

7123 – Budget modification – Délibéré avec document budgétaire

*Département du Loiret - Arrondissement de Montargis*  
**EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS**  
**DU CONSEIL DE COMMUNAUTE DES COMMUNES GIENNOISES**

Date de convocation

9 février 2024

*L'an deux mille vingt-quatre, le seize février à dix-huit heures trente,*

*le Conseil Communautaire, légalement convoqué, s'est réuni à la Communauté de Communes sous la présidence de Monsieur Francis Cammal, Président de la Communauté des Communes Giennoises, assisté des membres du Bureau.*

Nombre de Conseillers

EN EXERCICE : 41

PRESENTS : 32

VOTANTS : 37

**Etaient présents :**

Mme Perron, M. Tagot (Boismorand), M. Boucher, Mme Casteran-David, M. Nicolas (Coullons), Mme Agogué, M. Bichon, Mme Bourdin, M. Cammal, Mme Chambon, Mme Chevallier, M. Chevré, M. Colpin, Mme de Crémiers, Mme de Metz, Mme Devernois, M. Greuin, M. Hidas, Mme Lemaître-Clément, Mme Riby, Mme Roger, M. Rougeron (Gien), M. Savrot (Le Moulinet-sur-Solin), M. Morel (Les Choux) Mme Le Hardy (Nevoy), M. Chaborel, Mme Robbio (Poilly-lez-Gien), M. Chauvette, Mme Fleury (Saint-Brisson-sur-Loire), M. Boulogne, Mme Charpentier (Saint-Gondon), Mme Rollando (Saint-Martin-sur-Ocre) formant la majorité des membres en exercice.

**Etaient absents avant donné pouvoir :**

M. Crozat	à M. Rougeron
M. Damon	à Mme de Metz
Mme Rabourdin	à M. Boucher
M. Darmois	à Mme Le Hardy
M. Chenuet	à Mme Rollando

**Etait absente excusée :**

Mme Gros,

**Etaient absents :**

Mme Flandry  
M. Pressoir  
M. Prieur

Madame Camille Chevallier a été désignée secrétaire de séance.

## **Délibération n° 2024/001**

**OBJET : Budget Principal : décision modificative n° 1**

*Vu l'instruction comptable M57,*

*Vu le budget primitif 2024 voté le 15 décembre 2023,*

Sur conseil du Service de Gestion Comptable, il est souhaitable que les écritures relatives au reversement de la Taxe d'Enlèvement des Ordures Ménagères (TEOM) soient inscrites au chapitre 014 (atténuation de produits) et non plus au chapitre 65 (autres charges de gestion). Il convient donc d'adopter la décision modificative suivante :

SECTION DE FONCTIONNEMENT		
<b>Chapitre 014</b>	<b>Atténuations de produits</b>	<b>3 960 000,00 €</b>
73913 - 7213 (SMICTOM)	Reversements sur taxes liées à l'urbanisation et l'environnement	3 960 000,00 €
<b>Chapitre 65</b>	<b>Autres charges de gestion courante</b>	<b>-3 960 000,00 €</b>
65568 - 7213 (SMICTOM)	Autres contributions	-3 960 000,00 €
<b>TOTAL FONCTIONNEMENT</b>		<b>0,00 €</b>

*Sur avis favorable de la commission des Finances du 1<sup>er</sup> février 2024,*

*Sur avis favorable du Bureau du 2 février 2024,*

Après en avoir délibéré, le Conseil Communautaire, à l'unanimité des membres présents ou représentés,

- **ADOPTE** la décision modificative n° 1 du budget principal, mentionnée ci-dessus,
- **AUTORISE** Monsieur le Président ou son représentant à signer toute pièce nécessaire à l'exécution de la présente délibération.

Pour extrait conforme,  
à Gien le 21 février 2024

Le Président,  
Francis Cammal

La secrétaire de séance  
Camille Chevallier

**Certifiée exécutoire,**  
*Les formalités de publicité  
ayant été effectuées le 21 février 2024*

*Département du Loiret - Arrondissement de Montargis*  
**EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS**  
**DU CONSEIL DE COMMUNAUTE DES COMMUNES GIENNOISES**

Date de convocation

9 février 2024

*L'an deux mille vingt-quatre, le seize février à dix-huit heures trente,*

*le Conseil Communautaire, légalement convoqué, s'est réuni à la Communauté de Communes sous la présidence de Monsieur Francis Cammal, Président de la Communauté des Communes Giennoises, assisté des membres du Bureau.*

Nombre de Conseillers

EN EXERCICE : 41

PRESENTS : 32

VOTANTS : 37

**Etaient présents :**

Mme Perron, M. Tagot (Boismorand), M. Boucher, Mme Casteran-David, M. Nicolas (Coullons), Mme Agogué, M. Bichon, Mme Bourdin, M. Cammal, Mme Chambon, Mme Chevallier, M. Chevré, M. Colpin, Mme de Crémiers, Mme de Metz, Mme Devernois, M. Greuin, M. Hidas, Mme Lemaître-Clément, Mme Riby, Mme Roger, M. Rougeron (Gien), M. Savrot (Le Moulinet-sur-Solin), M. Morel (Les Choux) Mme Le Hardy (Nevoy), M. Chaborel, Mme Robbio (Poilly-lez-Gien), M. Chauvette, Mme Fleury (Saint-Brisson-sur-Loire), M. Boulogne, Mme Charpentier (Saint-Gondon), Mme Rollando (Saint-Martin-sur-Ocre) formant la majorité des membres en exercice.

**Etaient absents avant donné pouvoir :**

M. Crozat	à M. Rougeron
M. Damon	à Mme de Metz
Mme Rabourdin	à M. Boucher
M. Darmois	à Mme Le Hardy
M. Chenuet	à Mme Rollando

**Etait absente excusée :**

Mme Gros,

**Etaient absents :**

Mme Flandry  
M. Pressoir  
M. Prieur

Madame Camille Chevallier a été désignée secrétaire de séance.

## **Délibération n° 2024/002**

**OBJET : Approbation du taux de Cotisation Foncière des Entreprises pour 2024**

*Vu l'article L.639 A du Code général des impôts,*

*Vu l'article L.640 C du Code général des impôts,*

*Vu l'article L.1612-2 du Code Général des Collectivités Territoriales,*

*Vu la délibération du Conseil communautaire du 29 avril 2011 fixant le taux de CFE,*

*Vu la loi de finances pour 2024,*

Pour mémoire, la loi de finances 2010 a supprimé définitivement la taxe professionnelle et lui a substitué la Contribution Economique Territoriale (CET) composée de deux parts : la Cotisation Foncière des Entreprises (CFE) et la Cotisation sur la Valeur Ajoutée des Entreprises (CVAE).

Depuis la mise en œuvre de la réforme de la taxe professionnelle, le taux de CFE est de 19,76 %.

Conformément aux orientations politiques définies dans le rapport d'orientations budgétaires, il est proposé de maintenir le taux à 19,76 % pour l'année 2024.

*Sur avis favorable de la commission des Finances du 1<sup>er</sup> février 2024,  
Sur avis favorable du Bureau du 2 février 2024,*

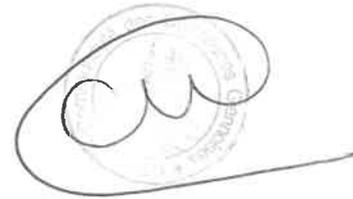
Après en avoir délibéré, le Conseil Communautaire, à l'unanimité des membres présents ou représentés,

- **VOTE** le taux de cotisation foncière des entreprises 2024 à 19,76 %.
- **AUTORISE** Monsieur le Président ou son représentant à signer toute pièce nécessaire à l'exécution de la présente délibération.

Pour extrait conforme,  
à Gien le 21 février 2024

Le Président,  
Francis Cammal

La secrétaire de séance  
Camille Chevallier



**Certifiée exécutoire,**  
*Les formalités de publicité  
ayant été effectuées le 21 février 2024*

*Département du Loiret - Arrondissement de Montargis*  
**EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS**  
**DU CONSEIL DE COMMUNAUTE DES COMMUNES GIENNOISES**

Date de convocation

9 février 2024

*L'an deux mille vingt-quatre, le seize février à dix-huit heures trente,*

*le Conseil Communautaire, légalement convoqué, s'est réuni à la Communauté de Communes sous la présidence de Monsieur Francis Cammal, Président de la Communauté des Communes Giennoises, assisté des membres du Bureau.*

Nombre de Conseillers

EN EXERCICE : 41

PRESENTS : 32

VOTANTS : 37

**Etaient présents :**

Mme Perron, M. Tagot (Boismorand), M. Boucher, Mme Casteran-David, M. Nicolas (Coullons), Mme Agogué, M. Bichon, Mme Bourdin, M. Cammal, Mme Chambon, Mme Chevallier, M. Chevré, M. Colpin, Mme de Crémiers, Mme de Metz, Mme Devernois, M. Greuin, M. Hidas, Mme Lemaître-Clément, Mme Riby, Mme Roger, M. Rougeron (Gien), M. Savrot (Le Moulinet-sur-Solin), M. Morel (Les Choux) Mme Le Hardy (Nevoy), M. Chaborel, Mme Robbio (Poilly-lez-Gien), M. Chauvette, Mme Fleury (Saint-Brisson-sur-Loire), M. Boulogne, Mme Charpentier (Saint-Gondon), Mme Rollando (Saint-Martin-sur-Ocre) **formant la majorité des membres en exercice.**

**Etaient absents ayant donné pouvoir :**

M. Crozat	à M. Rougeron
M. Damon	à Mme de Metz
Mme Rabourdin	à M. Boucher
M. Darmois	à Mme Le Hardy
M. Chenuet	à Mme Rollando

**Etait absente excusée :**

Mme Gros,

**Etaient absents :**

Mme Flandry  
M. Pressoir  
M. Prieur

Madame Camille Chevallier a été désignée secrétaire de séance.

## **Délibération n° 2024/003**

**OBJET : Approbation du taux de la Taxe Foncière sur les Propriétés non Bâties pour 2024**

*Vu l'article L.639 A du Code général des impôts,*

*Vu l'article L.640 C du Code général des impôts,*

*Vu l'article L.1612-2 du Code Général des Collectivités Territoriales,*

*Vu la loi de finances pour 2024,*

Pour mémoire, la réforme de la taxe professionnelle instituée par la loi de finances de 2010 a modifié la répartition des impôts locaux entre les différentes collectivités locales.

Les EPCI à fiscalité professionnelle unique ont « hérité » à part entière du produit départemental de la taxe d'habitation et des frais de gestion liés aux parts de taxe foncière des propriétés non bâties départementales et régionales.

Suite à cette réforme, le Conseil communautaire avait décidé de ne pas augmenter les impôts ménages et donc renoncer à un produit supplémentaire par rapport aux produits constitués des transferts.

Conformément aux orientations politiques définies lors du débat d'orientation budgétaire, il est proposé de maintenir pour l'année 2024, le taux de Taxe Foncière des Propriétés Non Bâties à 2,60 %.

*Sur avis favorable de la commission des Finances du 1<sup>er</sup> février 2024,*

*Sur avis favorable du Bureau du 2 février 2024,*

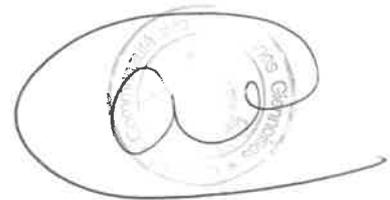
Après en avoir délibéré, le Conseil Communautaire, à l'unanimité des membres présents ou représentés,

- **VOTE** le taux de taxe foncière sur les propriétés non bâties pour 2024 à 2,60 %.
- **AUTORISE** Monsieur le Président ou son représentant à signer toute pièce nécessaire à l'exécution de la présente délibération.

Pour extrait conforme,  
à Gien le 21 février 2024

Le Président,  
Francis Cammal

La secrétaire de séance  
Camille Chevallier



***Certifiée exécutoire,***  
*Les formalités de publicité*  
*ayant été effectuées le 21 février 2024*

717 – Autres documents à caractère budgétaire ou comptable

*Département du Loiret - Arrondissement de Montargis*  
**EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS**  
**DU CONSEIL DE COMMUNAUTE DES COMMUNES GIENNOISES**

Date de convocation

9 février 2024

*L'an deux mille vingt-quatre, le seize février à dix-huit heures trente,*

*le Conseil Communautaire, légalement convoqué, s'est réuni à la Communauté de Communes sous la présidence de Monsieur Francis Cammal, Président de la Communauté des Communes Giennoises, assisté des membres du Bureau.*

Nombre de Conseillers

EN EXERCICE : 41

PRESENTS : 32

VOTANTS : 37

*Etaient présents :*

Mme Perron, M. Tagot (Boismorand), M. Boucher, Mme Casteran-David, M. Nicolas (Coullons), Mme Agogué, M. Bichon, Mme Bourdin, M. Cammal, Mme Chambon, Mme Chevallier, M. Chevré, M. Colpin, Mme de Crémiers, Mme de Metz, Mme Devernois, M. Greuin, M. Hidas, Mme Lemaître-Clément, Mme Riby, Mme Roger, M. Rougeron (Gien), M. Savrot (Le Moulinet-sur-Solin), M. Morel (Les Choux) Mme Le Hardy (Nevoy), M. Chaborel, Mme Robbio (Poilly-lez-Gien), M. Chauvette, Mme Fleury (Saint-Brisson-sur-Loire), M. Boulogne, Mme Charpentier (Saint-Gondon), Mme Rollando (Saint-Martin-sur-Ocre) **formant la majorité des membres en exercice.**

*Etaient absents ayant donné pouvoir :*

M. Crozat	à M. Rougeron
M. Damon	à Mme de Metz
Mme Rabourdin	à M. Boucher
M. Darmois	à Mme Le Hardy
M. Chenuet	à Mme Rollando

*Etait absente excusée :*

Mme Gros,

*Etaient absents :*

Mme Flandry  
M. Pressoir  
M. Prieur

Madame Camille Chevallier a été désignée secrétaire de séance.

## **Délibération n° 2024/004**

**OBJET : Autorisation de virement de crédits de chapitre à chapitre pour 2024**

*Vu le Code Général des Collectivités Territoriales,*  
*Vu l'instruction comptable M57,*  
*Vu la loi de finances pour 2024,*

Le référentiel budgétaire et comptable M57 étend à toutes les collectivités les règles budgétaires assouplies offrant une plus grande marge de manœuvre aux gestionnaires.

Ce référentiel a supprimé la possibilité d'inscrire au budget des dépenses imprévues dans chacune des sections. Il est possible désormais à l'organe délibérant de déléguer à l'Exécutif la possibilité de procéder, dans la limite de 7,5% des dépenses réelles de chacune des sections, à des mouvements de crédits de chapitre à chapitre, à l'exclusion des crédits relatifs aux dépenses de personnel.

Ces mouvements font alors l'objet d'une communication au conseil à sa plus proche réunion suivant cette décision.

*Sur avis favorable de la commission des Finances du 1<sup>er</sup> février 2024,  
Sur avis favorable du Bureau du 2 février 2024,*

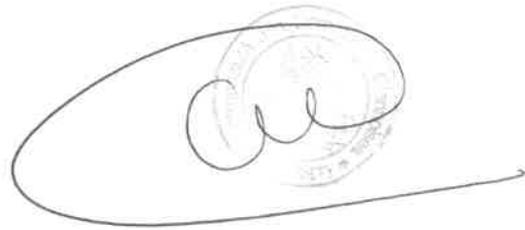
Après en avoir délibéré, le Conseil Communautaire, à l'unanimité des membres présents ou représentés,

- **AUTORISE** Monsieur le Président à procéder, à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2024, à des mouvements de crédits de chapitre à chapitre, à l'exclusion des crédits relatifs aux dépenses de personnel, et ce, dans la limite de 7,5 % des dépenses réelles de chacune des sections.
- **AUTORISE** Monsieur le Président ou son représentant à signer toute pièce nécessaire à l'exécution de la présente délibération.

Pour extrait conforme,  
à Gien le 21 février 2024

Le Président,  
Francis Cammal

La secrétaire de séance  
Camille Chevallier



**Certifiée exécutoire,**  
*Les formalités de publicité  
ayant été effectuées le 21 février 2024*

*Département du Loiret - Arrondissement de Montargis*  
**EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS**  
**DU CONSEIL DE COMMUNAUTE DES COMMUNES GIENNOISES**

Date de convocation

9 février 2024

*L'an deux mille vingt-quatre, le seize février à dix-huit heures trente,*

*le Conseil Communautaire, légalement convoqué, s'est réuni à la Communauté de Communes sous la présidence de Monsieur Francis Cammal, Président de la Communauté des Communes Giennoises, assisté des membres du Bureau.*

Nombre de Conseillers

EN EXERCICE : 41

PRESENTS : 32

VOTANTS : 37

**Etaient présents :**

Mme Perron, M. Tagot (Boismorand), M. Boucher, Mme Casteran-David, M. Nicolas (Coullons), Mme Agogué, M. Bichon, Mme Bourdin, M. Cammal, Mme Chambon, Mme Chevallier, M. Chevré, M. Colpin, Mme de Crémiers, Mme de Metz, Mme Devernois, M. Greuin, M. Hidas, Mme Lemaître-Clément, Mme Riby, Mme Roger, M. Rougeron (Gien), M. Savrot (Le Moulinet-sur-Solin), M. Morel (Les Choux) Mme Le Hardy (Nevoy), M. Chaborel, Mme Robbio (Poilly-lez-Gien), M. Chauvette, Mme Fleury (Saint-Brisson-sur-Loire), M. Boulogne, Mme Charpentier (Saint-Gondon), Mme Rollando (Saint-Martin-sur-Ocre) **formant la majorité des membres en exercice.**

**Etaient absents ayant donné pouvoir :**

M. Crozat	à M. Rougeron
M. Damon	à Mme de Metz
Mme Rabourdin	à M. Boucher
M. Darmois	à Mme Le Hardy
M. Chenuet	à Mme Rollando

**Etait absente excusée :**

Mme Gros,

**Etaient absents :**

Mme Flandry  
M. Pressoir  
M. Prieur

Madame Camille Chevallier a été désignée secrétaire de séance.

## **Délibération n° 2024/005**

**OBJET : Bilan de la formation des élus 2023**

L'article L.2123-12 du Code Général des Collectivités Territoriales prévoit qu'un tableau récapitulatif des actions de formation des élus financées par la Communauté des Communes Giennoises soit annexé au compte administratif.

Il donne lieu à un débat annuel sur la formation des membres du conseil communautaire.

Pour l'année 2023, les actions de formation sont récapitulées ci-dessous. Les dépenses se sont élevées à 330 €.

<b>ELUS BENEFICIAIRES DES ACTIONS DE FORMATION</b>	<b>ACTIONS DE FORMATION FINANCEES PAR LA COMMUNE OU L'ETABLISSEMENT</b>
Francis CAMMAL	33 <sup>ème</sup> convention nationale de l'Intercommunalité

*Sur avis favorable de la commission finances du 1<sup>er</sup> février 2024,  
Sur avis favorable du Bureau du 2 février 2024,*

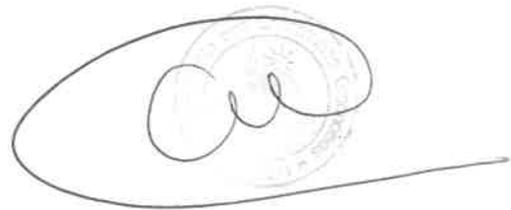
Après en avoir délibéré, le Conseil Communautaire, à l'unanimité des membres présents ou représentés,

- **APPROUVE** le bilan de formation des élus pour 2023,
- **AUTORISE** Monsieur le Président ou son représentant à signer toute pièce nécessaire à l'exécution de la présente délibération.

Pour extrait conforme,  
à Gien le 21 février 2024

Le Président,  
Francis Cammal

La secrétaire de séance  
Camille Chevallier

A blue ink signature of Francis Cammal, written over a circular official stamp of the Communauté de Communes de Gien.A black ink signature of Camille Chevallier, written over a circular official stamp of the Communauté de Communes de Gien.

***Certifiée exécutoire,***  
*Les formalités de publicité  
ayant été effectuées le 21 février 2024*

*Département du Loiret - Arrondissement de Montargis*  
**EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS**  
**DU CONSEIL DE COMMUNAUTE DES COMMUNES GIENNOISES**

Date de convocation

9 février 2024

*L'an deux mille vingt-quatre, le seize février à dix-huit heures trente,*

*le Conseil Communautaire, légalement convoqué, s'est réuni à la Communauté de Communes sous la présidence de Monsieur Francis Cammal, Président de la Communauté des Communes Giennoises, assisté des membres du Bureau.*

Nombre de Conseillers

EN EXERCICE : 41

PRESENTS : 32

VOTANTS : 37

*Etaient présents :*

Mme Perron, M. Tagot (Boismorand), M. Boucher, Mme Casteran-David, M. Nicolas (Coullons), Mme Agogué, M. Bichon, Mme Bourdin, M. Cammal, Mme Chambon, Mme Chevallier, M. Chevré, M. Colpin, Mme de Crémiers, Mme de Metz, Mme Devernois, M. Greuin, M. Hidas, Mme Lemaître-Clément, Mme Riby, Mme Roger, M. Rougeron (Gien), M. Savrot (Le Moulinet-sur-Solin), M. Morel (Les Choux) Mme Le Hardy (Nevoy), M. Chaborel, Mme Robbio (Poilly-lez-Gien), M. Chauvette, Mme Fleury (Saint-Brisson-sur-Loire), M. Boulogne, Mme Charpentier (Saint-Gondon), Mme Rollando (Saint-Martin-sur-Ocre) **formant la majorité des membres en exercice.**

*Etaient absents ayant donné pouvoir :*

M. Crozat	à M. Rougeron
M. Damon	à Mme de Metz
Mme Rabourdin	à M. Boucher
M. Darmois	à Mme Le Hardy
M. Chenuet	à Mme Rollando

*Etait absente excusée :*

Mme Gros,

*Etaient absents :*

Mme Flandry  
M. Pressoir  
M. Prieur

Madame Camille Chevallier a été désignée secrétaire de séance.

## **Délibération n° 2024/006**

### **OBJET : Droit à la formation des élus 2024**

*Vu le Code Général des Collectivités Territoriales,*

Le Code Général des Collectivités Territoriales prévoit que les élus membres d'un organe délibérant ont droit à une formation adaptée à leurs fonctions.

Afin de pouvoir exercer au mieux leur mandat et dans l'intérêt de la Communauté des Communes Giennoises (CDCG), les membres du Conseil Communautaire ont le droit de bénéficier d'une formation adaptée à leurs fonctions selon les modalités définies par le Conseil. Ce droit à la formation repose sur

une garantie individuelle offerte à chaque élu. Le Conseil Communautaire doit statuer sur la question de l'orientation donnée au droit à la formation des élus locaux et sur les crédits ouverts à ce titre.

Ainsi, dans le cadre de l'exercice du droit à la formation des élus de la CDCG, sont pris en charge par la collectivité :

- d'une part, le remboursement des frais d'enseignement, de déplacement et de séjour correspondants, selon les dispositions réglementaires en vigueur,
- d'autre part, la prise en charge sur demande, des pertes de revenu corrélatives supportées par les élus, dans la limite de dix-huit jours par élu, sur la durée totale d'un mandat et tous mandats confondus, à hauteur d'une fois et demie la valeur horaire du salaire minimum de croissance.

Il convient de préciser qu'en vertu des textes législatifs et réglementaires en vigueur, seuls les organismes ayant fait l'objet d'un agrément par le ministère de l'Intérieur, sont habilités à dispenser des formations aux élus.

Le thème de ces formations se doit d'être en lien direct avec les compétences de la CDCG ou avec l'exercice des fonctions électives. Les actions de formation pourront concerner l'ensemble des domaines relatifs à l'exercice du mandat d'élu local.

Pour l'année 2024, il est proposé au Conseil de fixer le montant consacré à la formation des élus à 5 000,00 €. Les crédits sont ouverts au chapitre 65 compte 65315.

*Sur avis favorable de la commission des Finances du 1<sup>er</sup> février 2024,  
Sur avis favorable du Bureau du 2 février 2024,*

Après en avoir délibéré, le Conseil Communautaire, à l'unanimité des membres présents ou représentés,

- **APPROUVE** les orientations thématiques données à la formation des élus telles que présentées ci-dessus,
- **FIXE** à 5 000,00 € le montant des crédits alloués à la formation des élus pour 2024,
- **AUTORISE** Monsieur le Président ou son représentant à signer toute pièce nécessaire à l'exécution de la présente délibération.

Pour extrait conforme,  
à Gien le 21 février 2024

Le Président,  
Francis Cammal

La secrétaire de séance  
Camille Chevallier



**Certifiée exécutoire,**  
*Les formalités de publicité  
ayant été effectuées le 21 février 2024*

*Département du Loiret - Arrondissement de Montargis*  
**EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS**  
**DU CONSEIL DE COMMUNAUTE DES COMMUNES GIENNOISES**

Date de convocation

9 février 2024

*L'an deux mille vingt-quatre, le seize février à dix-huit heures trente,*

*le Conseil Communautaire, légalement convoqué, s'est réuni à la Communauté de Communes sous la présidence de Monsieur Francis Cammal, Président de la Communauté des Communes Giennoises, assisté des membres du Bureau.*

Nombre de Conseillers

EN EXERCICE : 41

PRESENTS : 32

VOTANTS : 37

**Etaient présents :**

Mme Perron, M. Tagot (Boismorand), M. Boucher, Mme Casteran-David, M. Nicolas (Coullons), Mme Agogué, M. Bichon, Mme Bourdin, M. Cammal, Mme Chambon, Mme Chevallier, M. Chevré, M. Colpin, Mme de Crémiers, Mme de Metz, Mme Devernois, M. Greuin, M. Hidas, Mme Lemaître-Clément, Mme Riby, Mme Roger, M. Rougeron (Gien), M. Savrot (Le Moulinet-sur-Solin), M. Morel (Les Choux) Mme Le Hardy (Nevoy), M. Chaborel, Mme Robbio (Poilly-lez-Gien), M. Chauvette, Mme Fleury (Saint-Brisson-sur-Loire), M. Boulogne, Mme Charpentier (Saint-Gondon), Mme Rollando (Saint-Martin-sur-Ocre) **formant la majorité des membres en exercice.**

**Etaient absents ayant donné pouvoir :**

M. Crozat	à M. Rougeron
M. Damon	à Mme de Metz
Mme Rabourdin	à M. Boucher
M. Darmois	à Mme Le Hardy
M. Chenuet	à Mme Rollando

**Etait absente excusée :**

Mme Gros,

**Etaient absents :**

Mme Flandry  
M. Pressoir  
M. Prieur

Madame Camille Chevallier a été désignée secrétaire de séance.

## **Délibération n° 2024/007**

**OBJET : Appel à projets : Dotation de Soutien à l'Investissement Local (DSIL) 2024 – Réhabilitation du stade nautique intercommunal à Gien**

*Vu le Code Général des Collectivités Territoriales,*

*Vu la délibération n°2021/105 du 08 octobre 2021 approuvant le programme du projet de réhabilitation du stade nautique intercommunal,*

*Vu les statuts de la Communauté des Communes Giennoises,*

*Considérant que le projet de réhabilitation du Stade Nautique Intercommunal à Gien est éligible.*

Dans le cadre de sa compétence en matière de « Construction, entretien, et fonctionnement d'équipements culturels et sportifs d'intérêt communautaire et d'équipements de l'enseignement préélémentaire et élémentaire d'intérêt communautaire » la Communauté des Communes Gienneses a pour projet la réhabilitation du stade nautique intercommunal à Gien.

Le coût global prévisionnel actualisé du projet s'élève à 13 222 407.22 € HT.

Dépenses en € HT		Recettes en €		soit
Travaux – Réhabilitation du Stade Nautique Intercommunal	Maitrise d'Œuvre  1 460 366,92 €	DSIL 2024 (prévisionnel)	1 000 000 €	7,56%
		DSIL 2023	438 000 €	3,31%
		Fonds Vert 2023	688 000 €	5,20%
		FEDER 2021-2027 (prévisionnel)	409 352 €	3,10%
	Coût des Travaux  11 762 040,30 €	ANS 2024 (prévisionnel)	200 000 €	1,51%
		CD 45 - volet 2 (2021-2023)	1 055 825 €	7,99%
		CD 45 - volet 2 (2024-2026)	953 000 €	7,21%
		CRST 2 (2021-2027)	1 000 000 €	7,56%
		Autofinancement	7 478 230,22 €	56,56%
<b>TOTAL</b>	<b>13 222 407,22 €</b>	<b>TOTAL</b>	<b>13 222 407,22 €</b>	100,00%

Considérant l'état actuel d'avancement du projet et sous réserve de son actualisation,

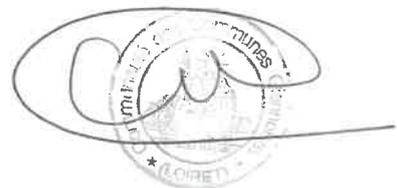
Après en avoir délibéré, le Conseil Communautaire, à la majorité des membres présents ou représentés (1 vote contre de Madame de Crémiers et 1 abstention de M. Colpin)

- **APPROUVE** le projet « Réhabilitation du stade nautique intercommunal » pour un montant de 15 866 888.66 € TTC,
- **ADOpte** le plan de financement ci-dessus,
- **SOLLICITE** une subvention de 1 000 000 € auprès de l'Etat au titre de la DSIL 2024, correspondant à 7.56 % du montant en € HT du projet,
- **AUTORISE** Monsieur le Président ou son représentant à signer tout document nécessaire à l'exécution de la présente délibération.

Pour extrait conforme,  
à Gien le 21 février 2024

Le Président,  
Francis Cammal

La secrétaire de séance  
Camille Chevallier

Envoyé en préfecture le 23/02/2024

Reçu en préfecture le 23/02/2024

Publié le

ID : 045-244500211-20240216-D\_2024\_007-DE



*Certifiée exécutoire,  
Les formalités de publicité  
ayant été effectuées le 21 février 2024*

## 411 – Création de poste et suppression

*Département du Loiret - Arrondissement de Montargis*  
**EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS**  
**DU CONSEIL DE COMMUNAUTE DES COMMUNES GIENNOISES**

Date de convocation

9 février 2024

*L'an deux mille vingt-quatre, le seize février à dix-huit heures trente,*

*le Conseil Communautaire, légalement convoqué, s'est réuni à la Communauté de Communes sous la présidence de Monsieur Francis Cammal, Président de la Communauté des Communes Giennoises, assisté des membres du Bureau.*

Nombre de Conseillers

EN EXERCICE : 41

PRESENTS : 31

VOTANTS : 37

**Etaient présents :**

Mme Perron (Boismorand), M. Boucher, Mme Casteran-David, M. Nicolas (Coullons), Mme Agogué, M. Bichon, Mme Bourdin, M. Cammal, Mme Chambon, Mme Chevallier, M. Chevré, M. Colpin, Mme de Crémiers, Mme de Metz, Mme Devernois, M. Greuin, M. Hidas, Mme Lemaitre-Clément, Mme Riby, Mme Roger, M. Rougeron (Gien), M. Savrot (Le Moulinet-sur-Solin), M. Morel (Les Choux) Mme Le Hardy (Nevoy), M. Chaborel, Mme Robbio (Poilly-lez-Gien), M. Chauvette, Mme Fleury (Saint-Brisson-sur-Loire), M. Boulogne, Mme Charpentier (Saint-Gondon), Mme Rollando (Saint-Martin-sur-Ocre) **formant la majorité des membres en exercice.**

**Etaient absents avant donné pouvoir :**

M. Crozat	à M. Rougeron
M. Damon	à Mme de Metz
Mme Rabourdin	à M. Boucher
M. Darmois	à Mme Le Hardy
M. Chenuet	à Mme Rollando
M. Tagot	à Mme Perron

**Etait absente excusée :**

Mme Gros

**Etaient absents :**

Mme Flandry  
M. Pressoir  
M. Prieur

Madame Camille Chevallier a été désignée secrétaire de séance.

### **Délibération n° 2024/008**

**OBJET : Modification du tableau des effectifs**

*Vu le Code général de la fonction publique,  
Vu le Code Général des Collectivités Territoriales,*

Conformément à l'article L.2541-12 du Code Général des Collectivités Territoriales, les emplois de l'établissement sont créés par l'organe délibérant. Il appartient donc au conseil communautaire de fixer

l'effectif des emplois à temps complet et non complet nécessaires au fonctionnement des services. En cas de suppression d'emploi, la décision est soumise à l'avis préalable du comité social territorial.

Le tableau des effectifs doit être révisé comme suit :

Service / motif	Création/ suppression	Catégorie	Grade	Temps de travail	Date d'effet
ST -secteur Voirie - signalisation - stagiatisation	1	C	Adjoint Technique territorial	TC	01/04/2024
ST -secteur Voirie - signalisation - stagiatisation	-1	C	Adjoint Technique Principal de 2 <sup>ème</sup> classe	TC	01/04/2024

En cas de recherche infructueuse de candidats statutaires, les collectivités et établissements peuvent recruter, en application de l'article L-332-14 du Code Général de la Fonction Publique, un agent contractuel de droit public pour faire face à une vacance temporaire d'emploi dans l'attente du recrutement d'un fonctionnaire.

Le contrat est alors conclu pour une durée déterminée d'une durée d'un an. Il pourra être prolongé, dans la limite d'une durée totale de deux ans, lorsque la procédure de recrutement d'un fonctionnaire n'aura pu aboutir au terme de la première année.

*Sur avis favorable du Comité Social Territorial du 1<sup>er</sup> février 2024,  
Sur avis favorable du Bureau du 2 février 2024,*

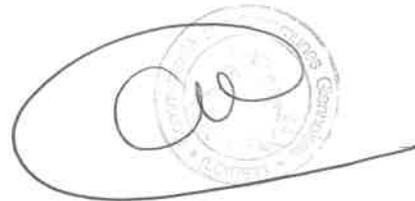
Après en avoir délibéré, le Conseil Communautaire, à l'unanimité des membres présents ou représentés,

- **APPROUVE** ces créations et suppressions de postes aux dates et dans les conditions mentionnées ci-dessus,
- **AUTORISE** Monsieur le Président ou son représentant à signer toute pièce nécessaire à l'exécution de la présente délibération.

Pour extrait conforme,  
à Gien le 21 février 2024

Le Président,  
Francis Cammal

La secrétaire de séance  
Camille Chevallier



**Certifiée exécutoire,**  
*Les formalités de publicité  
ayant été effectuées le 21 février 2024*

*Département du Loiret - Arrondissement de Montargis*  
**EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS**  
**DU CONSEIL DE COMMUNAUTE DES COMMUNES GIENNOISES**

Date de convocation

9 février 2024

*L'an deux mille vingt-quatre, le seize février à dix-huit heures trente,*

*le Conseil Communautaire, légalement convoqué, s'est réuni à la Communauté de Communes sous la présidence de Monsieur Francis Cammal, Président de la Communauté des Communes Giennoises, assisté des membres du Bureau.*

Nombre de Conseillers

EN EXERCICE : 41

PRESENTS : 31

VOTANTS : 37

*Etaient présents :*

Mme Perron (Boismorand), M. Boucher, Mme Casteran-David, M. Nicolas (Coullons), Mme Agogué, M. Bichon, Mme Bourdin, M. Cammal, Mme Chambon, Mme Chevallier, M. Chevré, M. Colpin, Mme de Crémiers, Mme de Metz, Mme Devernois, M. Greuin, M. Hidas, Mme Lemaître-Clément, Mme Riby, Mme Roger, M. Rougeron (Gien), M. Savrot (Le Moulinet-sur-Solin), M. Morel (Les Choux) Mme Le Hardy (Nevo), M. Chaborel, Mme Robbio (Poilly-lez-Gien), M. Chauvette, Mme Fleury (Saint-Brisson-sur-Loire), M. Boulogne, Mme Charpentier (Saint-Gondon), Mme Rollando (Saint-Martin-sur-Ocre) **formant la majorité des membres en exercice.**

*Etaient absents ayant donné pouvoir :*

M. Crozat	à M. Rougeron
M. Damon	à Mme de Metz
Mme Rabourdin	à M. Boucher
M. Darmois	à Mme Le Hardy
M. Chenuet	à Mme Rollando
M. Tagot	à Mme Perron

*Etait absente excusée :*

Mme Gros

*Etaient absents :*

Mme Flandry  
M. Pressoir  
M. Prieur

Madame Camille Chevallier a été désignée secrétaire de séance.

## **Délibération n° 2024/009**

**OBJET : Approbation de la convention de partenariat pour la mise en œuvre du Transport A la Demande (TAD) avec l'association IMANIS**

*Vu la loi n° 2019-1428 du 24 décembre 2019 d'orientation des mobilités,*

*Vu le Code des transports,*

*Vu le Code Général des Collectivités Territoriales,*

*Vu la délibération n°2021/020 du Conseil communautaire du 24 mars 2021 qui acte la prise de compétence Mobilité,*

*Vu la délibération n°2023/114 du Conseil communautaire du 20 juin 2023 qui approuve le règlement intérieur du transport à la demande.*

Depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2023, la Communauté des Communes Giennes (CDCG) a engagé un partenariat avec l'association IMANIS afin d'assurer un service de Transport A la Demande (TAD) pour les habitants de Gien âgés de 65 ans et plus. Ce service gratuit a été testé tout au long de l'année 2023 en complément des lignes de bus régulières.

Dans un premier temps, le TAD a été ouvert uniquement aux Giennes habitants sur des secteurs éloignés des arrêts desservis par les lignes régulières. Puis, dans le but de le rendre accessible à un plus grand nombre, il a été élargi au 1<sup>er</sup> juillet 2023 à l'ensemble des habitants de Gien, quel que soit leur adresse de domiciliation.

Ce service permet aux usagers de réserver des trajets depuis leur domicile jusqu'à des points d'arrêt prédéfinis par la CDCG. IMANIS assure la prise en charge des usagers avec son propre véhicule et également la prise de rendez-vous préalable par le biais d'un numéro de téléphone dédié. Par ailleurs, un bilan mensuel est remis à la CDCG afin que la collectivité puisse avoir connaissance de la fréquentation.

Après une année de fonctionnement, le bilan montre que les usagers du TAD sont très satisfaits de ce service qu'ils utilisent de manière régulière (plusieurs fois par semaine) et principalement pour accéder aux services de santé et aux commerces.

La CDCG souhaite poursuivre la mise en place de ce service de mobilités. Ainsi, il est proposé de renouveler la convention de partenariat avec l'association IMANIS pour la période du 1<sup>er</sup> janvier au 31 décembre 2024.

La convention a pour but de préciser les engagements de chaque partie et notamment la participation financière de la Communauté des Communes Giennes d'un montant de 39 984 €.

*Sur avis favorable de la commission Environnement, Energie, Développement durable et Mobilités du 18 janvier 2024,*

*Sur avis favorable de la commission des Finances du 1<sup>er</sup> février 2024,*

*Sur avis favorable du Bureau du 2 février 2024,*

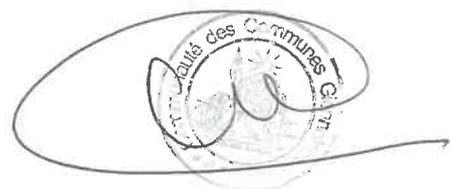
Après en avoir délibéré, le Conseil Communautaire, à l'unanimité des membres présents ou représentés,

- **AUTORISE** le principe de renouvellement du partenariat avec l'association IMANIS pour l'année 2024,
- **APPROUVE** les termes de la convention de partenariat pour la mise en œuvre du transport à la demande entre la Communauté des Communes Giennes et IMANIS, ci-annexés,
- **AUTORISE** Monsieur le Président ou son représentant à signer ladite convention et toute pièce nécessaire à l'exécution de la présente délibération.

Pour extrait conforme,  
à Gien le 21 février 2024

Le Président,  
Francis Cammal

La secrétaire de séance  
Camille Chevallier



Envoyé en préfecture le 23/02/2024

Reçu en préfecture le 23/02/2024

Publié le

ID : 045-244500211-20240216-D\_2024\_009-DE



***Certifiée exécutoire,  
Les formalités de publicité  
ayant été effectuées le 21 février 2024***



**IMANIS**  
ACTEUR SOLIDAIRE

# Convention de partenariat pour la mise en œuvre du Transport à la Demande (TAD)

**Entre :**

**La Communauté des Communes Giennesoises** représentée par M. Francis Cammal, Président de la Communauté des Communes Giennesoises, agissant en cette qualité en vertu d'une délibération du conseil communautaire n° 2020/002 du 09 juin 2020,

Dénommée ci-après "la Communauté des Communes Giennesoises",

**Et**

L'association **IMANIS** représentée par M. Denis Collet, Président de l'association,

Dénommée ci-après "l'organisme",

## PREAMBULE

Depuis le 1<sup>er</sup> juillet 2021, la Communauté des Communes Giennoises (CDCG) est compétente en matière de mobilité et intervient notamment pour assurer un service de transport urbain sur la Ville de Gien.

En complément des deux lignes de bus régulières, un Transport A la Demande (TAD) a été mis en service sur le territoire de la ville de Gien du 1<sup>er</sup> janvier au 31 décembre 2023 pour les personnes âgées de 65 ans et plus.

Ce service permet de réserver des trajets qui pourront être mutualisés avec d'autres usagers. Ce service permet exclusivement des déplacements depuis le domicile des usagers jusqu'à des points d'arrêt prédéfinis par la CDCG.

Après une année de fonctionnement, le bilan a montré que les usagers qui utilisent le TAD en sont très satisfaits. Ils font appel à ce service de manière régulière (plusieurs fois par semaine) et principalement pour accéder aux services de santé et aux commerces.

La Communauté des Communes Giennoises souhaite renouveler son partenariat avec l'association IMANIS pour l'année 2024.

## ARTICLE 1 – OBJET DE LA CONVENTION

La présente convention a pour objet de déterminer les engagements réciproques de la Communauté des Communes Giennoises et de l'Association IMANIS dans le cadre de la mise en œuvre du TAD.

## ARTICLE 2 – LES ENGAGEMENTS DE L'ORGANISME

Dans le cadre de cette convention, l'organisme s'engage à :

### Assurer la prise en charge des usagers :

L'organisme s'engage à prendre en charge les usagers pendant les horaires suivants (sauf jours fériés) :

- Mardi : 14h -18h,
- Mercredi : 8h - 13h,
- Jeudi : 8h - 12h,
- Vendredi : 14h - 18h,
- Samedi : 8h - 13h.

L'organisme prend en charge les usagers à leur domicile dans la mesure où l'adresse mentionnée par les usagers se trouve bien sur le territoire de la ville de Gien.

L'organisme dépose les usagers uniquement aux points d'arrêt transmis par la Communauté des Communes Giennoises. Il convient avec l'utilisateur, lors de la dépose, de l'heure de prise en charge pour le retour à domicile.

L'organisme s'engage à faire appliquer le règlement intérieur du TAD.

### Assurer la prise de rendez-vous des usagers :

L'organisme assure la prise de rendez-vous des usagers par téléphone sur les horaires suivants (sauf jours fériés) :

- Mardi : 14h -18h,
- Mercredi : 8h - 13h,
- Jeudi : 8h - 12h,
- Vendredi : 14h - 18h,
- Samedi : 8h - 13h.

A ce titre, l'organisme dispose d'une ligne téléphonique dédiée au TAD et s'engage à prendre les appels ou rappeler les usagers qui auront laissé un message pendant ces périodes d'ouverture du service de TAD.

#### Utiliser un véhicule adapté au TAD :

L'organisme est le propriétaire du véhicule. A ce titre, il est responsable de son assurance et de son entretien.

L'organisme s'engage à utiliser un véhicule dont la capacité permet la prise en charge minimale de 4 usagers en même temps.

L'organisme s'engage à garantir la propreté intérieure et extérieure du véhicule.

#### Assurer un bilan de l'activité :

L'organisme s'engage à assurer un bilan mensuel de l'activité. Ce bilan mentionne :

- le nombre d'usagers pris en charge quotidiennement,
- les trajets effectués,
- les éventuels incidents rencontrés lors des prises en charge et des réservations,

L'organisme s'engage à réaliser un rapport d'activités annuel.

### **ARTICLE 3 – LES ENGAGEMENTS DE LA COMMUNAUTE DES COMMUNES GIENNOISES**

Dans le cadre de cette convention, la Communauté des Communes Giennoises s'engage à :

#### Assurer la communication et la promotion du TAD :

La Communauté des Communes Giennoises s'engage à éditer les documents de communication permettant de faire connaître ce nouveau service de mobilité et d'en assurer la promotion auprès des habitants.

La Communauté des Communes Giennoises s'engage à réaliser le flocage du véhicule utilisé par l'organisme.

#### Fournir les documents nécessaires à l'organisme pour la bonne exécution du service :

La communauté des Communes Giennoises s'engage à fournir à l'organisme le règlement intérieur de du TAD et à l'informer au plus tard un mois avant des éventuelles modifications.

La Communauté des Communes Giennoises s'engage à fournir à l'organisme la liste des points d'arrêts pour lesquels la dépose des usagers est possible.

#### Vérifier la bonne exécution des termes de la présente convention par l'organisme :

La Communauté des Communes Giennoises est chargée de vérifier la bonne exécution des termes de la présente convention.

Au cours de l'année des réunions sont organisées entre les deux parties afin d'échanger sur les difficultés rencontrées par l'organisme et sur les éventuelles réclamations reçues par la Communauté des Communes Giennoises. Ces réunions sont organisées à la demande de l'une ou l'autre des parties.



#### **ARTICLE 4 – MODALITES FINANCIERES**

La Communauté des Communes Giennoises s'engage à allouer à l'organisme la somme de 39 984 €.

Cette somme sera versée sous la forme d'un acompte mensuel de 3332 € après présentation par l'organisme d'une note de débours et du bilan mensuel.

#### **ARTICLE 5 – DUREE**

La présente convention est conclue pour une durée d'un an du 1<sup>er</sup> janvier au 31 décembre 2024.

#### **ARTICLE 6 – RESILIATION**

En cas d'inexécution par l'une des parties, de l'une des clauses de la présente convention, l'autre partie devra lui notifier, par lettre recommandée avec avis de réception, une mise en demeure d'exécuter. La présente convention sera résiliée de plein droit si, dans les deux mois de cette mise en demeure, la partie défaillante n'a pas exécuté l'ensemble des dispositions de la présente convention.

#### **ARTICLE 7 – LITIGE**

En cas de difficultés dans l'interprétation ou l'exécution de la présente convention, les deux parties conviennent de régler à l'amiable les différends éventuels qui pourraient survenir à cette occasion, avant de porter le litige devant la juridiction compétente.

