



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

Justification du choix de la procédure

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

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

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

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

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>sur la parcelle cédée ou louée est de m² soit% de la superficie de l'unité foncière à céder constituée des parcelles pour une superficie totale de m².</p> <p>Est remplacée par :</p> <p>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..... m².</p>								
TITRE I	Ancien 4.2	<p>La mention suivante est supprimée :</p> <p>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</p>	X	X	X	X	X	X	X	X
TITRE I	Ancien 4.3	<p>La mention suivante est supprimée :</p> <p>Entreprendre les travaux de construction dans un délai de 6 mois à compter de la délivrance du permis de construire (sauf impossibilité technique).</p>	X	X	X	X	X	X	X	X
TITRE I	Ancien 4.4 Nouveau 4.2	<p>La mention suivante :</p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>Est remplacée par :</p> <p>Avoir réalisé en totalité les constructions et aménagement dans un délai de 4 ans à</p>	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>								
TITRE I	6	Remplacement du mot SEMDO par CDCG.	X	X	X	X	X	X	X	X
TITRE I	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
TITRE I	6.2	Remplacement du mot SEMDO par CDCG.	X	X	X	X	X	X	X	X
TITRE I	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>Est remplacée par :</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>								
TITRE I	7	Remplacement du mot SEMDO par CDCG.	X	X	X	X	X	X	X	X
TITRE I	7	<p>La mention suivante :</p> <p>Toutefois, le constructeur pourra procéder à la cession globale de la propriété des terrains ou à la cession du bail ou, si une partie des constructions a déjà été effectuée, à la vente globale de la partie des terrains non encore utilisés, ou à la cession partielle du bail, à charge pour le bénéficiaire de la cession de réaliser ou d'achever les travaux d'aménagement et de construction. Avant toute cession, le constructeur devra aviser la SEMDO, au moins 3 mois à l'avance, de ses intentions.</p> <p>Est complétée par :</p> <p>Il doit être pris en considération que la ZAC de la Bosserie Nord est destinée à recevoir uniquement les constructions et installations autorisées dans le PLUi en vigueur.</p>	X	X	X	X	X	X	X	X
TITRE I	8	Remplacement du mot SEMDO par CDCG.	X	X	X	X	X	X	X	X
TITRE II	9	Remplacement du mot SEMDO par CDCG.	X	X	X	X	X	X	X	X
TITRE II	9	<p>La mention suivante est supprimée :</p> <p>La SEMDO exécutera conformément au PLU, au dossier de réalisation, au programme des équipements publics et à leurs éventuelles modifications, tous les ouvrages de voirie, d'aménagement des espaces libres et de réseaux destinés soit à être incorporés au domaine des collectivités, soit à être remis aux organismes concessionnaires ou à l'association syndicale prévue éventuellement au présent</p>	X	X	X	X	X	X	X	X

		cahier des charges.								
TITRE II	10.1	<p>La mention suivante :</p> <p>Jusqu'à leur remise à la collectivité intéressée ou à une association syndicale, la SEMDO pourra interdire au public, et notamment aux constructeurs, la circulation et le stationnement sur tout ou partie des voies et places qu'elle aura réalisées.</p> <p>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>	X	X	X	X	X	X	X	X
TITRE II	10.2	Remplacement du mot SEMDO par CDCG.	X	X	X	X	X	X	X	X
TITRE II	11.1	Remplacement du mot SEMDO par CDCG. Remplacement du mot PLU par PLUi	X	X	X	X	X	X	X	X
TITRE II	12	Remplacement du mot SEMDO par CDCG.	X	X	X	X	X	X	X	X
TITRE II	13	<p>La mention suivante est supprimée :</p> <p>Les ouvrages à la charge de la SEMDO seront réalisés par celle-ci dans le cadre de la convention publique d'aménagement conclue avec la CDCG, conformément aux prescriptions du PLU et dans les délais fixés à l'article 9 ci-dessus.</p>	X	X	X	X	X	X	X	X
TITRE II	13	Remplacement du mot SEMDO par CDCG.	X	X	X	X	X	X	X	X
TITRE II	14	Remplacement du mot SEMDO par CDCG.	X	X	X	X	X	X	X	X
TITRE II	15	Remplacement du mot SEMDO par CDCG. Remplacement du mot PLU par PLUi	X	X	X	X	X	X	X	X
TITRE II	16	Remplacement du mot SEMDO par CDCG.	X	X	X	X	X	X	X	X
TITRE II	16.1	<p>La mention suivante est supprimée :</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.								
TITRE II	17	Remplacement du mot SEMDO par CDCG.	X	X	X	X	X	X	X	X
TITRE III	19	Remplacement du mot SEMDO par CDCG.	X	X	X	X	X	X	X	X
TITRE III	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
TITRE III	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
TITRE III	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

