.
- Ils seront encastrés dans la couverture, sans saillie par rapport au nu des versants de toiture.
- Ils doivent être utilisés en quantité limitée par pan de toiture afin de ne pas déséquilibrer la composition générale de la construction.

Les « chiens assis » sont interdits.

4.1.6 - Clôtures

Prescriptions générales

Les clôtures constituées de plaques et de poteaux béton 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 mètre 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*~~

Les clôtures à l'alignement

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.

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.~~ alignement.

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.

La notion de clôture sur rue pourrait exonérer de prescriptions les clôtures qui sont en limite d'autres domaines publics tels qu'un chemin piéton, un chemin rural, une impasse ; le terme à l'alignement est préféré afin de comprendre toute délimitation entre domaine public et domaine privé.

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 concernant devront être respectées. Cette fiche est annexée au présent règlement.

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.

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.

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.

Se reporter aux justificatifs du règlement graphique.

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

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.

domaine public tout en laissant de la souplesse à son pétitionnaire quant au nombre exact de places requis.

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

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.

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.

L'objectif de l'article N7 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.

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 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.

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 réseaux afin de contrôler les prélèvements de la ressource en eau mais également les rejets pollués dans les milieux.

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 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

Il n'est pas fixé de règle.