Fait en deux exemplaires à Gien le.....

Pour la Communauté  
des Communes Giennoises,

Francis Cammal

Pour l'association Imanis,

Denis Collet

*Département du Loiret - Arrondissement de Montargis*  
**EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS**  
**DU CONSEIL DE COMMUNAUTE DES COMMUNES GIENNOISES**

Date de convocation

9 février 2024

*L'an deux mille vingt-quatre, le seize février à dix-huit heures trente,*

*le Conseil Communautaire, légalement convoqué, s'est réuni à la Communauté de Communes sous la présidence de Monsieur Francis Cammal, Président de la Communauté des Communes Giennesoises, assisté des membres du Bureau.*

Nombre de Conseillers

EN EXERCICE : 41

PRESENTS : 31

VOTANTS : 37

**Etaient présents :**

Mme Perron (Boismorand), M. Boucher, Mme Casteran-David, M. Nicolas (Coullons), Mme Agogué, M. Bichon, Mme Bourdin, M. Cammal, Mme Chambon, Mme Chevallier, M. Chevré, M. Colpin, Mme de Crémiers, Mme de Metz, Mme Devernois, M. Greuin, M. Hidas, Mme Lemaître-Clément, Mme Riby, Mme Roger, M. Rougeron (Gien), M. Savrot (Le Moulinet-sur-Solin), M. Morel (Les Choux) Mme Le Hardy (Nevoy), M. Chaborel, Mme Robbio (Poilly-lez-Gien), M. Chauvette, Mme Fleury (Saint-Brisson-sur-Loire), M. Boulogne, Mme Charpentier (Saint-Gondon), Mme Rollando (Saint-Martin-sur-Ocre) **formant la majorité des membres en exercice.**

**Etaient absents ayant donné pouvoir :**

M. Crozat	à M. Rougeron
M. Damon	à Mme de Metz
Mme Rabourdin	à M. Boucher
M. Darmois	à Mme Le Hardy
M. Chenuet	à Mme Rollando
M. Tagot	à Mme Perron

**Etait absente excusée :**

Mme Gros

**Etaient absents :**

Mme Flandry  
M. Pressoir  
M. Prieur

Madame Camille Chevallier a été désignée secrétaire de séance.

## **Délibération n° 2024/010**

**OBJET : Modification de droit commun n°3 du Plan Local d'Urbanisme intercommunal**

*Vu le Code de l'urbanisme et notamment les articles L.153-36 et suivants,*

*Vu le Code Général des Collectivités Territoriales,*

*Vu le Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT) du Pays Giennesois approuvé le 30.06.2015,*

*Vu le Plan Local d'Urbanisme intercommunal approuvé le 20 décembre 2019, mis à jour les 7 janvier 2020, 27 août 2020, 2 décembre 2022 et 19 juin 2023, et modifié le 1<sup>er</sup> avril 2022 et le 5 mai 2023,*

*Vu la convention publique d'aménagement de la ZAC de la Bosserie Nord approuvée le 27 février et conclue avec la SEMDO le 12 mars 2004,*

*Vu la charte paysagère et architecturale de la ZAC de la Bosserie Nord de décembre 2006,  
Vu la délibération n°2019-23 du 19 mars 2019 portant fin de concession d'aménagement avec la SEMDO pour la ZAC de la Bosserie,*

Considérant que la modification envisagée du plan local d'urbanisme intercommunal a pour objet :

- de modifier le dossier de ZAC de la Bosserie-Nord de Gien faisant suite à la fin de concession d'aménagement avec la SEMDO, adaptant ainsi le document :
  - Suppression de toutes notions relatives à la SEMDO,
  - Prise en considération du Plan Local d'Urbanisme intercommunal applicable depuis la fin d'année 2019,
  - Intégration des évolutions réglementaires pouvant impacter la constructibilité des terrains (ZAN),
  - Simplification des conditions de délais donnés pour édifier et aménager les terrains ;
  
- de modifier le règlement du PLUi afin notamment :
  - D'interdire les aérogénérateurs en cohérence avec les choix effectués dans le cadre de la définition des zones d'accélération des énergies renouvelables,
  - De réécrire, pour l'ensemble des zones, les règles liées aux constructions indépendantes, ainsi qu'aux constructions à toiture monopan,
  - D'interdire, dans l'ensemble des zones, les architectures non locales,
  - De préciser dans l'ensemble des zones le « ton pierre »,
  - De préciser, dans l'ensemble des zones, en lien avec les plans de zonage et le règlement annexe, les éléments protégés au titre des articles L.151-19 et L.151-23 du Code de l'urbanisme,
  - De corriger différentes fautes de frappes en zone UB pouvant mener à une absence de réglementation, ou des incohérences,
  - De corriger une incohérence sur la hauteur des immeubles en zone UB,
  - D'autoriser les clôtures jusqu'à 1.80m en zone UB et AU,
  - De préciser, en zones U principalement, les règles concernant les bardages en tôle pour les habitations,
  - De préciser, en zone UI (et indicées), les conditions d'autorisation des habitations,
  - De préciser, en zone UI (et indicées), les règles d'implantation des postes de gardiennage et des habitations,
  - De préciser, en zone UI (et indicées), AUI, A et N, les sous destinations concernées par l'« activité commerciale », artisanale en accord avec l'article L.151-28 du code de l'urbanisme,
  - De déplacer le schéma à l'article 3.2.2 de la zone UI créant une incohérence (remonté d'un paragraphe),
  - D'autoriser en zone UIa les nouveaux entrepôts,
  - D'autoriser en zone UI (et indicées) les équipements d'intérêt collectif et /ou de service public,
  - De rajouter en zone UI un titre manquant,
  - De préciser, en zone A (et indicées), les règles liées aux annexes et extensions dans les constructions existantes,
  - De corriger une faute de frappe en zone A pouvant mener à une absence de réglementation,
  - De permettre, sous condition d'une étude géotechnique démontrant la compatibilité du projet avec la nature du sol et sous-sol, la construction d'annexes en zone Nm,
  - D'autoriser les exploitations forestières en zone N.

Considérant que cette modification n'a pas pour conséquence de changer les orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD), de réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou naturelle ou une protection édictée en raison d'un risque de nuisance, de la qualité des sites,

des paysages, ou des milieux naturels ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance ;

Considérant en conséquence, que cette modification n'entre pas dans le champ d'application de la procédure de révision ;

Considérant que cette modification entre dans le champ d'application de la procédure de modification dite de droit commun ;

Considérant que la procédure de modification est menée à l'initiative du Président de l'EPCI ;

Considérant que la procédure de modification doit être notifiée aux personnes publiques associées mentionnées aux articles L.132-7 et L.132-9 du Code de l'urbanisme ;

Considérant que la procédure de modification nécessite une enquête publique conformément à l'article L.153-41 du Code de l'urbanisme ;

*Sur avis favorable de la commission Aménagement et Urbanisme du 17 janvier 2024,  
Sur avis favorable du Bureau en date du 2 février 2024,*

Après en avoir délibéré, le Conseil Communautaire, à l'unanimité des membres présents ou représentés :

- **VALIDE** le projet de modification de droit commun n°3 du Plan Local d'Urbanisme intercommunal,
- **AUTORISE** Monsieur le Président ou son représentant à signer toute pièce nécessaire à l'exécution de la présente délibération.

Pour extrait conforme,  
à Gien le 21 février 2024

Le Président,  
Francis Cammal

La secrétaire de séance  
Camille Chevallier



**Certifiée exécutoire,**  
*Les formalités de publicité  
ayant été effectuées le 21 février 2024*



# Modification n°3

---

PLAN LOCAL D'URBANISME Intercommunal

COMMUNAUTE DES COMMUNES GIENNOISES

---

Notice de présentation

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

## Table des matières

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

## Coordonnées du maître d'ouvrage

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

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

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

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

Les deux modifications portaient pour la première :

- La réécriture partielle du règlement écrit afin de le rendre plus intelligible et de préciser certaines règles, ainsi que de permettre les constructions industrielles de grande hauteur,
- De supprimer partiellement la servitude PAPAG sur le quartier de la gare,

Et pour la deuxième de rectifier une erreur matérielle de zonage sur le secteur de la Lombarderie.

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

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

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

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

### Justification du choix de la procédure

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

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

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

Par arrêté du Président de la Communauté des Communes Giennoises en date du xxxxxxxxxxxx, la procédure de modification de droit commun n°3 a été engagée.

### Modification du règlement de la ZAC de la Bosserie

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

### Modification du règlement écrit du PLUi

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

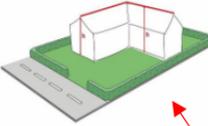
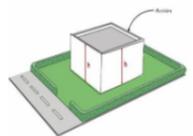
Chapitre	Article	Modification	Justifications
Champ d'application territorial de la charte	1.1	<p>La mention suivante :</p> <p>Elle est annexée au PLU de la zone sans se substituer aux règles générales d'utilisation des sols faisant l'objet des articles du PLU.</p>	<p>Nécessaire pour mise en compatibilité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

Directives	3.3	<p>La mention suivante :</p> <p>Le schéma de principe indique les reculs obligatoires.                  Sur l'ensemble de la ZAC :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>l'implantation des bâtiments devra respecter un recul de 5 m par rapport aux voies internes et aux limites séparatives.</li> <li>l'implantation des portails devra respecter un recul de 5 m par rapport aux voies internes afin de permettre le stationnement provisoire de véhicules légers en cas de fermeture du portail.</li> </ul> <p>Est remplacée par :</p> <p>Le schéma de principe indique les reculs obligatoires.                  Sur l'ensemble de la ZAC :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Les règles de recul par rapport aux limites séparatives (après découpage) et au domaine public devront respecter le règlement des zones UI et AUI du PLUi en vigueur à la date de délivrance des autorisations d'urbanisme.</li> </ul> <p>Cas particuliers : <i>(inchangé)</i></p>	Simplification et uniformisation nécessaire pour mise en compatibilité avec le Plan Local d'Urbanisme intercommunal du 20 décembre 2019
Directives	3.4	<p>La mention suivante :</p> <p>Les eaux pluviales de chaque parcelle devront être traitées avant rejet dans le réseau principal d'eaux pluviales. Chaque parcelle devra donc être équipée d'un déboureur-déshuileur.</p> <p>Est remplacée par :</p> <p>Les eaux pluviales seront prioritairement traitées à la parcelle dans le respect des réglementations en vigueur. L'équipement d'un déboureur-déshuileur devra obligatoirement être réalisé s'il est nécessaire au respect de la réglementation en matière d'eaux pluviales et si le projet n'a d'autre solution qu'un rejet au réseau public de récupération des eaux pluviales.</p> <p>La CDCG sera souveraine quant à la possibilité de rejet dans son réseau d'eaux pluviales.</p>	<p>Simplification et uniformisation nécessaire pour mise en compatibilité avec le Plan Local d'Urbanisme intercommunal du 20 décembre 2019 qui préconise une infiltration à la parcelle en priorité (mais pas exclusive).</p> <p>Néanmoins, suivant la spécificité des projets et leurs besoins, la CDCG restera souveraine en matière de rejets au réseau d'eaux pluviales sur son domaine public.</p>

MODIFICATIONS PROPOSÉES AU REGLEMENT ÉCRIT DU PLUI

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

	4.3		
UB	4.2.7	La construction des immeubles ne peut être admise que dans la zone <del>UBb</del> UBa : A l'exception des <del>maisons individuelles (définies au sens de l'article L231-1 du code de la construction et de l'habitation)</del> constructions à usage d'habitation, la hauteur des constructions est limitée à 12 m à l'acrotère ou au faitage.	Il s'agit de corriger une faute de frappe menant à une incohérence, les immeubles sont interdits en zone UBb Aussi, il est incohérent d'autoriser des maisons individuelles plus hautes que des immeubles
UB	4.3.2	<u>Hormis en secteurs UBj, UBji, UBjif, Uh UBh, Uhi UBhi</u> , les constructions doivent être implantées soit : <ul style="list-style-type: none"> <li>• À l'alignement.</li> <li>• Avec un retrait minimum de 5 mètres.</li> </ul> <p>Il n'est pas fixé de règle en secteur UBj, UBji, Uh UBh, Uhi UBhi, UBjif</p>	Le règlement faisait mention de zones UBji, Uh et Uhi, qui n'existent pas. Il s'agit alors de corriger des fautes de frappe.
UB	4.3.4	En secteur UBj et UBji, Uh UBh et Uhi UBhi,	Le règlement faisait mention de zones Uh et Uhi, qui n'existent pas. Il s'agit alors de corriger des fautes de frappe.
UB (répété dans d'autres zones)	5.1.1	Les bardages en tôle sont interdits.	Il s'agit de corriger une incohérence, les bardages en tôles étant à la fois interdits et autorisés. Le choix est fait de les interdire pour le respect des caractéristiques architecturales locales.
	5.1.3	<del>Les bardages en tôle sont interdits.</del> <del>Les bardages en tôle non prélaquée sont interdits</del>	
UB	5.1.7	Sous réserve des dispositions du PPRI, la hauteur des clôtures est fixée à <del>1.60</del> 1.80 mètre maximum par rapport au niveau naturel du sol.	Il s'agit d'une demande récurrente des administrés que la collectivité a accepté
UI	1	1.2 - Les habitations <u>sous réserve de l'article UI2</u>	Il s'agit de corriger une incohérence. Les habitations étaient interdites mais autorisées sous condition, ce qui n'est pas possible.
UI	1	1.3 - <u>Hormis en secteur UIc</u> , les <u>nouvelles activités commerciales artisanat et commerce de détail et activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle</u> autres que celles visées à l'article UI2	Il s'agit de la réécriture de la sous destination afin de répondre à l'article L.151-28 du code de l'urbanisme.
UI	1	1.8 - <u>En secteur UIa</u> , sont également interdites : <ul style="list-style-type: none"> <li>• Les nouvelles activités industrielles</li> <li>• <del>Les nouveaux entrepôts</del></li> </ul>	La zone UIa accueille des artisans dont certains ont besoin d'espaces de stockage. Il s'agit alors d'autoriser ces entreprises à se développer et maintenir leur activité dans les meilleures conditions.
UI	2	2.3 – <u>Les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés</u>	Il s'agit de corriger une incohérence, les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés sont indispensables dans une zone d'activité (coffrets électriques, réserves incendies...)
UI	2	2.5 – <u>En secteur UIc</u> , seules sont autorisées : <ul style="list-style-type: none"> <li>• Les <u>activités commerciales artisanat et commerce de détail et activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle</u> à condition que leur surface de plancher soit supérieure à 300 m².</li> <li>• Les <u>activités commerciales artisanat et commerce de détail et activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle</u> 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.</li> <li>• Les <u>activités commerciales artisanat et commerce de détail et activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle</u> à condition de justifier d'une vente au détail permanente des produits fabriqués.</li> </ul>	Il s'agit de la réécriture de la sous destination afin de répondre à l'article L.151-28 du code de l'urbanisme.

UI	3.2.2	<p>3.2.2 - La hauteur maximale des constructions, calculée en tout point du bâtiment par rapport au sol naturel ne doit pas excéder :</p> <p><u>En zone UI :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• 15 mètres</li> <li>• 49 m pour des besoins exceptionnels de parties de bâtiments nécessitant une grande hauteur, (tours d'essais, de stockage de gros volumes nécessitant une verticalité, ...).</li> <li>• L'implantation de ce type de construction sur les lignes de crêtes ou les côtes sera proscrite.</li> <li>• Ces constructions devront satisfaire aux dispositions des articles UI-4.1.2 et UI-5.2 afin d'assurer une bonne intégration paysagère et de limiter leurs incidences sur l'environnement.</li> </ul> <p><b>h = 15 m maximum</b></p>  <p><u>En secteurs UIa et UIc :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• 12 mètres</li> </ul> <p>Les ouvrages de faible emprise, tels que souches de cheminée et de ventilation, locaux techniques d'ascenseur, clochetons, tourelles etc... ne sont pas à prendre en compte pour l'application du présent article.</p> <p><b>h=12m maximum</b></p> 	Le déplacement de ce schéma permet de corriger une incohérence des règles édictées dans chaque paragraphe
UI	3.3.2	Les constructions doivent être implantées en retrait de l'alignement avec un minimum de 10 mètres, à l'exception des postes de gardiennage de faible importance pour lesquels une implantation à différente pourra être autorisée <b>afin de respecter la condition d'intégration au bâtiment principal.</b>	Il s'agit de corriger une incohérence, les postes de gardiennage peuvent être indépendants (article 2) mais doivent être intégrés au bâtiment principal. Le choix est fait de les autoriser indépendants.
UI	3.3.2	<p>Une implantation différente des constructions peut être autorisée ou imposée :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Soit lorsque la situation des constructions existantes sur le terrain concerné ou la configuration du parcellaire ne permet pas l'implantation à l'alignement.</li> <li>• 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.</li> <li>• 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</li> </ul> <p><del>• Pour Les petits postes de gardiennage, indépendants des locaux principaux, d'une emprise au sol inférieure à 12 m².</del></p>	Il s'agit de corriger une incohérence avec la règle précédente, qui permet une implantation libre des postes de gardiennage. Ces installations servant en général au contrôle et à la sécurité des sites, il semble peu judicieux d'imposer une implantation particulière de ces constructions qui pourrait être contraire aux exigences de sécurité du site.
UI	5.1	<b>5.1 Coefficient de biotope (surfaces non-imperméabilisées ou eco-aménageables)</b>	Le titre était manquant.
AUI	1	1.2- Les <del>activités commerciales</del> <b>artisanat et commerce de détail et activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle</b>	Il s'agit de la réécriture de la sous destination afin de répondre à l'article L.151-28 du code de l'urbanisme.
A (répété dans d'autres zones)	3.1	<p><del>Sous réserve des règles définies par le PPRI en secteurs indicés « i » :</del></p> <p><b>Définitions :</b></p> <p><del>Possibilités d'aménagement et d'extension pour les constructions à usage d'habitation, non liées et nécessaires à une activité agricole :</del></p> <p><del>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.</del></p> <p><del>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.</del></p> <p><del>3 types de travaux peuvent être admis sous condition :</del></p> <p><b>Changement de destination pour création d'une habitation :</b></p> <p><del>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.</del></p>	<p>Il s'agit de corriger plusieurs incohérences, notamment du fait que la création ou l'aménagement d'extensions ou d'annexes à l'intérieur de dépendances agricoles, accolées ou non, relève d'un changement de destination ou d'un changement d'usage selon les cas.</p> <p>Il s'agit également de rendre plus intelligible ce chapitre, et de réglementer la création d'annexes à l'habitation principale, qui étaient jusque là totalement libres de réglementation.</p>

#### **Aménagement des locaux proches ou attenants aux habitations existantes :**

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

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

La création d'annexes est possible dans la limite de 40 m<sup>2</sup> d'emprise au sol totale à la date d'approbation du PLUi.

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

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

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

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

##### Annexes accolées dans l'emprise des bâtiments existants :

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

##### Annexes en construction nouvelle, indépendante ou accolée :

- \* Limitée à 40 m<sup>2</sup> d'emprise au sol totale à la date d'approbation du PLUi.

#### **Extension des habitations :**

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

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

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

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

##### Extension d'habitation :

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

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

#### **Changement de destination pour création d'une habitation :**

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

La destination d'une ancienne dépendance agricole demeure jusqu'à ce qu'un changement de destination ait fait l'objet d'une

		<p>autorisation d'urbanisme (ex ancienne remise agricole).                  En cas de changement de destination, la nouvelle surface de plancher créé sera limitée à 40% de l'emprise au sol totale des locaux principaux à usage d'habitation existants à la date d'approbation du PLUi.                  La création de nouveaux logements n'est pas autorisée sauf si le bâtiment est identifié par une étoile ; par conséquent l'aménagement des annexes ne doit pas créer de logement supplémentaire.</p> <p><b>Extension des habitations ou de leurs annexes :</b></p> <p>L'extension d'une habitation ou d'une de ses annexes par la création d'une nouvelle construction est limitée à 40 % d'emprise au sol totale ; calculée sur l'emprise au sol des locaux existants à la date d'approbation du PLUi.</p> <p><b>Création d'annexes indépendantes à l'habitation principale :</b></p> <p>La création d'annexes est possible dans la limite de 40 m<sup>2</sup> d'emprise au sol totale à la date d'approbation du PLUi.</p> <p>La création de nouveaux logements n'est pas autorisée ; par conséquent l'aménagement des annexes ne doit pas créer de logement supplémentaire.</p>	
<b>A</b> (répété dans d'autres zones)	3.2.2	Lorsque les constructions possèdent une toiture monopan, la hauteur maximale ne doit pas excéder 4,50 m.	La hauteur des constructions monopan est réduite à 4.50 afin de ne pas s'imposer dans le cadre environnant.
<b>A</b>	3.2.4	3.1.1 Constructions liées et nécessaires à l'activité équine en secteur <b>A ch</b> :	Le règlement faisait mention de la zone « ch » qui n'existe pas. Il s'agit alors de corriger une faute de frappe.
<b>N</b>	Caractère général de la zone	<ul style="list-style-type: none"> <li><b>Nm</b> qui correspond à un secteur de marnière connue où <del>aucune construction n'est possible</del> les constructions peuvent être autorisées sous conditions et sous réserve de présenter une étude géotechnique démontrant la compatibilité du projet avec la nature du sol.</li> </ul>	Il s'agit de l'adaptation au point suivant.
<b>N</b>	1	<p><u>En secteur Nm</u>, toute occupation du sol non visée à l'article N2 est interdite.</p> <p>2.14 – <u>En secteur Nm</u>, seules les annexes et extensions des constructions existantes sont autorisées sous les conditions suivantes :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Toute urbanisation éventuelle devra faire l'objet d'un choix motivé et justifié qui mettra en avant la prise en compte de la présence de l'aléa et des dangers qui en résultent par exemple en réalisation une étude géotechnique,                     <ul style="list-style-type: none"> <li>La hauteur maximale des constructions est limitée à 4.50 m au faitage ou à l'acrotère,</li> </ul> </li> <li>Les constructions devront être implantées à une distance maximale de 25 m de la construction principale, implantation mesurée par rapport à l'implantation de la construction principale à la date d'approbation du PLUi,</li> <li>Les constructions ont une emprise au sol maximale de 100 m<sup>2</sup> cumulée par unité foncière (nombre de constructions prévues et existantes),                     <ul style="list-style-type: none"> <li>Les constructions sont limitées à 3 par unité foncière.</li> </ul> </li> </ul>	<p>Le secteur Nm devient un STECAL. En application de l'article L.151-13, le règlement doit préciser les conditions de hauteur, d'implantation et de densité des constructions, permettant d'assurer leur insertion dans l'environnement et leur compatibilité avec le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone.</p> <p>La zone Nm (environ 3200 m<sup>2</sup>) est constituée de deux jardins entourés par la zone UB. Il s'agit d'anciennes marnières qui ont été comblées.</p> <p>Un des propriétaires avait lors de l'enquête publique concernant l'élaboration du PLUi interrogé le commissaire enquêteur afin de rendre constructible ces terrains. Une étude géotechnique avait été demandée, et une étude G1 avait alors été fournie, jugée non suffisante.</p> <p>L'enquête publique s'est terminée sans que l'étude G2 n'ait pu être fournie à temps.</p> <p>Il s'agit alors de répondre favorablement à cette demande et ainsi permettre un projet validé par l'étude géotechnique, ou en demander l'actualisation, afin de le permettre, dans des conditions très contraintes afin de réduire toute soumission des biens ou personnes à l'éventuel risque lié aux marnes.</p>
<b>N</b>	2	2-6 - <u>En secteur Na</u> , seuls sont admis l'adaptation, le changement de destination, la réfection ou l'extension des constructions <del>commerciales et artisanales</del> à usage d'artisanat et commerce de détail et activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle existantes.	Il s'agit de la réécriture de la sous destination afin de répondre à l'article L.151-28 du code de l'urbanisme.
<b>N</b>	2	2.7- <u>En secteur Nac</u> , seuls sont admis les nouvelles constructions à usage <del>artisanale</del> d'artisanat et commerce de détail et activités	Il s'agit de la réécriture de la sous destination afin de répondre à l'article L.151-28 du code

		de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle, leurs extensions et leurs annexes.	de l'urbanisme.
N	2	2.12 - Pour les bâtiments identifiés au plan de zonage par une étoile rose, le changement de destination à usage <del>d'artisanat, de commerce, de services</del> d'artisanat et commerce de détail et activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle ou de bureaux, est admis à condition d'une intégration satisfaisante au bâti existant.	Il s'agit de la réécriture de la sous destination afin de répondre à l'article L.151-28 du code de l'urbanisme.
N	2	2.15 – Les exploitations forestières.	Les exploitations forestières étaient jusque là interdites en zone N, ce qui n'est pas adapté à un territoire forestier comme le Nord du Giennois.

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

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

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

## Incidences du projet de modification sur l'environnement

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



# Modification n°3

---

PLAN LOCAL D'URBANISME Intercommunal

COMMUNAUTE DES COMMUNES GIENNOISES

---

**Auto évaluation dans le cadre de l'examen  
au cas par cas**

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

## Préambule

La présente auto-évaluation s'inscrit dans le cadre de la procédure d'examen au cas par cas conduite par la Communauté des Communes Giennoises en charge de la procédure d'évolution du Plan Local d'Urbanisme intercommunal.

Elle vise à établir l'existence ou non d'incidences notables de la procédure d'évolution du PLU sur l'environnement et notamment sur la diversité biologique, la population, la santé humaine, la faune, la flore, les sols, les eaux, l'air, les facteurs climatiques, les biens matériels, le patrimoine culturel, y compris le patrimoine architectural et archéologique, les paysages et les interactions entre ces facteurs.

Cette auto-évaluation est établie conformément à l'article R104-34 du code de l'urbanisme et est transmise à l'Autorité environnementale dans le cadre du dossier de saisine.

## Renseignements généraux sur la demande d'examen au cas par cas

Identification de la personne publique responsable : Communauté des Communes Giennoises.

Document concerné : Plan Local d'Urbanisme intercommunal.

Type de procédure : Modification de droit commun.

### Evolutions présentées :

- De modifier le dossier de ZAC de la Bosserie-Nord de Gien faisant suite à la fin de concession d'aménagement avec la SEMDO, adaptant ainsi le document :
  - o Suppression de toutes notions relatives à la SEMDO,
  - o Prise en considération du Plan Local d'Urbanisme intercommunal applicable depuis la fin d'année 2019,
  - o Intégration des évolutions réglementaires pouvant impacter la constructibilité des terrains (ZAN),
  - o Simplification des conditions de délais donnés pour édifier et aménager les terrains ;
- De modifier le règlement du PLUi afin notamment
  - o D'interdire les aérogénérateurs,
  - o De réécrire, pour l'ensemble des zones, les règles liées aux constructions indépendantes, ainsi qu'aux constructions à toiture monopan,
  - o D'interdire, dans l'ensemble des zones, les architectures non locales,
  - o De préciser dans l'ensemble des zones le « ton pierre »,
  - o De préciser, dans l'ensemble des zones, en lien avec les plans de zonage et le règlement annexe, les éléments protégés au titre des articles L.151-19 et L.151-23 du code de l'urbanisme,
  - o De corriger différentes fautes de frappes en zone UB pouvant mener à une absence de réglementation, ou des incohérences,
  - o De corriger une incohérence sur la hauteur des immeubles en zone UB,
  - o D'autoriser les clôtures jusqu'à 1.80m en zone UB et AU,
  - o De préciser, en zones U principalement, les règles concernant les bardages en tôle pour les habitations,
  - o De préciser, en zone UI (et indicées), les conditions d'autorisation des habitations,
  - o De préciser, en zone UI (et indicées), les règles d'implantation des postes de gardiennage et des habitations,
  - o De préciser, en zone UI (et indicées), AUI, A et N, les sous destinations concernées par l'« activité commerciale », artisanale en accord avec l'article L.151-28 du code de l'urbanisme,
  - o De déplacer le schéma à l'article 3.2.2 de la zone UI créant une incohérence (remonté d'un paragraphe),

- D'autoriser en zone U1a les nouveaux entrepôts,
- D'autoriser en zone UI (et indicées) les équipements d'intérêt collectif et /ou de service public,
- De rajouter en zone UI un titre manquant,
- De préciser, en zone A (et indicées), les règles liées aux annexes et extensions dans les constructions existantes,
- De corriger une faute de frappe en zone A pouvant mener à une absence de réglementation,
- De permettre, sous condition d'une étude géotechnique démontrant la compatibilité du projet avec la nature du sol et sous-sol, la construction d'annexes en zone Nm,
- D'autoriser les exploitations forestières en zone N.

### Justification du choix de la procédure

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

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

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

Par arrêté du Président de la Communauté des Communes Giennoises en date du xxxxxxxxxxxx, la procédure de modification de droit commun n°3 a été engagée.

### Méthodologie utilisée

Pour chacune des modifications apportées au document d'urbanisme, seront analysées les incidences notables probables sur :

- la consommation d'espaces agricoles, naturels et forestiers
- la préservation de la biodiversité et des continuités écologiques
- la préservation des zones humides
- l'eau potable et l'assainissement, la gestion des eaux pluviales
- la préservation des paysages, du patrimoine naturel et architectural
- les risques et nuisances
- la préservation de la qualité de l'air, l'énergie ou le climat
- la protection des sites Natura 2000

**Modifications proposées du CCCT - ZAC DE LA BOSSERIE NORD A GIEN**

Chapitre	Article	Modification	Consommation d'ENAF	Biodiversité et continuités écologiques	Zones humides	Eau potable, assainissement, eaux pluviales	Paysages, patrimoine naturel et architectural	Risques et nuisances	Air, énergie, climat	Natura 2000
Sommaire		Remplacement du nom SEMDO ou aménageur par CDCG Remplacement du mot PLU par le mot PLUi	X	x	X	X	x	X	x	x
PREAMBULE	1.1	Ajout de la mention suivante :  Néanmoins, la ZAC de la Bosserie étant dorénavant réalisée et la concession ayant été transférée à la CDCG (délibération du conseil communautaire en date du 15 mars 2019) ; il est nécessaire de réactualiser le cahier des charges en retirant toute annotation relative à la SEMDO et en adaptant la réglementation générale au vu des évolutions réglementaires et de l'application du PLUi sur le territoire de la CDCG.	X	X	X	X	x	X	X	X
PREAMBULE	1.2	La mention suivante :  Le titre I comprend des dispositions d'ordre général déterminant les prescriptions imposées aux constructeurs et aux utilisateurs des terrains pour satisfaire au respect de l'utilité publique ; elles précisent notamment le but de la cession, les conditions générales dans lesquelles la cession est consentie et résolue en cas d'inexécution des obligations. Elles comportent notamment les clauses types approuvées par le décret n° 55-216 du 3 février 1955 en application des dispositions de l'article L.21-3 du code de l'expropriation. (ABROGÉS)  est remplacée par :  Le titre I définit notamment, les conditions dans lesquelles les cessions, locations ou concessions d'usage sont consenties, ainsi que les programmes des constructions à réaliser sur le terrain à céder.	X	X	X	X	x	X	X	X
PREAMBULE	1.2	La mention suivante :  Le titre III fixe les règles et servitudes de droit privé imposées aux constructeurs, à leurs ayants cause à quelque titre que ce soit, ainsi qu'aux propriétaires antérieurs, qui auraient déclaré adhérer au présent cahier des charges par voie de convention avec la CDCG. Il	X	X	X	X	x	X	X	X

		détermine notamment les modalités de la gestion des ouvrages d'intérêt collectif.  Est remplacée par :  Le titre III aborde les conditions de gestion des bâtiments, ouvrages et espaces extérieurs et les dispositions diverses.								
PREAMBULE	1.3	Remplacement du mot PLU par le mot PLUi	X	X	X	X	X	X	X	X
PREAMBULE	1.3	Remplacement du mot SEMDO par CDCG								
PREAMBULE	1.4	La mention suivante :  A l'expiration de la Concession d'Aménagement visée à l'article 1.1 ci-dessus pour quelque raison que ce soit, la collectivité publique cocontractante sera substituée de plein droit à la SEMDO dans tous les droits et obligations résultant pour celle-ci du présent cahier des charges, sans que le constructeur ait le droit de s'y opposer.  Est remplacée par :  La Concession d'Aménagement visée à l'article 1.1 ci-dessus étant expirée, la collectivité publique se substitue de plein droit à la SEMDO dans tous les droits et obligations résultant pour celle-ci du présent cahier des charges, sans que le constructeur ait le droit de s'y opposer.	X	X	X	X	x	X	X	X
PREAMBULE	1.6	La mention suivante :  enfin, on désignera indifféremment sous le vocable SEMDO, ou « société » ou « aménageur » la SEMDO chargée de l'aménagement de la ZAC dans le cadre d'une concession d'aménagement.  Est remplacée par :  enfin, on désignera indifféremment sous le vocable "CDCG", la Communauté des Communes Giennesoises chargée de la gestion de la ZAC.	X	x	x	x	x	X		X
PREAMBULE	1.7	Remplacement du mot SEMDO par CDCG.	X	x	x	x	x	X		X
TITRE I	3	Remplacement du mot PLU par le mot PLUi								
TITRE I	3	La mention suivante :  Le nombre de mètres carrés de surface hors œuvre nette dont la construction est autorisée	X	X	X	X	X	X	X	X



		<p>compter de la signature de l'acte de cession. L'exécution de cette obligation sera considérée comme remplie par la présentation à la CDCG d'une déclaration d'achèvement délivrée par l'architecte du constructeur.</p> <p>Des délais différents pourront être stipulés dans chaque acte de cession ou de location. La CDCG pourra de même accorder des dérogations dans des cas exceptionnels et justifiés.</p> <p>L'attention des acquéreurs est portée sur le Zéro Artificialisation Nette (ZAN) qui est un objectif fixé pour 2050. Il impose aux territoires de réduire de 50 % le rythme d'artificialisation et de la consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers d'ici 2030 par rapport à la consommation mesurée entre 2011 et 2020 puis par tranches de 10 ans. Les demandes d'autorisation et la réalisation des projets dans un délai restreint sont donc vivement conseillées.</p> <p>Les cessions de terrain ne pourront être remises en cause sur ce motif.</p>								
<b>TITRE I</b>	6	Remplacement du mot SEMDO par CDCG.	X	X	X	X	X	X	X	X
<b>TITRE I</b>	6.1	<p>La mention suivante :</p> <p>Si le constructeur n'a pas respecté les délais prévus par l'article 4, la SEMDO le mettra en demeure de satisfaire à ses obligations dans un délai de 10 jours en ce qui concerne les délais du § 1°, 2° et 3° ou dans un délai de 3 mois en ce qui concerne celui du § 4°.</p> <p>Est remplacée par :</p> <p>Si le constructeur n'a pas respecté les délais prévus par l'article 4, la CDCG le mettra en demeure de satisfaire à ses obligations dans un délai de 10 jours en ce qui concerne le dépôt d'une demande de permis de construire ou dans un délai de 3 mois en ce qui concerne le début des travaux.</p>	X	X	X	X	X	X	X	X
<b>TITRE I</b>	6.2	Remplacement du mot SEMDO par CDCG.	X	X	X	X	X	X	X	X
<b>TITRE I</b>	6.2. b	<p>La mention suivante :</p> <p>La plus-value, ou la moins-value, sera fixée par voie d'expertise contradictoire, l'expert de la SEMDO étant l'Administration des Domaines, celui du constructeur pouvant, s'il ne pourvoit pas à sa désignation, être désigné d'office par le Président du Tribunal de Grande Instance sur la requête de la SEMDO.</p> <p>En cas de désaccord entre les experts, un tiers arbitre sera désigné par le Président du</p>	X	X	X	X	X	X	X	X

		<p>Tribunal de Grande Instance du lieu de l'immeuble à la requête du PLUi diligent des experts ou des parties.</p> <p><b>Est remplacée par :</b></p> <p>La plus-value, ou la moins-value, sera fixée par voie d'expertise contradictoire, l'expert de la CDCG étant l'Administration des Domaines, celui du constructeur pouvant, s'il ne pourvoit pas à sa désignation, être désigné d'office par le Président du Tribunal Judiciaire du lieu de l'immeuble sur la requête de la CDCG.</p> <p>En cas de désaccord entre les experts, un tiers arbitre sera désigné par le Président du Tribunal Judiciaire du lieu de l'immeuble à la requête du PLUi diligent des experts ou des parties.</p>								
<b>TITRE I</b>	7	Remplacement du mot SEMDO par CDCG.	X	X	X	X	X	X	X	X
<b>TITRE I</b>	7	<p><b>La mention suivante :</b></p> <p>Toutefois, le constructeur pourra procéder à la cession globale de la propriété des terrains ou à la cession du bail ou, si une partie des constructions a déjà été effectuée, à la vente globale de la partie des terrains non encore utilisés, ou à la cession partielle du bail, à charge pour le bénéficiaire de la cession de réaliser ou d'achever les travaux d'aménagement et de construction. Avant toute cession, le constructeur devra aviser la SEMDO, au moins 3 mois à l'avance, de ses intentions.</p> <p><b>Est complétée par :</b></p> <p>Il doit être pris en considération que la ZAC de la Bosserie Nord est destinée à recevoir uniquement les constructions et installations autorisées dans le PLUi en vigueur.</p>	X	X	X	X	X	X	X	X
<b>TITRE I</b>	8	Remplacement du mot SEMDO par CDCG.	X	X	X	X	X	X	X	X
<b>TITRE II</b>	9	Remplacement du mot SEMDO par CDCG.	X	X	X	X	X	X	X	X
<b>TITRE II</b>	9	<p><b>La mention suivante est supprimée :</b></p> <p>La SEMDO exécutera conformément au PLU, au dossier de réalisation, au programme des équipements publics et à leurs éventuelles modifications, tous les ouvrages de voirie, d'aménagement des espaces libres et de réseaux destinés soit à être incorporés au domaine des collectivités, soit à être remis aux organismes concessionnaires ou à l'association syndicale prévue éventuellement au présent</p>	X	X	X	X	X	X	X	X

		cahier des charges.								
<b>TITRE II</b>	10.1	<p><b>La mention suivante :</b></p> <p>Jusqu'à leur remise à la collectivité intéressée ou à une association syndicale, la SEMDO pourra interdire au public, et notamment aux constructeurs, la circulation et le stationnement sur tout ou partie des voies et places qu'elle aura réalisées.</p> <p>Dès leur ouverture au public, la police y sera assurée par la personne publique compétente conformément à la loi.</p> <p><b>Est remplacée par :</b></p> <p>Les espaces publics, voiries, espaces communs sont accessibles au public. Les stationnements en dehors des terrains cédés, ne sont autorisés qu'aux emplacements de stationnement définis, pour des arrêts temporaires nécessaires aux activités existantes sur la ZAC. Le stationnement des employés et des visiteurs doit se faire sur les terrains privatifs conformément aux règlements applicables (PLUi notamment.)</p>	X	X	X	X	X	X	X	X
<b>TITRE II</b>	10.2	Remplacement du mot SEMDO par CDCG.	X	X	X	X	X	X	X	X
<b>TITRE II</b>	11.1	Remplacement du mot SEMDO par CDCG. Remplacement du mot PLU par PLUi	X	X	X	X	X	X	X	X
<b>TITRE II</b>	12	Remplacement du mot SEMDO par CDCG.	X	X	X	X	X	X	X	X
<b>TITRE II</b>	13	<p><b>La mention suivante est supprimée :</b></p> <p>Les ouvrages à la charge de la SEMDO seront réalisés par celle-ci dans le cadre de la convention publique d'aménagement conclue avec la CDCG, conformément aux prescriptions du PLU et dans les délais fixés à l'article 9 ci-dessus.</p>	X	X	X	X	X	X	X	X
<b>TITRE II</b>	13	Remplacement du mot SEMDO par CDCG.	X	X	X	X	X	X	X	X
<b>TITRE II</b>	14	Remplacement du mot SEMDO par CDCG.	X	X	X	X	X	X	X	X
<b>TITRE II</b>	15	Remplacement du mot SEMDO par CDCG. Remplacement du mot PLU par PLUi	X	X	X	X	X	X	X	X
<b>TITRE II</b>	16	Remplacement du mot SEMDO par CDCG.	X	X	X	X	X	X	X	X
<b>TITRE II</b>	16.1	<p><b>La mention suivante est supprimée :</b></p> <p>Il devra communiquer à la SEMDO une copie du dossier complet de demande du permis de construire, déposé dans le délai prévu à l'article 4.2 ci-dessus, pour que la SEMDO puisse s'assurer que les travaux projetés sont compatibles avec les ouvrages à sa charge,</p>	x	X	X	x	X	X	X	X

		qu'ils permettent une circulation normale et non dangereuse, une bonne desserte et d'assurer aisément la sécurité publique (éclairage). La SEMDO pourra vérifier que l'architecture du projet est compatible avec l'environnement général et la destination de la zone et pourra subordonner son accord aux modifications qui s'avèreraient nécessaires de ce chef.								
<b>TITRE II</b>	17	Remplacement du mot SEMDO par CDCG.	X	X	X	X	X	X	X	X
<b>TITRE III</b>	19	Remplacement du mot SEMDO par CDCG.	X	X	X	X	X	X	X	X
<b>TITRE III</b>	20	<p>La mention suivante est supprimée :</p> <p>Aucun dispositif extérieur de réception ne sera admis lorsque les immeubles seront reliés à un réseau de télédistribution ou à une antenne collective. Les immeubles collectifs non raccordés devront obligatoirement être équipés d'antennes collectives, avec un maximum d'une antenne par cage d'escalier, les antennes individuelles étant formellement prohibées.</p>	X	X	X	X	X	X	X	X
<b>TITRE III</b>	20	<p>La mention suivante est supprimée :</p> <p>Aucun dispositif extérieur de réception ne sera admis lorsque les immeubles seront reliés à un réseau de télédistribution ou à une antenne collective. Les immeubles collectifs non raccordés devront obligatoirement être équipés d'antennes collectives, avec un maximum d'une antenne par cage d'escalier, les antennes individuelles étant formellement prohibées.</p>	X	X	X	X	X	X	X	X
<b>TITRE III</b>	20	<p>La mention suivante :</p> <p>Il est interdit, à tout propriétaire ou locataire, de céder pour publicité ou affichage ou d'employer soi-même à cet effet tout ou partie du terrain ou des constructions autres que ceux affectés à usage commercial. La société pourra, toutefois, accorder des dérogations et en fixer les conditions, mais seulement pendant la durée de la concession.</p> <p>Est remplacée par :</p> <p>Il est interdit, à tout propriétaire ou locataire, de céder pour publicité ou affichage ou d'employer soi-même à cet effet tout ou partie du terrain ou des constructions autres que ceux affectés à son usage propre.</p>	X	X	X	X	Incidence positive, le cadre paysager de la zone est alors préservé	X	X	X



<b>principe</b>		(...) sous réserve des évolutions réglementaires du code de l'Energie								
<b>Limites de prestation générales de principe</b>	2	<p><b>Erreur A RECTIFIER dans le tableau GAZ</b></p> <p><b>La mention suivante :</b></p> <p>Tous travaux de maçonnerie, de fixation ou d'encastrement de réservation (fourreaux). Conduite, détendeurs, compteurs, armoires techniques, distribution dans les logements.</p> <p><b>Est remplacée par :</b></p> <p>Tous travaux de maçonnerie, de fixation ou d'encastrement de réservation (fourreaux). Conduite, détendeurs, compteurs, armoires techniques, et distribution.</p>	X	X	X	X	X	X	X	X
<b>Limites de prestation générales de principe</b>	2	<p><b>Le tableau ESPACES LIBRES :</b></p> <p>Aménagement des espaces privés, et plantations selon le POS/PLU</p> <p><b>Est actualisé :</b></p> <p>Aménagement des espaces privés, et plantations selon le PLUi.</p>	X	X	X	X	X	X	X	X
<b>Limites de prestation générales de principe</b>	2	<p><b>La mention suivante :</b></p> <p>Enfin il est rappelé que la ZAC est soumise à la loi sur l'Eau, et qu'un dossier d'Autorisation a été déposé en Préfecture par la SEMDO : Copie de l'arrêté faite à l'acquéreur qui en reconnaît la diffusion.</p> <p><b>Est actualisée :</b></p> <p>Enfin il est rappelé que la ZAC est soumise à la loi sur l'Eau. Une copie de l'arrêté en vigueur sera fournie aux acquéreurs.</p>	X	X	X	<p>Incidence positive : Mise à jour du dossier loi sur l'Eau</p>	X	X	X	X

### Modifications proposées à l'attestation de surface de plancher – ANNEXE 2

Chapitre	Article	Modification	Consommation d'ENAF	Biodiversité et continuités écologiques	Zones humides	Eau potable, assainissement, eaux pluviales	Paysages, patrimoine naturel et architectural	Risques et nuisances	Air, énergie, climat	Natura 2000
Attestation de SP		<p><b>La mention suivante :</b></p> <p>En application de l'article L. 311-6 du Code de l'urbanisme et du CCCT concernant la ZAC de la BOSSERIE NORD à GIEN, il est indiqué ci-après le nombre de mètres carrés de surface hors œuvre nette autorisé sur l'unité foncière cédée.</p>	X	x	X	X	x	X	x	x
		<p><b>Est remplacée par :</b></p> <p>En application de l'article L. 311-6 du Code de l'urbanisme et du CCCT concernant la ZAC de la BOSSERIE NORD à GIEN, il est indiqué ci-après le nombre de mètres carrés de surface de plancher autorisé sur l'unité foncière cédée.</p>								

### Modifications proposées à la charte paysagère – ANNEXE 3

Chapitre	Article	Modification	Consommation d'ENAF	Biodiversité et continuités écologiques	Zones humides	Eau potable, assainissement, eaux pluviales	Paysages, patrimoine naturel et architectural	Risques et nuisances	Air, énergie, climat	Natura 2000
Champ d'application territorial de la charte	1.1	<p><b>La mention suivante :</b></p> <p>Elle est annexée au PLU de la zone sans se substituer aux règles générales d'utilisation des sols faisant l'objet des articles du PLU.</p>	X	x	X	X	x	X	x	x
		<p><b>Est remplacée :</b></p> <p>Elle est annexée au PLUi de la zone sans se substituer aux règles générales d'utilisation des sols faisant l'objet des articles du PLUi.</p>								
Situation et renseignements généraux	1.2	<p><b>La mention suivante :</b></p> <p>Le secteur est classé en zone AUI, avec au Nord les terrains de la Métairie Neuve.</p>	X	x	X	X	x	X	x	x
		<p><b>Est remplacée par :</b></p> <p>Le secteur est classé en zones UI et AUI du PLUi, avec au Nord les terrains de la Métairie Neuve.</p>								
Principe général d'aménagement	2.4	<p><b>La mention suivante :</b></p> <p>Le site est destiné à recevoir des activités industrielles et technologiques. Les bâtiments à implanter dans les zones seront des bâtiments</p>	X	x	X	X	x	X	x	x

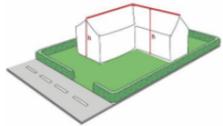
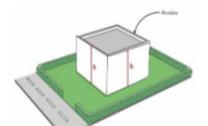
		<p>de types industriels de moyennes et grandes tailles.</p> <p><b>Est remplacée par :</b></p> <p>Le site est destiné à recevoir des activités autorisées par le PLUi en vigueur.</p>								
<b>Directives</b>	3.1	<p><b>La mention suivante :</b></p> <p>Les constructions qui seront implantées sur les parcelles situées le long de la RD 940 devront respecter une hauteur maximale de 12 m.</p> <p>Aucune limite de hauteur ne sera imposée sur les autres parcelles de la ZAC.</p> <p><b>Est remplacée par :</b></p> <p>Les constructions qui seront implantées sur les parcelles situées le long de la RD 940 devront respecter une hauteur maximale de 12 m.</p> <p>Les autres parcelles de la ZAC seront soumises au règlement des zones UI et AUI du PLUi en vigueur à la date de délivrance des autorisations d'urbanisme.</p>	X	x	X	X	x	X	x	x
<b>Directives</b>	3.2	<p><b>La mention suivante :</b></p> <p>L'aménagement des terrains devra respecter les coefficients suivants :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• coefficient d'imperméabilisation : valeur maximale = 0,8</li> <li>• coefficient d'emprise au sol : 0,7</li> <li>• coefficient d'occupation du sol : 2,5</li> </ul> <p><b>Est remplacée par :</b></p> <p>L'aménagement des terrains devra respecter les coefficients des zones UI et AUI du PLUi en vigueur à la date de délivrance des autorisations d'urbanisme.</p>	X	x	X	X	x	X	x	x
<b>Directives</b>	3.3	<p><b>La mention suivante :</b></p> <p>Le schéma de principe indique les reculs obligatoires.</p> <p>Sur l'ensemble de la ZAC :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• l'implantation des bâtiments devra respecter un recul de 5 m par rapport aux voies internes et aux limites séparatives.</li> </ul>	X	x	X	X	x	X	x	x

		<ul style="list-style-type: none"> <li>l'implantation des portails devra respecter un recul de 5 m par rapport aux voies internes afin de permettre le stationnement provisoire de véhicules légers en cas de fermeture du portail.</li> </ul> <p>Est remplacée par :</p> <p>Le schéma de principe indique les reculs obligatoires.</p> <p>Sur l'ensemble de la ZAC :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Les règles de recul par rapport aux limites séparatives (après découpage) et au domaine public devront respecter le règlement des zones UI et AUI du PLUi en vigueur à la date de délivrance des autorisations d'urbanisme.</li> </ul> <p>Cas particuliers : <i>(inchangé)</i></p>								
<b>Directives</b>	3.4	<p>La mention suivante :</p> <p>Les eaux pluviales de chaque parcelle devront être traitées avant rejet dans le réseau principal d'eaux pluviales. Chaque parcelle devra donc être équipée d'un débourbeur-déshuileur.</p> <p>Est remplacée par :</p> <p>Les eaux pluviales seront prioritairement traitées à la parcelle dans le respect des réglementations en vigueur.</p> <p>L'équipement d'un débourbeur-déshuileur devra obligatoirement être réalisé s'il est nécessaire au respect de la réglementation en matière d'eaux pluviales et si le projet n'a d'autre solution qu'un rejet au réseau public de récupération des eaux pluviales.</p> <p>La CDCG sera souveraine quant à la possibilité de rejet dans son réseau d'eaux pluviales.</p>	X	x	X	X	x	X	x	x

Modifications apportées au règlement écrit du PLUi

Zone	Article	Modification	Consommation d'ENAF	Biodiversité et continuités écologiques	Zones humides	Eau potable, assainissement, eaux pluviales	Paysages, patrimoine naturel et architectural	Risques et nuisances	Air, énergie, climat	Natura 2000
UA (répété dans d'autres zones)	1	1.1 - Les aérogénérateurs	X	Incidence positive, les risques de collision avec l'avifaune sont réduits	X	X	Incidence positive, le paysage Giennois est déjà marqué par la traversée de nombreuses lignes à haute tension et des centrales nucléaires voisines, l'ajout d'éoliennes réduirait encore plus la qualité du cadre paysager du territoire	X	Incidence négative, la production d'énergies renouvelables sera interdite pour les éoliennes	Incidence positive, les risques de collision avec l'avifaune sont réduits
UA	4.3.1	Lorsque les constructions ne possèdent qu'un pan, elles doivent être adossées à un mur existant.	X	X	X	X	Les toitures à <b>monopan</b> sont autorisées uniquement en cas d'extension ou d'annexe accolée. (5.1.4)  Il s'agit uniquement d'une précision complémentaire concernant l'implantation des constructions à toiture monopan en zone UA, cœurs de bourgs	X	X	X
UA (répété dans d'autres zones)	5.1.1	Les constructions y compris les annexes et les extensions doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, du site et des paysages. Les constructions d'architecture non locale sont interdites (chalet, mas provençal, colonnades...)	X	X	X	X	Incidence positive, actuellement aucune contrainte architecturale n'est prévue dans le règlement écrit	X	X	X
UA (répété dans d'autres zones)	5.1.3	Les façades doivent être de nuance claire et de teintes gris, blanc cassé, beige, ocre beige, ton pierre sable de Loire, brique, ocre jaune ou de teinte similaire.  En cas d'utilisation d'un produit de finition, le résultat devra être mat et respecter les teintes gris clair à sombre, blanc cassé, beige, ocre beige, ton pierre sable de Loire, brique, ocre jaune ou de teinte similaire.	X	X	X	X	Incidence positive, actuellement le ton pierre peut faire appel à de la pierre noire volcanique, de la pierre rose des Vosges ou encore de la pierre dorée du lyonnais qui ne sont pas représentatifs de la région	X	X	X
UA (répété dans d'autres zones)	5.1.4	Les toitures des constructions annexes indépendantes doivent comporter au moins <del>un</del> deux pans avec une pente adaptée à la nature des matériaux employés, sans pouvoir être inférieure à 10°.	X	X	X	X	X	X	X	X
UA (répété)	5.2	Les sujets identifiés en tant qu'élément du paysage à protéger au titre	X	X	X	X	Incidence positive, actuellement ces	X	X	X

dans d'autres zones)		de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme doivent être conservés. Il s'agit aux plans de zonage des « Éléments du paysage à préserver – patrimoine architectural ».						éléments ne sont pas identifiés sous les mêmes termes aux plans de zonage, cela clarifie la situation			
UA (répété dans d'autres zones)	6.3	Les sujets identifiés en tant qu'élément du paysage à protéger au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme doivent être conservés. Il s'agit aux plans de zonage des « Éléments du paysage à préserver – patrimoine naturel ».	X	X	X	X		Incidence positive, actuellement ces éléments ne sont pas identifiés sous les mêmes termes aux plans de zonage, cela clarifie la situation	X	X	X
UB	4.1	En secteurs <del>UBh</del> UBh et <del>UBhi</del> UBhi :	X	X	X	X		X	X	X	X
UB (répété dans d'autres zones)	4.2.3	Lorsque les constructions ne possèdent qu'un pan, elles doivent être adossées à un mur existant et leur hauteur est limitée à 9 4.50 m. <del>La hauteur des annexes est limitée à 4.50 m.</del>	X	X	X	X		Incidence positive, la limitation en hauteur et implantation des constructions monopan permet d'en réduire l'impact visuel dans le patrimoine local qui est principalement à deux ou quatre pans	X	X	X
	4.3	Lorsque les constructions ne possèdent qu'un pan, elles doivent être adossées à un mur existant.									
UB	4.2.7	La construction des immeubles ne peut être admise que dans la zone <del>UBb</del> UBa : A l'exception des <del>maisons individuelles (définies au sens de l'article L231-1 du code de la construction et de l'habitation)</del> constructions à usage d'habitation, la hauteur des constructions est limitée à 12 m à l'acrotère ou au faitage.	X	X	X	X		Incidence positive, la trame urbaine sera plus cohérente en interdisant des maisons individuelles plus hautes que des immeubles, et en recadrant les immeubles en zone UBa qui leur est dédiée	X	X	x
UB	4.3.2	Hormis en secteurs UBj, <del>UBji</del> UBji, UBjf, <del>Uh</del> UBh, <del>Uhi</del> UBhi, les constructions doivent être implantées soit : • À l'alignement. • Avec un retrait minimum de 5 mètres.  Il n'est pas fixé de règle en secteur UBj, UBji, <del>Uh</del> UBh, <del>Uhi</del> UBhi, UBjf	X	X	X	X		X	X	X	X
UB	4.3.4	En secteur UBj et UBji, <del>Uh</del> UBh et <del>Uhi</del> UBhi,	X	X	X	X		X	X	X	X
UB (répété dans d'autres zones)	5.1.1	Les bardages en tôle sont interdits.	X	X	X	X		X	X	X	X
	5.1.3	<del>Les bardages en tôle sont interdits.</del> <del>Les bardages en tôle non prélaquée sont interdits</del>									
UB (répété dans d'autres zones)	5.1.7	Sous réserve des dispositions du PPRI, la hauteur des clôtures est fixée à <del>1.60</del> 1.80 mètre maximum par rapport au niveau naturel du sol.	X	X	X	X		X	X	X	X
UI	1	1.2 - Les habitations sous réserve de l'article UI2	X	X	X	X		X	X	X	X
UI	1	1.3 - Hormis en secteur UIc, les <del>nouvelles activités commerciales artisanat et commerce de détail et activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle</del> autres que celles visées à l'article UI2	X	X	X	X		X	X	X	X
UI	1	1.8 - En secteur UIa, sont également interdites : • Les nouvelles activités industrielles • <del>Les nouveaux entrepôts</del>	X	X	X	X		X	X	X	X

UI	2	2.3 – Les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	X	X	X	X	X	X	X	X
UI	2	<p>2.5 – En secteur UIc, seules sont autorisées :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Les activités commerciales artisanat et commerce de détail et activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle à condition que leur surface de plancher soit supérieure à 300 m<sup>2</sup>.</li> <li>Les activités commerciales artisanat et commerce de détail et activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle de moins de 300 m<sup>2</sup> 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.</li> <li>Les activités commerciales artisanat et commerce de détail et activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle à condition de justifier d'une vente au détail permanente des produits fabriqués.</li> </ul>	X	X	X	X	X	X	X	X
UI	3.2.2	<p>3.2.2 - La hauteur maximale des constructions, calculée en tout point du bâtiment par rapport au sol naturel ne doit pas excéder :</p> <p><u>En zone UI :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>15 mètres</li> <li>49 m pour des besoins exceptionnels de parties de bâtiments nécessitant une grande hauteur, (tours d'essais, de stockage de gros volumes nécessitant une verticalité, ...).</li> <li>L'implantation de ce type de construction sur les lignes de crêtes ou les côteaux sera proscrite.</li> <li>Ces constructions devront satisfaire aux dispositions des articles UI-4.1.2 et UI-5.2 afin d'assurer une bonne intégration paysagère et de limiter leurs incidences sur l'environnement.</li> </ul> <p><b>h = 15 m maximum</b></p>  <p><u>En secteurs UIa et UIc :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>12 mètres</li> </ul> <p>Les ouvrages de faible emprise, tels que souches de cheminée et de ventilation, locaux techniques d'ascenseur, clochetons, tourelles etc... ne sont pas à prendre en compte pour l'application du présent article.</p> <p><b>h=12m maximum</b></p> 	X	X	X	X	X	X	X	X
UI	3.3.2	Les constructions doivent être implantées en retrait de l'alignement avec un minimum de 10 mètres, à l'exception des postes de gardiennage de faible importance pour lesquels une implantation à différente pourra être autorisée afin de respecter la condition d'intégration au bâtiment principal.	X	X	X	X	X	X	X	X
UI	3.3.2	<p>Une implantation différente des constructions peut être autorisée ou imposée :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Soit lorsque la situation des constructions existantes sur le terrain concerné ou la configuration du parcellaire ne permet pas l'implantation à l'alignement.</li> <li>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.</li> <li>Soit lorsque la construction est édifiée à l'angle de plusieurs</li> </ul>	X	X	X	X	X	X	X	X



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

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

~~Annexes accolées dans l'emprise des bâtiments existants :~~

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

~~Annexes en construction nouvelle, indépendante ou accolée :~~

- ~~\* Limitée à 40 m<sup>2</sup> d'emprise au sol totale à la date d'approbation du PLUi.~~

**Extension des habitations :**

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

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

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

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

~~Extension d'habitation :~~

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

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

**Changement de destination pour création d'une habitation :**

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

La destination d'une ancienne dépendance agricole demeure jusqu'à ce

		<p>qu'un changement de destination ait fait l'objet d'une autorisation d'urbanisme (ex ancienne remise agricole).</p> <p>En cas de changement de destination, la nouvelle surface de plancher créé sera limitée à 40% de l'emprise au sol totale des locaux principaux à usage d'habitation existants à la date d'approbation du PLUi.</p> <p>La création de nouveaux logements n'est pas autorisée sauf si le bâtiment est identifié par une étoile ; par conséquent l'aménagement des annexes ne doit pas créer de logement supplémentaire.</p> <p><b>Extension des habitations ou de leurs annexes :</b></p> <p>L'extension d'une habitation ou d'une de ses annexes par la création d'une nouvelle construction est limitée à 40 % d'emprise au sol totale ; calculée sur l'emprise au sol des locaux existants à la date d'approbation du PLUi.</p> <p><b>Création d'annexes indépendantes à l'habitation principale :</b></p> <p>La création d'annexes est possible dans la limite de 40 m<sup>2</sup> d'emprise au sol totale à la date d'approbation du PLUi.</p> <p>La création de nouveaux logements n'est pas autorisée ; par conséquent l'aménagement des annexes ne doit pas créer de logement supplémentaire.</p>								
<b>A</b> (répété dans d'autres zones)	3.2.2	Lorsque les constructions possèdent une toiture monopan, la hauteur maximale ne doit pas excéder 4,50 m.	X	X	X	X	Incidence positive, la limitation en hauteur des constructions monopan permet d'en réduire l'impact visuel dans le patrimoine local qui est principalement à deux ou quatre pans	X	X	X
<b>A</b>	3.2.4	3.1.1 Constructions liées et nécessaires à l'activité équine en secteur <b>A ch</b> :	X	X	X	X	X	X	X	X
<b>N</b>	Caractère général de la zone	<ul style="list-style-type: none"> <li><b>Nm</b> qui correspond à un secteur de marnière connue où <del>aucune construction n'est possible</del> les constructions peuvent être autorisées sous conditions et sous réserve de présenter une étude géotechnique démontrant la compatibilité du projet avec la nature du sol.</li> </ul>	X	X	X	X	X	X	X	X
<b>N</b>	1	<p><u>En secteur Nm</u>, toute occupation du sol non visée à l'article N2 est interdite.</p> <p>2.14 – <u>En secteur Nm</u>, seules les annexes et extensions des constructions existantes sont autorisées sous les conditions suivantes :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Toute urbanisation éventuelle devra faire l'objet d'un choix motivé et justifié qui mettra en avant la prise en compte de la présence de l'aléa et des dangers qui en résultent par exemple en réalisation une étude géotechnique,</li> <li>La hauteur maximale des constructions est limitée à 4.50 m au faitage ou à l'acrotère,</li> <li>Les constructions devront être implantées à une distance maximale de 25 m de la construction principale, implantation</li> </ul>	Incidence négative, augmentation de l'imperméabilisation pour 200 m <sup>2</sup> maximum dans le secteur Nm	X	X	Incidence négative, augmentation potentielle de la consommation d'eau potable en cas de création de piscine par exemple	X	X	X	X

	2	<p>mesurée par rapport à l'implantation de la construction principale à la date d'approbation du PLUi,</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Les constructions ont une emprise au sol maximale de 100 m<sup>2</sup> cumulée par unité foncière (nombre de constructions prévues et existantes),</li> <li>Les constructions sont limitées à 3 par unité foncière.</li> </ul>								
N	2	2-6 - En secteur Na, seuls sont admis l'adaptation, le changement de destination, la réfection ou l'extension des constructions commerciales et artisanales à usage d'artisanat et commerce de détail et activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle existantes.	X	X	X	X	X	X	X	X
N	2	2.7- En secteur Nac, seuls sont admis les nouvelles constructions à usage artisanale d'artisanat et commerce de détail et activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle, leurs extensions et leurs annexes.	X	X	X	X	X	X	X	X
N	2	2.12 - Pour les bâtiments identifiés au plan de zonage par une étoile rose, le changement de destination à usage d'artisanat, de commerce, de services d'artisanat et commerce de détail et activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle ou de bureaux, est admis à condition d'une intégration satisfaisante au bâti existant.	X	X	X	X	X	X	X	X
N	2	2.15 – Les exploitations forestières.	Incidence négative, potentielles constructions d'exploitations forestières	X	X	Incidence négative, potentielle augmentation de la consommation d'eau potable selon les éventuelles exploitations pouvant s'implanter	X	X	X	X

## Conclusion

Considérant que la modification du règlement écrit a pour principal objectif la clarification et l'adaptation mineure de certaines règles, ces modifications n'ont pas d'incidence sur l'environnement, voire des incidences positives.

Les seules modifications ayant des incidences sur l'environnement au sens large sont l'interdiction de l'implantation d'aérogénérateurs, la constructibilité réduite en secteur Nm, ainsi que l'autorisation d'implantation d'exploitations agricoles en zone N.

- L'interdiction de l'implantation des aérogénérateurs est notamment justifiée par la présence de zones favorables presque uniquement en zones boisées, à proximité d'une ZICO, au Nord du territoire Giennois. Ces secteurs n'ont pour cette raison pas été reportés dans les zones d'accélération du développement des ENR. **Les incidences sont donc équilibrées entre positives et négatives.**
- La constructibilité en zone Nm (création d'un STECAL) ne concerne que 200 m<sup>2</sup> constructible pour l'ensemble de la zone, soit 6.5 % de la zone Nm (3200m<sup>2</sup>). **Les incidences sont donc mineures, ce secteur se situant par ailleurs en plein cœur d'une zone déjà urbanisée.**
- La zone N concerne les bois et étangs du territoire, et est de fait dédiée à l'exploitation forestière. Il semble donc opportun de permettre à une exploitation forestière de s'implanter si une demande est un jour émise, ce qui n'est encore jamais arrivé sur le territoire communautaire, les bois représentant en grande partie des réserves de chasse. **Les incidences sont donc négatives, mais maîtrisées.**

La modification du règlement de la ZAC de la Bosserie a pour principal objectif la modernisation du document depuis la fin de concession avec la SEMDO et l'approbation du PLUi, ainsi que l'actualisation en 2022 du dossier loi sur l'eau pour lequel les études terrain imposées dans les mesures de suivi vont débuter en 2024. **Les incidences sont donc positives dans le sens où le dossier loi sur l'eau est actualisé et de nouvelles études seront menées.**

**La présente procédure ne produit ainsi pas d'incidences négatives notables sur l'environnement. Une évaluation environnementale n'est donc pas nécessaire.**



# Modification n°3

---

PLAN LOCAL D'URBANISME Intercommunal

COMMUNAUTE DES COMMUNES GIENNOISES

---

## REGLEMENT

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

## Table des matières

TITRE I : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE URBAINE (UA) .....	11
Caractère général de la zone.....	11
SECTION 1 – DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURES D’ACTIVITE .....	12
Article UA1 - Constructions interdites.....	12
Article UA2 – Constructions soumises à condition .....	12
Article UA3 – Mixité fonctionnelle .....	12
SECTION 2 – CARACTERISTIQUE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE.....	13
Article UA4 – Volumétrie et implantation des constructions.....	13
<b>4.1</b> Emprise au sol.....	13
<b>4.2</b> Hauteur des constructions.....	13
4.2.1 - Prescriptions générales.....	13
4.2.2 - Constructions à deux pans minimum.....	14
4.2.3 - Constructions en toiture plate .....	14
4.2.4 - En secteurs UAj et UAji, la hauteur maximum est limitée à 4.5 mètres. ....	15
4.2.5 - Toutefois, une hauteur différente pourra être autorisée ou imposée dans les cas suivants :	15
<b>4.3</b> Implantation des constructions.....	15
4.3.1 - Dispositions générales.....	15
4.3.2 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques.....	15
4.3.3 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives.....	16
4.3.4 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres .....	16
Article UA5 – Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère .....	17
<b>5.1</b> Aspect extérieur des constructions .....	17
5.1.1 - Prescriptions générales.....	17
5.1.2 Règles alternatives .....	17
5.1.3 – Façades.....	17
5.1.4 – Toitures.....	18
5.1.5 – Ouvertures et systèmes d’occultation .....	19
5.1.6 - Devantures commerciales.....	20
5.1.7 – Clôtures .....	20
<b>5.2</b> Prescriptions des éléments du paysage à conserver (article L151-19) .....	22
Article UA6 – Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et des abords des constructions. 22	
<b>6.1</b> Coefficient de biotope (surfaces non-imperméabilisées ou eco-amenageables) .....	22
<b>6.2</b> Espaces libres et plantations .....	22
<b>6.3</b> Prescriptions des éléments du paysage a conserver (article L151-23) .....	22



Article UA7 – Stationnement.....	22
<b>7.1</b> - Prescriptions générales .....	22
<b>7.2</b> – Aires de stationnement pour véhicules propres.....	23
<b>7.3</b> – Dispositions relatives aux cycles .....	23
<b>7.4</b> – Règle alternative .....	23
<b>SECTION 3 – EQUIPEMENTS ET RESEAUX.....</b>	<b>24</b>
Article UA8 – Desserte par les voies publiques ou privées .....	24
Article UA9 – Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics .....	24
<b>9.1</b> Alimentation en eau potable.....	24
<b>9.2</b> Assainissement .....	24
9.2.1 - Eaux usées domestiques .....	24
9.2.2 - Eaux usées non domestiques .....	25
9.2.3 - Eaux pluviales.....	25
<b>9.3</b> Conditions de desserte en infrastructure et réseaux électroniques .....	25
TITRE II : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE URBAINE (UB) .....	26
Caractère général de la zone .....	26
SECTION 1 – DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURES D’ACTIVITE .....	27
Article UB1 - Constructions interdites.....	27
Article UB2 – Constructions soumises à condition.....	27
Article UB3 – Mixité fonctionnelle .....	27
SECTION 2 – CARACTERISTIQUE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE .....	28
Article UB4 – Volumétrie et implantation des constructions.....	28
<b>4.1</b> Emprise au sol.....	28
<b>4.2</b> Hauteur des constructions.....	28
4.2.1 - Prescriptions générales .....	28
4.2.2 - Constructions à deux pans minimum.....	29
4.2.3 – Constructions à un pan.....	29
4.2.4 - Constructions à toiture plate .....	29
4.2.5 - En secteurs UBj, UBji et UBjf, la hauteur maximum est limitée à 4.5 mètres.....	30
4.2.6 - Toutefois, une hauteur différente pourra être autorisée ou imposée dans les cas suivants : .....	30
4.2.7 – Construction des immeubles .....	30
<b>4.3</b> Implantation des constructions .....	30
4.3.1 - Dispositions générales.....	30
4.3.2 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques.....	30
4.3.3 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives.....	31
4.3.4 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres .....	31
Article UB5 – Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère .....	32



<b>5.1</b>	Aspect extérieur des constructions .....	32
5.1.1	- Prescriptions générales .....	32
5.1.2	- Règles alternatives .....	32
5.1.3	- Façades.....	32
5.1.4	- Toitures.....	33
5.1.5	- Ouvertures et systèmes d’occultation .....	34
5.1.6	- Devantures commerciales.....	35
5.1.7	- Clôtures .....	35
<b>5.2</b>	Prescriptions des éléments du paysage a conserver (article L151-19) .....	36
Article UB6 – Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et des abords des constructions.		37
<b>6.1</b>	Coefficient de biotope (surfaces non-imperméabilisées ou eco-amenageables) .....	37
<b>6.2</b>	Espaces libres et plantations .....	37
<b>6.3</b>	Prescriptions des éléments du paysage a conserver (article L151-23) .....	37
Article UB7 – Stationnement.....		37
<b>7.1</b>	- Prescriptions générales .....	37
<b>7.2</b>	- Règle applicable aux constructions à usage d'habitation.....	37
<b>7.3</b>	- Aires de stationnement pour véhicules propres .....	38
<b>7.4</b>	- Dispositions relatives aux cycles.....	38
<b>7.5</b>	- Règle alternative.....	38
SECTION 3 – EQUIPEMENTS ET RESEAUX.....		39
Article UB8– Desserte par les voies publiques ou privées .....		39
Article UB9 – Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics.....		39
<b>9.1</b>	Alimentation en eau potable.....	39
<b>9.2</b>	Assainissement .....	39
9.1.1	- Eaux usées domestiques .....	39
9.1.2	- Eaux usées non domestiques .....	40
9.1.3	- Eaux pluviales.....	40
<b>9.3</b>	Conditions de desserte en infrastructure et réseaux électroniques .....	40
TITRE III : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE URBAINE (UI) .....		41
Caractère général de la zone .....		41
SECTION 1 – DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURES D’ACTIVITE .....		42
Article UI1 - Constructions interdites.....		42
Article UI2 – Constructions soumises à condition.....		42
SECTION 2 – CARACTERISTIQUE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE .....		43
Article UI3 – Volumétrie et implantation des constructions.....		43
<b>3.1</b>	Emprise au sol.....	43
<b>3.2</b>	Hauteur des constructions.....	43
3.1.1	- Prescriptions générales .....	43



3.2.1	- La hauteur maximale des constructions, calculée en tout point du bâtiment par rapport au sol naturel ne doit pas excéder : .....	43
3.2.2	- Toutefois, une hauteur différente pourra être autorisée ou imposée dans les cas suivants : .....	44
<b>3.3</b>	Implantation des constructions.....	44
3.3.1	- Dispositions générales.....	44
3.3.2	- Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques.....	44
3.3.3	- Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives.....	44
Article UI4 – Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère .....		45
<b>4.1</b>	Aspect extérieur des constructions .....	45
4.1.1	- Prescriptions générales .....	45
4.1.2	- Règles alternatives .....	45
4.1.3	- Façades.....	46
4.1.4	- Toitures.....	46
4.1.5	- Clôtures.....	46
<b>4.2</b>	Prescriptions des éléments du paysage à conserver (article L151-19) .....	46
Article UI5 – Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et des abords des constructions ..		47
<b>5.1</b>	Coefficient de biotope (surfaces non-imperméabilisées ou eco-aménageables).....	47
5.1.1	- Règles applicables .....	47
5.1.2	- Définition des espaces éco aménageables.....	47
5.1.3	- Règles alternatives.....	47
<b>5.2</b>	Espaces libres et plantations .....	47
<b>5.3</b>	Prescriptions des éléments du paysage à conserver (article L151-23) .....	48
Article UI6 – Stationnement.....		48
<b>6.1</b>	- Prescriptions générales .....	48
<b>6.2</b>	Aires de stationnement pour véhicules propres.....	48
<b>6.3</b>	- Dispositions relatives aux cycles .....	48
SECTION 3 – EQUIPEMENTS ET RESEAUX.....		49
Article UI7 – Desserte par les voies publiques ou privées .....		49
Article UI8 – Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics .....		49
<b>8.1</b>	Alimentation en eau potable.....	49
<b>8.2</b>	Assainissement .....	49
8.2.1	- Eaux usées domestiques .....	50
8.2.2	- Eaux usées non domestiques .....	50
8.2.3	- Eaux pluviales.....	50
<b>8.3</b>	Conditions de desserte en infrastructure et réseaux électroniques.....	50
TITRE IV : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A URBANISER (AU).....		51
Caractère général de la zone .....		51



SECTION 1 – DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURES D’ACTIVITE .....	52
Article AU1 - Constructions interdites .....	52
Article AU2 – Constructions soumises à condition .....	52
SECTION 2 – CARACTERISTIQUE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE .....	53
Article AU3 – Volumétrie et implantation des constructions.....	53
<b>3.1</b> Emprise au sol.....	53
<b>3.2</b> Hauteur des constructions.....	53
3.2.1 - Prescriptions générales .....	53
3.2.2 - Constructions à deux pans minimum .....	53
3.2.3 - Constructions en toiture terrasse.....	54
3.2.4 – Constructions à un pan.....	54
3.2.5 – Construction des immeubles.....	54
<b>3.3</b> Implantation des constructions.....	54
3.3.1 - Dispositions générales.....	54
3.3.2 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques.....	55
3.3.3 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives.....	55
Article AU4 – Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère .....	55
<b>4.1</b> Aspect extérieur des constructions .....	55
4.1.1 - Prescriptions générales .....	55
4.1.2 - Règles alternatives .....	56
4.1.3 – Façades.....	56
4.1.4 – Toitures.....	57
4.1.5 – Ouvertures et systèmes d’occultation .....	58
4.1.6 – Clôtures .....	59
<b>4.2</b> Prescriptions des éléments du paysage à conserver (article L151-19) .....	60
Article AU5 – Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et des abords des constructions. 60	
<b>5.1</b> Coefficient de biotope (surfaces non-imperméabilisées ou eco-amenageables) .....	60
<b>5.2</b> Espaces libres et plantations .....	60
<b>5.3</b> Prescriptions des éléments du paysage à conserver (article L151-23) .....	61
Article AU6 – Stationnement.....	61
<b>6.1</b> - Prescriptions générales .....	61
<b>6.2</b> - Règle applicable aux constructions à usage d’habitation .....	61
<b>6.3</b> – Aires de stationnement pour véhicules propres.....	61
<b>6.4</b> – Dispositions relatives aux cycles .....	61
<b>6.5</b> – Règle alternative .....	61
SECTION 3 – EQUIPEMENTS ET RESEAUX.....	62
Article AU7 – Desserte par les voies publiques ou privées .....	62
Article AU8 – Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics.....	62

<b>8.1</b>	Alimentation en eau potable.....	62
<b>8.2</b>	Assainissement .....	62
8.2.1	– Eaux usées domestiques.....	63
8.2.2	– Eaux usées non domestiques .....	63
8.2.3	– Eaux pluviales.....	63
<b>8.3</b>	Conditions de desserte en infrastructure et réseaux électroniques.....	63
TITRE V : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A URBANISER (AUI).....		64
Caractère général de la zone .....		64
SECTION 1 – DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURES D’ACTIVITE .....		65
Article AUI1 – Constructions interdites.....		65
Article AUI2 – Constructions soumises à condition .....		65
SECTION 2 – CARACTERISTIQUE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE.....		66
Article AUI3 – Volumétrie et implantation des constructions.....		66
<b>3.1</b>	Emprise au sol.....	66
<b>3.2</b>	Hauteur des constructions.....	66
3.2.1	- Prescriptions générales .....	66
3.2.2	- La hauteur maximale des constructions, calculée en tout point du bâtiment par rapport au sol naturel, ne doit pas excéder : .....	66
3.2.3	- Toutefois, une hauteur différente pourra être autorisée ou imposée dans les cas suivants : 67	
<b>3.3</b>	Implantation des constructions.....	67
3.3.1	- Dispositions générales.....	67
3.3.2	- Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques .....	68
3.3.3	- Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives.....	68
Article AUI4 – Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère .....		68
<b>4.1</b>	Aspect extérieur des constructions .....	68
4.1.1	- Prescriptions générales .....	68
4.1.2	- Règles alternatives .....	68
4.1.3	- Façades .....	69
4.1.4	- Toitures .....	69
4.1.5	- Clôtures .....	70
<b>4.2</b>	Prescriptions des éléments du paysage à conserver (article L151-19) .....	70
Article AUI5 – Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et des abords des constructions		70
<b>5.1</b>	Coefficient de biotope (surfaces non-imperméabilisées ou eco-aménageables) .....	70
5.1.1	- Règles applicables .....	70
5.1.2	- Définition des espaces écoaménageables .....	70
5.1.3	- Règles alternatives .....	71
<b>5.2</b>	Espaces libres et plantations .....	71



<b>5.3</b>	Prescriptions des éléments du paysage à conserver (article L151-23) .....	71
Article AUI6 – Stationnement.....		71
<b>6.1</b>	- Prescriptions générales .....	71
<b>6.2</b>	– Aires de stationnement pour véhicules propres.....	71
<b>6.3</b>	– Dispositions relatives aux cycles.....	72
SECTION 3 – EQUIPEMENTS ET RESEAUX.....		72
Article AUI7 – Desserte par les voies publiques ou privées .....		72
Article AUI8 – Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics.....		72
<b>8.1</b>	Alimentation en eau potable.....	73
<b>8.2</b>	Assainissement .....	73
8.2.1	- Eaux usées domestiques .....	73
8.2.2	- Eaux usées non domestiques .....	73
8.2.3	- Eaux pluviales.....	73
<b>8.3</b>	Conditions de desserte en infrastructure et réseaux électroniques .....	73
TITRE VI : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AGRICOLE (A).....		74
Caractère général de la zone .....		74
SECTION 1 – DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURES D’ACTIVITE .....		75
Article A1 - Constructions interdites.....		75
Article A2 – Constructions soumises à condition.....		75
SECTION 2 – CARACTERISTIQUE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE .....		76
Article A3 – Volumétrie et implantation des constructions .....		76
<b>3.1</b>	Emprise au sol.....	76
<b>3.2</b>	Hauteur des constructions.....	78
3.2.1	– Prescriptions générales.....	78
3.2.2	3.2–2 - Constructions à usage d'habitation,.....	78
3.2.3	Constructions à usage d’activités ou agricole : .....	80
3.2.4	Constructions liées et nécessaires à l’activité équine en secteur A ch : .....	80
3.2.5	–Toutefois, une hauteur différente pourra être autorisée ou imposée dans les cas suivants : 80	
<b>3.3</b>	Implantation des constructions .....	80
3.3.1	–Dispositions générales.....	80
3.3.2	Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques.....	80
3.3.3	Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives.....	80
3.3.4	–Implantation des constructions les unes par rapport aux autres .....	80
Article A4 – Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère.....		81
<b>4.1</b>	Aspect extérieur des constructions .....	81
4.1.1	Prescriptions générales .....	81
4.1.2	Règles alternatives .....	81

4.1.3	Façades.....	81
4.1.4	Toitures .....	82
4.1.5	Ouvertures.....	84
4.1.6	Clôtures .....	84
<b>4.2</b>	Prescriptions des éléments du paysage à conserver (article L151-19) .....	85
Article A5 – Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et des abords des constructions.. 85		
<b>5.1</b>	Coefficient de biotope (surfaces non-imperméabilisées ou eco-amenageables) .....	85
<b>5.2</b>	Espaces libres et plantations .....	85
<b>5.3</b>	Prescriptions des éléments du paysage à conserver (article L151-23) .....	85
Article A6 – Stationnement .....		
<b>6.1</b>	Prescriptions générales .....	85
SECTION 3 – EQUIPEMENTS ET RESEAUX .....		
Article A7 – Desserte par les voies publiques ou privées..... 86		
Article A8 – Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics .....		
<b>8.1</b>	Alimentation en eau potable.....	86
<b>8.2</b>	Assainissement .....	86
8.2.1	Eaux usées domestiques .....	86
8.2.2	8.2–2 - Eaux usées non domestiques .....	86
8.2.3	8.2–3 - Eaux pluviales .....	87
<b>8.3</b>	Conditions de desserte en infrastructure et réseaux électroniques .....	87
TITRE II : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES (N)..... 88		
Caractère général de la zone .....		
SECTION 1 – DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURES D’ACTIVITE .....		
Article –1 - Constructions interdites .....		
Article N2 – Constructions soumises à condition..... 89		
SECTION 2 – CARACTERISTIQUE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE .....		
Article N3 – Volumétrie et implantation des constructions..... 91		
<b>3.1</b>	Emprise au sol.....	91
<b>3.2</b>	Hauteur des constructions .....	93
3.2.1	Prescriptions générales.....	94
3.2.2	- Constructions à usage d'habitation et dans les secteurs Ng, Nr, Nt et Nti :.....	94
3.2.3	– Construction à usage agricole ou d’activités et dans les secteurs Na et Nac :.....	95
3.2.4	– Constructions liées et nécessaires à l’activité d’élevage canin et de chenil en secteur Nch : .....	95
3.2.5	– Règles alternatives .....	95
<b>3.3</b>	Implantation des constructions .....	95
3.3.1	– Dispositions générales.....	95
3.3.2	– Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques .....	95



3.3.3	Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives .....	95
3.3.4	Implantation des constructions les unes par rapport aux autres .....	95
Article N4	– Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère .....	96
4.1	Aspect extérieur des constructions .....	96
4.1.1	Prescriptions générales .....	96
4.1.2	- Règles alternatives .....	96
4.1.3	- Façades .....	96
4.1.4	- Toitures .....	98
4.1.5	Ouvertures .....	99
4.1.6	Clôtures .....	100
4.2	Prescriptions des éléments du paysage à conserver (article L151-19) .....	100
Article N5	– Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et des abords des constructions	101
5.1	Coefficient de biotope (surfaces non-imperméabilisées ou eco-aménageables) .....	101
5.2	Espaces libres et plantations .....	101
5.3	Prescriptions des éléments du paysage à conserver (article L151-23) .....	101
Article N6	– Stationnement .....	101
6.1	Prescriptions générales .....	101
<b>SECTION 3 – EQUIPEMENTS ET RESEAUX</b> .....		102
Article 7	– Desserte par les voies publiques ou privées .....	102
Article N8	– Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics .....	102
8.1	Alimentation en eau potable .....	102
8.2	Assainissement .....	102
8.2.1	- Eaux usées domestiques .....	102
8.2.2	- Eaux usées non domestiques .....	103
8.2.3	- Eaux pluviales .....	103
8.3	Conditions de desserte en infrastructure et réseaux électroniques .....	103

# TITRE I : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE URBAINE (UA)

## CARACTERE GENERAL DE LA ZONE

La zone UA correspond au tissu historique des villes et des villages du territoire de la Communauté de Communes. Il se caractérise sur le plan morphologique avec un bâti ancien, implanté dans la majeure partie des cas à l'alignement et au moins sur une limite séparative. La minéralité domine avec des murs de clôtures qui viennent compléter ces alignements partiels. Les matériaux employés sont les matériaux traditionnels de la région : ardoises, tuiles plates brun-rouge, pierre en façade ou briques, teintes ocrée-beige. La zone UA est une zone qui assure la mixité des fonctions et au sein desquelles les activités, les équipements, les services etc... côtoient l'habitat tant qu'elles n'induisent pas des problèmes de sécurité et/ou de salubrité publique.

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

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

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

Cette zone UA inclut les secteurs suivants :

- **UAai, UAbi et UAji** qui correspond aux zones inondables des zones UA et qui donc renvoie au règlement du PPRI.
- **UAj** qui correspond aux reliquats d'unité foncière, partiellement constructibles, à destination de **jardins d'agrément**. Ces secteurs constituent une zone tampon entre le tissu urbanisé et les grands espaces naturels et/ou agricoles.
- **UAh qui correspond à des hameaux** au sens de la loi Littoral et de l'I.A.U. d'Ile de France à savoir « *un hameau est un petit ensemble d'habitations principalement d'origine rurale, d'une dizaine de constructions, groupées à l'origine autour d'une ferme agricole. Il se caractérise par sa taille modeste et son organisation dépend largement des traditions locales (maillage viaire etc...)* ». Ils constituent donc de petites structures urbanisées qui, de par cette occupation du sol, ne peuvent être classées en zone A ou N. Ces hameaux de la zone UA en possèdent les caractéristiques architecturales et morphologiques : bâti ancien, alignement, implantation en limite séparative etc... Néanmoins, ils n'ont pas vocation à se développer et se densifier au même titre que les écarts bâtis de la zone Naturelle ou Agricole
- **UAa qui correspond au cœur de ville de Gien** avec des caractéristiques qui lui sont propres : très grandes hauteurs, pente de toiture forte pour correspondre à la période de reconstruction, des clôtures de grandes hauteurs et minérales.
- **UAb qui correspond au centre-ville de Gien (hormis l'hyper centre) et aux centres villages** de Coullons, Les Choux, Nevoy, Poilly-lez-Gien, Saint-Brisson-sur-Loire, Saint-Gondon et Saint-Martin-sur-Ocre. Il reprend les caractéristiques architecturales historiques de ces zones : grandes hauteurs, clôtures mixtes mais avec une forte tendance minérale.
- **UAc qui correspond aux centres villages** des petites communes (Le Moulinet-sur-Solin, Langesse et Boismorand) avec des caractéristiques de centres villages ruraux : petites hauteurs de construction, clôtures plus végétalisées etc...

## SECTION 1 – DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE 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 UA<sub>h</sub>, UA<sub>j</sub> et UA<sub>ji</sub>, 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.
- 1.6 - Les aérogénérateurs

### Article UA2 – Constructions soumises à condition

Sont admis sous réserve :

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

2.1 - Les constructions et installations nouvelles, l'adaptation, le changement de destination, la réfection ou l'extension des constructions existantes, de quelque destination que ce soit, autres que celles visées à l'article 1.

2.2 - En secteur UA<sub>j</sub> et UA<sub>ji</sub> seuls sont admises les annexes aux constructions principales.

2.3 En secteur UA<sub>h</sub>, 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.

### 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.

**Article R151-37** –Créé par [Décret n°2015-1783 du 28 décembre 2015 - art. – version janvier 2016](#)

*Afin d'assurer la mise en œuvre des objectifs de mixité sociale et fonctionnelle, le règlement peut :*

- 1° Définir des règles permettant d'imposer une mixité des destinations ou sous-destinations au sein d'une construction ou d'une unité foncière ;**
- 2° Définir, pour certaines destinations et sous-destinations, des majorations de volume constructible qu'il détermine en référence à l'emprise au sol et la hauteur ;**
- 3° Définir des règles différenciées entre le rez-de-chaussée et les étages supérieurs des constructions ;**
- 4° Identifier et délimiter, dans le ou les documents graphiques, les quartiers, îlots et voies dans lesquels doit être préservée ou développée la diversité commerciale, notamment à travers les commerces de détail et de proximité, et définir, le cas échéant, les règles spécifiques permettant d'atteindre cet objectif ;**

## SECTION 2 – CARACTERISTIQUE URBAINE, ARCHITECTURALE 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 UA<sub>h</sub>, UA<sub>j</sub> et UA<sub>ji</sub>.

##### En secteurs UA<sub>h</sub> :

- 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 m<sup>2</sup>.
- L'emprise au sol des piscines est limitée à 75 m<sup>2</sup> à la date d'approbation du PLUi.

En secteurs UA<sub>j</sub> et UA<sub>ji</sub>, l'emprise au sol totale des nouvelles constructions ne pourra excéder 50 m<sup>2</sup> pour les annexes indépendantes et 75 m<sup>2</sup> pour les piscines à la date d'approbation du PLUi.

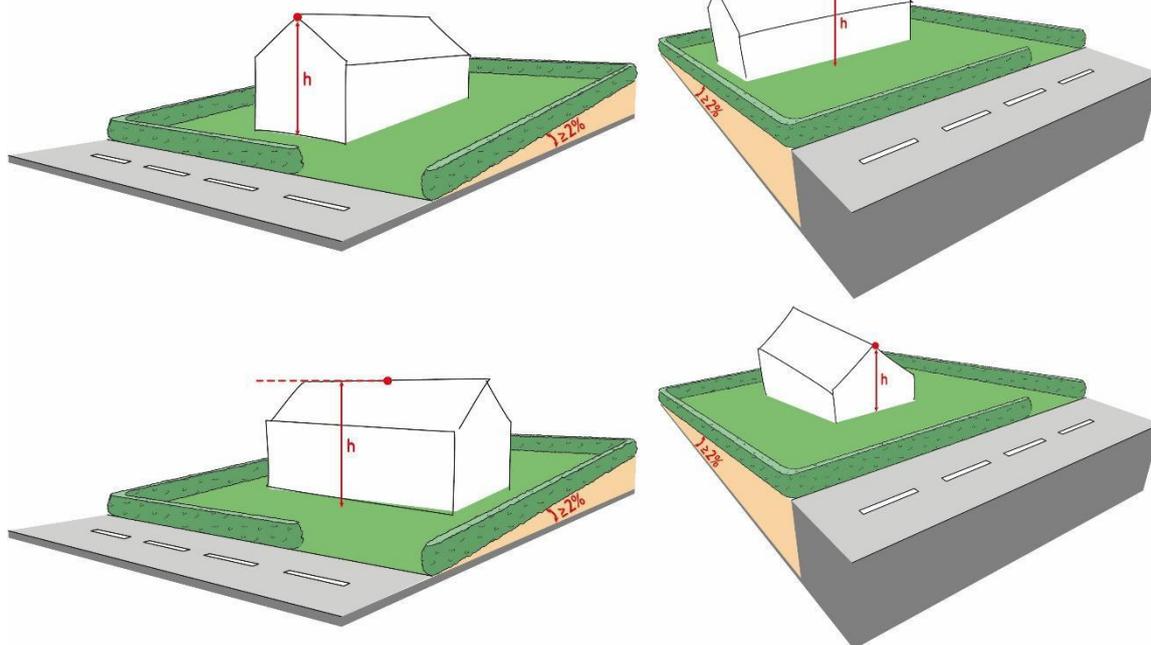
#### 4.2 Hauteur des constructions

##### 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 1/5° 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.

Zone UA

**h = 17 m maximum (secteur UAa)**

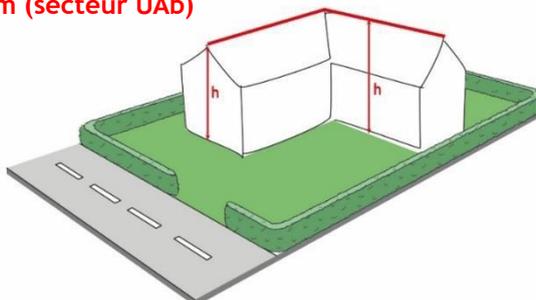


4.2.2 - Constructions à deux pans minimum

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.

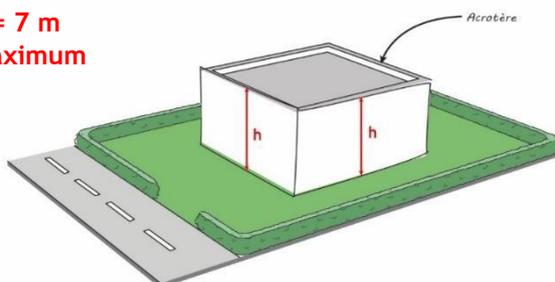
**h = 12 m maximum (secteur UAb)**



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.

**h = 7 m maximum**



## Zone UA

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.

## 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 m<sup>2</sup> 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.

Lorsque les constructions ne possèdent qu'un pan, elles doivent être adossées à un mur existant.

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

#### Définition

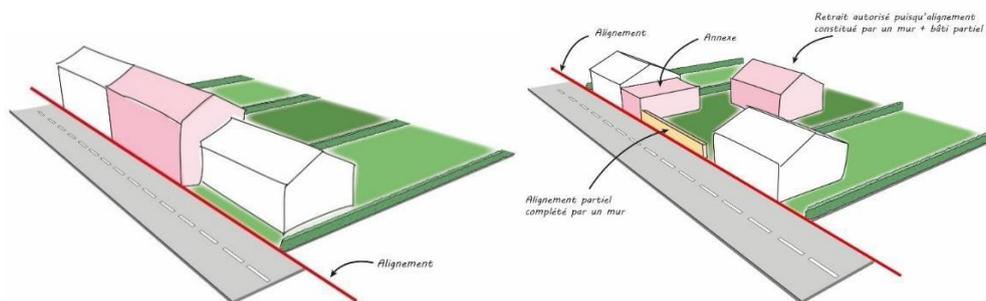
Les dispositions d'implantation par rapport aux voies et emprises publiques s'appliquent à toutes voies publiques ou privées ouvertes à la circulation générale et aux emprises publiques.

#### Règles d'implantation

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

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

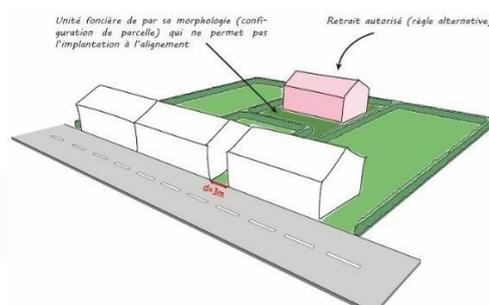
La continuité du front bâti pourra être partielle dans le cas où elle est complétée par des murs. Lorsque cette continuité est réalisée, une implantation en retrait de l'alignement peut être admise.



#### Règle alternative

Une implantation différente des constructions peut être autorisée ou imposée :

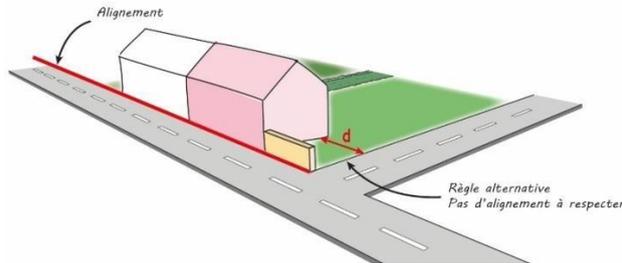
- Soit lorsque la situation des constructions existantes sur le terrain concerné ou la configuration du



Zone UA

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

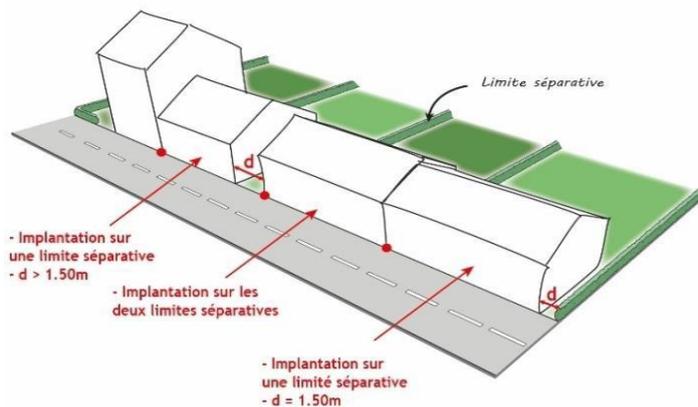
- Soit en cas d'extension ou d'aménagement d'une construction existante dont l'implantation n'est pas conforme à la présente règle sans aggraver la non-conformité.
- Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics et/ou d'intérêt collectif qui présentent des qualités architecturales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



4.3.3 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

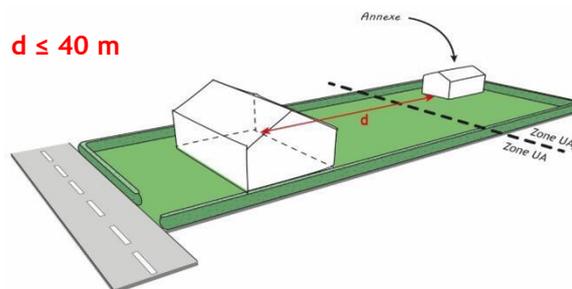
Hormis en UAj, UAji et en UAh, les constructions devront s'implanter sur au moins une limite séparative.

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.



4.3.4 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres

En secteur UAj et UAji, 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.



## 5.1 Aspect extérieur des constructions

### 5.1.1 - Prescriptions générales

Les constructions y compris les annexes et les extensions doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, du site et des paysages. Les constructions d'architecture non locale sont interdites (chalet, mas provençal, colonnades...)

**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, 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.

### 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 m<sup>2</sup>, 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 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.

### 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**

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

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 sable de Loire**, brique, ocre jaune ou de teinte similaire.

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

**Constructions annexes indépendantes**

Les annexes indépendantes 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, les matériaux translucides ou transparents peuvent être autorisés.

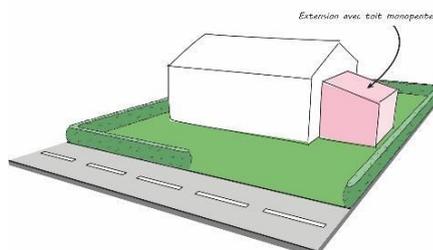
## 5.1.4 – Toitures

**Constructions principales, extensions et annexes accolées****Pente et pans :**

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

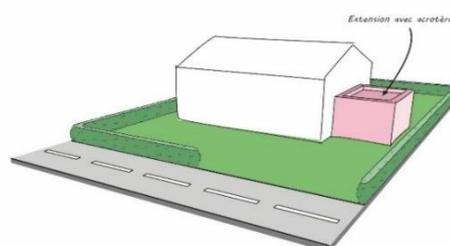
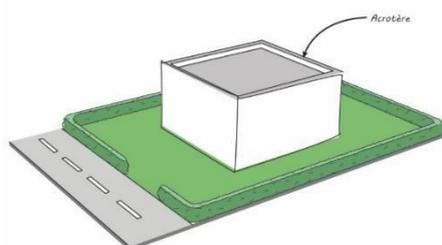
- Entre 35° et 45° pour l'ensemble de la zone UA hormis en secteur UAa,
- Entre 35° et 50° pour le secteur UAa,

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



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 à usage d'habitation initiale.



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

### Aspect :

Dans le cas des toitures à pans :

- **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.
- Seules les teintes rouges, brun-rouge, couleur ardoise, acier ou zinc sont autorisées.
- **Pour les constructions datant de la fin du 19<sup>ème</sup> siècle**, il conviendrait de conserver et d'utiliser la tuile mécanique losangée

La densité minimale exigée est de 20 tuiles/ardoises au m<sup>2</sup>.

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

### Constructions annexes indépendantes

#### Pente et pans :

Les toitures des constructions annexes indépendantes doivent comporter au moins  deux pans avec une pente adaptée à la nature des matériaux employés, sans pouvoir être inférieure 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 carports les toitures peuvent comporter un ou plusieurs pans dont la pente n'est pas réglementée.

#### Aspects et teintes :

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

Pour les verrières, les pergolas, les carports, les extensions vitrées, les abris de piscine, les serres, 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 et systèmes d'occultation

### 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

## Zone UA

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 ouvertures devront alors être plus hautes que larges et en harmonie avec les fenêtres de l'étage si existant.

#### 5.1.7 – Clôtures

##### **Prescriptions générales**

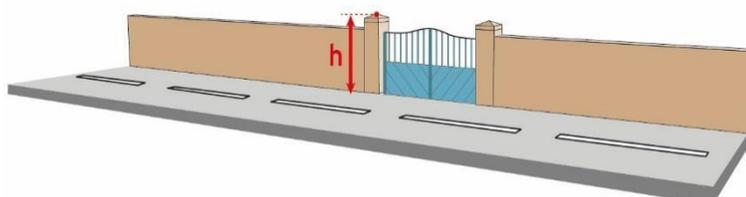
Les matériaux destinés à être recouverts (brique creuse, parpaing, etc.) doivent être enduits ou être doublés par un parement. Inversement, les matériaux destinés à rester apparents ne doivent pas recevoir de mise en peinture.

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 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.



**1,50 m ≤ h ≤ 2,20 m**  
**(secteur UAa)**

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'entraînent pas une aggravation de la non-conformité.

### **Les clôtures à l'alignement**

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

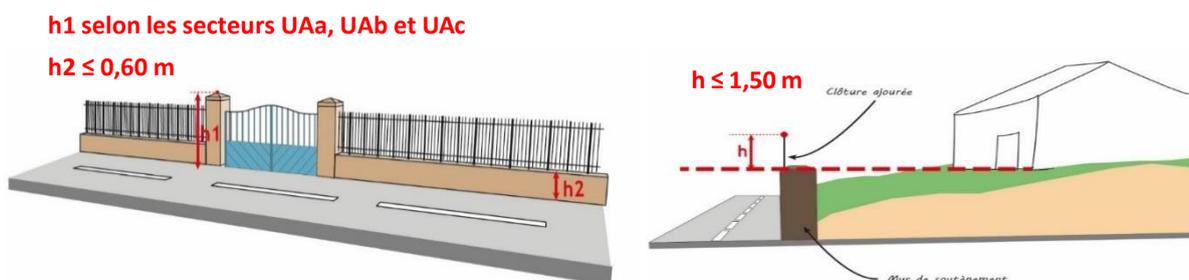
En secteur UAa, seuls sont autorisés les murs pleins réalisés avec un enduit dont l'aspect et la couleur seront en harmonie avec la construction principale.

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

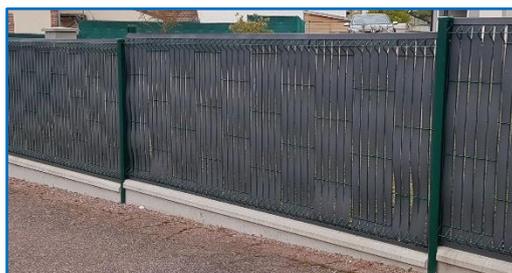
- **Le mur plein réalisé avec un enduit** dont l'aspect et la couleur seront en harmonie avec la construction principale.
- **Le mur plein en panneaux** constitués de matériaux composite, aluminium ou béton moulé



- **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.

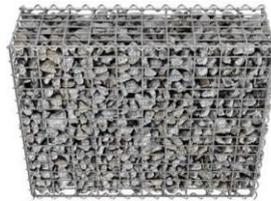


- **Le grillage doublé d'une haie.**
- **Les clôtures constituées de plaque en soubassement de 30 cm maximum surmontées d'un grillage.**



- **Les murs en gabions sont interdits.**

## Zone UA



## 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. Il s'agit aux plans de zonage des « **Éléments du paysage à préserver – patrimoine architectural** ».

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.

## Article UA6 – Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et des abords des constructions

### 6.1 Coefficient de biotope (surfaces non-imperméabilisées ou eco-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 m<sup>2</sup> 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. Il s'agit aux plans de zonage des « **Éléments du paysage à préserver – patrimoine naturel** ».

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 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 m<sup>2</sup>.

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 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.

## 7.3 – 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 m<sup>2</sup> à destination du stationnement cycle. Ces dispositions concernent les parcs de stationnements d'accès destinés aux seuls occupants de l'immeuble ou salariés de l'entreprise.

## 7.4 – Règle alternative

Les obligations de l'alinéa 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.

## 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 m<sup>2</sup> 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 UA9 – Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics

### 9.1 Alimentation en eau potable

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

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

### 9.2 Assainissement

#### 9.2.1 - Eaux usées domestiques

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

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

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

### 9.2.2 - Eaux usées non domestiques

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

## TITRE II : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE URBAINE (UB)

### CARACTERE GENERAL DE LA ZONE

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

La zone UB, tout comme la zone UA, est une zone qui assure la mixité des fonctions et au sein desquelles les activités, les équipements, les services etc... côtoient l'habitat tant qu'elles n'induisent pas des problèmes de sécurité et/ou de salubrité publique.

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

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

La zone UB comprend les secteurs suivants :

- UBbi, UBei, UBhi et UBji qui correspond aux zones inondables des zones UB et qui donc renvoie au règlement du PPRI.
- UBa qui comprend les secteurs de grands collectifs et qui nécessitent donc des grandes hauteurs. Ces secteurs se situent sur la commune de Gien.
- UBb qui correspond au tissu urbain récent des communes de Gien, Coullons, Les Choux, Nevoy, Poilly-lez-Gien, Saint-Brisson-sur-Loire, Saint-Gondon et Saint-Martin-sur-Ocre. Il se caractérise par des hauteurs moyennes plus importantes que dans les villages ruraux.
- UBc qui correspond au tissu urbain récent des communes de Boismorand, Langesse et Le Moulinet-sur-Solin. Il se caractérise par une faible hauteur des constructions.
- UBf qui correspond au lotissement dans les bois de Boismorand et pour lequel une faible emprise a été requise afin d'en conserver les caractéristiques et éviter une densification qui viendrait amplifier le déséquilibre avec le bourg ainsi que générer des difficultés en matière de desserte des réseaux.
- UBe qui correspond aux secteurs d'équipements présents dans le tissu urbanisé. Il s'agit généralement des zones avec de grandes emprises (collège, équipements sportifs, salle de fêtes etc...).
- UBph qui correspond à des secteurs dédiés aux panneaux photovoltaïques
- UBj qui correspond aux reliquats d'unité foncière, partiellement constructibles, à destination de **jardins d'agrément**. Ces secteurs constituent une zone tampon entre le tissu urbanisé et les grands espaces naturels et/ou agricoles. Ils n'ont pas pour vocation à se densifier mais à être conservés en jardin d'agrément afin de maintenir des espaces de respiration dans le tissu aggloméré.
- UBjf qui correspond aux **jardins familiaux présents sur la commune de Gien**. Ils ont pour vocation à être conservés en jardin d'agrément afin de maintenir des espaces de respiration dans le tissu aggloméré.
- UBh qui correspond à des **hameaux** au sens de la loi Littoral et de l'I.A.U. d'Ile de France à savoir « un hameau est un petit ensemble d'habitations principalement d'origine rurale, d'une dizaine de constructions, groupées à l'origine autour d'une ferme agricole. Il se caractérise par sa taille modeste et son organisation dépend largement des traditions locales (maillage viaire etc...) ». Ils constituent donc de petites structures urbanisées qui, de par cette occupation du sol, ne peuvent être classées en zone A ou N. Ces hameaux de la zone UB en possèdent les caractéristiques architecturales et morphologiques : bâti plus récent, implantation en milieu de parcelles, végétalisation importante des clôtures... Néanmoins, ils n'ont pas vocation à se développer et se densifier au même titre que les écarts bâtis de la zone Naturelle ou Agricole.

## SECTION 1 – DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE 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 m<sup>2</sup> et non visée à l'article 2.6 est interdite jusqu'au 30 septembre 2024.
- 1.6 - Sont également interdites les occupations et utilisations du sol visées à l'article UB2 et qui ne répondent pas aux conditions imposées à cet article.
- 1.7 - Les aérogénérateurs

### Article UB2 – Constructions soumises à condition

Sont admis sous réserve :

- Du respect des dispositifs du PPRI
  - D'être compatible avec les OAP -Orientations d'Aménagement et de Programmation- (pièce 3 du PLUi)
  - Qu'ils ne portent pas atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique
  -
- 2.1 - Les constructions et installations nouvelles, l'adaptation, le changement de destination, la réfection ou l'extension des constructions existantes, de quelque destination que ce soit, autres que celles visées à l'article 1.
  - 2.2 - L'adaptation, le changement de destination, la réfection ou l'extension des constructions agricoles existantes.
  - 2.3 - En secteurs UBe et UBei seuls sont admis les équipements d'intérêt collectif et/ou de services publics.
  - 2.4 - En secteurs UBph seuls sont admis les installations et constructions dédiées aux panneaux photovoltaïques
  - 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.

### 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.

## SECTION 2 – CARACTERISTIQUE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

### 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-sous réserve des dispositions du PPRI-, l'emprise au sol totale des constructions ne pourra excéder 50 m<sup>2</sup> pour les annexes et 75 m<sup>2</sup> pour les piscines à la date d'approbation du PLUi.

En secteur UBif, Sur chaque jardin, la construction d'un unique abri sera autorisée, dont l'emprise au sol ne pourra excéder 10 m<sup>2</sup> à la date d'approbation du PLUi.

#### En secteurs Ubh-UBh et Ubhi UBhi :

Sous réserve des règles définies par le PPRI :

- L'emprise au sol totale des extensions des constructions d'habitation est limitée à 40 % de leur emprise au sol à la date d'approbation du PLUi.
- L'extension totale des habitations dans les annexes accolées est permise jusqu'à 60 m<sup>2</sup>
- L'emprise au sol totale des nouvelles annexes indépendantes à la date d'approbation du PLUi est limitée à 50 m<sup>2</sup>.
- L'emprise au sol des piscines est limitée à 75 m<sup>2</sup> à la date d'approbation du PLUi.

Dans le secteur identifié au plan au titre de l'article L.151-41.5° du code de l'urbanisme, jusqu'au 30 septembre 2024 :

- Les nouvelles constructions ne devront pas excéder 20 m<sup>2</sup> d'emprise au sol à la date d'approbation du PLUi.
- L'emprise au sol des extensions et des annexes accolées ne devra pas excéder 40% de l'emprise au sol de la construction principale à la date d'approbation du PLUi.

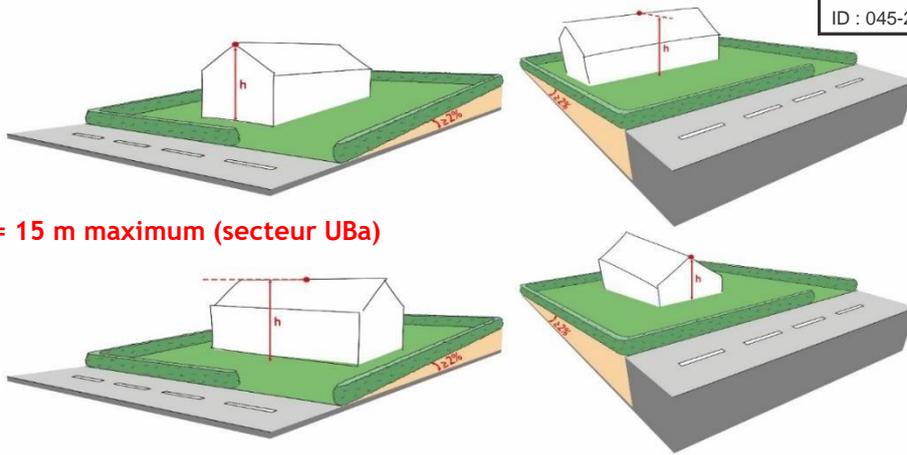
#### 4.2 Hauteur des constructions

##### 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 1/5° 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.

Zone UB



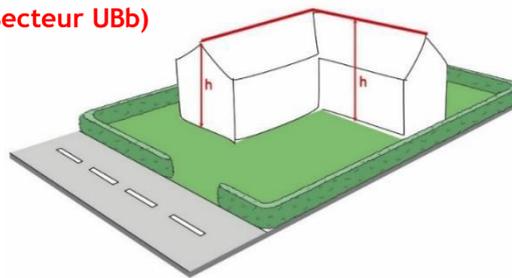
**h = 15 m maximum (secteur UBa)**

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 UBbj, 9 mètres,
- En secteurs UBc, UBf, UBh et UBhi, 8 mètres.

**h = 9 m maximum (Secteur UBb)**



4.2.3 – Constructions à un pan

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

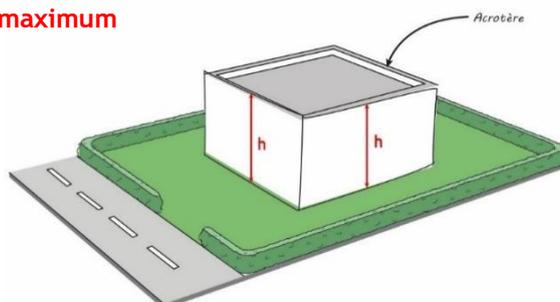
Lorsque les constructions ne possèdent qu'un pan, elles doivent être adossées à un mur existant et leur hauteur est limitée à 9 4.50 m.

La hauteur des annexes est limitée à 4.50 m.

4.2.4 - Constructions à toiture plate

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

**h = 7 m maximum**



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.

4.2.7 – Construction des immeubles

- La construction des immeubles ne peut être admise que dans la zone **UBb UBa** :  
A l'exception des **maisons individuelles (définies au sens de l'article L231-1 du code de la construction et de l'habitation) constructions à usage d'habitation**, la hauteur des constructions est limitée à 12 m à l'acrotère ou au faitage.

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

## 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 m<sup>2</sup> 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.

Lorsque les constructions ne possèdent qu'un pan, elles doivent être adossées à un mur existant.

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

#### **Définition**

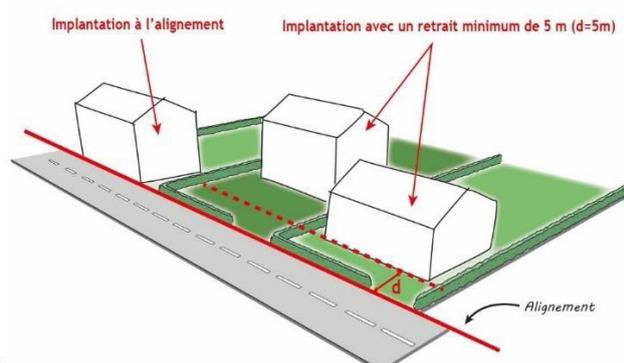
Les dispositions d'implantation par rapport aux voies et emprises publiques s'appliquent à toutes voies publiques ou privées ouvertes à la circulation générale et aux emprises publiques.

#### **Règles d'implantation**

Hormis en secteurs UBj, **UBji UBji**, UBjf, **UH UBh, Uhi UBhi**, les constructions doivent être implantées soit :

- À l'alignement.
- Avec un retrait minimum de 5 mètres.

Il n'est pas fixé de règle en secteur UBj, UBji, **UH UBh, Uhi UBhi**, UBjf



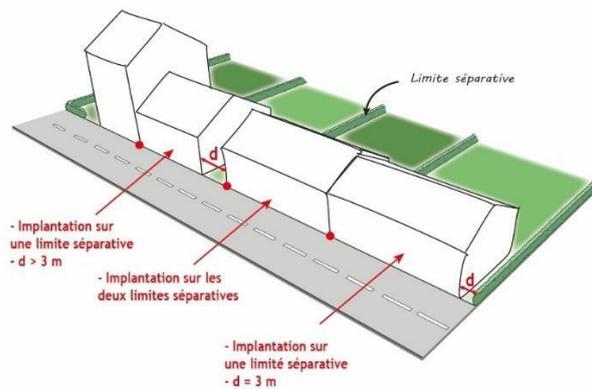
**Règle alternative**

Une implantation différente des constructions peut être autorisée ou imposée en cas d'extension ou d'aménagement d'une construction existante dont l'implantation n'est pas conforme à la présente règle sans aggraver la non-conformité.

## 4.3.3 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

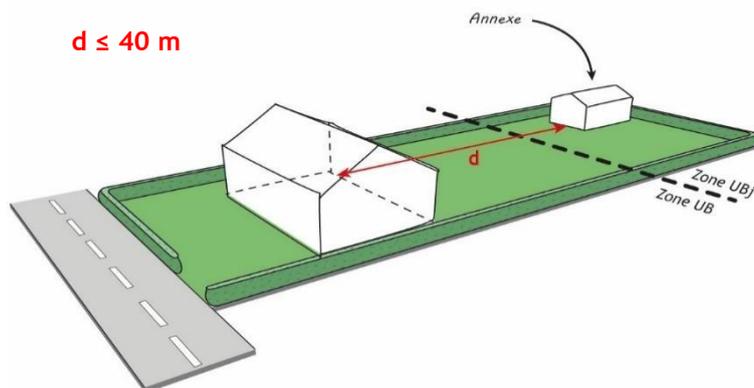
Les constructions peuvent être implantées soit :

- En limites séparatives,
- Soit à une distance horizontale en tout point de la construction qui ne pourra pas être inférieure à 3 m de la limite séparative la plus proche.



## 4.3.4 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres

En secteur **UBj** et **UBji**, **UBh** et **UBhi**, 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.



## 5.1 Aspect extérieur des constructions

### 5.1.1 - Prescriptions générales

Les constructions y compris les annexes et les extensions doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, du site et des paysages. Les constructions d'architecture non locale sont interdites (chalet, mas provençal, colonnades...)

Les bardages en tôle sont interdits.

**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.

### 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 m<sup>2</sup>, les dispositions du 5.1. sur les aspects extérieurs des constructions ne sont pas applicables. Néanmoins elles devront être de couleur sombre.

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.

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 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.

### 5.1.3 – Façades

#### **Prescriptions générales**

Les matériaux destinés à être recouverts (brique creuse, parpaing, etc.) doivent être enduits ou être doublés par un

## Zone UB

parement. Inversement, les matériaux destinés à rester apparents ne doivent pas être recouverts.

~~Les bardages en tôle sont interdits.~~

### Constructions principales, extensions et annexes accolées

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

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

### Constructions annexes indépendantes

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 peuvent être autorisés.

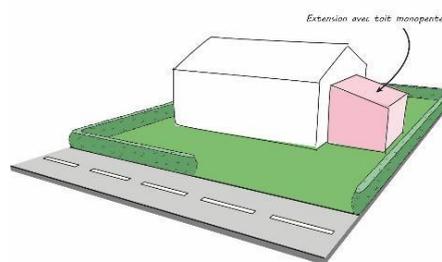
## 5.1.4 – Toitures

### Constructions principales, extensions et annexes accolées

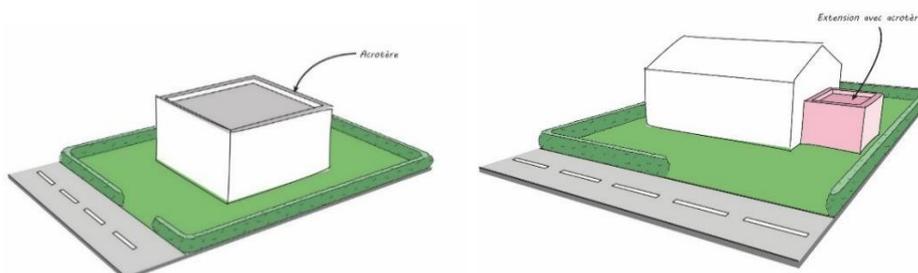
#### Pente et pans :

Lorsque la toiture de la construction principale comporte **deux versants principaux**, ces derniers devront respecter une inclinaison comprise entre 35° et 45° pour l'ensemble de la zone UB.

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



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 à usage d'habitation initiale.



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

### **Aspect :**

Dans le cas des toitures à pans :

- **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.
- Seules les teintes rouges, brun-rouge, couleur ardoise, acier ou zinc sont autorisées.
- **Pour les constructions datant de la fin du 19<sup>ème</sup> siècle**, il conviendrait de conserver et d'utiliser la tuile mécanique losangée

La densité minimale exigée est de **10 tuiles/ardoises au m<sup>2</sup>**.

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

### **Constructions annexes indépendantes**

#### **Pente et pans :**

Les toitures des constructions annexes indépendantes doivent comporter au moins **deux pans** avec une pente adaptée à la nature des matériaux employés, sans pouvoir être inférieure 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 verrières, les carports, les toitures peuvent comporter un ou plusieurs pans dont la pente n'est pas réglementée.

#### **Aspects et teintes :**

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.

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 et systèmes d'occultation

### **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.

## Zone UB

- 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 ouvertures devront alors être plus hautes que larges et en harmonie avec les fenêtres de l'étage si existant.

## 5.1.7 – Clôtures

**Prescriptions générales**

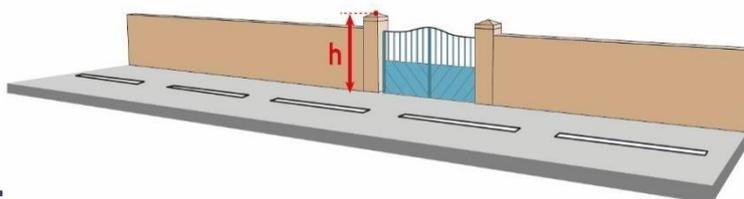
Les matériaux destinés à être recouverts (brique creuse, parpaing, etc.) doivent être enduits ou être doublés par un parement. Inversement, les matériaux destinés à rester apparents ne doivent pas recevoir de mise en peinture.

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~~ 1.80 mètre maximum par rapport au niveau naturel du sol.

$h \leq 1,80 \text{ m}$



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'entraînent pas une aggravation de la non-conformité.

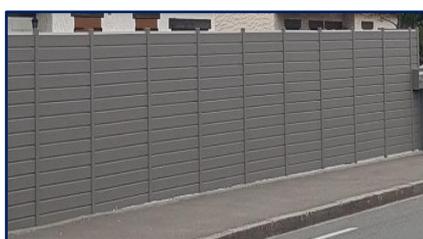
### Les clôtures à l'alignement

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

#### Seuls sont autorisés :

- **Le mur plein**

- 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.

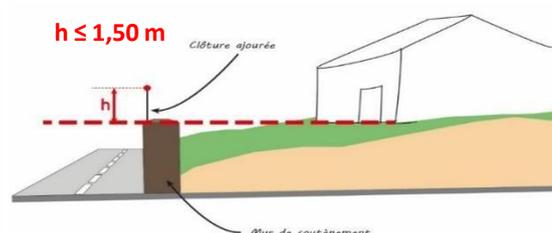
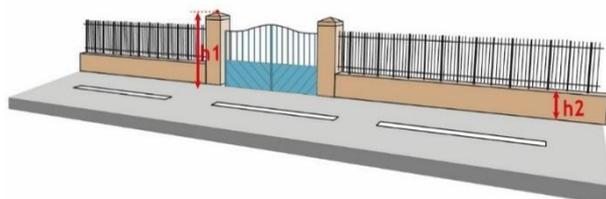


- **Le muret de 0,60 m de hauteur maximum, surmonté d'éléments de clôture ajourés.**

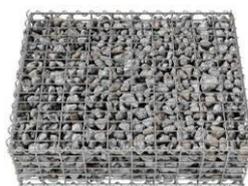
- Lorsque le terrain est en pente et donc surélevé par rapport au niveau de la rue, notwithstanding la règle de hauteur maximale des clôtures, la partie ajourée de la clôture sera calculée par rapport au niveau du rez-de-chaussée de la maison avec une hauteur maximale d'1.50 m.

**h1 selon les secteurs UAa, UAb et UAc 1.80 m**

**h2 ≤ 0,60 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.**
- Les murs en gabions sont interdits.



### Les clôtures en limites séparatives

La hauteur des clôtures en limites séparatives est limitée 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

## Zone UB

doivent être conservés. Il s'agit aux plans de zonage des « Eléments du paysage architectural ».

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.

## Article UB6 – Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et des abords des constructions

### 6.1 Coefficient de biotope (surfaces non-imperméabilisées ou eco-aménageables)

Il n'est pas fixé de règle.

### 6.2 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 m<sup>2</sup> 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. Il s'agit aux plans de zonage des « Eléments du paysage à préserver – patrimoine naturel ».

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 UB7 – Stationnement

### 7.1 - Prescriptions générales

Le stationnement des véhicules de toute nature correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors de la voie publique ou privée.

La taille minimale d'une place de stationnement est de 2.5 mètres par 5 mètres.

La surface minimum d'une place de stationnement pour cycle est 1.5 m<sup>2</sup>.

Pour les activités à destination commerciale, l'emprise réservée au stationnement ne pourra excéder 100% de la surface de plancher affectée au commerce tel que le prévoit l'article L.151-37 du code de l'urbanisme.

### 7.2 - Règle applicable aux constructions à usage d'habitation

Il est exigé sur le terrain d'assiette au minimum 2 places de stationnement par nouveau logement.

Cette règle n'est pas applicable aux logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat pour lesquels il ne peut pas

## Zone UB

être exigé plus d'une place ainsi que pour les résidences universitaires et l'hébergement destinés aux personnes âgées pour lesquels il ne peut être 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.

Tout local affecté à un usage de stationnement doit avoir une surface d'au moins 10 m<sup>2</sup> à destination du stationnement cycle. Ces dispositions concernent les parcs de stationnements d'accès destinés aux seuls occupants de l'immeuble ou salariés de l'entreprise.

### 7.5 – Règle alternative

Les obligations de l'alinéa 7.2 ne sont pas applicables aux aménagements ou aux extensions limitées de la surface de plancher des constructions existantes, si leur affectation reste inchangée ou s'il n'y a pas de création de logements supplémentaires.

Les obligations de l'alinéa 7.3 ne sont pas applicables aux activités qui pourraient justifier d'un stationnement cycle à proximité direct au sein des espaces publics.

## SECTION 3 – EQUIPEMENTS ET RESEAUX

### Article UB8– Desserte par les voies publiques ou privées

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

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

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

Nonobstant les dispositions ci-dessus, la largeur d'un chemin privé ou d'une servitude, assurant l'accès à la voie publique ou privée, ne pourra être inférieure à 4 mètres. Cette règle ne s'applique pas aux constructions de moins de 12 m<sup>2</sup> 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.

#### 9.2 Assainissement

##### 9.1.1 - 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.

### 9.1.2 - 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.

### 9.1.3 - Eaux pluviales

Les eaux pluviales en provenance des parcelles privées 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.

## TITRE III : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE URBAINE (UI)

### CARACTERE GENERAL DE LA ZONE

La zone UI est une zone dédiée à l'activité.

Les zones dédiées à l'activité observent une hiérarchie sur le territoire qui a été définie par le SCOT :

- **Zones d'activités structurantes, la zone UI et le secteur UIi.** Elles sont situées à Gien, pôle principal de la Communauté des Communes Giennaises. L'ensemble des typologies d'activités sont autorisées à l'exception des nouvelles activités commerciales. Elles ont pour vocation notamment à accueillir les activités nécessitant un foncier important, susceptibles d'être nuisantes (industries) ou de générer un fort trafic (entrepôts). Le secteur UIm est prévu pour la construction d'un méthaniseur.
- **Zones d'activités de proximité, les secteurs UIa.** Ces zones relais permettent de maintenir une activité de proximité dans des pôles secondaires du territoire notamment en maintenant un certain nombre d'emplois ce qui permet, in fine, de réduire les déplacements domicile-travail. Ces zones ont pour vocation d'accueillir prioritairement l'artisanat. Les nouvelles activités commerciales sont interdites (mais celles existantes peuvent évoluer dans une certaine limite). Les entrepôts sont également interdits.
- **Zones d'activités commerciales, les secteurs UIc.** Ces secteurs correspondent aux ZACOM, zones d'activités commerciales, définies au SCOT. Elles ne peuvent recevoir de petites unités commerciales.
- **Secteur UIm, secteur spécifique pour les constructions liées à la méthanisation.**

## 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 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.

1.2 - Les habitations sous réserve de l'article UI2

1.3 - Hormis en secteur UIc, les ~~nouvelles activités commerciales~~ artisanat et commerce de détail et activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle autres que celles visées à l'article UI2,

1.4 - Les cinémas

1.5 - Les salles d'art et de spectacles

1.6 - Les équipements sportifs

1.7 - Les centres de congrès et d'exposition

1.8 - En secteur UIa, sont également interdites :

- Les nouvelles activités industrielles

• ~~Les nouveaux entrepôts~~

1.9 - Sont également interdites les occupations et utilisations du sol visées à l'article UI2 et qui ne répondent pas aux conditions imposées à cet article.

1.10 - Les aérogénérateurs

### Article UI2 – Constructions soumises à condition

Sont admis sous réserve :

- Du respect des dispositifs du PPRI
- D'être compatible avec les Orientations d'Aménagement et de Programmation (pièce 3 du PLU)

2.1 Les locaux à usage d'habitation et leurs extensions destinés aux personnes dont la présence est **nécessaire et indispensable** pour la bonne marche et la surveillance des occupations et des utilisations du sol autorisées dans la zone, à condition qu'ils soient intégrés aux constructions à usage d'activité, ainsi que les petits postes de gardiennage, indépendants des locaux principaux, d'une emprise au sol inférieure à 12 m<sup>2</sup>.

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 – Les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés

2.4 - En secteurs UIa, sont également autorisés l'adaptation, le changement de destination, la réfection ou l'extension des constructions existantes, de quelque destination que ce soit, vers les destinations autres que celles visées à l'article 1.

2.5 – En secteur UIc, seules sont autorisées :

- Les ~~activités commerciales~~ artisanat et commerce de détail et activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle à condition que leur surface de plancher soit supérieure à 300 m<sup>2</sup>.
- Les ~~activités commerciales~~ artisanat et commerce de détail et activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle de moins de 300 m<sup>2</sup> de surface de plancher à condition qu'elles soient existantes dans la zone à la date d'approbation du PLUi et n'exigent qu'une délocalisation, un aménagement, un changement de destination ou une extension au sein de la même zone.
- Les ~~activités commerciales~~ artisanat et commerce de détail et activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle à condition de justifier d'une vente au détail permanente des produits fabriqués.

2.6 – En secteur UIm, seules sont autorisées les constructions liées à la méthanisation

## SECTION 2 – CARACTERISTIQUE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

### Article UI3 – Volumétrie et implantation des constructions

#### 3.1 Emprise au sol

Sous réserve des règles définies par le PPRI en secteur Uli, 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.

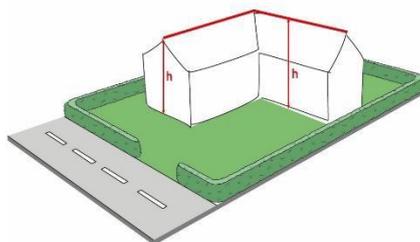
Lorsque le terrain est en pente (>2%), le point de référence de la hauteur maximale est pris au milieu de la façade ou du pignon sur rue de la construction.

3.2.2 - La hauteur maximale des constructions, calculée en tout point du bâtiment par rapport au sol naturel ne doit pas excéder :

##### En zone UI :

- 15 mètres
- 49 m pour des besoins exceptionnels de parties de bâtiments nécessitant une grande hauteur, (tours d'essais, de stockage de gros volumes nécessitant une verticalité, ...).
- L'implantation de ce type de construction sur les lignes de crêtes ou les côtes sera proscrite.
- Ces constructions devront satisfaire aux dispositions des articles UI-4.1.2 et UI-5.2 afin d'assurer une bonne intégration paysagère et de limiter leurs incidences sur l'environnement.

**h = 15 m maximum**

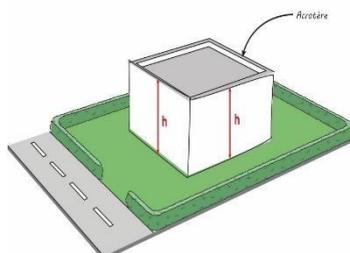


##### En secteurs UIa et UIc :

- 12 mètres

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.

**h=12m maximum**



## Zone UI

## 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 celle 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.

### 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 m<sup>2</sup> 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.

#### 3.3.2 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

##### Définition

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

##### Règles d'implantation

Les constructions doivent être implantées en retrait de l'alignement avec un minimum de 10 mètres, à l'exception des postes de gardiennage de faible importance pour lesquels une implantation à différente pourra être autorisée **afin de respecter la condition d'intégration au bâtiment principal.**

##### Règle alternative

Une implantation différente des constructions peut être autorisée ou imposée :

- Soit lorsque la situation des constructions existantes sur le terrain concerné ou la configuration du parcellaire ne permet pas l'implantation à l'alignement.
- Soit en cas d'extension ou d'aménagement d'une construction existante dont l'implantation n'est pas conforme à la présente règle sans aggraver la non-conformité.
- Soit lorsque la construction est édifiée à l'angle de plusieurs rues, la règle UI 3.3.2 peut ne s'appliquer que sur un seul alignement de la desserte principale
- ~~Pour Les petits postes de gardiennage, indépendants des locaux principaux, d'une emprise au sol inférieure à 12 m<sup>2</sup>.~~

#### 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 UI4 – Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

### 4.1 Aspect extérieur des constructions

#### 4.1.1 - Prescriptions générales

Les constructions y compris les annexes et les extensions doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, du site et des paysages. Les constructions d'architecture non locale sont interdites (chalet, mas provençal, colonnades...)

Les matériaux utilisés pour restaurer ou transformer un bâtiment existant seront identiques ou similaires, en texture et en couleur, à ceux qui ont servi pour la construction d'origine, sauf s'il s'agit d'améliorer l'aspect extérieur en conformité avec les prescriptions ci-après.

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

Les 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.

#### 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 m<sup>2</sup>, 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 équipements d'intérêt collectif 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.

#### **Constructions de grande hauteur :**

Pour les constructions de grande hauteur citées à l'article UI-3.2.2, une attention particulière sera apportée afin que le projet ne porte pas atteinte à l'intérêt paysager et que son impact visuel soit atténué.

Les façades seront majoritairement de teinte sombre et mate, dans des couleurs en harmonie avec le bâti existant et devront s'intégrer dans leur environnement immédiat. Un traitement homogène des façades en vue de respecter une harmonie d'ensemble sera privilégié.

Une décomposition du bâti sous la forme de plusieurs bâtiments, de volumes et de gabarits différents, pourra permettre d'offrir une réponse architecturale en rapport avec les usages du site industriel ainsi qu'une meilleure insertion paysagère.

Toutefois, une unicité du site sera recherchée afin éviter tout effet de juxtaposition et limiter l'agrégation de volumes hétéroclites (jeux de volumes, matériaux ...en veillant à assurer une bonne lisibilité de l'ensemble).

Les enseignes seront intégrées en partie basse des constructions, dans l'alignement des ouvertures si elles

existent.

Les dispositions de l'article UI-5.2 relatives aux espaces libres et plantations devront également être respectées.

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

#### 4.1.4 – Toitures

Les toitures plates ou dont la pente est inférieure à 3° devront être masquées par un acrotère.

Les matériaux translucides ou transparents peuvent être autorisés pour les vérandas, les verrières et les extensions vitrées. Dans ce cas, les toitures peuvent comporter un ou plusieurs pans dont la pente n'est pas réglementée.

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

#### 4.1.5 - Clôtures

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 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'entraînent pas une aggravation de la non-conformité.

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

Sans objet.

## Article UI5 – Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et des abords des constructions

### 5.1 Coefficient de biotope (surfaces non-imperméabilisées ou eco-aménageables)

#### 5.1.1 - Règles applicables

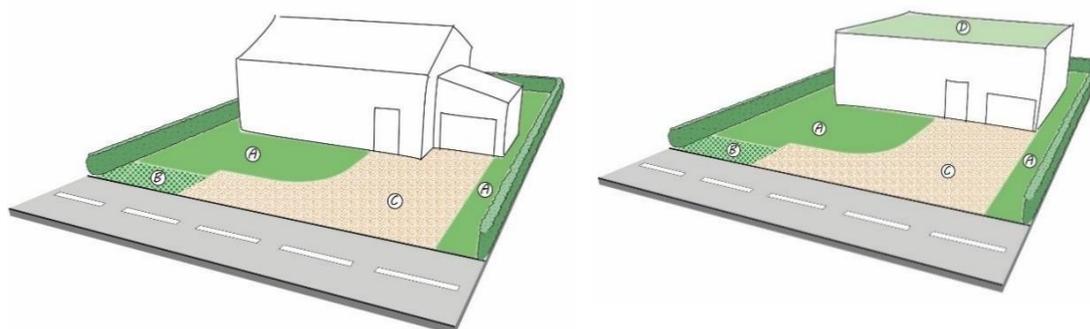
Le coefficient de biotope est fixé à 0.4.

Ce coefficient correspond au ratio entre la superficie éco aménageable et la surface de la parcelle.

#### 5.1.2 – Définition des espaces éco aménageables

Les espaces éco aménageables 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



#### 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

$$(\text{surface d'espace de pleine terre} \times 1) + (\text{surface de toiture végétalisée/evergreen} \times 0.7) + (\text{surface en calcaire} \times 0.5) + (\text{mur végétalisé} \times 0.3) =$$

#### 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.

## 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

Zone UI  
être plantés à raison d'un arbre au moins par 200 m<sup>2</sup> de terrain.

### **Constructions de grande hauteur :**

Pour les constructions de grande hauteur (au-delà de 15 m), une réflexion paysagère approfondie devra être menée en vue d'intégrer l'implantation du bâtiment dans le paysage et ne pas porter atteinte à son environnement (plantation d'écran végétal, d'arbres de hautes tiges ...).

Une attention particulière devra être portée en secteur rural, de même qu'en limite de propriété, afin d'atténuer l'impact visuel des constructions.

Les haies, bosquets ou alignements d'arbres existants devront être conservés.

De nouvelles plantations pourront venir atténuer la confrontation visuelle avec l'environnement et en masquer les éléments disgracieux ou volumineux. Celles-ci seront réalisées à partir d'essences locales diversifiées.

L'impact paysager depuis des vues lointaines sera pris en considération ; des plantations éloignées du bâtiment pourront s'avérer nécessaires.

## **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 m<sup>2</sup>.

En secteur UIc, l'emprise réservée au stationnement liée au commerce ne pourra excéder 75% de la surface de plancher affectée au commerce.

Toutefois, tel que le prévoit l'article L.151-37 du code de l'urbanisme, ce seuil peut être relevé à 100% de la surface de plancher affectée au commerce dans les cas suivants :

- Pour les constructions mutualisant les espaces de stationnement avec les activités commerciales déjà présentes dans la zone,
- Pour les nouvelles constructions pouvant prouver l'impossibilité technique de mutualiser le stationnement avec les autres activités commerciales déjà en place dans la zone.

### **6.2 Aires de stationnement pour véhicules propres**

Un minimum de 10 % des places destinées aux véhicules automobiles résultant de l'application de l'article 6.1 ci-dessus seront équipés, avec un minimum d'une place, par un circuit électrique spécialisé pour permettre la recharge des véhicules électriques ou hybrides rechargeables.

Les obligations de l'alinéa 6.2 ne sont pas applicables aux activités qui pourraient justifier de bornes de recharge à proximité directe au sein des espaces publics.

### **6.3 – Dispositions relatives aux cycles**

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

Tout local affecté à un usage de stationnement doit avoir une surface d'au moins 10 m<sup>2</sup> 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.

## 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 m<sup>2</sup> d'emprise au sol.

**7.3- Les accès des constructions et installations à partir des voies ouvertes à la circulation publique doivent être aménagés** 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.

#### 8.2 Assainissement

### 8.2.1 - Eaux usées domestiques

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

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

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

### 8.2.2 - Eaux usées non domestiques

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

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

### 8.2.3 - Eaux pluviales

Les eaux pluviales en provenance des parcelles privées doivent être infiltrées prioritairement sur le terrain. Dans le cas d'une impossibilité d'infiltration avérée, tout rejet vers les infrastructures, lorsqu'elles existent, doit se faire en débit limité et/ou différé.

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

## 8.3 Conditions de desserte en infrastructure et réseaux électroniques

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.

## TITRE IV : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AU URBANISEE (AU)

### CARACTERE GENERAL DE LA ZONE

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

Ces zones sont des zones qui ont pour vocation à se développer dans une certaine mixité des fonctions. Il existe deux façons d'aménager une zone AU :

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

## 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 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.

1.5 - Les aérogénérateurs

### 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.

## 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*)

#### 3.1 Emprise au sol

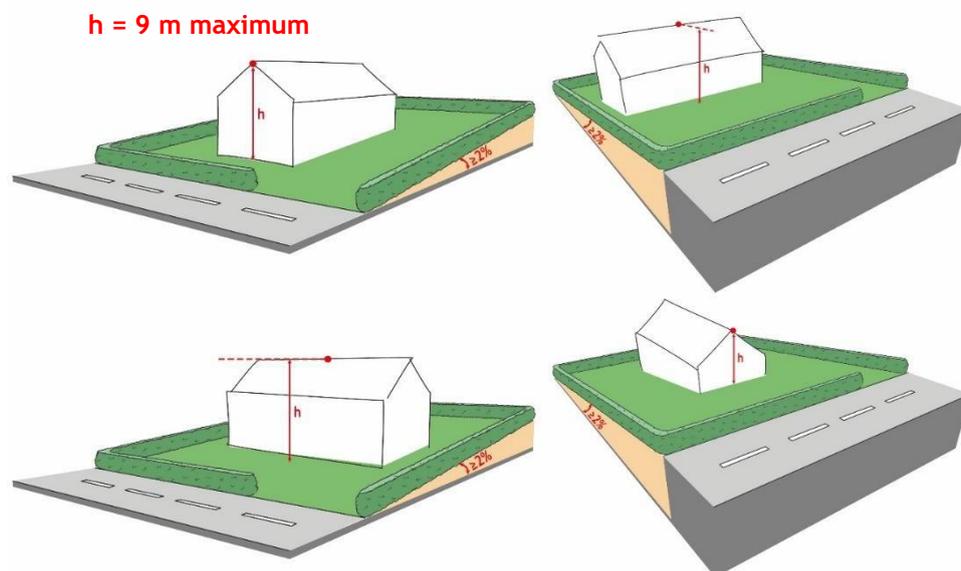
L'emprise au sol des constructions ne devra pas excéder 60 % par rapport à la superficie totale de l'unité foncière de la zone.

#### 3.2 Hauteur des constructions

##### 3.2.1 - Prescriptions générales

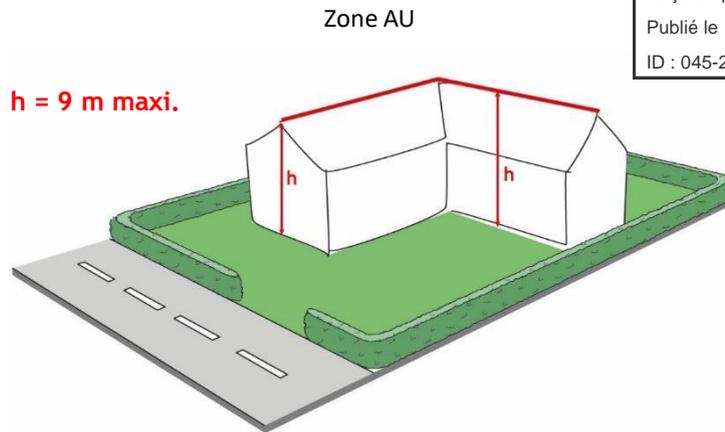
La hauteur maximale des constructions est calculée en tout point du bâtiment par rapport au sol naturel. Les ouvrages de faible emprise, tels que souches de cheminée et de ventilation, locaux techniques d'ascenseur, clochetons, tourelles etc... ne sont pas à prendre en compte pour l'application du présent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



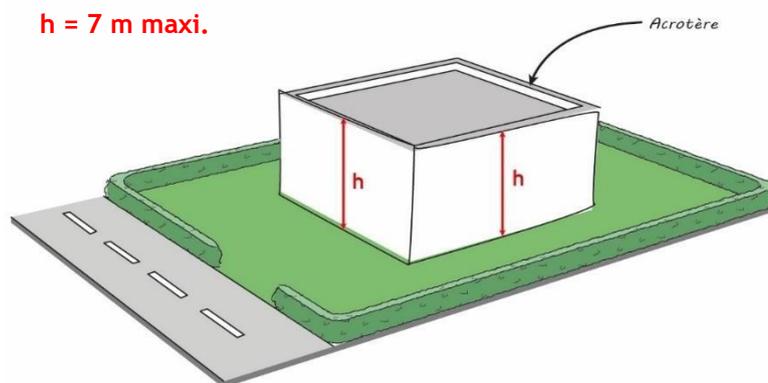
##### 3.2.2 - Constructions à deux pans minimum

Lorsque les constructions possèdent une toiture avec au moins deux pans, la hauteur maximale ne doit pas excéder 9 mètres.



### 3.2.3 - Constructions en toiture terrasse

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 4.50 m**.

~~La hauteur des annexes est limitée à 4.50 m.~~

### 3.2.5 – Construction des immeubles

A l'exception des maisons individuelles (définies au sens de l'article L231-1 du code de la construction et de l'habitation), la hauteur des constructions est limitée à 12 m à l'acrotère ou au faitage.

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

## 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 m<sup>2</sup> 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.

## Zone AU

Lorsque les constructions ne possèdent qu'un pan, elles doivent être adossées à un mur existant.

### 3.3.2 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

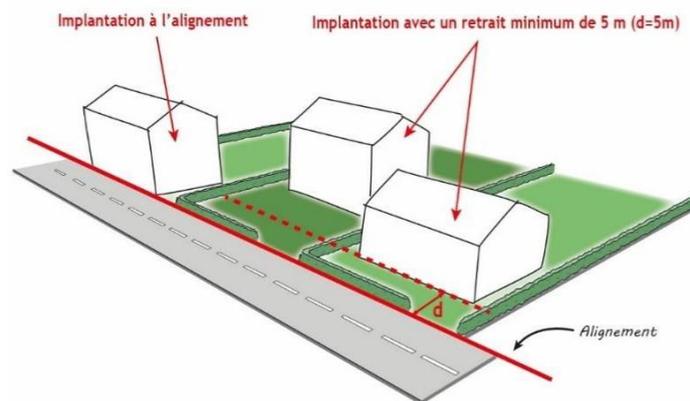
#### Définition

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 :

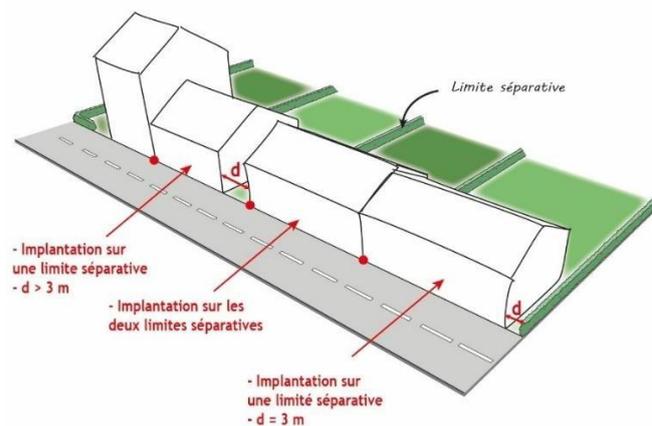
- à l'alignement.
- avec un retrait minimum de 5 mètres.



### 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.



## Article AU4 – Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

### 4.1 Aspect extérieur des constructions

#### 4.1.1 - Prescriptions générales

Les constructions y compris les annexes et les extensions doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, du site et des paysages. Les constructions d'architecture non locale sont interdites

(chalet, mas provençal, colonnades...)

Les bardages en tôle sont interdits.

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 nonobstant les règles ci-après hormis l'application de l'article 4.1.6 sur les clôtures.

Pour les annexes inférieures à 12 m<sup>2</sup>, les dispositions du 4.1. sur les aspects extérieurs des constructions ne sont pas applicables. Néanmoins elles devront être de couleur sombre.

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.

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.
- 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'aspect extérieur : façades, toitures, ouvertures, clôtures*)

#### 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**

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

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 sable de Loire**, brique, ocre jaune ou de teinte similaire.

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

### **Constructions annexes indépendantes**

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

#### 4.1.4 – Toitures

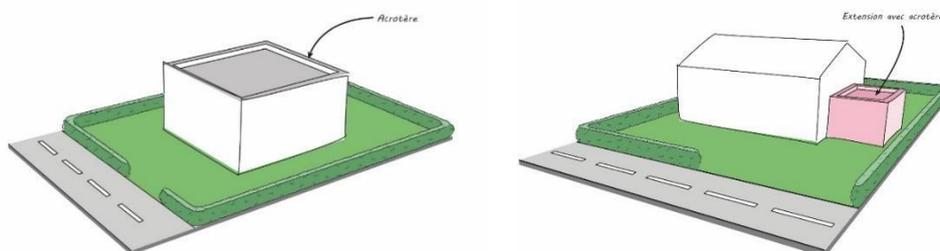
### **Constructions principales, extensions et annexes accolées**

#### **Pente et pans :**

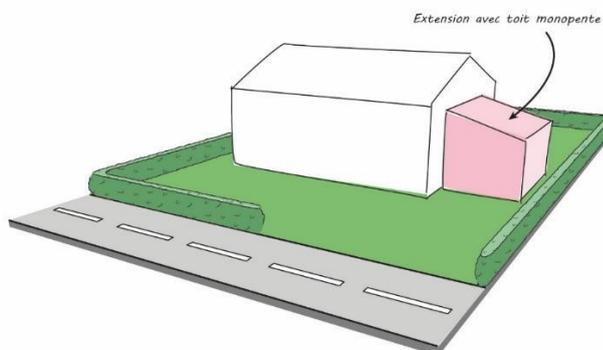
Lorsque la toiture de la construction principale comporte deux versants principaux, ces derniers devront respecter une inclinaison comprise entre 35° et 45° pour l'ensemble de la zone AU.

Les toitures plates ou inférieures à 3° sont autorisées à condition qu'elles soient masquées par un acrotère.

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



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



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

#### **Aspect :**

**Zone AU**

Dans le cas des toitures à pans, seules les teintes rouges, brun-rouge, autorisées.

Pour les constructions principales, leurs extensions et annexes accolées seul l'aspect plat (tuile plate, ardoise) ou métallique (zinc, acier etc...) est autorisé.

La densité minimale exigée est de 10 tuiles/ardoises au m<sup>2</sup>.

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

### **Constructions annexes indépendantes**

#### **Pente et pans :**

Les toitures des constructions annexes indépendantes doivent comporter au moins **deux pans** avec une pente adaptée à la nature des matériaux employés, sans pouvoir être inférieure 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 carports, les toitures peuvent comporter un ou plusieurs pans dont la pente n'est pas réglementée.

#### **Aspects et teintes :**

Les matériaux de couverture des annexes indépendantes maçonnées seront 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.

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

### **Installations de panneaux solaires ou photovoltaïques**

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

- sur les parties basses de la toiture,
- ou sur les volumes secondaires ou sur les dépendances,
- ou sur le versant non visible du domaine public lorsque cela est techniquement possible,
- et/ou en alignement avec des châssis de toit.

#### 4.1.5 – Ouvertures et systèmes d'occultation

##### **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.

##### **Les châssis de toit**

## Zone AU

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

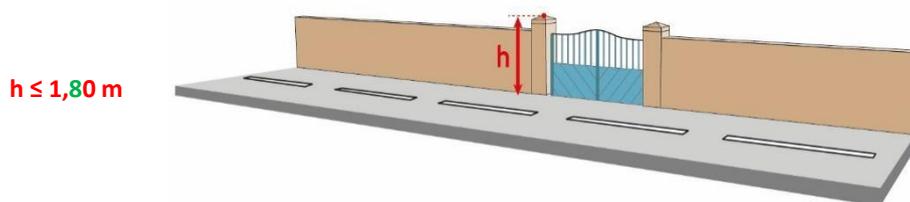
##### **Prescriptions générales**

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 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~~ 1.80 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'entraînent pas une aggravation de la non-conformité.

##### **Les clôtures à l'alignement :**

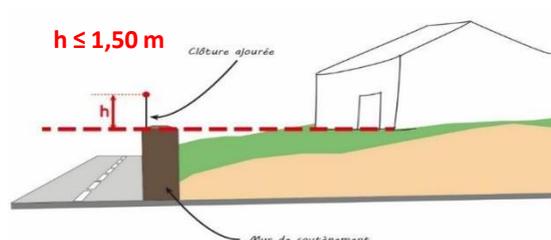
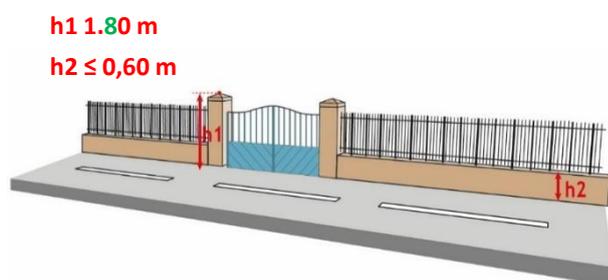
La mise en place de brise-vue en matériaux naturels ou précaires est interdite (toile, paille etc.).

Seuls sont autorisés :

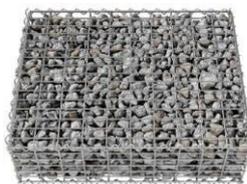
- **Le mur plein**
  - maçonné d'une hauteur minimale de 1.10 m, réalisé avec un **enduit** dont l'aspect et la couleur seront en harmonie avec la construction principale.
  - en panneaux constitués de matériaux composite, aluminium ou béton moulé



- **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.**
- **Les plaques en soubassement de 30 cm maximum surmontées d'un grillage.**
- Les murs en gabions sont interdits.



### Les clôtures en limites séparatives

La hauteur des clôtures en limites séparatives est limitée 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-imperméabilisées ou eco-aménageables)

Il n'est pas fixé de règle.

### 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 m<sup>2</sup> de terrain.

### 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 s'agit aux plans de zonage des « **Éléments du paysage à préserver – patrimoine naturel** ».

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 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 m<sup>2</sup>.

### 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 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 m<sup>2</sup> à destination du stationnement cycle. Ces dispositions concernent les parcs de stationnements d'accès destinés aux seuls occupants de l'immeuble ou salariés de l'entreprise.

### 6.5 – Règle alternative

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

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

## 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 m<sup>2</sup> d'emprise au sol.

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

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

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

### Article AU8 – Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics

#### 8.1 Alimentation en eau potable

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

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

#### 8.2 Assainissement

### 8.2.1 – Eaux usées domestiques

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

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

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

### 8.2.2 – Eaux usées non domestiques

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

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

### 8.2.3 – Eaux pluviales

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

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

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

## 8.3 Conditions de desserte en infrastructure et réseaux électroniques

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.

## TITRE V : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE D'ACTIVITES COMMERCIALES (AUI)

### CARACTERE GENERAL DE LA ZONE

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

Elles constituent l'extension de la zone d'activités de la Bosserie de la Communauté de Communes.

Elle est de propriété intercommunale et de fait s'urbanisera au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone par les collectivités. Cette zone est définie comme étant **structurante**. L'ensemble des typologies d'activités est autorisé à l'exception des activités commerciales.

Elle a pour vocation notamment à accueillir les activités nécessitant un foncier important, susceptibles d'être nuisantes (industries) ou de générer un fort trafic (entrepôts).

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

## 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~~ artisanat et commerce de détail et activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle
- 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.
- 1.10 - Les aérogénérateurs

### 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.

## SECTION 2 – CARACTERISTIQUE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

### Article AUI3 – Volumétrie et implantation des constructions

#### 3.1 Emprise au sol

Non réglementée.

#### 3.2 Hauteur des constructions

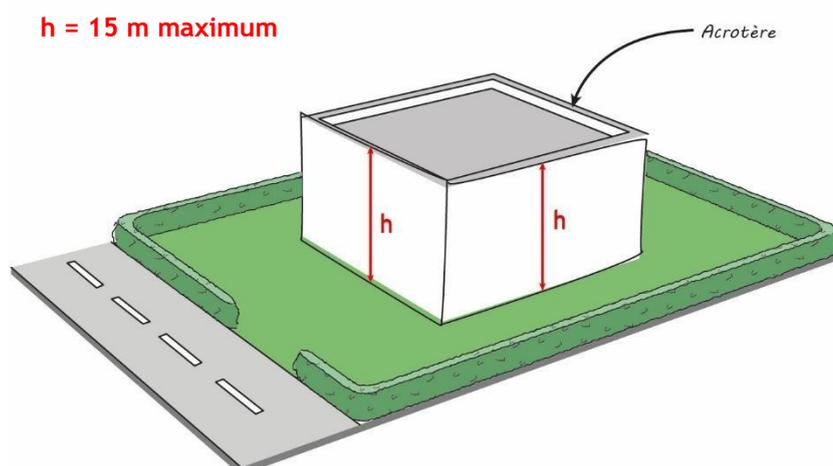
##### 3.2.1 - Prescriptions générales

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.

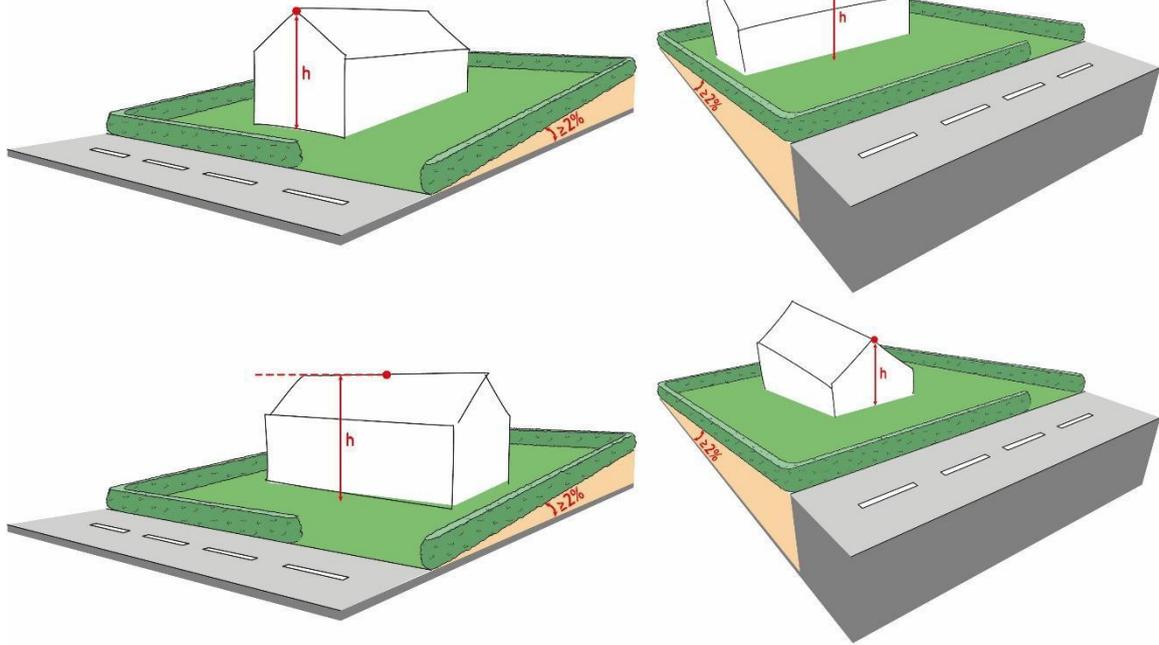
##### 3.2.2 - La hauteur maximale des constructions, calculée en tout point du bâtiment par rapport au sol naturel, ne doit pas excéder :

- 15 mètres
- 49 m pour des besoins exceptionnels de parties de bâtiments nécessitant une grande hauteur, (tours d'essais, de stockage de gros volumes nécessitant une verticalité, ...).  
- Ces constructions devront satisfaire aux dispositions des articles AUi-4.1.2 et AUi-5.2 afin d'assurer une bonne intégration paysagère et de limiter leurs incidences sur l'environnement.

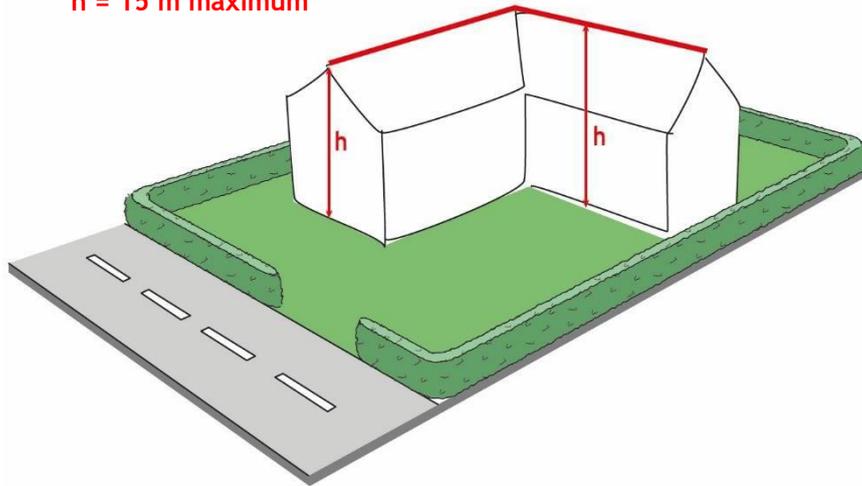


Zone AUI

**h = 15 m maximum**



**h = 15 m maximum**



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.

### 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 m<sup>2</sup> 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.)

## Zone AUI

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 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

### 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 constructions y compris les annexes et les extensions doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, du site et des paysages. Les constructions d'architecture non locale sont interdites (chalet, mas provençal, colonnades...)

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.

#### 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 m<sup>2</sup>, 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.

#### **Constructions de grande hauteur :**

Pour les constructions de grande hauteur citées à l'article AUi-3.2.2, une attention particulière sera apportée afin que le projet ne porte pas atteinte à l'intérêt paysager et que son impact visuel soit atténué.

Les façades seront majoritairement de teinte sombre et mate, dans des couleurs en harmonie avec le bâti existant et devront s'intégrer dans leur environnement immédiat. Un traitement homogène des façades en vue de respecter une harmonie d'ensemble sera privilégié.

Une décomposition du bâti sous la forme de plusieurs bâtiments, de volumes et de gabarits différents, pourra permettre d'offrir une réponse architecturale en rapport avec les usages du site industriel ainsi qu'une meilleure insertion paysagère.

Toutefois, une unicité du site sera recherchée afin éviter tout effet de juxtaposition et limiter l'agrégation de volumes hétéroclites (jeux de volumes, matériaux ...en veillant à assurer une bonne lisibilité de l'ensemble).

Les enseignes seront intégrées en partie basse des constructions, dans l'alignement des ouvertures si elles existent.

Les dispositions de l'article AUi-5.2 relatives aux espaces libres et plantations devront également être respectées.

### 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.

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.

### 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, paille, 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.

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

Sans objet

## Article AUI5 – Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et des abords des constructions

### 5.1 Coefficient de biotope (surfaces non-imperméabilisées ou eco-aménageables)

#### 5.1.1 - Règles applicables

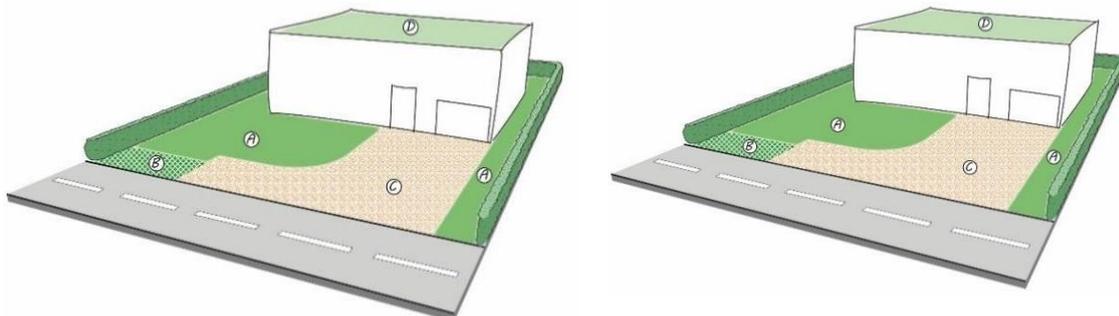
Le coefficient de biotope est fixé à 0.4.

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



Schémas explicatifs

A : Espace vert – Coefficient 1

B : Evergreen – Coefficient 0.7

C : Allée en calcaire – Coefficient 0.5

### 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.

## 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 m<sup>2</sup> de terrain.

### **Constructions de grande hauteur :**

Pour les constructions de grande hauteur (au-delà de 15 m), une réflexion paysagère approfondie devra être menée en vue d'intégrer l'implantation du bâtiment dans le paysage et ne pas porter atteinte à son environnement (plantation d'écran végétal, d'arbres de hautes tiges ...).

Une attention particulière devra être portée en secteur rural, de même qu'en limite de propriété, afin d'atténuer l'impact visuel des constructions.

Les haies, bosquets ou alignements d'arbres existants devront être conservés.

De nouvelles plantations pourront venir atténuer la confrontation visuelle avec l'environnement et en masquer les éléments disgracieux ou volumineux. Celles-ci seront réalisées à partir d'essences locales diversifiées.

L'impact paysager depuis des vues lointaines sera pris en considération ; des plantations éloignées du bâtiment pourront s'avérer nécessaires.

## 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 m<sup>2</sup>.

### 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

## Zone AUI

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 m<sup>2</sup> 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.

## SECTION 3 – EQUIPEMENTS ET RESEAUX

### Article AUI7 – Desserte par les voies publiques ou privées

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

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

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

Nonobstant les dispositions ci-dessus, la largeur d'un chemin privé ou d'une servitude, assurant l'accès à la voie publique ou privée, ne pourra être inférieure à 6 mètres. Cette règle ne s'applique pas aux constructions de moins de 12 m<sup>2</sup> 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

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

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

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

### 8.2.2 - Eaux usées non domestiques

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

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

### 8.2.3 - Eaux pluviales

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

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

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

## 8.3 Conditions de desserte en infrastructure et réseaux électroniques

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.

## TITRE VI : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AGRICOLE (A)

### 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. Ces constructions peuvent faire l'objet d'extensions ou d'annexes au titre de l'article L151-12 du Code de l'Urbanisme.

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

## SECTION 1 – DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE 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 ou au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole agréées au titre de l'article L. 525-1 du code rural et de la pêche maritime,
- les constructions et installations nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles, lorsque ces activités constituent le prolongement de l'acte de production, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière sur le terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.
- les occupations et utilisations du sol visées à l'article 2.
- **Les aérogénérateurs**

### 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 :

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, 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.

## Article A3 – Volumétrie et implantation des constructions

### 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).

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

La création d'annexes est possible dans la limite de 40 m<sup>2</sup> d'emprise au sol totale à la date d'approbation du PLUi.

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

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

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

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

#### Annexes accolées dans l'emprise des bâtiments existants :

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

#### Annexes en construction nouvelle, indépendante ou accolée :

- Limitée à 40 m<sup>2</sup> d'emprise au sol totale à la date d'approbation du PLUi.

### **Extension des habitations :**

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

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

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

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

#### Extension d'habitation :

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

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

### **Changement de destination pour création d'une habitation :**

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

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

En cas de changement de destination, la nouvelle surface de plancher créé sera limitée à 40% de l'emprise au sol totale des locaux principaux à usage d'habitation existants à la date d'approbation du PLUi.

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.

### **Extension des habitations ou de leurs annexes :**

L'extension d'une habitation ou d'une de ses annexes par la création d'une nouvelle construction est limitée à 40 % d'emprise au sol totale ; calculée sur l'emprise au sol des locaux existants à la date d'approbation du PLUi.

### **Création d'annexes indépendantes à l'habitation principale :**

La création d'annexes est possible dans la limite de 40 m<sup>2</sup> d'emprise au sol totale à la date d'approbation du PLUi.

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

### Piscines :

- Limitées à 75 m<sup>2</sup> d'emprise au sol à compter de la date d'approbation du PLUi.

### En secteur Aa :

- l'emprise au sol totale des extensions, des annexes accolées et des annexes indépendantes des constructions

## Zone A

à usage commercial est limitée à 10 % de l'emprise au sol de l'approbation du PLUi.

- l'emprise au sol totale des extensions, des annexes accolées et des annexes indépendantes des constructions à usage d'activité est limitée à 30 % de l'emprise au sol de la construction principale à la date d'approbation du PLUi.

En secteur Ach :

- l'emprise au sol des constructions est limitée à 12.5% par rapport à la superficie totale de l'unité foncière.

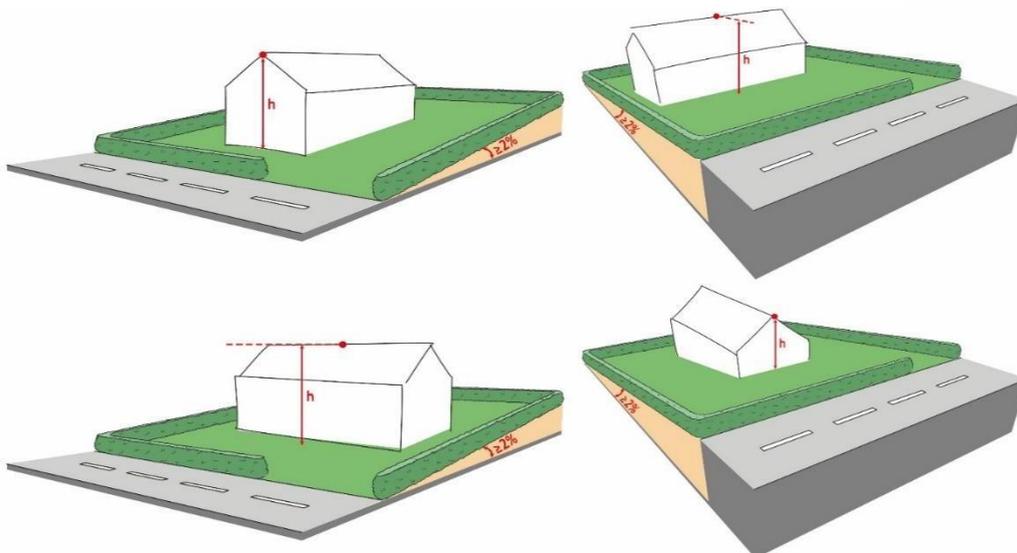
### 3.2 Hauteur des constructions

#### 3.2.1 – Prescriptions générales

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

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

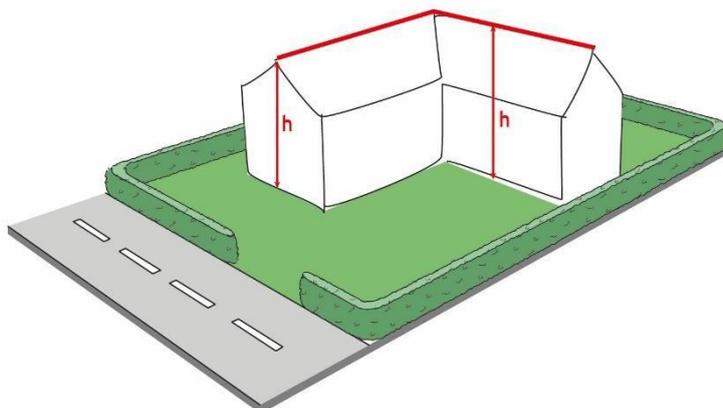
#### **h = 8 m maximum pour les constructions à usage d'habitation**



#### 3.2.2 Constructions à usage d'habitation,

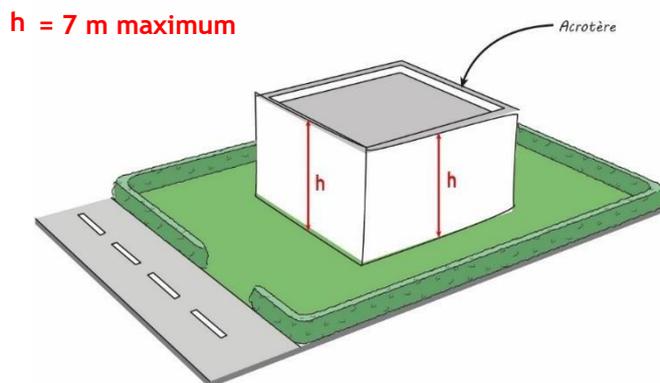
Lorsque les constructions possèdent une toiture avec au moins deux pans, la hauteur maximale ne doit pas excéder 8 mètres.

#### **h = 8 m maximum**





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



Lorsque les constructions possèdent une toiture monopan, la hauteur maximale ne doit pas excéder 4,50 m.

### 3.2.3 Constructions à usage d'activités ou agricole :

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

### 3.2.4 Constructions liées et nécessaires à l'activité équine en secteur A ch :

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

### 3.2.5 –Toutefois, une hauteur différente pourra être autorisée ou imposée dans les cas suivants :

- En cas d'extension ou d'aménagement d'un bâtiment existant dont la hauteur ne serait pas conforme à la présente règle. Dans ce cas, la hauteur maximale autorisée ne devra pas dépasser la hauteur du bâtiment existant.
- Pour les constructions ou installations liées et nécessaire ' 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 équipements d'intérêt collectif et services publics.

## 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 m<sup>2</sup> d'emprise au sol, les ouvrages enterrés, les piscines et les constructions et installations nécessaires aux services publics o' d'intérêt collectif, pour lesquels il n'est pas fixé de règles.

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

### 3.3.2 Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Non réglementée

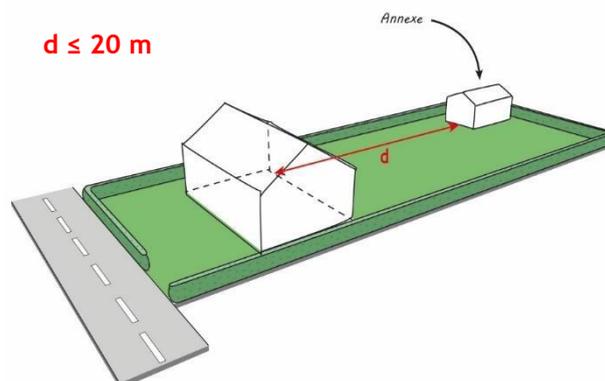
### 3.3.3 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Non réglementée

### 3.3.4 –Implantation des constructions les unes par rapport aux autres

Les habitations liées et nécessaires à l'activité agricole devront favoriser un regroupement architectural.

Les annexes et les piscines devront être implantées de telle sorte que le point le plus proche de la construction à édifier ne soit pas situé à plus de 20 mètres de la construction principale.



## Article A4 – Qualité urbaine, architecturale, environnementale

### 4.1 Aspect extérieur des constructions

#### 4.1.1 Prescriptions générales

Les constructions y compris les annexes et les extensions doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, du site et des paysages. Les constructions d'architecture non locale sont interdites (chalet, mas provençal, colonnades...)

Les matériaux utilisés pour restaurer ou transformer un bâtiment existant seront identiques ou similaires, en texture et en couleur, à ceux qui ont servi pour la construction d'origine, sauf s'il s'agit d'améliorer l'aspect extérieur en conformité avec les prescriptions ci-après.

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

Les 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.

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 hormis l'application de l'article 4.1.6 sur les clôtures.

Pour les annexes inférieures à 12 m<sup>2</sup>, 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.
- Pour les constructions et installations nécessaires aux équipements d'intérêt collectif 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.

## 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 sable de Loire**, 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 carports, les extensions vitrées, les pergolas et les abris de piscine.

### Constructions annexes indépendantes

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 pré-laquée sont interdits.

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

## Constructions à usage agricole ou d'activités

Les façades doivent être de nuance sombre et les teintes devront s'intégrer dans l'environnement.

Lorsque les façades sont réalisées en bois, il est préconisé de les laisser à l'état naturel. En cas d'utilisation d'un produit de finition, le résultat devra être mat.

### 4.1.4 Toitures

## Constructions à usage d'habitation

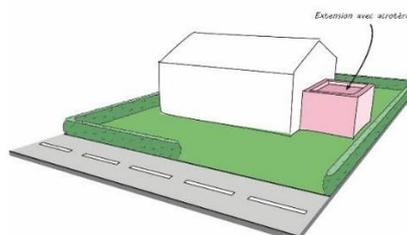
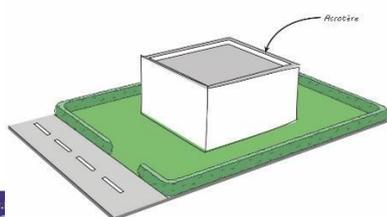
### Constructions principales, extensions et annexes accolées

#### **Pente et pans :**

Lorsque la toiture de la construction principale comporte deux versants principaux, ces derniers devront respecter une inclinaison comprise entre 35° et 45° pour l'ensemble de la zone A.

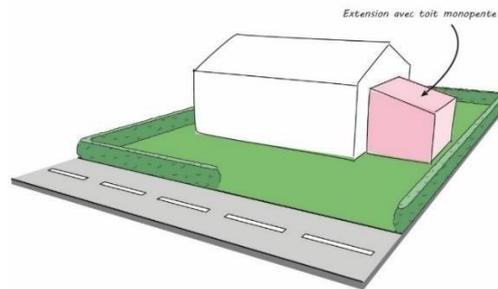
Les toitures plates ou inférieures à 3° sont autorisées à condition qu'elles soient masquées par un acrotère.

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



## Zone A

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



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

### **Aspects et teintes :**

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

La densité minimale exigée est de 10 tuiles/ardoises au m<sup>2</sup>.

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

## Constructions annexes indépendantes

### **Pente et pans :**

Les toitures des constructions annexes indépendantes doivent comporter au moins **deux pans** 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, les verrières, les pergolas et les abris de piscine, 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.

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

Hormis pour les constructions à usage agricole, une pose discrète doit être recherchée par une mise en œuvre au plus près du nu du matériau de couverture de la toiture (pose encastrée ou en superposition estompée) et par une implantation privilégiée :

- sur les parties basses de la toiture,
- ou sur les volumes secondaires ou sur les dépendances,
- ou sur le versant non visible du domaine public lorsque cela est techniquement possible,
- et/ou en alignement avec des châssis de toit.

#### 4.1.5 Ouvertures

##### Les 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 roulant 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.

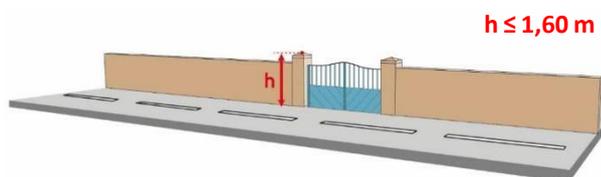


#### 4.1.6 Clôtures

##### Prescriptions générales

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

Sous réserve des dispositions du PPRI, la hauteur des clôtures est fixée à 1.60 mètres maximum par rapport au niveau naturel du sol.



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

##### Clôture à l'alignement

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

## Zone A

autorisés le grillage ou les éléments de clôture ajourés doublés d'une haie.

### 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. Il s'agit aux plans de zonage des « **Éléments du paysage à préserver – patrimoine architectural** ».

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.

## Article A5 – Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et des abords des constructions

### 5.1 Coefficient de biotope (surfaces non-imperméabilisées ou eco-amenageables)

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 s'agit aux plans de zonage des « **Éléments du paysage à préserver – patrimoine naturel** ».

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

### 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.

## 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. 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 m<sup>2</sup> 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 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 pourra être exigée.

##### 8.2.2 8.2-2 - Eaux usées non domestiques

A défaut de branchement sur le réseau collectif d'assainissement, les eaux usées non domestiques doivent être

## Zone A

traitées et évacuées conformément à la réglementation en vigueur et compte tenu des caractéristiques du milieu récepteur.

### 8.2.3 8.2-3 - Eaux pluviales

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

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

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

## 8.3 Conditions de desserte en infrastructure et réseaux électroniques

Il n'est pas fixé de règle.

## TITRE II : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES (N)

### CARACTERE GENERAL DE LA ZONE

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

Il est à noter que la zone naturelle de la Communauté des Communes Giennoises est ouverte aux constructions et installations agricoles. En effet, l'élevage est relativement développé sur le territoire. L'entretien des prairies en bord de cours d'eau est un enjeu au regard de la trame verte et bleue de classer les. Il est donc doublement intéressant de permettre la réalisation d'installation comme les abris des animaux par exemple.

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

Cette zone N comprend les secteurs suivants :

- **Ni** qui correspond à la zone naturelle située en **zone inondable** et donc 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 inonda le : 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. Ces **STECAL** permettent de nouvelles constructions dans le cadre d'activités précises qui sont détaillés dans le paragraphe dédié au **STECAL**.
- **Nc/Nci** qui correspond à certains corridors écologiques ou réservoirs de biodiversité : le Solin etc...
- **Nzh** qui correspond à des zones humides.
- **Nch** qui correspond à 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'air 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~~ les constructions peuvent être autorisées sous conditions et sous réserve de présenter une étude géotechnique démontrant la compatibilité du projet avec la nature du sol.
- **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.

## SECTION 1 – DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE D'ACTIVITE

### Article –1 - Constructions interdites

#### Les aérogénérateurs

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 ' l'entretien de matériel agricole par les coopérative' d'utilisation de matériel agricole agréées au titre d' l'article L. 525-1 du code rural et de la pêche maritime,
- les constructions et installations nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles, lorsque ces activités constituent le prolongement d' l'acte de production, dès lorsqu'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.

En secteur Nm, toute occupation du sol non visée à l'article N2 est interdite.

### 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 Orientation' 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, 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 démontrés :

- 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

## Zone N

fonctionnement économiquement acceptable.

- La possibilité de mettre en œuvre des mesures corrigeant et compensant l'atteinte à un réservoir de biodiversité, au milieu humide, à une continuité écologique.

2-5 - En secteurs Ne et Nei seuls sont admis les équipements d'intérêt collectif et/ou services publics.

2-6 - En secteur Na, seuls sont admis l'adaptation, le changement de destination, la réfection ou l'extension des constructions ~~commerciales et artisanales~~ à usage d'artisanat et commerce de détail et activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle existantes.

2.7- En secteur Nac, seuls sont admis les nouvelles constructions à usage artisanale d'artisanat et commerce de détail et activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle, 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~~ d'artisanat et commerce de détail et activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle 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.

2.14 - En secteur Nm, seules les annexes et extensions des constructions existantes sont autorisées sous les conditions suivantes :

- Toute urbanisation éventuelle devra faire l'objet d'un choix motivé et justifié qui mettra en avant la prise en compte de la présence de l'aléa et des dangers qui en résultent par exemple en réalisation une étude géotechnique,
- La hauteur maximale des constructions est limitée à 4.50 m au faitage ou à l'acrotère,
- Les constructions devront être implantées à une distance maximale de 25 m de la construction principale, implantation mesurée par rapport à l'implantation de la construction principale à la date d'approbation du PLUi,
- Les constructions ont une emprise au sol maximale de 100 m<sup>2</sup> cumulée par unité foncière (nombre de constructions prévues et existantes),
- Les constructions sont limitées à 3 par unité foncière.

2.15 - Les exploitations forestières.

## Article N3 – Volumétrie et implantation des constructions

### 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 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).~~

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

~~La création d'annexes est possible dans la limite de 40 m<sup>2</sup> d'emprise au sol totale à la date d'approbation du PLUi.~~

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

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

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

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

#### ~~— Annexes accolées dans l'emprise des bâtiments existants :~~

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

#### ~~— Annexes en construction nouvelle, indépendante ou accolée :~~

- ~~• Limitée à 40 m<sup>2</sup> d'emprise au sol totale à la date d'approbation du PLUi.~~

### **Extension des habitations :**

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

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

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

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

#### Extension d'habitation :

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

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

#### **Changement de destination pour création d'une habitation :**

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

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

En cas de changement de destination, la nouvelle surface de plancher créée sera limitée à 40% de l'emprise au sol totale des locaux principaux à usage d'habitation existants à la date d'approbation du PLUi.

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.

#### **Extension des habitations ou de leurs annexes :**

L'extension d'une habitation ou d'une de ses annexes par la création d'une nouvelle construction est limitée à 40 % d'emprise au sol totale ; calculée sur l'emprise au sol des locaux existants à la date d'approbation du PLUi.

#### **Création d'annexes indépendantes à l'habitation principale :**

La création d'annexes est possible dans la limite de 40 m<sup>2</sup> d'emprise au sol totale à la date d'approbation du PLUi.

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

#### **Piscines :**

- Limitées à 75 m<sup>2</sup> d'emprise au sol à compter de la date d'approbation du PLUi.

En secteur Na :

## Zone N

- 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 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.

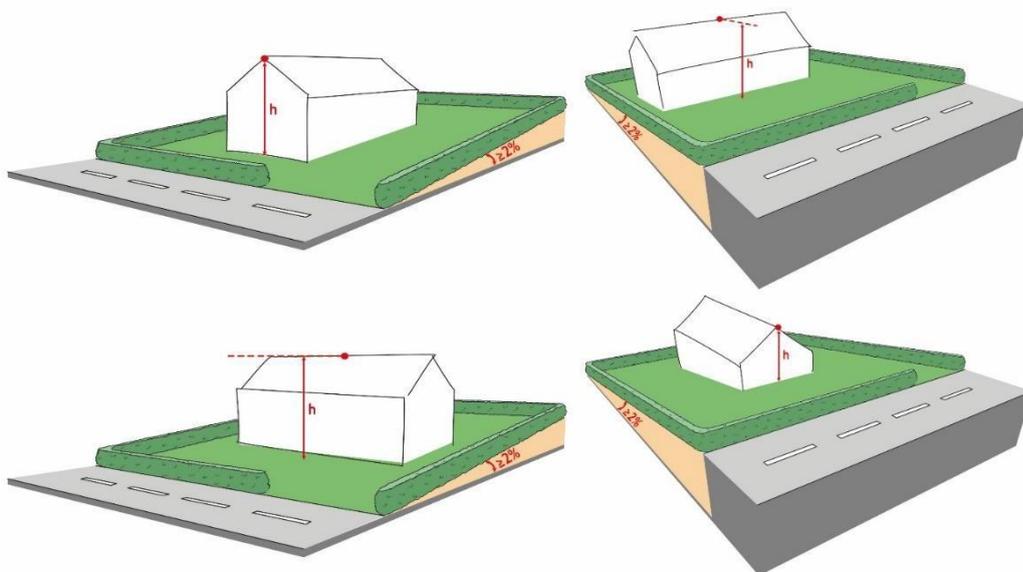
## 3.2 Hauteur des constructions

### 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.

**h = 8 m maximum pour les constructions à usage d'habitation (secteurs Ng, Nr, Nt et Nti)**

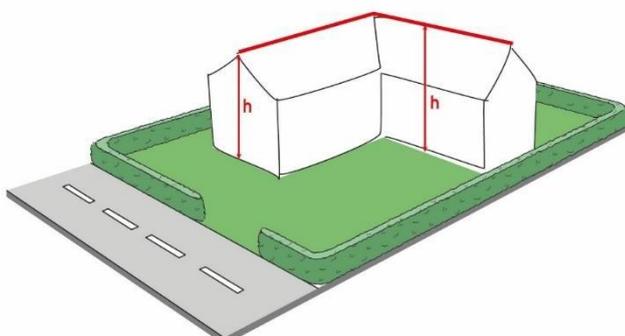


Lorsque les constructions possèdent une toiture monopan, la hauteur maximale ne doit pas excéder 4,50 m.

### 3.2.2 - Constructions à usage d'habitation et dans les secteurs Ng, Nr, Nt et Nti :

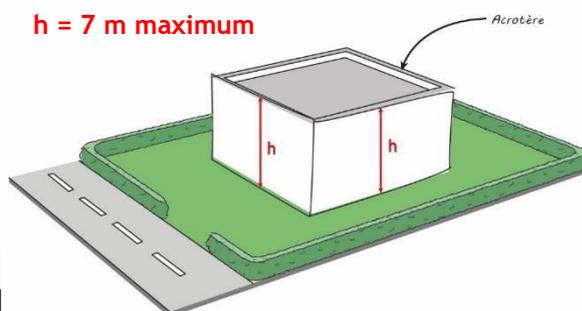
Lorsque les constructions possèdent une toiture avec au moins deux pans, la hauteur maximale ne doit pas excéder 8 mètres.

**h = 8 m maximum**



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

**h = 7 m maximum**



### 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 équipements d'intérêt collectif et services publics.

## 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 m<sup>2</sup> d'emprise au sol, les ouvrages enterrés, les piscines et les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, pour lesquels il n'est pas fixé de règles.

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

### 3.3.2– Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Non réglementée

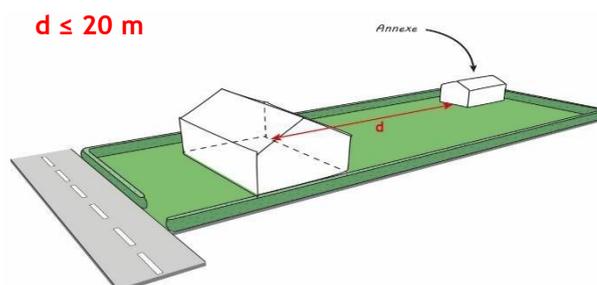
### 3.3.3 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Non réglementée

### 3.3.4 Implantation des constructions les unes par rapport aux autres

Les habitations liées et nécessaires à l'activité agricole devront favoriser un regroupement architectural.

Les annexes et les piscines devront être implantées de telle sorte que le point le plus proche de la construction à édifier ne soit pas situé à plus de 20 mètres de la construction principale.



## Article N4 – Qualité urbaine, architecturale, environnementale

### 4.1 Aspect extérieur des constructions

#### 4.1.1 Prescriptions générales

Les constructions y compris les annexes et les extensions doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, du site et des paysages. Les constructions d'architecture non locale sont interdites (chalet, mas provençal, colonnades...)

Les matériaux utilisés pour restaurer ou transformer un bâtiment existant seront identiques ou similaires, en texture et en couleur, à ceux qui ont servi pour la construction d'origine, sauf s'il s'agit d'améliorer l'aspect extérieur en conformité avec les prescriptions ci-après.

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

Les 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.

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 m<sup>2</sup>, 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.
- Pour les constructions et installations nécessaires aux équipements d'intérêt collectif 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.

### **Constructions à usage d'habitation et en secteurs Nch, Ng, Nac, Nr, Nt et Nti.**

#### Constructions principales, extensions et annexes accolées

## Zone N

Les façades doivent être de nuance claire et de teintes gris, blanc cassé, beige, 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 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 pré-laquée sont interdits.

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

---

## Constructions à usage agricole ou d'activités

Les façades doivent être de nuance sombre et les teintes devront s'intégrer dans l'environnement.

Lorsque les façades sont réalisées en bois, il est préconisé de les laisser à l'état naturel. En cas d'utilisation d'un produit de finition, le résultat devra être mat.

### 4.1.4 – Toitures

## Constructions à usage d'habitation

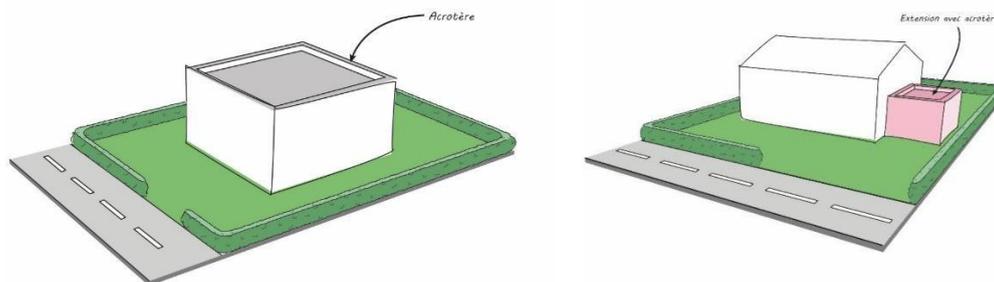
### Constructions principales, extensions et annexes accolées

#### **Pente et pans :**

Lorsque la toiture de la construction principale comporte deux versants principaux, ces derniers devront respecter une inclinaison comprise entre 35° et 45° pour l'ensemble de la zone N.

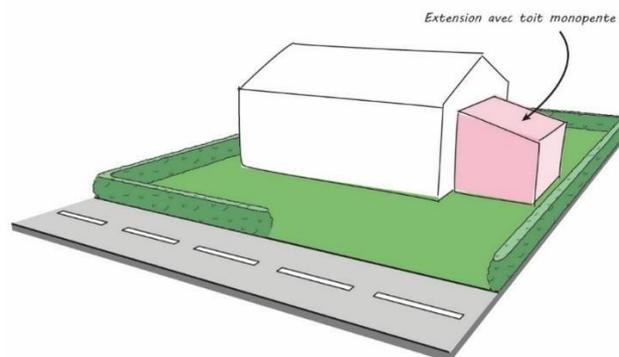
Les toitures plates ou inférieures à 3° sont autorisées à condition qu'elles soient masquées par un acrotère.

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



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

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



#### **Aspects et teintes :**

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

La densité minimale exigée est de 10 tuiles/ardoises au m<sup>2</sup>.

Les matériaux translucides ou transparents peuvent être autorisés pour les vérandas, les verrières, les extensions

vitrées, les pergolas et les abris de piscine.

### Constructions annexes indépendantes

#### **Pente et pans :**

Les toitures des constructions annexes indépendantes doivent comporter au moins  deux pans 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, les pergolas, les verrières, les carports et les abris de piscine, les toitures peuvent comporter un ou plusieurs pans dont la pente n'est pas réglementée.

#### **Aspect :**

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

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

### **Constructions à usage agricole ou d'activités**

Il n'est pas fixé de règle sous réserve d'une bonne intégration dans le site environnant.

### **Installations de panneaux solaires ou photovoltaïques**

Hormis pour les constructions à usage agricole, une pose discrète doit être recherchée par une mise en œuvre au plus près du nu du matériau de couverture de la toiture (pose encastrée ou en superposition estompée) et par une implantation privilégiée :

- sur les parties basses de la toiture,
- ou sur les volumes secondaires ou sur les dépendances,
- ou sur le versant non visible du domaine public lorsque cela est techniquement possible,
- et/ou en alignement avec des châssis de toit.

## 4.1.5 Ouvertures

### **Les 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.

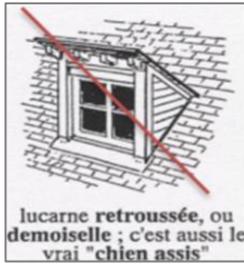
### **Les châssis de toit**

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.

Zone N

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

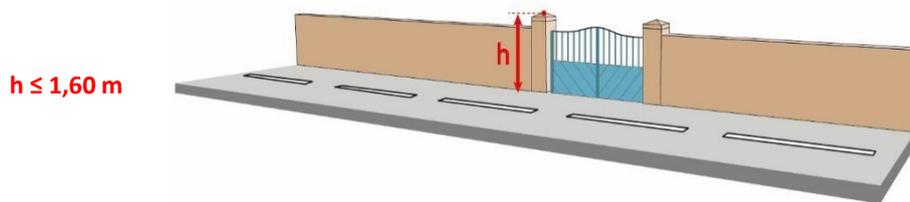


#### 4.1.6 Clôtures

##### **Prescriptions générales**

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

Sous réserve des dispositions du PPRI, la hauteur des clôtures est fixée à 1.60 mètres maximum par rapport au niveau naturel du sol.



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

##### **Clôture 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.

## 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. Il s'agit aux plans de zonage des « **Éléments du paysage à préserver – patrimoine architectural** ».

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.

## Article N5 – Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et des abords des constructions

### 5.1 Coefficient de biotope (surfaces non-imperméabilisées ou eco-amenageables)

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 s'agit aux plans de zonage des « Éléments du paysage à préserver – patrimoine naturel ».**

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

## Article N6 – Stationnement

### 6.1 Prescriptions générales

Le stationnement des véhicules de toute nature correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors de la voie publique ou privée.

La taille minimale d'une place de stationnement est de 2.5 mètres par 5 mètres.

## SECTION 3 – EQUIPEMENTS ET RESEAUX

### Article 7 – 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 m<sup>2</sup> 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 N8 – Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics

#### 8.1 Alimentation en eau potable

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

Toutefois, en l'absence de réseau public, l'alimentation peut être assurée soit par captage, soit par forage ou puits sous réserve que la qualité des eaux captées soit conforme à la réglementation en vigueur.

#### 8.2 Assainissement

##### 8.2.1 - Eaux usées domestiques

Toutes les eaux usées devront être dirigées vers des dispositifs autonomes de traitement et d'évacuation conformes à la réglementation en vigueur.

En cas de sol imperméable, les eaux épurées doivent être évacuées vers un exutoire (fossé, réseau pluvial) sous réserve de l'accord de son gestionnaire.

Toutefois, en cas d'existence du réseau collectif d'assainissement des eaux usées, les constructions devront s'y raccorder. Si le terrain est en contrebas du réseau collectif d'assainissement, une pompe de relevage pourra être 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-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.

## 8.3 Conditions de desserte en infrastructure et réseaux électroniques

Il n'est pas fixé de règle.

*Département du Loiret - Arrondissement de Montargis*  
**EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS**  
**DU CONSEIL DE COMMUNAUTE DES COMMUNES GIENNOISES**

Date de convocation

9 février 2024

*L'an deux mille vingt-quatre, le seize février à dix-huit heures trente,*

*le Conseil Communautaire, légalement convoqué, s'est réuni à la Communauté de Communes sous la présidence de Monsieur Francis Cammal, Président de la Communauté des Communes Giennoises, assisté des membres du Bureau.*

Nombre de Conseillers

EN EXERCICE : 41

PRESENTS : 31

VOTANTS : 37

**Etaient présents :**

Mme Perron (Boismorand), M. Boucher, Mme Casteran-David, M. Nicolas (Coullons), Mme Agogué, M. Bichon, Mme Bourdin, M. Cammal, Mme Chambon, Mme Chevallier, M. Chevré, M. Colpin, Mme de Crémiers, Mme de Metz, Mme Devernois, M. Greuin, M. Hidas, Mme Lemaître-Clément, Mme Riby, Mme Roger, M. Rougeron (Gien), M. Savrot (Le Moulinet-sur-Solin), M. Morel (Les Choux) Mme Le Hardy (Nevois), M. Chaborel, Mme Robbio (Poilly-lez-Gien), M. Chauvette, Mme Fleury (Saint-Brisson-sur-Loire), M. Boulogne, Mme Charpentier (Saint-Gondon), Mme Rollando (Saint-Martin-sur-Ocre) **formant la majorité des membres en exercice.**

**Etaient absents avant donné pouvoir :**

M. Crozat	à M. Rougeron
M. Damon	à Mme de Metz
Mme Rabourdin	à M. Boucher
M. Darmois	à Mme Le Hardy
M. Chenuet	à Mme Rollando
M. Tagot	à Mme Perron

**Etait absente excusée :**

Mme Gros

**Etaient absents :**

Mme Flandry  
M. Pressoir  
M. Prieur

Madame Camille Chevallier a été désignée secrétaire de séance.

## **Délibération n° 2024/011**

**OBJET : Prescription d'une procédure d'abrogation des cartes communales sur le territoire de la Communauté des Communes Giennoises : Les Choux et Le Moulinet sur Solin**

*Vu le Code Général des Collectivités Territoriales,*

*Vu le Code de l'urbanisme et notamment les articles L.163-1 et suivants et R.163-1 et suivants,*

*Vu les statuts de la Communauté des Communes Giennoises,*

*Vu l'arrêté préfectoral en date du 25 avril 2008 portant approbation de la carte communale de Les Choux,*

*Vu l'arrêté préfectoral en date du 13 mars 2008 portant approbation de la carte communale de Le Moulinet sur Solin,*  
*Vu le Plan Local d'Urbanisme intercommunal approuvé le 20 décembre 2019,*  
*Considérant que les cartes communales ne relèvent pas du même régime juridique que les PLU ou les POS communaux et qu'il est nécessaire de les abroger*

Le PLUi s'applique sur l'ensemble du territoire de la Communauté des Communes Giennoises (CDCG) depuis le 20 décembre 2019, se substituant automatiquement aux PLU et POS communaux précédemment en vigueur.

S'agissant cependant des 2 cartes communales existantes préalablement au PLUi, une procédure administrative complémentaire est nécessaire, afin de les abroger. En effet, les cartes communales ne relèvent pas du même régime juridique que les PLU ou les POS communaux, notamment parce que ces documents d'urbanisme sont approuvés à la fois par la Commune et par le Préfet.

La procédure d'abrogation des cartes communales n'est pas prévue par le Code de l'urbanisme. Toutefois, conformément à la réponse ministérielle publiée au Journal Officiel le 13 mai 2014 et en cohérence avec le Code de l'urbanisme, il convient de s'inspirer de la procédure d'élaboration de la carte communale.

Ainsi, l'abrogation des cartes communales des communes de Les Choux et Le Moulinet-sur-Solin sera prononcée par délibération du conseil communautaire et arrêté préfectoral, après enquête publique.

*Sur avis favorable de la commission Aménagement et Urbanisme du 17 janvier 2024,*  
*Sur avis favorable du Bureau en date du 2 février 2024,*

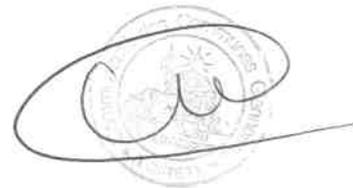
Après en avoir délibéré, le Conseil Communautaire, à l'unanimité des membres présents ou représentés :

- **APPROUVE** la mise en œuvre d'une procédure d'abrogation des deux cartes communales des communes de Les Choux et du Moulinet sur Solin.
- **AUTORISE** Monsieur le Président ou son représentant à signer toute pièce nécessaire à l'exécution de la présente délibération.

Pour extrait conforme,  
à Gien le 21 février 2024

Le Président,  
Francis Cammal

La secrétaire de séance  
Camille Chevallier



**Certifiée exécutoire,**  
*Les formalités de publicité*  
*ayant été effectuées le 21 février 2024*

*Département du Loiret - Arrondissement de Montargis*  
**EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS**  
**DU CONSEIL DE COMMUNAUTE DES COMMUNES GIENNOISES**

Date de convocation

9 février 2024

*L'an deux mille vingt-quatre, le seize février à dix-huit heures trente,*

*le Conseil Communautaire, légalement convoqué, s'est réuni à la Communauté de Communes sous la présidence de Monsieur Francis Cammal, Président de la Communauté des Communes Giennoises, assisté des membres du Bureau.*

Nombre de Conseillers

EN EXERCICE : 41

PRESENTS : 31

VOTANTS : 37

**Etaient présents :**

Mme Perron (Boismorand), M. Boucher, Mme Casteran-David, M. Nicolas (Coullons), Mme Agogué, M. Bichon, Mme Bourdin, M. Cammal, Mme Chambon, Mme Chevallier, M. Chevré, M. Colpin, Mme de Crémiers, Mme de Metz, Mme Devernois, M. Greuin, M. Hidas, Mme Lemaître-Clément, Mme Riby, Mme Roger, M. Rougeron (Gien), M. Savrot (Le Moulinet-sur-Solin), M. Morel (Les Choux) Mme Le Hardy (Nevoy), M. Chaborel, Mme Robbio (Poilly-lez-Gien), M. Chauvette, Mme Fleury (Saint-Brisson-sur-Loire), M. Boulogne, Mme Charpentier (Saint-Gondon), Mme Rollando (Saint-Martin-sur-Ocre) **formant la majorité des membres en exercice.**

**Etaient absents avant donné pouvoir :**

M. Crozat	à M. Rougeron
M. Damon	à Mme de Metz
Mme Rabourdin	à M. Boucher
M. Darmois	à Mme Le Hardy
M. Chenuet	à Mme Rollando
M. Tagot	à Mme Perron

**Etait absente excusée :**

Mme Gros

**Etaient absents :**

Mme Flandry  
M. Pressoir  
M. Prieur

Madame Camille Chevallier a été désignée secrétaire de séance.

## **Délibération n° 2024/012**

**OBJET : Prescription d'une procédure d'élaboration d'un périmètre délimité des abords pour la Chapelle de l'Hôpital située sur la commune de Gien**

*Vu le Code Général des Collectivités Territoriales,  
Vu le Code du patrimoine, notamment les articles L.621-30 et suivants,  
Vu le Code de l'urbanisme,  
Vu la loi relative à la liberté de création, à l'architecture et au patrimoine du 7 juillet 2016,  
Vu les statuts de la Communauté des Communes Giennoises,*

*Vu l'arrêté préfectoral du 18 aout 2022 portant inscription au titre des monuments historiques de la chapelle de l'hôpital de Gien,*  
*Vu la circulaire du 6 aout 2004 relative à la mise en œuvre des périmètres de protection modifiés,*  
*Vu le Plan Local d'Urbanisme intercommunal approuvé le 20 décembre 2019,*  
*Vu le courrier de l'architecte des bâtiments de France en date du 1<sup>er</sup> décembre 2023 proposant un périmètre délimité des abords pour la chapelle de l'hôpital,*

La protection de tout nouvel édifice en qualité de monument historique inscrit ou classé a pour conséquence la mise en place d'une servitude de protection des abords de ce monument. La démarche de Périmètres Délimités des Abords (PDA) permet de redessiner les périmètres de protection d'un ou plusieurs monuments historiques afin de les rendre plus cohérents au regard des enjeux de préservation du patrimoine architectural, urbain et paysager propre à chaque monument.

Le périmètre délimité des abords proposé par l'Architecte des Bâtiments de France sera plus adapté à la réalité du terrain ainsi qu'aux enjeux patrimoniaux et paysagers des abords de la chapelle de l'hôpital que l'actuel rayon de protection de 500 mètres.

Le dossier de modification du périmètre sera soumis à enquête publique, organisée conjointement avec les procédures de modification n°3 du Plan local d'Urbanisme intercommunal et d'abrogation des cartes communales des communes de Les Choux et du Moulinet sur Solin.

*Sur avis favorable de la commission Aménagement et Urbanisme du 17 janvier 2024,*

*Sur avis favorable du Bureau en date du 2 février 2024,*

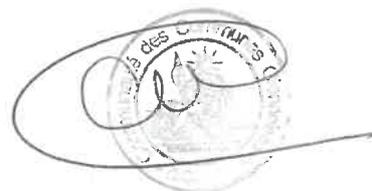
Après en avoir délibéré, le Conseil Communautaire, à l'unanimité des membres présents ou représentés :

- **APPROUVE** la mise en œuvre d'une procédure d'élaboration d'un périmètre délimité des abords pour la chapelle de l'hôpital,
- **VALIDE** le projet de périmètre délimité des abords proposé par l'architecte des bâtiments de France,
- **AUTORISE** Monsieur le Président ou son représentant à signer toute pièce nécessaire à l'exécution de la présente délibération.

Pour extrait conforme,  
à Gien le 21 février 2024

Le Président,  
Francis Cammal

La secrétaire de séance  
Camille Chevallier



**Certifiée exécutoire,**  
*Les formalités de publicité  
ayant été effectuées le 21 février 2024*

**Direction  
Régionale des  
Affaires  
Culturelles  
du Centre-Val de  
Loire**

Unité  
Départementale  
de l'Architecture  
et du Patrimoine  
du Loiret

# Rapport de présentation

## Projet de création du périmètre délimité des abords de la chapelle de l'hôpital de Gien

*en application des articles L621-30 à L621-32 du Code du Patrimoine*



Proposition	
Avis par Délibération	
Enquête publique	
Arrêté préfectoral	
Mesures de publicité	
Annexion au PLU	



# Table des matières

LE CADRE REGLEMENTAIRE.....	3
<b>1. Mise en œuvre</b> .....	3
<b>2. Application</b> .....	5
LE MONUMENT HISTORIQUE .....	6
LE PERIMETRE DELIMITE DES ABORDS DU MONUMENT.....	9
<b>1. Description des abords</b> .....	9
<b>2. Enjeux de préservation des abords et de mise en valeur</b> .....	10
<b>3. Le périmètre délimité des abords</b> .....	10
PLAN DU PERIMETRE DELIMITE DES ABORDS.....	11
ANNEXE 1 .....	13
ANNEXE 2 .....	14
ANNEXE 3 .....	17

# LE CADRE REGLEMENTAIRE

La possibilité de créer un périmètre délimité des abords autour d'un monument historique a été introduite par l'article 75-I-6° de la loi Liberté de la création, de l'architecture et du patrimoine du 7 juillet 2016.

## 1. Mise en œuvre

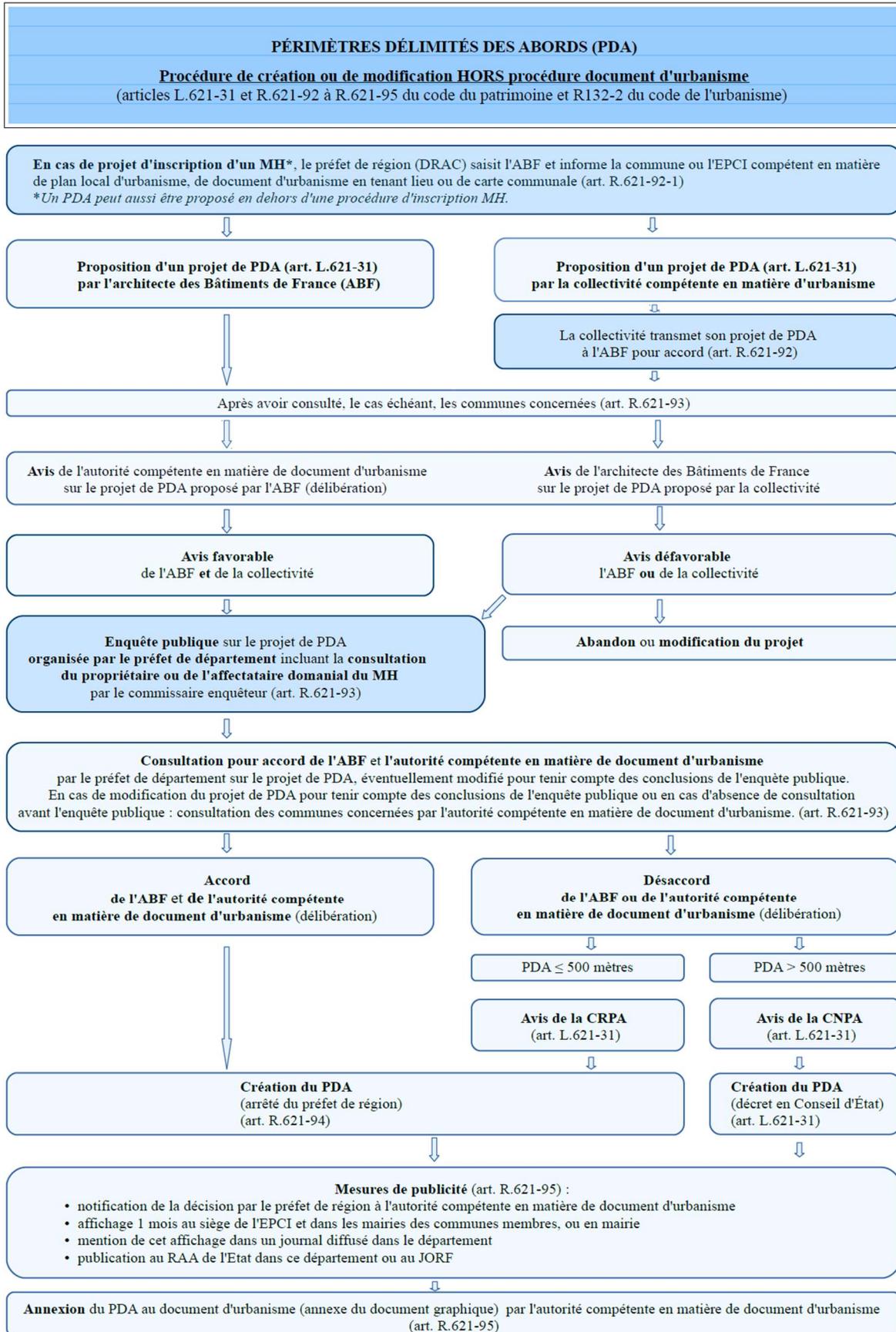
En application des articles L621-30 à L621-32 du code du patrimoine, les immeubles ou ensembles d'immeubles qui forment avec un monument historique un ensemble cohérent ou qui sont susceptibles de contribuer à sa conservation ou à sa mise en valeur sont protégés au titre des abords. La protection au titre des abords a le caractère de servitude d'utilité publique affectant l'utilisation des sols dans un but de protection, de conservation et de mise en valeur. La protection s'applique à tout immeuble, bâti ou non bâti situé dans un périmètre délimité par le Préfet de Région, autorité administrative compétente. Ce périmètre peut être commun à plusieurs monuments historiques.

Le périmètre délimité des abords prévu à l'article L621-30 du code du patrimoine est créé par décision de l'autorité administrative, sur proposition de l'architecte des Bâtiments de France ou de l'autorité compétente en matière de plan local d'urbanisme, de document en tenant lieu ou de carte communale, après enquête publique, consultation du propriétaire ou de l'affectataire domanial du monument historique et, le cas échéant, de la ou des communes concernées. Lorsque la proposition émane de l'architecte des Bâtiments de France, elle est soumise à l'accord de l'autorité compétente en matière de plan local d'urbanisme, de document en tenant lieu ou de carte communale. Lorsque la proposition émane de ladite autorité, elle est soumise à l'accord de l'architecte des Bâtiments de France. L'enquête publique est organisée par le préfet de département selon l'article R621-93 du code du patrimoine.

Le commissaire enquêteur consulte le propriétaire ou l'affectataire domanial des monuments historiques concernés. Le résultat de cette consultation figure dans le rapport du commissaire enquêteur. Après avoir reçu le rapport et les conclusions motivées du commissaire enquêteur ou de la commission d'enquête, le préfet demande à l'autorité compétente en matière de plan local d'urbanisme, de document d'urbanisme en tenant lieu et de carte communale un accord sur le projet de périmètre délimité des abords, éventuellement modifié pour tenir compte des conclusions de l'enquête publique. En cas de modification du projet de périmètre délimité des abords, l'autorité compétente consulte, le cas échéant, à nouveau la ou les communes concernées. A défaut de réponse dans les trois mois suivant la saisine, l'autorité compétente est réputée avoir donné son accord. En cas de modification du projet de périmètre délimité des abords, l'architecte des Bâtiments de France est également consulté.

La décision de création d'un périmètre délimité des abords est notifiée par le Préfet de Région à la commune ou à l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière de plan local d'urbanisme, de document d'urbanisme en tenant lieu et de carte communale. Elle fait l'objet des mesures de publicité et d'information prévues à l'article R. 153-21 du code de l'urbanisme.

Lorsque le territoire concerné est couvert par un plan local d'urbanisme, un document d'urbanisme en tenant lieu ou une carte communale, l'autorité compétente annexe le tracé des nouveaux périmètres à ce plan, dans les conditions prévues aux articles L. 153-60 ou L. 163-10 du code de l'urbanisme.



Ministère de la culture / DGP / SP / SDMHIEP - Octobre 2019

## 2. Application

Le périmètre délimité des abords se substitue au « rayon de 500 mètres », ainsi la protection au titre des abords s'applique à tout immeuble, bâti ou non bâti et le critère de (co)visibilité ne s'applique alors plus. Le régime d'autorisation pour les travaux situés à l'intérieur de cette servitude est inchangé. Il est régi par l'article L621-32 du code du patrimoine.

L'architecte des bâtiments de France sera consulté pour tout projet modifiant l'aspect extérieur d'un immeuble bâti ou non-bâti protégé au titre des abords. Le projet ne pourra pas être accepté sans l'accord de l'architecte des bâtiments de France dès lors que le projet concerne un immeuble protégé au titre des abords.

Tout projet non soumis à autorisation au titre du code de l'urbanisme, devra faire l'objet d'une demande préalable au titre du code du Patrimoine (art.L621-32). La délivrance du permis ou la décision de non-opposition à la déclaration préalable est subordonnée à l'accord de l'architecte des bâtiments de France, le délai d'instruction est prolongé d'un mois lorsque les travaux portent sur un immeuble situé dans les abords des monuments historiques.

L'architecte des bâtiments de France dispose d'un délai d'un mois pour se prononcer sur un dossier de demande d'autorisation de travaux relevant du code du patrimoine.

Le périmètre de protection du monument ne s'accompagne pas d'un règlement propre, contrairement aux sites patrimoniaux remarquables.

# LE MONUMENT HISTORIQUE

<b>Désignation</b>	Chapelle de l'hôpital
<b>Localisation</b>	2 avenue Jean Villejean à Gien
<b>Référence cadastrale</b>	2022 CY 412
<b>Siècle de construction</b>	20 <sup>e</sup> siècle
<b>Auteur de l'édifice</b>	Henri LABORIE (architecte), André Trébuchet (peintre)
<b>Description historique</b>	Détruit lors de la Seconde guerre mondiale, l'hôpital de Gien est un projet soutenu par le Docteur Dézarnaulds, maire de la ville de 1946 à 1959. Le projet se concrétise en 1949 et le nouvel hôpital ouvre ses portes en 1955. Henri Laborie, architecte de la reconstruction de Gien, conçoit l'hôpital et la chapelle. La décoration est exécutée par le peintre André Trébuchet.
<b>Protection</b>	Inscrit en totalité MH – 18/08/2022
<b>Propriété</b>	Etablissement public – Centre hospitalier P. DEZARNAULDS



© Ministère de la Culture (France), Direction Régionale des Affaires Culturelles du Centre-Val de Loire - Tous droits réservés

## ARRÊTÉ PRÉFECTORAL

portant inscription au titre des monuments historique de la chapelle de l'hôpital,  
située 2, avenue Jean Villejean à GIEN (Loiret).

La Préfète de la Région Centre-Val de Loire  
La Préfète du Loiret  
Chevalier dans l'ordre de la Légion d'honneur

**VU** le livre VI, titres I et II du code du patrimoine,

**VU** le décret n°2004-374 du 29 avril 2004 modifié relatif aux pouvoirs des préfets, à l'organisation et à l'action des services de l'État dans les départements et les régions,

**VU** l'avis de la commission régionale du patrimoine et de l'architecture, en date du 14 décembre 2021,

**VU** les autres pièces produites et jointes au dossier,

**CONSIDÉRANT QUE** la chapelle de l'hôpital de GIEN (Loiret), présente au point de vue de l'histoire et de l'art un intérêt suffisant pour en rendre désirable la préservation, en raison du soin qu'ont eu les maîtres d'œuvre, André LABORIE et André BOILLOZ, et le peintre décorateur André TREBUCHET, de concilier les programmes architecturaux et décoratifs pour s'inscrire dans le mouvement du renouveau de l'art sacré,

## ARRÊTE

**ARTICLE 1<sup>ER</sup>** : La chapelle de l'hôpital, située au sein du centre hospitalier Pierre Dézarnaulds, 2 avenue Jean Villejean à GIEN (Loiret), est inscrite en totalité au titre des monuments historiques.

Elle figure au cadastre de Gien, section CY, sur la parcelle numéro 412, d'une contenance de 35 913 m<sup>2</sup>, ainsi qu'elle est représentée sur le plan annexé au présent arrêté.

La parcelle CY 412 est issue d'un acte de division de parcelle rédigé par Maître BEAUCHEF, notaire à GIEN, en date du 3 décembre 2008, publié le 12 février 2009 au service de la publicité foncière de GIEN, formalité 4504P31 vol. 2009P328.

Elle appartient au CENTRE HOSPITALIER PIERRE DEZARNAULDS à GIEN, établissement public de santé référencé au répertoire SIRENE de l'INSEE sous le numéro 264 500 208, dont le siège est situé à Gien (45503) 2 avenue Jean Villejean, et représenté par son directeur, Monsieur Gilles Varin.

Le centre hospitalier Pierre Dézarnaulds en est propriétaire par un acte du Préfet du Loiret en date du 26 mai 1972, publié au service de la publicité foncière de GIEN le 12 juillet 1972, vol. 1008 n°14.

**ARTICLE 2** : Le présent arrêté sera notifié au maire de la commune de Gien, au centre hospitalier propriétaire et, le cas échéant, à l'autorité compétente en matière de plan local d'urbanisme.

**ARTICLE 3** : La Préfète de la région Centre-Val de Loire est chargée de l'exécution du présent arrêté, qui sera publié au fichier immobilier de la situation de l'immeuble inscrit et au recueil des actes administratifs de la préfecture de région.

Fait à Orléans, le 18/08/2022

Pour la Préfète de région et par délégation  
La Secrétaire Générale pour les Affaires Régionales

Florence GOUACHE

# LE PERIMETRE DELIMITE DES ABORDS DU MONUMENT

## 1. Description des abords

La Chapelle de l'hôpital se situe dans un secteur vallonné de Gien. En effet, sa localisation en hauteur, lui permet de dominer les bâtiments allant jusqu'à l'église Sainte Jeanne d'Arc et jusqu'au début de l'avenue du président Wilson. Le bâti y est majoritairement composé de maisons individuelles avec jardin. Les bâtiments de l'hôpital occupent l'espace au Nord-Est de la chapelle. Ils sont de nature plus imposante, composés de deux ou trois étages sur plusieurs dizaines de mètres de long, formant un cadre autour de celle-ci. Au-delà de l'hôpital, la topographie s'aplanit. Les constructions sont relativement récentes, allant de la maison individuelle à l'immeuble de quatre ou cinq étages.

Les parcelles présentes autour de la chapelle sont hétéroclites. Des traces d'anciennes parcelles dédiées à l'agriculture, restent présentes. Elles sont sous forme de lanière, longues et étroites. D'autres parcelles se limitent à la largeur de la maison, accompagnée d'une cour ou d'un jardin. Il figure également des parcelles de typologie pavillonnaire, pour les constructions récentes, reproduisant les mêmes formes et dimensions sur toute la longueur d'une rue. Enfin, de plus grandes parcelles accueillent des bâtiments plus importants, comme ceux de l'hôpital, des commerces et des immeubles d'habitation.

Les demeures anciennes, fin XIX<sup>e</sup> et début XX<sup>e</sup> siècle, se situent notamment sur l'avenue du président Wilson, la rue de Verdun et l'avenue de la République. Ces rues ont toute une partie déjà dans le PDA existant de Gien. La présence de l'hôpital en arrière-plan de la chapelle, forme une frontière avec les quartiers plus récents, se trouvant sur l'avenue Jean Villejean, rue du pont Boucherot et rue de l'Yser.

L'aspect paysager a une présence forte autour de la chapelle. En effet, un massif végétal important se situe en contre-bas de l'hôpital et à proximité du monument historique. Il est essentiellement composé d'arbres et d'arbustes. Les demeures anciennes accompagnées de leur jardin, créent d'autres masses végétales dans le cœur des îlots. Cet aspect est également favorisé par la présence de rangées d'arbres le long des avenues.

Entre l'avenue du président Wilson, la rue de Verdun et l'avenue de la République, les constructions sont majoritairement composées d'un volume simple allant jusqu'au R+1 et combles, avec une toiture à deux ou quatre pans. Les couvertures sont principalement réalisées en ardoise naturelle, sauf pour de plus petits éléments constitués de tuiles de terre cuite. Les lucarnes et les cheminées en briques animent les toits du quartier. Les bâtiments présentent des façades enduites à la chaux, comprenant des éléments en brique et/ou en pierre, comme les encadrements de baies, les soubassements, les corniches et les chaînages d'angle. Les clôtures sont traitées soit en mur maçonné recouvert d'enduit et d'un couronnement en brique, soit d'un muret surmonté d'une grille à barreaudage vertical, doublée parfois d'une plaque en métal. Les piliers sont souvent composés de partie en briques. Les menuiseries anciennes en bois peint n'ont pas toutes été remplacées par des menuiseries de la même matière, mais par des menuiseries en PVC. Certaines ont tout de même conservé leur division par des petits bois. Les portes d'entrée sont pleines ou semi-vitrée en partie haute. L'imposte n'est pas systématique, mais elle reste très présente. Les volets sont majoritairement métalliques repliables en tableau. Certains volets en bois peuvent être visibles avec un tiers haut persienné. Les volets roulants composent également quelques-unes des façades en complément des volets existants. Leurs caissons sont posés sous le linteau des fenêtres et masquent l'arc surbaissé de certaines ouvertures.

Les bâtiments de l'hôpital comprennent une partie datant du 20<sup>e</sup> siècle, comme la chapelle, et des extensions postérieures à celle-ci. Ces bâtiments allongés à plusieurs niveaux comportent des toitures à quatre pans en ardoises naturelles, sauf pour l'extension à l'extrême sud-est, mono-pente en zinc. Toutes les façades sont enduites avec différentes nuances allant du blanc cassé au rouge brique. L'immeuble ancien situé au sud-est de la chapelle, arbore en complément des lucarnes à croupe et un soubassement en pierre. Les baies sont composées de menuiseries métalliques

blanches et de volets roulants, dont les caissons installés à l'intérieur, ~~ne sont pas visibles.~~

De l'autre côté de l'hôpital au Nord-Est, les maisons à deux ou quatre pans côtoient des immeubles de plusieurs étages à toit plat ou de faible pente. Les volumes restent simples. Les espaces pavillonnaires créent un ensemble de maisons aux caractéristiques semblables : un rez-de-chaussée plus combles, une couverture en tuiles mécaniques de terre cuite, façade enduite simple et clôture composée d'un muret surmonté d'une grille ou d'un grillage métallique. En revanche, les menuiseries sont diverses, elles peuvent être en bois, en PVC ou métalliques. Les volets peuvent être battants en bois, repliables en tableau en métal et parfois en bois, ou roulants en PVC avec le caisson sous le linteau.

## 2. Enjeux de préservation des abords et de mise en valeur

La topographie du site et l'implantation du monument historique engendrent une orientation de protection vers la préservation des points de vue de la chapelle dans ses abords ainsi que de l'aspect paysager du secteur vallonné. Ainsi, le premier enjeu du périmètre délimité des abords est de conserver des gabarits adaptés à la morphologie du paysage et du bâti existant.

Les espaces végétalisés et boisés doivent être préservés afin de conserver un secteur vallonné aéré autour du monument historique. Les jardins restés libres de construction importante, permettent l'alternance dans le paysage des toitures des demeures anciennes et des arbres de hautes tiges. Les alignements d'arbres sur la voie publique renforcent l'aspect paysager du secteur qui doit être préservé.

Les prescriptions porteront sur la restauration et la réhabilitation du bâti ancien d'un point de vue patrimonial. Les caractéristiques architecturales du bâti ancien présent dans le secteur doivent être maintenues et restituées afin de conserver la composition harmonieuse des constructions. Les matériaux et les techniques de mise en œuvre doivent être choisis en considérant le bâtiment sur lequel ils s'appliquent, afin de sauvegarder les atouts patrimoniaux du bâti ancien possédant de bonnes qualités architecturales. Les constructions récentes et neuves doivent être étudiées en accord avec les matériaux utilisés sur le bâti traditionnel, concernant la couverture, les façades et la composition des clôtures.

Les bâtiments de l'hôpital encadrant la chapelle doivent conserver cet aspect simple de volumes et de matériaux afin d'éviter de concurrencer les abords directs du monument historique.

## 3. Le périmètre délimité des abords

La chapelle de l'hôpital se situe sur un point haut d'une vallée, avec des vues directes et indirectes sur le monument historique. Le PDA existant de l'église, de la maison des Alix et du château de Gien couvre actuellement le secteur sud-ouest des abords de la chapelle. Le nouveau périmètre délimité des abords est élaboré en continuité de ce périmètre et selon les vues vers le bâtiment inscrit dans son environnement.

A l'Est, les trois bâtiments de l'hôpital sont à proximité directe de la chapelle et encadrent l'édifice. Ainsi, ils créent un barrage visuel sur les constructions adjacentes, qui ne sont pas comprises dans ce nouveau périmètre.

Au Sud, les parcelles en contrebas de la chapelle et de l'hôpital sont visibles depuis le monument historique et permettent d'avoir une vue dégagée et arborée jusqu'à l'église de Gien.

A l'Ouest, le versant à l'opposé à l'hôpital offre de nombreux points de vue sur la chapelle depuis la rue de Verdun et l'avenue du président Wilson.

Au Nord, le relief limite l'impact de la chapelle aux maisons voisines du bas de l'avenue Jean Villejean. Au-delà, les parcelles de l'avenue de la République n'ont pas de conséquence sur le bâti inscrit.

# PLAN DU PERIMETRE DELIMITE DES ABORDS



Délimitation de l'ancien périmètre de protection (rayon des 500m)



Délimitation du périmètre délimité des abords



*Délimitation du périmètre délimité des abords de la chapelle de l'hôpital (Zoom)*

# ANNEXE 1



Plan de repérage des prises de vues

## ANNEXE 2



Vue 1



Vue 2



Vue 3



Vue 4



Vue 5



Vue 6



Vue 7



Vue 8



Vue 9



Vue 10



Vue 11



Vue 12



Vue 13



Vue 14

## ANNEXE 3



© IGN 2023 - [www.geoportail.gouv.fr/mentions-legales](http://www.geoportail.gouv.fr/mentions-legales), photographies aériennes, Gien, 1950-1955.

*Département du Loiret - Arrondissement de Montargis*  
**EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS**  
**DU CONSEIL DE COMMUNAUTE DES COMMUNES GIENNOISES**

Date de convocation

9 février 2024

*L'an deux mille vingt-quatre, le seize février à dix-huit heures trente,*

*le Conseil Communautaire, légalement convoqué, s'est réuni à la Communauté de Communes sous la présidence de Monsieur Francis Cammal, Président de la Communauté des Communes Giennoises, assisté des membres du Bureau.*

Nombre de Conseillers

EN EXERCICE : 41

PRESENTS : 31

VOTANTS : 37

**Etaient présents :**

Mme Perron (Boismorand), M. Boucher, Mme Casteran-David, M. Nicolas (Coullons), Mme Agogué, M. Bichon, Mme Bourdin, M. Cammal, Mme Chambon, Mme Chevallier, M. Chevré, M. Colpin, Mme de Crémiers, Mme de Metz, Mme Devernois, M. Greuin, M. Hidas, Mme Lemaître-Clément, Mme Riby, Mme Roger, M. Rougeron (Gien), M. Savrot (Le Moulinet-sur-Solin), M. Morel (Les Choux) Mme Le Hardy (Nevoy), M. Chaborel, Mme Robbio (Poilly-lez-Gien), M. Chauvette, Mme Fleury (Saint-Brisson-sur-Loire), M. Boulogne, Mme Charpentier (Saint-Gondon), Mme Rollando (Saint-Martin-sur-Ocre) **formant la majorité des membres en exercice.**

**Etaient absents ayant donné pouvoir :**

M. Crozat	à M. Rougeron
M. Damon	à Mme de Metz
Mme Rabourdin	à M. Boucher
M. Darmois	à Mme Le Hardy
M. Chenuet	à Mme Rollando
M. Tagot	à Mme Perron

**Etait absente excusée :**

Mme Gros

**Etaient absents :**

Mme Flandry  
M. Pressoir  
M. Prieur

Madame Camille Chevallier a été désignée secrétaire de séance.

**Délibération n° 2024/013**

**OBJET : Autorisation donnée à Monsieur le Président de procéder à l'instauration d'un règlement d'occupation du domaine public, applicable sur ses propriétés et sur les propriétés dont la Communauté des Communes Giennoises est gestionnaire par voie de convention**

*Vu le Code Général des Collectivités Territoriales,*

*Vu le Code Général de la propriété des personnes publiques,*

*Vu le Code de la voirie routière,*

*Vu le Code de relation public entre le public et l'administration,*

*Vu la loi de finances n°2020-1721 du 29 décembre 2020 pour 2021 et notamment son article 172,*

*Vu les statuts de la Communauté des Communes Giennoises,*

Conformément à l'article L.2111-1 du Code général de la propriété des personnes publiques (CG3P), font partie du domaine public les biens appartenant à une personne publique et qui sont, soit affectés à l'usage direct du public, soit affectés à un service public pourvu qu'en ce cas ils fassent l'objet d'un aménagement indispensable à l'exécution des missions de ce service public.

L'Etat rappelle que l'utilisation commune du domaine affecté à l'usage direct du public est en principe libre, gratuite et égale pour tous.

Cependant, ce principe comporte des exceptions, notamment les autorisations d'occupation du domaine public (art.L. 2122-1 à L.2122-3 et L.2125-1 à L.2125-6 du CG3P).

Ainsi, nul ne peut occuper une dépendance du domaine public sans disposer d'un titre l'y autorisant, ni utiliser ce domaine en dépassant les limites du droit d'usage qui appartient à tous.

Le législateur a érigé, comme principe général, que toute occupation ou utilisation privative du domaine public est assujettie au paiement d'une redevance (article L.2125-1 du CG3P). Son montant est librement fixé par l'autorité compétente en la matière, soit en tant que propriétaire soit en tant que gestionnaire.

Néanmoins, à ce jour, la Communauté des Communes Giennoises (CDCG) n'a pas procédé à l'instauration d'un règlement d'occupation du domaine public ni à l'établissement des redevances qui y sont liées, dans son domaine de compétences.

La majorité des propriétés de la Communauté des Communes Giennoises ou, sur lesquelles elle est référencée comme gestionnaire, et qui peuvent faire l'objet d'une utilisation privative, se situent sur la commune de Gien. A cet effet, il est proposé d'uniformiser les montants de redevance entre les deux collectivités.

Il est donc proposé un règlement (*annexe 1*) et l'établissement de redevances (*annexe 2*) applicables sur le domaine public communautaire (aussi applicable sur le domaine public de l'Etat ou tout autres domaines publics dont la Communauté des Communes Giennoises est gestionnaire par voie de convention).

*Sur avis favorable de la commission Aménagement et Urbanisme du 17 janvier 2024,*

*Sur avis favorable de la commission des Finances du 1<sup>er</sup> février 2024,*

*Sur avis favorable du Bureau en date du 2 février 2024,*

Après en avoir délibéré, le Conseil Communautaire, à l'unanimité des membres présents ou représentés :

- **APPROUVE** le règlement ci-annexé d'occupation du domaine public communautaire en annexe n°1 ainsi que les conditions financières d'occupation du domaine public applicables sur les terrains nus ou bâtis dont la Communauté des Communes Giennoises est propriétaire et/ou gestionnaire par voie de convention, dans les conditions précitées,
- **FIXE** les redevances ci-annexées d'occupation du domaine public pour l'occupation du domaine public communautaire et pour le domaine public sous gestion de la Communauté des Communes Giennoises par voie de convention, listées en annexe n°2,
- **APPLIQUE** le règlement annexé et les redevances liées pour toute nouvelle occupation du domaine public communautaire, et du domaine public de l'Etat (ou de toute autre personne morale) sous convention de gestion, ayant lieu à compter de la date exécutoire de la présente délibération,
- **AUTORISE** Monsieur le Président ou son représentant à signer toute pièce nécessaire à l'exécution de la présente délibération.

Pour extrait conforme,  
à Gien le 21 février 2024

Le Président,  
Francis Cammal

La secrétaire de séance  
Camille Chevallier



*Certifiée exécutoire,  
Les formalités de publicité  
ayant été effectuées le 21 février 2024*

## ANNEXE n°2



### **Tarifs de la redevance d'occupation du domaine public applicable sur les propriétés de la Communauté des Communes Giennesoises et sur les propriétés de l'Etat sous gestion de la Communauté des Communes Giennesoises par voie de convention**

1°) **Les tarifs des redevances d'occupation du Domaine Public sont indexés sur les redevances d'occupation du Domaine Public applicable sur la commune de Gien.**

**L'application de ces tarifs** concernera toutes les **occupations du domaine public** de la CDCG ainsi que les occupations du domaine public dont la CDCG à la gestion par voie de convention, **ayant lieu à compter de la date exécutoire de la délibération** instaurant le règlement d'occupation du domaine public applicable sur les propriétés de la CDCG et sur les propriétés de l'Etat (ou de toute autre personne morale) sous gestion de la CDCG par voie de convention.

Les tarifs de redevance d'occupation du Domaine Public seront automatiquement revalorisés, tous les ans, conformément aux mises à jour réalisées par la Ville de Gien.

*Par exemple :*

*Une demande réalisée auprès de la CDCG le 30 décembre 2023 pour une occupation qui aurait lieu le 20 février 2024 suivant sera soumise à la redevance 2024.*

**COMMUNAUTÉ DES COMMUNES GIENNOISES**  
**OCCUPATION DU DOMAINE PUBLIC/PRIVÉ**  
**ET DU DOMAINE PUBLIC DE L'ÉTAT SOUS GESTION DE LA CDCG**

INTITULES	Tarifs au 01.01.24
<b>Occupation commerciale du domaine public</b>	
<b>Terrasses de cafés, restaurants, pâtisseries ou autres établissements</b>	
<b><u>Tout espace ouvert au public</u> - par an le m<sup>2</sup></b>	
terrasses fermées	19,20 €
terrasses ouvertes	10,80 €
<b><u>Installation de tables/chaises sur la route</u> - Forfait annuel</b>	
lors de la fermeture de voie(s) de circulation pour des animations diverses	50 €
<b>Droit d'étalage à la devanture des magasins</b>	
<b><u>Étalages accolés à la devanture</u></b>	
par an au mètre linéaire	7,20 €
par semaine au mètre linéaire (perception pour une durée minimum de 7 jours)	2,80 €
<b><u>Autres étalages</u></b>	
Rôtisseries, machines à glace (à l'unité) par an	23,90 €
Présentoirs divers (à l'unité) par an	7,20 €
Distributeurs automatiques (à l'unité) par an	4,80 €
<b>Paravents fixes, mobiles et objets servant à délimiter - hors terrasse -</b>	
Jusqu'à 2 mètres linéaires d'emprise (forfait annuel, l'unité)	7,20 €
<b>Panneaux publicitaires - hors terrasse -</b>	
<b><u>Panneaux amovibles (presse et autres)</u></b>	
Par mois et par panneau	3,50 €
<b>Porte-menus - hors terrasse -</b>	
moins de 1/2 m <sup>2</sup> par mois	2,50 €
plus de 1/2 m <sup>2</sup> par mois	3,60 €

<b>Ambulants / Animations</b>	
<b>Marchands ambulants (de toutes sortes)</b>	
<b><u>Lors de grandes manifestations et animations ponctuelles</u></b>	
Par mètre linéaire à la journée	<b>3,80 €</b>
Location tonnelle 3mx3m	<b>12 €</b>
Emplacement barnum de 9m <sup>2</sup>	<b>12 €</b>
Location chalet 3mx2,5m avec électricité et emplacement	
La journée	<b>50 €</b>
Les 10 jours	
Caution	<b>500 €</b>
<b>Automobiles (exposition - vente)</b>	
Par 1/2 journée et par unité	<b>5,00 €</b>
-	
Par 1/2 journée et par mètre linéaire	<b>6,70 €</b>
<b>Chapiteaux - Théâtres</b>	
<i>Par jour d'ouverture au public</i>	
Jusqu'à 50 m <sup>2</sup> d'emprise ( <i>forfait journalier</i> )	<b>36,50 €</b>
de 50 à 100 m <sup>2</sup>	<b>58,50 €</b>
de 100 à 300 m <sup>2</sup>	<b>117,00 €</b>
de 300 à 500 m <sup>2</sup>	<b>350,80 €</b>
+ de 500 m <sup>2</sup>	<b>573,20 €</b>
<b>Foire au troc - vide greniers et autre</b>	
Tout étalage <i>au mètre linéaire par jour</i>	<b>2,60 €</b>
<b><u>Marchand vendant à la journée avec ou sans installation fixe</u></b>	
Forfait à la journée - jusqu'à 100 m <sup>2</sup>	<b>7,40 €</b>
de 101 à 200 m <sup>2</sup>	<b>6,40 €</b>
de 201 à 300 m <sup>2</sup>	<b>5,40 €</b>
au-delà de 301 m <sup>2</sup>	<b>7,40 €</b>

<b>Marchés</b>	
<b>Abonnement des Marchés</b>	
<i>Les abonnements sont payables mensuellement avant le 15 de chaque mois</i>	
<b><u>Tarif mensuel</u></b> Par mètre linéaire à la 1/2 journée par abonnement	<b>1,50 €</b>
<b>Tarifs passagers</b>	
<b><u>Marchés de quartier</u></b> par mètre linéaire à la 1/2 journée	<b>1,80 €</b>
<b>Animation sur marché (forfait)</b>	
Abonnés - forfait mensuel	<b>4 €</b>
- Passagers par marché ( <i>payable par marché</i> ) Inclus dans le métrage	<b>1 €</b>
<b><u>Marché gens du voyage</u></b> <i>par marché et par jour</i>	
de 1 à 15 exposants	<b>132,30 €</b>
16 à 20 " "	<b>174,20 €</b>
21 à 25 " "	<b>215,90 €</b>
26 à 30 " "	<b>257,50 €</b>
31 à 35 " "	<b>299,40 €</b>
36 à 40 " "	<b>341,00 €</b>
41 à 45 " "	<b>382,70 €</b>
46 à 50 " "	<b>424,60 €</b>
51 à 150 " "	<b>487,20 €</b>
<b>Fête foraine</b>	
<b>Fêtes foraines</b>	
<b><u>Tous métiers</u></b> <i>par m<sup>2</sup> et par jour d'occupation du domaine public/privé de la Ville de l'ouverture à la fermeture (eau comprise)</i>	
jusqu'à 150 m <sup>2</sup>	<b>0,25 €</b>
de 150 à 250 m <sup>2</sup>	<b>0,15 €</b>
+ de 250 m <sup>2</sup>	<b>0,10 €</b>
<b>Forains hors fête foraine</b>	
<b><u>Tous métiers en dehors des périodes de fêtes foraines</u></b> Par m <sup>2</sup> et par jour	
	<b>0,60 €</b>

<b>Voirie</b>	
<b>Occupation pour chantier : emprise des palissades, baraques de chantier, tout échafaudage, dépôts divers et véhicules</b>	
Par semaine et par m <sup>2</sup>	<b>1,70 €</b>
<b>Tous véhicules autorisés à stationner</b>	
Exemples : caravanes, véhicules atelier, camions...	
Par journée, le mètre linéaire	<b>0,85 €</b>
<b>Autres occupations</b>	
- Exemples : déménagement, emménagement, livraison...	
Par demi-journée (matin ou après-midi)	<b>1,40 €</b>
Par journée, le mètre linéaire	<b>2,80 €</b>
<b>Droit de branchements sur domaine public</b>	
<b><u>Branchement électrique</u></b>	
<i>Par branchement à la journée</i>	
Eclairage seul	<b>1,30 €</b>
Installation professionnelle	<b>2,60 €</b>
<b><u>Eau potable</u></b>	
<i>A la journée</i>	
	<b>2,90 €</b>
<b>Droit de branchements sur marché (forfait)</b>	
<b><u>Branchement électrique</u></b>	
<i>Abonnés (payable au mois par marché)</i>	
Eclairage seul	<b>1,30 €</b>
Installation professionnelle	<b>2,60 €</b>
<i>Passagers par marché (payable par marché)</i>	
Eclairage seul	<b>1,30 €</b>
Installation professionnelle	<b>2,60 €</b>
<b><u>Eau potable</u></b>	
<i>Abonnés (payable au mois par marché)</i>	
	<b>2,00 €</b>
<i>Passagers par marché (payable par marché)</i>	
	<b>2,90 €</b>



**Règlement d'Occupation du Domaine Public applicable**  
**sur les propriétés de la Communauté des Communes Giennesoises (CDCG)**  
**et sur les propriétés de l'Etat sous gestion de la Communauté des Communes Giennesoises**  
**par voie de convention**

L'occupation ou l'utilisation du domaine public ne peut être que temporaire.

Les autorisations présenteront un caractère précaire et révocable (art. L.2122-3 du CG3P). Ainsi, les autorisations seront délivrées pour une durée déterminée.

Il peut y avoir renonciation du permissionnaire, ou péremption. De plus, étant donné le caractère révocable, ces autorisations pourront toujours être retirées quel que soit le terme fixé pour leur durée maximale. Le retrait est prononcé par l'autorité qui avait octroyé la permission. Le retrait peut intervenir pour tout motif d'intérêt général ou en cas d'inobservation des clauses de l'autorisation (Art R.2122-7 du CG3P).

Le retrait d'une autorisation délivrée par l'autorité compétente n'ouvre droit à aucune indemnité dès lors qu'il repose sur un motif légitime, comme des raisons tenant à la police ou à la gestion du domaine public.

Pour une occupation du domaine public sans titre, la CDCG réclamera à l'occupant concerné, au titre de la période d'occupation irrégulière, une indemnité compensant les revenus qu'elle aurait pu percevoir d'un occupant régulier pendant cette période.

La CDCG s'engage à restituer les montants reçus quand la responsabilité de la révocation de l'autorisation lui incombe.

**les occupations suivantes sont exonérées de redevance (issues de l'art. L 2125-1 du CG3P) :**

- L'occupation ou l'utilisation comme condition naturelle et forcée de l'exécution ou la présence d'un ouvrage intéressant le service public qui bénéficie gratuitement à tous ;
- L'occupation ou l'utilisation qui contribue directement à assurer la conservation du domaine public lui-même ;
- Lorsque l'occupation ou l'utilisation contribue directement à assurer l'exercice des missions des services de l'Etat chargés de la paix, de la sécurité et de l'ordre publics ;
- L'occupation ou l'utilisation par des associations à but non lucratif qui concourent à la satisfaction d'un intérêt général, (sur production d'un justificatif officiel) ;
- Soit lorsque l'occupation ou l'utilisation est soumise au paiement de redevances sous la forme de baux ou de licences consentis à titre onéreux autorisant l'exercice de pêche professionnelle ainsi que la navigation, l'amarrage et le stationnement des embarcations utilisées pour cette activité.

*Département du Loiret - Arrondissement de Montargis*  
**EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS**  
**DU CONSEIL DE COMMUNAUTE DES COMMUNES GIENNOISES**

Date de convocation

9 février 2024

*L'an deux mille vingt-quatre, le seize février à dix-huit heures trente,*

*le Conseil Communautaire, légalement convoqué, s'est réuni à la Communauté de Communes sous la présidence de Monsieur Francis Cammal, Président de la Communauté des Communes Giennesoises, assisté des membres du Bureau.*

Nombre de Conseillers

EN EXERCICE : 41

PRESENTS : 30

VOTANTS : 36

**Etaient présents :**

Mme Perron (Boismorand), M. Boucher, Mme Casteran-David, M. Nicolas (Coullons), Mme Agogué, M. Bichon, Mme Bourdin, M. Cammal, Mme Chambon, Mme Chevallier, M. Chevré, M. Colpin, Mme de Crémiers, Mme de Metz, Mme Devernois, M. Greuin, M. Hidas, Mme Lemaître-Clément, Mme Riby, M. Rougeron (Gien), M. Savrot (Le Moulinet-sur-Solin), M. Morel (Les Choux) Mme Le Hardy (Nevoy), M. Chaborel, Mme Robbio (Poilly-lez-Gien), M. Chauvette, Mme Fleury (Saint-Brisson-sur-Loire), M. Boulogne, Mme Charpentier (Saint-Gondon), Mme Rollando (Saint-Martin-sur-Ocre) **formant la majorité des membres en exercice.**

**Etaient absents ayant donné pouvoir :**

M. Crozat	à M. Rougeron
M. Damon	à Mme de Metz
Mme Rabourdin	à M. Boucher
M. Darmois	à Mme Le Hardy
M. Chenuet	à Mme Rollando
M. Tagot	à Mme Perron

**Etait absente excusée :**

Mme Gros  
Mme Roger

**Etaient absents :**

Mme Flandry  
M. Pressoir  
M. Prieur

Madame Camille Chevallier a été désignée secrétaire de séance.

## **Délibération n° 2024/014**

**OBJET : Autorisation donnée à Monsieur le Président de procéder à la modification du Cahier des Charges de Cession ou de location des Terrains et ses annexes (CCCT) de la ZAC de la Bosserie Nord à Gien et l'intégrer dans la procédure de modification de droit commun du PLUi**

*Vu le Code Général des Collectivités Territoriales,  
Vu le Code de l'urbanisme,*

*Vu la proposition de modification du Cahier des Charges de Cession ou de location des Terrains (CCCT) et ses annexes, de la ZAC de la Bosserie Nord à Gien, sous le principe d'une modification de droit commun du document d'urbanisme (PLUi),*

## HISTORIQUE

Vu la délibération du Conseil communautaire de la Communauté des Communes Giennoises en date du 27 février 2004 aux termes de laquelle a notamment été approuvée le périmètre, le bilan prévisionnel, le plan de trésorerie, ainsi que la convention publique d'aménagement avec la SEMDO pour une durée de 10 ans,

Vu la convention publique d'aménagement régularisée entre la Communauté des Communes Giennoises et la SEMDO le 12 mars 2004,

Vu la délibération du Conseil communautaire de la Communauté des Communes Giennoises en date du 24 septembre 2004 par laquelle ont été approuvés les principes de mise en œuvre d'une ZAC, les objectifs définis, le lancement de la concertation préalable,

Vu la délibération du Conseil communautaire de la Communauté des Communes Giennoises en date du 17 décembre 2004, aux termes de laquelle il a notamment été approuvé le dossier de création de la ZAC, et que la ZAC serait exonérée de Taxe Locale d'Équipement,

Vu le dossier de création de ZAC comprenant notamment le sommaire, le rapport de présentation, le plan de situation, le plan périmétral, une note sur la taxe locale d'équipement, l'étude d'impact,

Vu le dossier de réalisation de ZAC de la Bosserie Nord à Gien,

Vu le rapport d'opération préventive de diagnostic archéologique par l'INRAP daté de juillet 2006,  
Vu le dossier de demande d'autorisation au titre des articles L.214-1 et suivants du code de l'environnement (Loi sur l'Eau) daté d'août 2006,

Vu la délibération du Conseil communautaire de la Communauté des Communes Giennoises en date du 22 septembre 2006 aux termes de laquelle est approuvé l'avenant n°1 de la convention publique d'aménagement de la SEMDO,

Vu l'avenant n°1 au traité de concession régularisé le 22 septembre 2006,

Vu la délibération du Conseil communautaire de la Communauté des Communes Giennoises en date du 16 mars 2007 aux termes de laquelle a notamment été approuvé la déclaration de projet et déclaré le projet de la ZAC de la Bosserie Nord à Gien d'intérêt général,

Vu l'arrêté préfectoral en date du 20 avril 2007 autorisant la réalisation des travaux et ouvrages hydrauliques ainsi que les rejets liés à l'implantation de la ZAC de la Bosserie Nord à Gien et d'une aire d'accueil des gens du voyage à Gien par la SEMDO,

Vu la déclaration d'utilité publique des travaux nécessaires à la réalisation de la ZAC de la Bosserie Nord à Gien, délivré par la préfecture du Loiret le 10 juillet 2007,

Vu la délibération du Conseil communautaire de la Communauté des Communes Giennoises en date du 29 février 2008, aux termes de laquelle est approuvé l'avenant n°2 à la convention publique d'aménagement établie entre la SEMDO et la Communauté des Communes Giennoises,

Vu l'avenant n° 2 au traité de concession régularisé les 21 et 22 avril 2008,

Vu la délibération du Conseil communautaire de la Communauté des Communes Giennoises en date du 12 septembre 2008 aux termes de laquelle il a notamment été donné délégation au président de la Communauté des Communes Giennoises pour approuver et signer chaque cahier des charges de cession de terrain, ses annexes et avenants, dans le cadre de locations ou de cessions de biens situés sur la ZAC de la Bosserie Nord à Gien,

### CONTEXTE

La convention publique d'aménagement consentie par la Communauté des Communes Giennoises, concédant de l'aménagement de la ZAC de la Bosserie Nord à Gien au profit de la SEMDO a pris fin le 11 mars 2019.

A cet effet, les biens objets des présentes, constituant des biens de reprise et/ou de retour, sont revenus à la Communauté des Communes Giennoises, concédant de l'aménagement de la ZAC de la Bosserie Nord à Gien qui les a repris dans l'état ou ils se trouvaient, le 11 mars 2019.

Aux termes de la fin de concession, et dans le cadre de la procédure de modification simplifiée que la Communauté des Communes Giennoises souhaite instituer, il convient de réaliser une mise à jour du Cahier des Charges de Cession ou de location des Terrains (CCCT) afin de :

- Supprimer toutes notions relatives à la SEMDO,
- Prendre en considération les dispositions du Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi),
- Intégrer les différentes évolutions des réglementations nationales pouvant impacter la constructibilité des terrains,
- Simplifier les conditions de délais donnés pour édifier et aménager les terrains, la CDCG étant compétente en Urbanisme et donc dans le suivi des autorisations fournies,

Conformément à l'article 23 du CCCT de la ZAC de la Bosserie, relatif aux modifications du cahier des charges, il est entendu que :

- ***Les dispositions contenues dans le titre III du présent cahier des charges de cession de terrain, à l'exception de celles relatives aux servitudes (article 19), pourront être modifiées dans les conditions de majorité prévues par la loi en matière de modification des documents d'un lotissement, sous la réserve que la majorité en superficie soit calculée, pour l'application du présent article, d'après le nombre de m<sup>2</sup> de surface de plancher que chaque constructeur est autorisé à construire. Toutefois, les modifications qui intéressent les services publics distributeurs de fluides ou d'énergie devront, en outre, recevoir l'accord préalable du service concerné.***

Par conséquent et conformément à l'article L442-10 du code de l'Urbanisme relatif à la modification des documents d'un lotissement, la Communauté des Communes Giennoises doit recueillir l'accord d'un minimum de propriétaires détenant une superficie minimale de terrain et de droits à bâtir sur la ZAC de la Bosserie à Gien :

- *Lorsque la moitié des propriétaires détenant ensemble les deux tiers au moins de la superficie d'un lotissement, ou les deux tiers des propriétaires détenant au moins la moitié de cette superficie, le demandeur ou l'accepteur, l'autorité compétente peut prononcer la modification de tout ou partie des documents du lotissement, notamment le règlement, le cahier des charges s'il a été approuvé ou les clauses de nature réglementaire du cahier des charges s'il n'a pas été approuvé. Cette modification doit être compatible avec la réglementation d'urbanisme applicable.*
- *Jusqu'à l'expiration d'un délai de cinq ans à compter de l'achèvement du lotissement, la modification mentionnée au premier alinéa ne peut être prononcée qu'en l'absence d'opposition du lotisseur si celui-ci possède au moins un lot constructible.*

Les propriétaires de parcelles incluses dans la ZAC de la Bosserie Nord ont été consultés, afin de recueillir leurs accords, préalablement à la présente délibération.

- Superficie des parcelles constructibles : 485 414 m<sup>2</sup>,
- Nombre de propriétaires privés au jour de la délibération : 11 + CDCG,
- Nombre de propriétaires privés pour une superficie totale détenue de : 11 pour 46 951 m<sup>2</sup>,
- Nombres d'accords pour une superficie totale détenue de : 1 pour 2500 m<sup>2</sup> (reçu hors délai),
- Nombre de refus pour une superficie totale détenue de : Néant.

La majorité des propriétaires a donc tacitement approuvé les modifications proposées par la Communauté des Communes Giennoises.

*Sur avis favorable de la commission Aménagement et Urbanisme du 17 janvier 2024*

*Sur avis favorable du Bureau en date du 2 février 2024,*

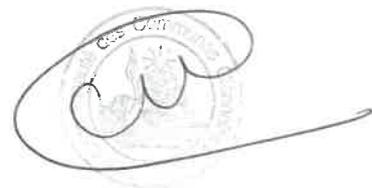
Après en avoir délibéré, le Conseil Communautaire, à l'unanimité des membres présents ou représentés :

- **AUTORISE** les modifications, telles qu'annexées, du Cahier des Charges de Cession ou de location des Terrains (CCCT) de la ZAC de la Bosserie à Gien et de ses pièces annexes, sous le principe d'une modification de droit commun du document d'urbanisme (PLUi),
- **AUTORISE** Monsieur le Président ou son représentant à signer toute pièce nécessaire à l'exécution de la présente délibération.

Pour extrait conforme,  
à Gien le 21 février 2024

Le Président,  
Francis Cammal

La secrétaire de séance  
Camille Chevallier

A blue ink signature of Francis Cammal, written over a faint circular official stamp of the Communauté des Communes Giennoises.A blue ink signature of Camille Chevallier, written over a faint circular official stamp of the Communauté des Communes Giennoises.

**Certifiée exécutoire,**  
*Les formalités de publicité  
ayant été effectuées le 21 février 2024*



# **ZONE D'AMÉNAGEMENT CONCERTÉ**

« la Bosserie Nord »

A GIEN

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

**Société**

## **ANNEXE 1**

### **CAHIER DES PRESCRIPTIONS TECHNIQUES GÉNÉRALES ET PARTICULIÈRES**

**AU CAHIER DES CHARGES DE CESSION  
DES TERRAINS OU DES LOTS DE PROPRIÉTÉ  
EN VOLUME ou CCCT (en particulier art 9 & 13)**

**APPROUVÉ PAR  
LA COMMUNAUTÉ DES  
COMMUNES GIENNOISES**

**1 – EQUIPEMENTS PUBLICS****LIMITES DES PRESTATIONS – OBLIGATION DE L'ACQUEREUR**

La SEMDO, ancien concessionnaire de la CDCG, a réalisé pour le compte de la collectivité, l'ensemble des viabilités définies au plan masse.

Chaque lot constructible est desservi par une voie publique et peut être rattaché à un réseau public :

- d'assainissement,
- de distribution d'eau potable,
- de distribution en électricité,
- de distribution en gaz,
- de téléphone, et communication haut débit.

**2 – LIMITES DE PRESTATIONS GENERALES DE PRINCIPE**

Préambule : Les limites de prestations générales sont la limite de propriété.

	<b>A LA CHARGE DE LA CDCG</b>	<b>POUR MEMOIRE A LA CHARGE DE L'ACQUEREUR</b>
<b>PRÉPARATION DU TERRAIN</b> <b>TERRASSEMENTS</b>	néant	Notamment : Débroussaillage, abattage d'arbres Décapage et terrassement nécessaire à ce projet. Implantation des constructions. Clôture du chantier. Repérage des arbres et protection en vue de leur conservation ou plantation à l'équivalent
<b>EAUX USÉES</b>	La CDCG réalise le réseau principal séparatif EU sous voirie et 1 branchement séparatif par parcelle (boîtes de raccordements y compris les regards de branchements).	Tous travaux de branchement destinés à relier ses constructions aux boîtes de raccordement, y compris système de relevage si besoin.
<b>EAUX PLUVIALES (1)</b>	La CDCG réalise le réseau principal séparatif EP sous voirie et 1 branchement séparatif par parcelle (boîtes de raccordements y compris les regards de branchements), pour recueillir les eaux issues du domaine public.	Pour toute parcelle, les eaux pluviales seront <b>prioritairement</b> traitées et récupérées sur le fonds cédé, <b>sauf cas avéré d'impossibilité</b>

<b>EAU POTABLE</b>	Réseau principal sous trottoir avec 1 branchement en attente dans citerneau par parcelle (compteur et citerneau non fournis).	Tous travaux de raccordements sur le branchement en attente, compris citerneau et compteur.
<b>DÉFENSE INCENDIE</b>	Défense-incendie pour la protection générale de l'ensemble de la zone sur la base de poteaux incendie, assurant chacun 90m <sup>3</sup> / heure minimum.	Complément de Défense incendie en propre à assurer au besoin suivant réglementation et demande du SDIS (à l'aide de bassins incendie, pompe, maillage interne, etc...)

~~(1) Nota Chapitre eaux pluviales : se référer au dossier de déclaration loi sur l'eau joint au compromis de vente, pour lequel le récépissé a été délivré par le préfet du Loiret le 20/04/2007.~~

(1) Nota Chapitre eaux pluviales : se référer au dossier de déclaration loi sur l'eau joint au compromis de vente, pour lequel le récépissé a été délivré par le préfet du Loiret le 17/01/2022.

**OBSERVATIONS** : L'emplacement du ou des branchements est à définir au préalable en accord avec le concessionnaire du réseau concerné, l'acquéreur et la CDCG.

Dans tous les cas, l'acquéreur fera son affaire du calorifugeage de l'ensemble des équipements apparents (tuyau, compteur, etc.).

Le branchement du chantier en eau est à la charge de l'acquéreur. Pour les eaux usées, des solutions transitoires seront à envisager par l'acquéreur en fonction de l'avancement du chantier de la voirie et du réseau public d'eau usées par rapport au chantier du bâtiment.

<b>VOIRIE</b>	Rien à l'intérieur de la parcelle. Accès parcelle : amorce en voirie PL depuis le domaine public jusqu'en limite de propriété, y compris tous travaux depuis le fil d'eau de la chaussée, y compris abaissement des bordures de trottoirs.  -Eclairage public sur voie publique	Tous travaux de voirie stationnement et cheminements divers situés à l'intérieur des parcelles privatives se raccordant à la voirie publique conformément au PLUi. Tous chemins, escaliers, rampes, destinés à desservir une construction ou un groupe de constructions et réalisés en domaine privatif.
---------------	--	---

	<b>A LA CHARGE DE LA CDCG</b>	<b>POUR MEMOIRE A LA CHARGE DE L'ACQUEREUR</b>
<b>ÉLECTRICITE RÉSEAU TARIF VERT</b>	Par voie de convention avec la CDCG, EDF réalise le transport jusqu'au poste à la hauteur des besoins de l'acquéreur. (Poste privatif à la charge de l'acquéreur).	Poste privatif sur sa parcelle pour tout tarif vert, y compris tous raccordements
<b>ÉLECTRICITE ET RÉSEAU BASSE TENSION</b>	Réseau basse tension sous domaine public et 1 réseau de branchement jusqu'à l'armoire technique par parcelle. (armoire hors prestation CDCG) Jusqu'à 250 KVA. Sous réserve des évolutions réglementaires du code de l'Energie	Tous travaux de maçonnerie, de fixation ou d'encastrement de réservation (fourreaux). Coupe circuit, compteurs, armoires techniques, distribution dans les locaux et espaces extérieurs. Participation sur la base d'un forfait national EDF pour les accès au tarif jaune BT et au tarif vert MT. Sous réserve des évolutions réglementaires du code de l'Energie

**OBSERVATIONS** : L'acquéreur devra maintenir impérativement un accès permanent à l'armoire technique de branchement. Cette armoire devra être réalisée conformément aux règles imposées par ENEDIS

L'acquéreur devra réaliser les installations intérieures selon les normes ( NF.C.15-100) et règlements en vigueur qui devront répondre aux prescriptions PROMOTELEC afin d'obtenir le label PROMOTELEC.

Le branchement du chantier en électricité est à la charge de l'Acquéreur.

	A LA CHARGE DE LA CDCG	POUR MEMOIRE A LA CHARGE DE L'ACQUEREUR
<b>GAZ</b>	Réseau moyenne pression sous le domaine public et 1 branchement en attente par parcelle.	Tous travaux de maçonnerie, de fixation ou d'encastrement de réservation (fourreaux). Conduite, détendeurs, compteurs, armoires techniques, distribution. <b>dans les logements</b>

**OBSERVATIONS** : Les travaux de branchement vers les parcelles sont assurés par G.D.F. en fonction des besoins des acquéreurs.

L'acquéreur devra maintenir impérativement un accès permanent à l'armoire technique renfermant le détendeur et compteurs fournis par G.D.F. Cette armoire technique devra être réalisée conformément aux règles imposées par G.D.F.

	A LA CHARGE DE LA CDCG	POUR MEMOIRE A LA CHARGE DE L'ACQUEREUR
<b>TELEPHONE / HAUT DEBIT</b>	Le génie civil du réseau sous le domaine public, et 1 branchement de téléphone jusqu'à la chambre de tirage, en attente située en limite de parcelle privative.	Continuité du fourreau entre la fin de la prestation CDCG et la boîte de branchement située en pied de colonne.

Le branchement du chantier en télécom est à la charge de l'Acquéreur.

	A LA CHARGE DE LA CDCG	POUR MEMOIRE A LA CHARGE DE L'ACQUEREUR
<b>ESPACES LIBRES</b>	Espaces verts dans le domaine public.	Aménagement des espaces privatifs, et plantations selon le <b>POS/PLU PLUi</b>



Si le terrain est en limite d'Espace Boisé Classé, l'acquéreur devra prendre toutes dispositions pendant son chantier pour préserver ce boisement.

~~Enfin, il est rappelé que la ZAC est soumise à la loi sur l'Eau, et qu'un dossier d'autorisation a été déposé en préfecture par la SEMDO : Copie de l'arrêté faite à l'acquéreur qui en reconnaît la diffusion.~~

Enfin il est rappelé que la ZAC est soumise à la loi sur l'Eau. Une copie de l'arrêté sera fournie aux acquéreurs.

Lu et approuvé

A Gien, le

Le Président de la Communauté des Communes Giennoises,

XXXXXXX



**ANNEXE 2**

**AU CCCT APPROUVÉ PAR LE PRÉSIDENT  
DE LA COMMUNAUTÉ des COMMUNES GIENNOISES**

**CONCERNANT LA CESSION au bénéfice de la société **XXXXXX** sur la ZAC de la BOSSERIE  
NORD à GIEN**

En application de l'article L. 311-6 du Code de l'urbanisme et du CCCT concernant la ZAC de la BOSSERIE NORD à GIEN, il est indiqué ci-après le nombre de mètres carrés de **Surface Hors-œuvre** **Nette-surface de plancher** autorisé sur la parcelle cédée.

<b>Nom de l'acquéreur</b>	
<b>Adresse du terrain cédé</b>	ZAC de la BOSSERIE NORD à GIEN
<b>Secteur du PLUi</b>	
<b>Référence cadastrale</b>	
<b>Superficie de la parcelle</b>	.....m <sup>2</sup>
<b>Surface Hors-œuvre Nette</b> <b>Surface de plancher</b>	.....m <sup>2</sup>
<b>Nature du programme</b>	

Lu et approuvé

A Gien, le

Le Président de la Communauté des Communes Giennoises

Francis Cammal,



# **ZONE D'AMÉNAGEMENT CONCERTÉ**

« la Bosserie Nord »

A GIEN

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

**Société**

## **CHARTRE PAYSAGÈRE**

ANNEXE 3

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

APPROUVÉ PAR LA COMMUNAUTÉ DE COMMUNES GIENNOISES

# SOMMAIRE

---

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

# 1 - Dispositions générales

## 1.1 – Champ d’application territorial de la charte

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

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

Son champ d’application se limite à la ZAC.

## 1.2 – Situation et renseignements généraux

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

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

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

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

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

# 2 - Principe général d’aménagement

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

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

Le projet constitue à la fois une véritable entrée de ville, une extension urbaine et paysagère.

Afin de donner à cette zone un caractère attrayant, de larges espaces verts seront aménagés dans son enceinte au niveau des voiries et toute sa périphérie fera l’objet de plantations spécifiques. Dans le même esprit, l’assainissement pluvial est traité selon des méthodes alternatives respectueuses de l’environnement.

## 2.1 – Paysage

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

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

## 2.2 – Voiries

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

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

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

### **2.3 – Assainissement**

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

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

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

### **2.4 – Caractéristiques des terrains et bâtis**

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

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

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

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

## **3 - Directives**

### **3.1 – Hauteur des bâtiments**

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

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

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

### **3.2 – Aménagement des terrains**

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

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

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

### **3.3 – Reculs – Implantations des bâtiments**

Le schéma de principe indique les reculs obligatoires.

Sur l'ensemble de la ZAC :

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

Cas particuliers :

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

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

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

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

### **3.4 – Eaux pluviales**

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

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

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

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

### **3.5 – Défense Incendie**

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

### **3.6 – Aménagement paysager**

#### **Plantations obligatoires**

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

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

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



## **Plantations souhaitées**

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

Lu et approuvé

A Gien, le

Le Président de la Communauté de Communes Giennoises

Francis Cammal



## **ZONE D'AMÉNAGEMENT CONCERTÉ**

**« la Bosserie Nord »**

**A GIEN**

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

**CAHIER DES CHARGES DE CESSION**

**OU DE LOCATION DES TERRAINS**

**(CCCT)**

**SITUÉS A L'INTERIEUR DU PÉRIMÈTRE**

**DE LA ZAC**

**Société**

# SOMMAIRE

## PREAMBULE

Article 1	Dispositions générales
Article 2	Division des terrains par la <b>CDCG aménageur</b>

## TITRE I

Article 3	Objet de la cession
Article 4	Délais d'exécution
Article 5	Prolongation éventuelle des délais
Article 6	Sanctions à l'égard du constructeur
Article 7	Vente, location, morcellement des terrains cédés ou loués
Article 8	Nullité

## TITRE II

### CHAPITRE I Terrains destinés à être incorporés à la voirie ou aux espaces libres publics

Article 9	Obligations de la <b>CDCG</b>
Article 10	Voies, places et espaces libres publics
	10.1 Utilisation
	10.2 Entretien

### CHAPITRE II Terrains destinés à être vendus ou donnés à bail

Article 11	Urbanisme et architecture
	11.1 <b>PLUi</b>
	11.2 Prescriptions architecturales
Article 12	Bornage ; clôtures
Article 13	Desserte des terrains cédés ou loués
Article 14	Sanctions à l'égard de la <b>CDCG</b>
Article 15	Branchements et canalisations
Article 15bis	Chauffage et eau chaude sanitaire
Article 15ter	Electricité
Article 15quater	Gaz
Article 15quinquies -	Vidéocommunication ; antenne collective
Article 16	Etablissement des projets du constructeur ; coordination des travaux
Article 17	Exécution des travaux par les entrepreneurs du constructeur
Article 17bis	Locaux collectifs résidentiels (LCR)

## TITRE III

### Règles et servitudes d'intérêt général

Article 18	Entretien des espaces libres autres que ceux faisant l'objet de l'article 10
Article 19	Usage des espaces libres ; servitudes
Article 20	Tenue générale
Article 21	Association(s) syndicale(s)
Article 21bis	Centre de vie et de services
Article 22	Assurances
Article 23	Modifications du cahier des charges
Article 24	Litiges ; subrogation

## CAHIER DES CHARGES

### PRÉAMBULE

#### ARTICLE 1 - DISPOSITIONS GÉNÉRALES

- 1.1 Aux termes d'une concession d'aménagement signée le 12 mars 2004 et notifiée le 23 mars 2004, passée en application des articles L.300-4 et L. 300-5 du code de l'urbanisme, la Communauté de Communes Giennesoises (CDCG) ci-après dénommée la CDCG a confié à la SEMDO, l'aménagement de la zone d'aménagement concerté (ZAC) « de la Bosserie Nord » à GIEN.

Conformément aux dispositions de l'article 1.4-III de la convention publique d'aménagement et de l'article L. 311-6 du code de l'urbanisme, la CDCG a repris intégralement le présent cahier des charges de cession, de location ou de concession d'usage des terrains et immeubles bâtis situés à l'intérieur du périmètre de ladite ZAC.

Néanmoins, la ZAC de la Bosserie étant dorénavant réalisée et la concession ayant été transférée à la CDCG (délibération du conseil communautaire en date du 15 mars 2019) ; il est nécessaire de réactualiser le cahier des charges en retirant toute annotation relative à la SEMDO et en adaptant la réglementation générale au vu des évolutions réglementaires et de l'application du PLUi sur le territoire de la CDCG.

- 1.2 Le présent cahier des charges est divisé en trois titres :

- ~~— le titre I comprend des dispositions d'ordre général déterminant les prescriptions imposées aux constructeurs et aux utilisateurs des terrains pour satisfaire au respect de l'utilité publique ; elles précisent notamment le but de la cession, les conditions générales dans lesquelles la cession est consentie et résolue en cas d'inexécution des obligations. Elles comportent notamment les clauses types approuvées par le décret n° 55-216 du 3 février 1955 en application des dispositions de l'article L.21-3 du code de l'expropriation. (ABROGÉS)~~
- **Le titre I** définit notamment, les conditions dans lesquelles les cessions, locations ou concessions d'usage sont consenties, ainsi que les programmes des constructions à réaliser sur le terrain à céder.
- **Le titre II** définit les droits et obligations de la CDCG et du constructeur pendant la durée des travaux d'aménagement de la ZAC et de construction des bâtiments. Il fixe notamment les prescriptions techniques, urbanistiques et architecturales imposées aux constructeurs.
- ~~— **Le titre III** fixe les règles et servitudes de droit privé imposées aux constructeurs, à leurs ayants cause à quelque titre que ce soit, ainsi qu'aux propriétaires antérieurs, qui auraient déclaré adhérer au présent cahier des charges par voie de convention avec la CDCG. Il détermine notamment les modalités de la gestion des ouvrages d'intérêt collectif.~~
- **Le titre III** aborde les conditions de gestion des bâtiments, ouvrages et espaces extérieurs et les dispositions diverses.

- 1.3 Les deux premiers titres contiennent des dispositions purement bilatérales entre la CDCG et chaque constructeur. Elles ne comportent aucune stipulation pour autrui et ne pourront, en conséquence, ni être opposées aux autres constructeurs ou à tous tiers en général, ni être invoquées par ceux-ci à l'encontre des constructeurs, conformément aux dispositions de l'article 1165 du Code civil, sous réserve toutefois, en ce qui concerne le titre I, des prérogatives accordées au préfet par l'article L.21-3 (dernier alinéa) du code de l'expropriation.

Le titre III s'impose à tous les constructeurs et PLUi généralement à tous les utilisateurs de terrains ou de bâtiments, ainsi qu'à leurs ayants cause à quelque titre que ce soit. Il s'impose également aux propriétaires antérieurs qui auraient déclaré adhérer au cahier des charges par voie de convention avec la SEMDO. Chacun de ces assujettis aura le droit de se prévaloir des

dispositions de ce troisième titre à l'encontre des autres assujettis, la CDCG déclarant à ce sujet, en tant que de besoin, stipuler au profit de chacun de ces assujettis.

Sauf dispositions contraires prévues dans l'acte de cession ou de location, les dispositions du CCCT seront caduques à la suppression de la ZAC.

~~1.4 A l'expiration de la Concession d'Aménagement visée à l'article 1.1 ci-dessus pour quelques raisons que ce soit, la collectivité publique cocontractante sera substituée de plein droit à la SEMDO dans tous les droits et obligations résultant pour celle-ci du présent cahier des charges, sans que le constructeur ait le droit de s'y opposer.~~

1.4 La Concession d'Aménagement visée à l'article 1.1 ci-dessus étant expirée, la collectivité publique se substitue de plein droit à la SEMDO dans tous les droits et obligations résultant pour celle-ci du présent cahier des charges, sans que le constructeur ait le droit de s'y opposer.

1.5 Le présent cahier des charges sera inséré intégralement par les soins du notaire ou de la partie la plus diligente dans tout acte translatif de propriété ou locatif des terrains ou des constructions, qu'il s'agisse soit d'une première cession ou location, soit de cessions ou de locations successives.

1.6 Par mesure de simplification et pour la clarté du texte :

- d'une part, on désignera sous le vocable de "constructeur" tout assujetti au présent CCCT, qu'il soit propriétaire, acquéreur, cessionnaire, bénéficiaire d'apport, copartageant, constructeur, locataire, concessionnaire d'usage, etc...

- d'autre part, on désignera sous le vocable général "acte de cession" tout acte transférant la propriété d'un terrain ou bâtiment situé dans le périmètre d'application du présent CCCT, que ce soit une vente, un apport, un partage, une donation, etc...., et par "location" ou "bail" tout acte conférant la jouissance temporaire de l'un des dits biens, que ce soit un bail à construction, un bail emphytéotique, etc....

~~- enfin, on désignera indifféremment sous le vocable SEMDO, ou « société » ou « aménageur » la SEMDO chargée de l'aménagement de la ZAC dans le cadre d'une concession d'aménagement.~~

- enfin, on désignera indifféremment sous le vocable "CDCG", la Communauté des Communes Giennoises chargée de la gestion de la ZAC.

1.7 Par ailleurs, il est rappelé que, conformément à l'article 14 de la concession d'aménagement, le prix de cession ou de location du terrain est fixé par la CDCG.

Cela exposé, la CDCG entend poursuivre les divisions et cessions des terrains de la ZAC « de la Bosserie Nord » dans les conditions prévues ci-dessous :

## **ARTICLE 2 - DIVISION DES TERRAINS PAR LA CDCG AMÉNAGEUR**

Les terrains sus indiqués feront l'objet d'une division entre, d'une part, les terrains destinés à être incorporés à la voirie ou aux espaces libres publics, et d'autre part, ceux destinés à être cédés ou loués aux constructeurs publics ou privés, désignés ci-après par le terme "constructeur".

Cette division ne constitue pas un lotissement et ne sera pas soumise aux formalités de lotissement en vertu des dispositions des articles L et R 442-1 du code de l'urbanisme.

(Titre I à III en page 5 et suivantes)

## TITRE I

### **ARTICLE 3 - OBJET DE LA CESSION**

La cession ou la location est consentie en vue de la réalisation du programme de bâtiments défini dans l'acte de cession ou de location.

Ces bâtiments devront être édifiés conformément aux dispositions du **PLUi**, de la charte paysagère (annexée) et du titre II ci-après.

Le nombre de mètres carrés de surface de plancher dont la construction est autorisée sur la parcelle cédée ou louée est de 50 % de la surface de la parcelle cédée soit..... m<sup>2</sup>.

### **ARTICLE 4 - DÉLAIS D'EXÉCUTION**

Le constructeur s'engage à :

- 4.1. La **CDCG** étant compétente en matière d'urbanisme, et notamment l'instruction des demandes d'autorisation d'urbanisme, elle aura matière à s'assurer que les projets proposés respecteront les réglementations en vigueur.
- ~~4.2. déposer sa demande de permis de construire dans un délai de 3 mois à dater de l'acte de cession ou de location, étant précisé que, sauf disposition contraire du dit acte, c'est la date de signature de l'acte sous seing privé qui est prise en considération à ce titre ; en cas de réalisation par tranches, la demande de permis de construire afférente à toute tranche autre que la première devra être déposée au PLUi tard dans les six premiers mois de l'année correspondant à la tranche considérée ;~~
- ~~4.3. entreprendre les travaux de construction dans un délai de 6 mois à compter de la délivrance du permis de construire (sauf impossibilité technique).~~
- 4.2. Avoir réalisé en totalité les constructions et aménagement dans un délai de 4 ans à compter de la signature de l'acte de cession. L'exécution de cette obligation sera considérée comme remplie par la présentation à la **CDCG** d'une déclaration d'achèvement délivrée par l'architecte du constructeur.

Des délais différents pourront être stipulés dans chaque acte de cession ou de location. La **CDCG** pourra de même accorder des dérogations dans des cas exceptionnels et justifiés.

L'attention des acquéreurs est portée sur le Zéro Artificialisation Nette (**ZAN**) qui est un objectif fixé pour 2050. Il demande aux territoires, communes, départements, régions de réduire de 50 % le rythme d'artificialisation et de la consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers d'ici 2030 par rapport à la consommation mesurée entre 2011 et 2020. **Les demandes d'autorisation et la réalisation des projets dans un délai restreint est donc vivement conseillée.**  
**Les cessions de terrain ne pourront être remises en cause sur ce motif.**

### **ARTICLE 5 - PROLONGATION ÉVENTUELLE DES DÉLAIS**

- 5.1. Les délais fixés à l'article 4 ci-dessus seront, si leur inobservation est due à un cas de force majeure, prolongés d'une durée égale à celle durant laquelle le constructeur a été dans l'impossibilité de réaliser ses obligations. La preuve de la force majeure et de la durée de l'empêchement est à la charge du constructeur.
- 5.2. Les difficultés de financement ne sont pas considérées comme constituant des cas de force majeure.

### **ARTICLE 6 - SANCTIONS A L'ÉGARD DU CONSTRUCTEUR**

En cas d'inobservation des obligations mises à la charge du constructeur par le présent cahier des charges, l'acte de vente ou de location et leurs annexes, la CDCG pourra, selon la nature de l'infraction commise, et à son choix, obtenir des dommages & intérêts et résoudre la vente, le cas échéant cumulativement, dans les conditions suivantes :

### 6.1. Dommages & intérêts (cas particuliers)

~~Si le constructeur n'a pas respecté les délais prévus par l'article 4, la SEMDO le mettra en demeure de satisfaire à ses obligations dans un délai de 10 jours en ce qui concerne les délais du § 1°, 2° et 3° ou dans un délai de 3 mois en ce qui concerne celui du § 4°.~~

- Si le constructeur n'a pas respecté les délais prévus par l'article 4, la CDCG le mettra en demeure de satisfaire à ses obligations dans un délai de 10 jours en ce qui concerne le dépôt d'une demande de permis de construire ou dans un délai de 3 mois en ce qui concerne le début des travaux.
- Si, passé ce délai, le constructeur n'a pas donné suite aux prescriptions de la mise en demeure, la CDCG pourra résoudre la vente dans les conditions fixées ci-après à moins qu'elle ne préfère recevoir une indemnité dont le montant est fixé à 1/1000 du prix de cession hors taxes par jour de retard avec maximum de 10/100. (10 %). Lorsque le montant de l'indemnité due pour le retard aura atteint 10 %, la CDCG pourra prononcer la résolution du contrat dans les conditions prévues ci-après.

### 6.2. Résolution de la cession

La cession pourra être résolue par décision de la CDCG, notifiée par acte d'huissier, en cas d'inobservation d'un des délais fixés à l'article 4 ci-dessus.

La cession pourra également être résolue par décision de la CDCG, notifiée par acte d'huissier, en cas de non-paiement de l'une quelconque des fractions du prix à son échéance, et ce, un mois après une mise en demeure de payer restée sans effet, et PLUi généralement en cas d'inexécution de l'une des obligations du présent CCCT, de l'acte de cession ou de leurs annexes.

Le constructeur aura droit, en contrepartie, à une indemnité de résolution qui sera calculée ainsi qu'il suit :

- a) Si la résolution intervient avant le commencement de tous travaux, l'indemnité sera égale au prix de cession, ou le cas échéant, à la partie du prix effectivement payée, déduction faite du montant du préjudice subi par la CDCG, lequel sera réputé ne pas être inférieur à 10 % du prix de cession hors taxes. Ce prix, en cas d'indexation, sera réputé égal à la somme des versements déjà effectués à la date de la résolution, augmentée d'une somme égale au solde restant dû, après application à ce solde du dernier indice connu 15 jours avant la date de la résolution.
- b) Si la résolution intervient après le commencement des travaux, l'indemnité ci-dessus est augmentée d'une somme égale au montant de la PLUi-value apportée aux terrains par les travaux régulièrement réalisés, sans que cette somme puisse dépasser la valeur des matériaux et le coût de la main d'oeuvre utilisée. Le cas échéant, l'indemnité sera diminuée de la moins-value due aux travaux exécutés.

La plus-value, ou la moins-value, sera fixée par voie d'expertise contradictoire, l'expert de la CDCG étant l'Administration des Domaines, celui du constructeur pouvant, s'il ne pourvoit pas à sa désignation, être désigné d'office par le Président du ~~Tribunal de Grande Instance~~ Tribunal Judiciaire du lieu de l'immeuble sur la requête de la CDCG.

En cas de désaccord entre les experts, un tiers arbitre sera désigné par le Président du ~~Tribunal de Grande Instance~~ Tribunal Judiciaire du lieu de l'immeuble à la requête du PLUi diligent des experts ou des parties.

En cas de réalisation des constructions par tranches, ou en vue de la construction de bâtiments distincts, la résolution de la vente pourra ne porter, au choix de la CDCG, que sur les parties de terrain non utilisées dans les délais fixés.

### 6.3. Résiliation de l'acte de location.

En cas de location, les conditions de la résiliation seront fixées dans l'acte de location.

Tous les frais seront à la charge du constructeur. Les privilèges et hypothèques ayant grevé l'immeuble ou le bail du chef du constructeur défaillant seront reportés sur l'indemnité de résolution ou de résiliation dans les conditions fixées à l'article L.21-3 du code de l'expropriation.

## **ARTICLE 7 - VENTE - LOCATION - MORCELLEMENT DES TERRAINS CÉDÉS OU LOUÉS**

Les terrains, ou les baux, ne pourront être cédés par le constructeur qu'après réalisation des travaux d'aménagement et constructions prévus au programme visé à l'article 3 ci-dessus.

Toutefois, le constructeur pourra procéder à la cession globale de la propriété des terrains ou à la cession du bail ou, si une partie des constructions a déjà été effectuée, à la vente globale de la partie des terrains non encore utilisés, ou à la cession partielle du bail, à charge pour le bénéficiaire de la cession de réaliser ou d'achever les travaux d'aménagement et de construction. Avant toute cession, le constructeur ou le bailleur devra aviser la **CDCG**, au moins 3 mois à l'avance, de ses intentions. **Il doit être pris en considération que la ZAC de la Bosserie Nord est destinée à recevoir uniquement les constructions et installations autorisées dans le PLUi en vigueur.**

La **CDCG** pourra, jusqu'à l'expiration de ce délai, exiger que les terrains lui soient rétrocédés ou soient cédés à un acquéreur désigné ou agréé par elle, ou, le cas échéant, que le bail soit résilié ou ne soit cédé qu'à un cessionnaire agréé par elle.

En cas de rétrocession, le prix de rétrocession sera calculé dans les conditions prévues pour l'indemnité de résolution, sans qu'il y ait lieu à une réduction de 10 %. En cas de vente, à un acquéreur désigné ou agréé par la **CDCG**, de la totalité des terrains ou d'une partie non encore entièrement construite, la **CDCG** pourra exiger que le prix de vente soit fixé dans les mêmes conditions. En cas de cession de bail, le prix de cession ne pourra être supérieur au montant des loyers déjà versés à la **CDCG**.

Le constructeur est cependant autorisé à céder le terrain ou le bail à un organisme de crédit-bail, à la condition expresse que celui-ci consente le crédit-bail au profit du constructeur lui-même.

Aucune location des terrains cédés ne pourra être consentie tant qu'ils n'auront pas reçu l'affectation prévue. Toutefois, le constructeur aura la possibilité de consentir des contrats de crédit-bail immobilier à la condition que les crédits preneurs aient reçu l'agrément préalable de la **CDCG**.

Les dispositions du présent article ne sont pas applicables en cas de mise en copropriété des locaux dans les termes de la loi du 10 juillet 1965, ni en cas de vente d'immeuble à construire.

En cas de cessions successives, les acquéreurs successifs seront tenus par les dispositions du présent article.

Tout morcellement ultérieur sera soumis à la réglementation en vigueur.

## **ARTICLE 8 - NULLITÉ**

Les actes de vente, de partage, de location ou de concession d'usage, etc..., qui seraient consentis par le constructeur ou ses ayants cause en méconnaissance des interdictions, restrictions, ou obligations stipulées dans le titre 1er du présent cahier des charges seraient nuls et de nul effet conformément aux dispositions de l'article L.21-3 du code de l'expropriation.

Cette nullité pourra être invoquée pendant un délai de 5 ans à compter de l'acte par la **CDCG** ou à défaut par le préfet du département, sans préjudice, le cas échéant, des réparations civiles.

## TITRE II

### CHAPITRE I

#### TERRAINS DESTINÉS A ETRE INCORPORÉS A LA VOIRIE OU AUX ESPACES LIBRES PUBLICS

##### ARTICLE 9 - OBLIGATIONS DE LA CDCG

~~La SEMDO exécutera conformément au PLU, au dossier de réalisation, au programme des équipements publics et à leurs éventuelles modifications, tous les ouvrages de voirie, d'aménagement des espaces libres et de réseaux destinés soit à être incorporés au domaine des collectivités, soit à être remis aux organismes concessionnaires ou à l'association syndicale prévue éventuellement au présent cahier des charges.~~

Les limites des prestations dues à ce titre par la CDCG sont définies dans le "cahier des limites de prestations particulières" (annexe 1).

Sous réserve que d'autres délais ne soient pas fixés dans l'acte de cession ou dans ses annexes, la CDCG s'engage à exécuter :

- Dans les trois mois de la signature de l'acte authentique de chaque parcelle, d'une part, une voirie provisoire suivant le tracé de la voirie définitive et permettant l'accès à la parcelle cédée.
- Tous les travaux de réseaux à sa charge dans les délais nécessaires pour assurer la desserte des bâtiments au fur et à mesure de leur mise en service, sous la réserve expresse que soient respectées les dispositions du PLUi.
- la voirie définitive dans un délai de 12 mois après la date où tous les bâtiments prévus seront terminés et occupés. Toutefois, lorsque l'aménagement de la zone fera l'objet d'un programme échelonné de réalisation par tranches, ce délai s'appliquera au périmètre concerné par la tranche considérée.

Toutefois, les délais prévus ci-dessus ne sauraient être opposés à la société si les travaux étaient rendus irréalisables du fait de la saison ou des intempéries.

##### ARTICLE 10 - VOIES, PLACES ET ESPACES LIBRES PUBLICS

###### 10.1 Utilisation :

~~Jusqu'à leur remise à la collectivité intéressée ou à une association syndicale, la SEMDO pourra interdire au public, et notamment aux constructeurs, la circulation et le stationnement sur tout ou partie des voies et places qu'elle aura réalisées.~~

~~Dès leur ouverture au public, la police y sera assurée par la personne publique compétente conformément à la loi.~~

Les espaces publics, voirie, espaces communs sont accessibles au public. Les stationnements en dehors des terrains cédés, ne sont autorisés qu'aux emplacements de stationnement définis, pour des arrêts temporaires nécessaires aux activités existantes sur la ZAC. Le stationnement des employés et des visiteurs doit se faire prioritairement sur les terrains privatifs conformément aux règlements applicables (PLUi notamment.)

La police y est assurée par la personne publique compétente conformément à la loi.

###### 10.2 Entretien :

L'entretien est à la charge de la CDCG.

Il est précisé que les dégâts qui seraient occasionnés par les entrepreneurs seront remboursés ainsi qu'il sera dit à l'article 17 ci-après.

## **CHAPITRE II**

### **TERRAINS DESTINÉS A ETRE VENDUS OU DONNÉS A BAIL**

#### **ARTICLE 11 - URBANISME ET ARCHITECTURE**

##### **11.1 PLUI**

Le constructeur et la CDCG s'engagent à respecter les dispositions du PLUi dans l'ensemble de ses documents constitutifs (rapport de présentation, projet d'aménagement et de développement durable, règlement, documents graphiques, etc....) et toutes les modifications qui seraient apportées à celui-ci par l'autorité compétente.

Il est rappelé à ce sujet que le PLUi est un document réglementaire et que tant les prescriptions et orientations du projet d'aménagement et de développement durable, que le règlement et les documents graphiques sont opposables à toute demande d'autorisation d'urbanisme.

En aucun cas la responsabilité de la CDCG ne pourra être engagée en raison des dispositions du PLUi ou des modifications que l'autorité compétente apporterait à ce dernier, quelle que soit leur date.

##### **11.2 PRESCRIPTIONS ARCHITECTURELLES ET URBANISTIQUES**

Se reporter aux exigences du PLUi, puis à la Charte Paysagère applicable à la ZAC (jointe en annexe 3).

#### **ARTICLE 12 - BORNAGE ; CLÔTURES**

**12.1** La CDCG procédera, préalablement à l'acte authentique, au bornage du terrain cédé ou loué.

**12.2** Tout cessionnaire d'une parcelle contiguë à des lots non encore cédés par la CDCG ne peut, en aucun cas, réclamer à celle-ci la moitié du coût d'établissement de la clôture.

En revanche, tout constructeur sur une parcelle bénéficiant d'une clôture mitoyenne déjà existante a l'obligation de rembourser au constructeur voisin qui aura supporté les frais d'établissement de cette clôture, la moitié de la dépense engagée, dans les conditions de droit commun en matière de mitoyenneté.

#### **ARTICLE 13 - DESSERTE DES TERRAINS CÉDÉS OU LOUÉS**

La limite des prestations dues par la CDCG et la définition des obligations du constructeur au titre des divers réseaux de desserte des terrains cédés ou loués sont précisées dans un "cahier des prescriptions techniques particulières" qui sera annexé à l'acte de vente et dont le modèle figure en annexe 1 au présent CCCT.

~~Les ouvrages à la charge de la SEMDO seront réalisés par celle-ci dans le cadre de la convention publique d'aménagement conclue avec la CDCG, conformément aux prescriptions du PLU et dans les délais fixés à l'article 9 ci-dessus.~~

#### **ARTICLE 14 - SANCTIONS A L'ÉGARD DE LA CDCG**

En cas d'inexécution par la CDCG des travaux qui lui incombent, dans les délais prévus, et sauf dispositions particulières de l'acte de cession, le constructeur est en droit, après mise en demeure restée sans effet dans le délai d'un mois, de réclamer à la CDCG une indemnité pour le préjudice direct, matériel et certain qui aura pu lui être causé du fait de la défaillance de la CDCG.

## **ARTICLE 15 - BRANCHEMENTS ET CANALISATIONS**

Le constructeur aura le droit d'ouvrir des tranchées pour l'exécution de ces branchements. Ceux-ci, ainsi que les installations intérieures correspondantes, devront respecter les lois et règlements qui leur sont applicables et que le constructeur est réputé connaître.

Il fera son affaire personnelle de tous contrats et abonnements à passer avec les services publics.

Le constructeur fera son affaire de la remise en état des sols et revêtements à l'identique après l'exécution des travaux, ainsi que, éventuellement, du versement des taxes et des indemnités de branchement à l'égout susceptibles de lui être réclamées par la collectivité ou le service public.

Après remise des ouvrages par la **CDCG**, ceux-ci seront soumis au règlement applicable à chacun des réseaux.

### a) Rejet des eaux industrielles

Le rejet des eaux industrielles devra être réalisé en conformité avec les dispositions réglementaires, (et notamment par la signature avec la **CDCG** d'une convention de rejet), dont le constructeur est réputé avoir connaissance, et celles fixées dans le "cahier des prescriptions techniques particulières".

### b) Branchements aux collecteurs d'égout

Dans chaque bâtiment, la séparation devra être assurée entre les eaux pluviales (ruissellement des toitures, des cours, drainages, ... etc), les eaux usées et les eaux résiduaires industrielles qui, suivant leur nature, devront être soumises au prétraitement prévu par les textes ou le règlement technique, avant leur évacuation dans le réseau collectif.

Le constructeur soumettra à la **CDCG** les plans de ces dispositifs de prétraitement, avant tout commencement des travaux. La société donnera son accord ou proposera au constructeur les modifications nécessaires. Les dépenses éventuelles dues à la modification des équipements publics de traitement seront à la charge du constructeur.

Les propositions de modification devront être faites dans le délai de 45 jours à compter de l'envoi des plans. Passé ce délai, le silence de la **CDCG** vaudra accord.

### c) Branchement aux réseaux électriques

Le constructeur devra réaliser ses diverses installations en conformité avec les règlements et normes en vigueur pour le type de construction édifiée.

Si les débits ou puissances nécessaires à l'exercice de l'activité du constructeur excèdent ou diffèrent de ceux de réseaux mis en place ou prévus par la **CDCG**, conformément au **PLUi** et au dossier de réalisation, le coût des renforcements ou équipements nouveaux nécessaires à ses activités particulières incombe au constructeur.

En cas de branchement MT ou encore pour toute demande au-delà des prescriptions prévues en annexe 1, l'acquéreur aura à sa charge les frais de branchement sur les câbles installés par la Société, frais comprenant notamment la fourniture et la pose des boîtes de dérivation, des câbles de bouclage du raccordement, et, si besoin est, la construction, l'installation et l'entretien du poste de livraison à édifier en bordure des voies et desserte.

L'acquéreur aura à sa charge les frais afférents au régime "bornes poste" et notamment les contributions d'établissement et câbles de raccordement.

Un poste d'abonné pourra être éventuellement jumelé avec un poste de distribution publique ou d'alimentation de l'éclairage public ou avec un poste d'un autre abonné.

En cas de desserte aérienne, l'acquéreur aura à sa charge les frais de branchement aéro-souterrain.

d) Branchement au réseau gaz

Le constructeur devra réaliser ses diverses installations en conformité avec les règlements et normes en vigueur pour le type de construction édifiée.

Si les débits ou puissances nécessaires à l'exercice de l'activité du constructeur excèdent ou diffèrent de ceux de réseaux mis en place ou prévus par la CDCG, conformément au PLUi et au dossier de réalisation, le coût des renforcements ou équipements nouveaux nécessaires à ses activités particulières incombe au constructeur.

Au delà des prescriptions prévues en annexe 1, l'acquéreur aura à sa charge les frais de branchement aux canalisations du réseau gaz moyenne pression installé par la Société, frais comprenant notamment la construction, l'installation et l'entretien du poste de détente et de livraison.

- e) Lorsque des postes de transformation "EDF" ou des postes de détente de gaz seront prévus sur leur parcelle, et même dans le cas où ces équipements desserviraient plusieurs constructeurs, les constructeurs devront mettre gratuitement à la disposition des services publics intéressés le terrain nécessaire ou les locaux "ad hoc" répondant aux contraintes techniques qui leur seront notifiées par la société.

### **ARTICLE 15bis - CHAUFFAGE ET EAU CHAUDE SANITAIRE**

Sans objet.

### **ARTICLE 15ter - ÉLECTRICITÉ**

- 15t1.** Lorsque des postes de transformation et de distribution publique d'électricité seront prévus sur leur terrain ou dans leurs bâtiments, les constructeurs devront mettre à la disposition du service public distributeur d'énergie électrique les terrains ou les locaux nécessaires. L'implantation et les caractéristiques de ceux-ci devront être établies en accord avec ce service.

Cette mise à disposition, qui se fera dans le cadre des textes réglementaires, fera l'objet de conventions particulières entre le service distributeur et le constructeur.

Le constructeur s'engage, en outre, à consentir à l'exploitant du service public, tous les droits nécessaires à l'équipement et à l'exploitation de ces postes de transformation, notamment celui d'établir et d'entretenir, en amont et en aval de ces ouvrages, toutes canalisations de raccordement aux réseaux, le libre accès, à tout moment, de son personnel et celui de ses entreprises, aux canalisations et aux locaux en cause, et les dégagements permanents permettant le passage du matériel.

- 15t2.** Les engagements du constructeur, ci-dessus définis, ont été requis par la CDCG tant à son profit qu'à titre de stipulation pour autrui au profit du service public. En conséquence, ce service pourra s'en prévaloir pour obliger directement le constructeur, au besoin par voie de justice, au respect de ses engagements, à moins que mieux ne lui plaise l'allocation de dommages & intérêts.

### **ARTICLE 15quater - GAZ**

- 15q1.** Les installations intérieures de distribution de gaz devront être réalisées suivant les règles de l'art, conformément aux prescriptions réglementaires et, en outre, à celles des DTU (documents techniques unifiés) en vigueur à la date de dépôt de la demande de permis de construire.

- 15q2.** En temps opportun, et au plus tard avant exécution des travaux, le constructeur soumettra au service public distributeur de gaz, pour accord, le projet des installations qu'il se propose de réaliser.

Le constructeur s'engage à mettre gratuitement à disposition du service distributeur, les sols, terrains, locaux *ad-hoc*, nécessaires à l'établissement des ouvrages d'alimentation et de distribution de gaz, la pose des canalisations, l'implantation de postes de détente, de comptage ... etc. Le constructeur s'engage, en outre, à consentir à l'exploitant du service public, tous les droits nécessaires à l'accomplissement de ses obligations de concessionnaire de service public, c'est-à-dire la possibilité de :

- pouvoir faire accéder à tout moment son personnel et celui de ses entreprises aux canalisations et locaux en cause,
- disposer en permanence des dégagements permettant le passage du matériel.

**15q3.** Les engagements du constructeur, ci-dessus définis, ont été requis par la **CDCG** tant à son profit qu'à titre de stipulation pour autrui au profit de GDF. En conséquence, cet organisme pourra s'en prévaloir pour obliger directement le constructeur, au besoin par voie de justice, au respect de ses engagements, à moins que mieux ne lui plaise l'allocation de dommages & intérêts.

### **ARTICLE 15 quinquies -VIDEO-COMMUNICATION - ANTENNE COLLECTIVE**

Sans objet.

### **ARTICLE 16 -ÉTABLISSEMENT DES PROJETS DU CONSTRUCTEUR - COORDINATION DES TRAVAUX**

#### **16.1 Etablissement des projets du constructeur.**

Le constructeur devra établir ses projets en concertation étroite avec la **CDCG** et lui communiquera le projet définitif pour accord préalable, dans le délai fixé à l'article 4 ci-dessus.

La **CDCG** s'assurera, sans que sa responsabilité puisse être engagée à ce titre, que les prescriptions architecturales ont été observées et que l'aspect extérieur des bâtiments que le constructeur se propose de construire ne peut nuire à l'utilisation des terrains voisins.

~~Il devra communiquer à la SEMDO une copie du dossier complet de demande du permis de construire, déposé dans le délai prévu à l'article 4.2 ci-dessus, pour que la SEMDO puisse s'assurer que les travaux projetés sont compatibles avec les ouvrages à sa charge, qu'ils permettent une circulation normale et non dangereuse, une bonne desserte et d'assurer aisément la sécurité publique (éclairage). La SEMDO pourra vérifier que l'architecture du projet est compatible avec l'environnement général et la destination de la zone et pourra subordonner son accord aux modifications qui s'avèreraient nécessaires de ce chef.~~

L'examen du dossier par la **CDCG** ne saurait engager sa responsabilité, l'acquéreur restant seul responsable de ses études et de ses choix comme du respect de ses obligations.

#### **16.2 Coordination des travaux**

Le raccordement aux voies et réseaux pourra être refusé si les ouvrages ne sont pas compatibles ou si les règlements n'ont pas été observés.

En aucun cas, la **CDCG** ne pourra être tenue d'apporter des modifications aux ouvrages qui lui incombent ou d'en modifier les plans.

### **ARTICLE 17 - EXÉCUTION DES TRAVAUX PAR LES ENTREPRENEURS DU CONSTRUCTEUR**

Les entrepreneurs du constructeur auront la charge financière des réparations des dégâts causés par eux aux ouvrages de voirie, de réseaux divers et d'aménagement en général. Il sera procédé contradictoirement, à l'entrée dans les lieux par le constructeur, à un état des lieux entre le constructeur et la **CDCG**. Le constructeur devra imposer ces obligations et charges aux entrepreneurs

participant à la réalisation de ses bâtiments et travaux par l'insertion des clauses nécessaires dans les marchés. En cas de défaillance des entrepreneurs pour le paiement, dans les trois mois, des sommes qui leur sont réclamées par la CDCG, celle-ci pourra se retourner contre l'acquéreur qui sera tenu solidairement responsable des dégâts occasionnés par ses entrepreneurs.

Dans le cas où l'auteur des dégâts n'aurait pas pu être déterminé, le montant de la réparation sera réparti entre tous les constructeurs ayant des chantiers en cours d'exécution à l'époque où les dégâts auront été constatés, et ce, au prorata du nombre de m<sup>2</sup> de surface de plancher des programmes alloués à chaque constructeur, tels qu'ils résulteront du permis de construire.

### **ARTICLE 17bis - LOCAUX COLLECTIFS RÉSIDENTIELS (LCR)**

Sans objet

**TITRE III****REGLES ET SERVITUDES D'INTÉRÊT GÉNÉRAL****ARTICLE 18 - ENTRETIEN DES ESPACES LIBRES AUTRES QUE CEUX FAISANT L'OBJET DE L'ARTICLE 10**

Chaque constructeur devra entretenir ses espaces libres en bon état, de façon permanente et à ses frais, de manière à conserver le site dans un état satisfaisant et à ne pas nuire à la bonne tenue des terrains voisins. Il aura la charge de faire remplacer les arbres morts ou détruits.

**ARTICLE 19 - USAGE DES ESPACES LIBRES ; SERVITUDES**

**19.1** Les parties non construites des terrains qui font l'objet du chapitre II du titre II du présent cahier des charges de cession de terrain, sauf d'une part ceux cédés pour la construction de bâtiments publics (écoles, mairie, etc...) et sauf d'autre part les parties dites "espaces privatifs" expressément désignées dans l'acte de cession ou de location, sont affectées à usage de parc, de passage et groupées en un ensemble dont chaque partie servira à l'utilité de tous les autres fonds indistinctement.

Les constructeurs ou leurs ayants cause auront droit d'usage à titre de parc et de passage sur toutes les parties non construites de tous les terrains concernés, sous réserve des exclusions précisées à l'alinéa ci-dessus.

**19.2** Les affectations ci-dessus ont lieu à titre de servitude réciproque et sans indemnité de part ni d'autre.

En conséquence, chacun des propriétaires de l'un des terrains ci-dessus définis sera réputé, par le seul fait de son acquisition, consentir et accepter la constitution de toute servitude active et passive aux effets ci-dessus.

**19.3** Le constructeur sera tenu de subir, sans indemnité, toutes les servitudes nécessitées par le passage sur son terrain, et éventuellement dans les immeubles bâtis, des canalisations publiques d'eau, gaz, électricité, réseaux de télécommunication, éclairage public, chauffage urbain, égouts, câbles, etc..., telles qu'elles seront réalisées par la CDCG, les concessionnaires ou toute autre personne publique ou privée, ou pour leur compte.

**ARTICLE 20 - TENUE GÉNÉRALE**

Il ne pourra être établi, sur les façades des bâtiments ni sur les terrains, rien qui puisse nuire à la propreté, au bon aspect, à la tranquillité et à la sécurité des résidents. Il ne pourra, notamment, être exécuté aucun travail sur les bâtiments ou sur les terrains qui en modifierait l'aspect ou la fonction, tels qu'ils ont été prévus dans le permis de construire.

~~Aucun dispositif extérieur de réception ne sera admis lorsque les immeubles seront reliés à un réseau de télédistribution ou à une antenne collective. Les immeubles collectifs non raccordés devront obligatoirement être équipés d'antennes collectives, avec un maximum d'une antenne par cage d'escalier, les antennes individuelles étant formellement prohibées.~~

Il est interdit, à tout propriétaire ou locataire, de céder pour publicité ou affichage ou d'employer soi-même à cet effet tout ou partie du terrain ou des constructions autres que ceux affectés à son **usage propre** ~~usage commercial. La société pourra, toutefois, accorder des dérogations et en fixer les conditions, mais seulement pendant la durée de la concession.~~

**ARTICLE 21 - ASSOCIATION(S) SYNDICALE(S)**

Sans objet.



## **ARTICLE 21bis - CENTRE DE VIE ET DE SERVICE**

Sans objet.

## **ARTICLE 22 - ASSURANCES**

Tout constructeur devra faire assurer les constructions élevées sur son terrain à une compagnie notoirement solvable et pour leur valeur réelle. La police devra contenir une clause d'assurance contre le recours des voisins.

Le présent article n'est pas applicable aux personnes morales de droit public.

## **ARTICLE 23 - MODIFICATIONS DU CAHIER DES CHARGES**

Les dispositions contenues dans le titre III du présent cahier des charges de cession de terrain, à l'exception de celles relatives aux servitudes (article 19), pourront être modifiées dans les conditions de majorité prévues par la loi en matière de modification des documents d'un lotissement, sous la réserve que la majorité en superficie soit calculée, pour l'application du présent article, d'après le nombre de m<sup>2</sup> de surface de plancher que chaque constructeur est autorisé à construire. Toutefois, les modifications qui intéressent les services publics distributeurs de fluides ou d'énergie devront, en outre, recevoir l'accord préalable du service concerné.

## **ARTICLE 24 - LITIGES - SUBROGATION**

Les dispositions contenues dans le titre III du présent cahier des charges de cession de terrain feront loi tant entre la société et chaque constructeur qu'entre les différents autres constructeurs.

La société subroge, en tant que de besoin, chaque constructeur dans tous ses droits et actions, de façon que tout constructeur puisse exiger des autres l'exécution des dispositions en cause.

Lu et approuvé

A Gien, le

Le Président de la Communauté des Communes Giennoises,

XXXXX

- |            |   |
|------------|---|
| Annexe 1   | Cahier des limites de prestations générales de prescriptions techniques particulières |
| Annexe 2   | Fiche de cession Inscrire le nom de l'acquéreur                                       |
| Annexe 3 : | Charte paysagère applicable à la ZAC.   |

*Département du Loiret - Arrondissement de Montargis*  
**EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS**  
**DU CONSEIL DE COMMUNAUTE DES COMMUNES GIENNOISES**

Date de convocation

9 février 2024

*L'an deux mille vingt-quatre, le seize février à dix-huit heures trente,*

*le Conseil Communautaire, légalement convoqué, s'est réuni à la Communauté de Communes sous la présidence de Monsieur Francis Cammal, Président de la Communauté des Communes Giennoises, assisté des membres du Bureau.*

Nombre de Conseillers

EN EXERCICE : 41

PRESENTS : 29

VOTANTS : 36

**Etaient présents :**

Mme Perron (Boismorand), M. Boucher, Mme Casteran-David, M. Nicolas (Coullons), Mme Agogué, M. Bichon, Mme Bourdin, M. Cammal, Mme Chambon, Mme Chevallier, M. Chevré, M. Colpin, Mme de Crémiers, Mme de Metz, Mme Devernois, M. Greuin, M. Hidas, Mme Lemaître-Clément, Mme Riby, M. Rougeron (Gien), M. Savrot (Le Moulinet-sur-Solin), M. Morel (Les Choux) Mme Le Hardy (Nevoy), M. Chaborel, Mme Robbio (Poilly-lez-Gien), M. Chauvette, Mme Fleury (Saint-Brisson-sur-Loire), M. Boulogne (Saint-Gondon), Mme Rollando (Saint-Martin-sur-Ocre) **formant la majorité des membres en exercice.**

**Etaient absents avant donné pouvoir :**

M. Crozat	à M. Rougeron
M. Damon	à Mme de Metz
Mme Rabourdin	à M. Boucher
M. Darmois	à Mme Le Hardy
M. Chenuet	à Mme Rollando
M. Tagot	à Mme Perron
Mme Charpentier	à M. Boulogne

**Etait absente excusée :**

Mme Gros  
Mme Roger

**Etaient absents :**

Mme Flandry  
M. Pressoir  
M. Prieur

Madame Camille Chevallier a été désignée secrétaire de séance.

## **Délibération n° 2024/015**

**OBJET : Autorisation donnée à Monsieur le Président de procéder à la cession, au bénéfice de la SAS FIRE OPERATIONS, des parcelles cadastrées section AY n° 184 - 185 - 205 - 209 - 227 - 228 - 230 et 231 situées sur la ZAC de la Bosserie à Gien, ou au bénéfice de toute personne morale s'y substituant**

*Vu le Code Général des Collectivités Territoriales,  
Vu le Code général de la propriété des personnes publiques ;*

*Vu l'avis de la Direction Régionale des Finances Publiques du Centre-Val de Loire et du Département du Loiret- Pôle d'évaluation domaniale rendu le 25 octobre 2022.*

## HISTORIQUE

Conformément aux dispositions de la délibération communautaire n° 2022-141 en date du 18 novembre 2022, la Communauté des Communes Giennoises a consenti à la société dénommée « FIRE OPERATIONS », SAS, dont le siège est à 4 rue Royale, Paris 8-ème arrondissement, identifiée au SIREN sous le numéro 921802492 et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de Paris, une promesse unilatérale de vente ayant pour objet les parcelles suivantes situées sur la ZAC de la Bosserie à Gien :

- A Gien Loiret (45500), la Bosserie Nord – ZAC de la Bosserie, diverses parcelles de terrain d'une surface arpentée de 133 887 m<sup>2</sup>, dont environ 7.938 m<sup>2</sup> concernés par des contraintes archéologiques, cadastrées :
  - section AY n° 0006 d'une contenance cadastrée de 111 853 m<sup>2</sup>,
  - section AY n° 0185 d'une contenance de 5 290 m<sup>2</sup>,
  - section AY n° 0205 d'une contenance de 7 938 m<sup>2</sup>,
  - section AY n° 0003p pour une superficie d'environ 8806 m<sup>2</sup> (partie située en zone AUI du PLUi),
- A Gien Loiret (45500), la Bosserie Nord – ZAC de la Bosserie, en option, une parcelle de terrain en tout ou partie, cadastrée :
  - section AY n° 0184 d'une contenance arpentée de 31 037 m<sup>2</sup>.

A ce stade, la Communauté des Communes Giennoises a notamment consenti aux termes de la promesse à ce que la SAS FIRE OPERATIONS acquiert en tout ou partie la parcelle AY n°184 ou y renonce.

Concernant le prix des parcelles AY n° 6, 185, 205 et 3p, la vente aura lieu moyennant le prix de dix-sept euros (17€) hors taxe par mètre carré de terrain hors contraintes archéologiques affectant et rendant, à ce stade, inconstructible environ 7.935 m<sup>2</sup> de la parcelle AY n°6.

### Ajustement du Prix

Dans l'hypothèse où, avant la vente, les contraintes archéologiques sont levées totalement ou partiellement sur la parcelle AY n°6, par la production d'un arrêté de la DRAC devenu définitif, le bénéficiaire sera redevable d'un complément de prix d'un montant de dix-sept euros (17 €) hors taxe par mètre carré libéré de contraintes archéologiques.

Dans cette hypothèse, le prix sera ajusté et payable le jour de la signature de l'acte de vente et sera définitif.

### Concernant le prix de la parcelle AY n°184

Dans l'hypothèse où l'acquisition de la parcelle AY n°184 est confirmée par le bénéficiaire et si la vente se réalise, elle aura lieu moyennant le prix de dix-sept euros (17€) hors taxe par mètre carré.

Un avenant à la promesse sus visée a été signé entre les parties le 20 décembre 2023, afin notamment de proroger les délais d'accomplissement des conditions suspensives et le délai de la promesse, les différentes études et demandes nécessaires au projet étant toujours en cours.

## CONTEXTE

Afin de protéger les investissements financiers réalisés, et à réaliser par la SAS FIRE OPERATIONS et de mener à terme leur projet, cette dernière sollicite une délibération de la Communauté des Communes Giennes autorisant la vente des parcelles sus visées.

La Promesse a notamment été conclu sous réserve de l'accomplissement des conditions suspensives et notamment celles suivantes stipulées au profit du Bénéficiaire :

- Justificatifs du caractère définitif de toutes les autorisations administratives à la ZAC,
- Autorisation de permis de construire purgée des voies de recours,
- Obtention d'une autorisation ICPE,
- Pré-commercialisation avec signature de bail ou VEFA,
- Etude géotechnique,
- Absence de pollution sol et sous-sol, servitudes et prescriptions archéologiques préjudiciables,
- Exonération de la Taxe d'Aménagement communale (effective sur la ZAC),

Les parcelles concernées ont fait l'état, au mois de décembre 2023, d'une procédure de bornage et de modifications des limites qui présente les parcelles-filles issues des parcelles-mères précitées, définit l'unité foncière réellement concernée, ainsi que les surfaces définitives comme suit :

### Tranche ferme :

- Parcelle section AY n° 0185 d'une contenance de 5 289 m<sup>2</sup>,
- Parcelle section AY n° 0205 d'une contenance de 7 938 m<sup>2</sup>,
- Parcelle section AY n° 0227 (issue de la division de la parcelle AY n° 0003) d'une contenance de 7358 m<sup>2</sup>,
- Parcelle section AY n° 0228 (issue de la division de la parcelle AY n° 0003) d'une contenance de 401 m<sup>2</sup>,
- Parcelle section AY n° 0230 (issue de la division de la parcelle AY n° 0005) d'une contenance de 65 m<sup>2</sup>,
- Parcelle section AY n° 0231 (issue de la division de la parcelle AY n° 0006) d'une contenance cadastrée de 110 718 m<sup>2</sup>,
- **Pour un total cadastré de 131 769 m<sup>2</sup>**

### Tranche optionnelle :

- Parcelle section AY n° 0184 d'une contenance de 31 037 m<sup>2</sup>.
- Parcelle section AY n° 0209 d'une contenance de 162 m<sup>2</sup> (Ajout à la liste au vu de son emplacement)

L'acte de vente prendra donc en compte cette mise à jour parcellaire.

*Sur avis favorable de la commission Economie, Agriculture, Tourisme, Emploi du 16 janvier 2024,*

*Sur avis favorable de la commission des Finances du 1<sup>er</sup> février 2024*

*Sur avis favorable du Bureau en date du 2 février 2024,*

Après en avoir délibéré, le Conseil Communautaire, à l'unanimité des membres présents ou représentés (1 abstention de Madame de Crémiers) :

- **AUTORISE** Monsieur le Président ou son représentant à s'engager et à signer la vente des parcelles cadastrées AY n°185 - 205 - 227 - 228 - 230 - 231 (tranche ferme) et, le cas échéant,

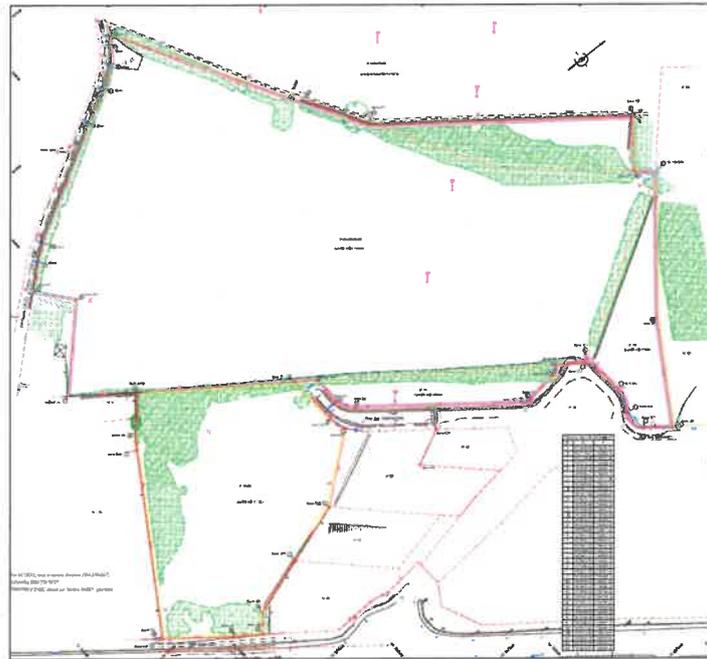
AY n° 184 - 209 (tranche optionnelle) avec la SAS FIRE OPERATIONS ou toute personne morale s'y substituant, moyennant le prix de dix-sept euros (17€) hors taxe par mètre carré, hors contraintes archéologique affectant à ce jour environ 7.938 m<sup>2</sup>, et un ajustement de prix de dix-sept euros (17 €) hors taxe par mètre carré libéré des contraintes archéologiques (affectant à ce jour environ 7.938 m<sup>2</sup>).

Le prix sera augmenté de la TVA applicable sur prix total ou sur la marge.

Chaque partie prend, à sa charge financière, ses frais de conseil.

- **AUTORISE** Monsieur le Président ou son représentant à signer le ou les actes authentiques de vente, constituer toutes servitudes, tous les actes notamment rectificatifs y afférents et toute pièce nécessaire à l'exécution de la présente délibération.

### PLAN ANNEXÉ



Pour extrait conforme,  
à Gien le 21 février 2024

Le Président,  
Francis Cammal

La secrétaire de séance  
Camille Chevallier

Signature manuscrite de Francis Cammal, accompagnée d'un sceau officiel.

Signature manuscrite de Camille Chevallier, accompagnée d'un sceau officiel.

*Certifiée exécutoire,  
Les formalités de publicité  
ayant été effectuées le 21 février 2024*



**RÉPUBLIQUE  
FRANÇAISE**

*Liberté  
Égalité  
Fraternité*

Envoyé en préfecture le 23/02/2024

Reçu en préfecture le 23/02/2024

Publié le

ID : 045-244500211-20240216-D\_2024\_015-DE

7300-1 SD  
Berger  
Levrault



**FINANCES PUBLIQUES**

**Direction Générale des Finances Publiques  
Direction Régionale des Finances Publiques du  
Centre-Val de Loire et du Département du Loiret**

Pôle d'évaluation domaniale

Cité administrative Coligny – BAT P3

131 rue du Faubourg Bannier

CS 54211

téléphone : 02 18 69 53 12

mél. :

drfip45.pole-evaluation@dgfip.finances.gouv.fr

Le 25/10/2022

**COMMUNAUTE DES COMMUNES  
GIENNOISES**

**POUR NOUS JOINDRE**

Affaire suivie par : Johan JOULIA

téléphone : 02 18 69 53 62

courriel : johan.joulia@dgfip.finances.gouv.fr

Réf. DS: 10018146

Réf. OSE: 2022-45155-71928

## **AVIS DU DOMAINE SUR LA VALEUR VÉNALE**

Cession d'immeubles ou de droits réels immobiliers par les **collectivités locales, leurs groupements et leurs établissements publics** : *CGCT, art. L.2241-1, L.3213-2, L.4221-4, L.5211-37 et L.5722-3 et articles R correspondants.*

Désignation du bien : Terrain

Adresse du bien : ZAC de la Bosserie Nord - GIEN

Département : Loiret

## 1 - SERVICE CONSULTANT

COMMUNAUTE DES COMMUNES GIENNOISES.

Affaire suivie par : Véronique Letellier.

## 2 - DATE

de consultation : 27/09/2022

de réception : 27/09/2022

de visite : /

de dossier en état : 27/09/2022

## 3 - OPÉRATION SOUMISE À L'AVIS DU DOMAINE – DESCRIPTION DU PROJET ENVISAGÉ

La Communauté des Communes Giennesoises envisage la cession des parcelles cadastrées section AY n° 3p - 6 - 205 - 184 - 185 situées sur la ZAC de la Bosserie Nord à GIEN à une société (FACTOR'INDUSTRY REAL ESTATE) qui souhaite s'implanter dans le secteur. La Communauté des Communes Giennesoises a reçu une offre de prix écrite à 17 euro/m<sup>2</sup> correspondant au prix sur la ZAC de la Bosserie Nord à GIEN. Projet de construction d'une plateforme d'activités logistiques de dernière génération d'une surface maximale d'environ 50 000 m<sup>2</sup>.

## 4 - DESCRIPTION DU BIEN

Adresse : ZAC de la Bosserie Nord - GIEN

Référence cadastrale : section AY n° 3p - 6 - 205 - 184 - 185.

Descriptif de l'immeuble : Les parcelles sont situées sur la ZAC de la Bosserie Nord à Gien, elles ont une contenance de :

- AY 3p > 8806 m<sup>2</sup>
- AY 6 > 111.853 m<sup>2</sup>
- AY 205 > 7.938 m<sup>2</sup>
- AY 184 > 31.037 m<sup>2</sup>
- AY 185 > 5.290 m<sup>2</sup>

Elles sont constituées de hautes herbes et d'une haie en périphérie pour certaines parcelles. Terrain relativement plat compte tenu de la superficie, sans relief particulier. L'ensemble parcellaire se situe en fond de zone avec un double accès routier. Tous les réseaux existent au droit des parcelles.

## 5 – SITUATION JURIDIQUE

Propriétaire : Communauté des Communes Giennesoises.

Occupation : libre de toute occupation.

Nature de l'acte : cession amiable.

## 6 - URBANISME – RÉSEAUX

Zones AUI (AY 3p et 6) et UI (AY 184, 185 et 205) du plan local d'urbanisme intercommunal approuvé le 20.12.19, mis à jour les 07.01.20 et 27.08.20 et modifié le 01.04.22

Tous les réseaux existent au droit des parcelles.

## 7 - DÉTERMINATION DE LA VALEUR VÉNALE

La méthode par comparaison sera retenue. Elle consiste à fixer la valeur vénale ou locative à partir de l'étude objective des mutations de biens similaires ou se rapprochant le plus possible de l'immeuble à évaluer sur le marché immobilier local. Au cas particulier, cette méthode est utilisée car il existe un marché immobilier local avec des biens comparables à celui du bien à évaluer.

Compte tenu du marché local et de la nature du bien à évaluer, il est fixé une valeur de 17€/m<sup>2</sup> soit pour une superficie d'emprise de 164 924 m<sup>2</sup>, une valeur vénale de 2 803 708 €. Les prix s'entendent hors taxes. Cette valeur vénale pourra être affectée, éventuellement, d'une marge d'appréciation de - 15 %.

## 8 - DURÉE DE VALIDITÉ

La durée de validité de cet avis est fixée à un an.

## 9 - OBSERVATIONS

Il n'est pas tenu compte dans la présente évaluation des surcoûts éventuels liés à la recherche d'archéologie préventive, de présence d'amiante, de termites et des risques liés au saturnisme, de plomb ou de pollution des sols.

La présente estimation est réalisée sur la base des éléments en possession du service à la date du présent avis.

Une nouvelle consultation du Pôle d'évaluation domaniale serait nécessaire si l'opération n'était pas réalisée dans le délai ci-dessus ou si les règles d'urbanisme ou les conditions du projet étaient appelées à changer.

Pour le Directeur régional des Finances publiques par intérim  
et par délégation,



Laure CHENICLET

Inspectrice Divisionnaire des Finances publiques

Envoyé en préfecture le 23/02/2024

Reçu en préfecture le 23/02/2024

Publié le



ID : 045-244500211-20240216-D\_2024\_015-DE