principe		(...) sous réserve des évolutions réglementaires du code de l'Energie								
Limites de prestation générales de principe	2	<p>Erreur A RECTIFIER dans le tableau GAZ</p> <p>La mention suivante :</p> <p>Tous travaux de maçonnerie, de fixation ou d'encastrement de réservation (fourreaux). Conduite, détendeurs, compteurs, armoires techniques, distribution dans les logements.</p> <p>Est remplacée par :</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
		<p>Le tableau ESPACES LIBRES :</p> <p>Aménagement des espaces privatifs, et plantations selon le POS/PLU</p> <p>Est actualisé :</p> <p>Aménagement des espaces privatifs, et plantations selon le PLUi.</p>	X	X	X	X	X	X	X	X
Limites de prestation générales de principe	2	<p>La mention suivante :</p> <p>Enfin il est rappelé que la ZAC est soumise à la loi sur l'Eau, et qu'un dossier d'Autorisation a été déposé en Préfecture par la SEMDO : Copie de l'arrêté faite à l'acquéreur qui en reconnaît la diffusion.</p> <p>Est actualisée :</p> <p>Enfin il est rappelé que la ZAC est soumise à la loi sur l'Eau. Une copie de l'arrêté en vigueur sera fournie aux acquéreurs.</p>	X	X	X	Incidence positive : Mise à jour du dossier loi sur l'Eau	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 align="center">La mention suivante :</p> <p>En application de l'article L. 311-6 du Code de l'urbanisme et du CCCT concernant la ZAC de la BOSSERIE NORD à GIEN, il est indiqué ci-après le nombre de mètres carrés de surface hors œuvre nette autorisé sur l'unité foncière cédée.</p>	X	x	X	X	x	X	x	x
		<p align="center">Est remplacée par :</p> <p>En application de l'article L. 311-6 du Code de l'urbanisme et du CCCT concernant la ZAC de la BOSSERIE NORD à GIEN, il est indiqué ci-après le nombre de mètres carrés de surface de plancher autorisé sur l'unité foncière cédée.</p>								

Modifications proposées 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 align="center">La mention suivante :</p> <p>Elle est annexée au PLU de la zone sans se substituer aux règles générales d'utilisation des sols faisant l'objet des articles du PLU.</p>	X	x	X	X	x	X	x	x
		<p align="center">Est remplacée :</p> <p>Elle est annexée au PLUi de la zone sans se substituer aux règles générales d'utilisation des sols faisant l'objet des articles du PLUi.</p>								
Situation et renseignements généraux	1.2	<p align="center">La mention suivante :</p> <p>Le secteur est classé en zone AUI, avec au Nord les terrains de la Métairie Neuve.</p>	X	x	X	X	x	X	x	x
		<p align="center">Est remplacée par :</p> <p>Le secteur est classé en zones UI et AUI du PLUi, avec au Nord les terrains de la Métairie Neuve.</p>								
Principe général d'aménagement	2.4	<p align="center">La mention suivante :</p> <p>Le site est destiné à recevoir des activités industrielles et technologiques. Les bâtiments à implanter dans les zones seront des bâtiments</p>	X	x	X	X	x	X	x	x

		<p>de types industriels de moyennes et grandes tailles.</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>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>	X	x	X	X	x	X	x	x
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"> • coefficient d'imperméabilisation : valeur maximale = 0,8 • coefficient d'emprise au sol : 0,7 • coefficient d'occupation du sol : 2,5 <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>	X	x	X	X	x	X	x	x
Directives	3.3	<p>La mention suivante :</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"> • l'implantation des bâtiments devra respecter un recul de 5 m par rapport aux voies internes et aux limites séparatives. 	X	x	X	X	x	X	x	x

		<ul style="list-style-type: none"> l'implantation des portails devra respecter un recul de 5 m par rapport aux voies internes afin de permettre le stationnement provisoire de véhicules légers en cas de fermeture du portail. <p>Est remplacée par :</p> <p>Le schéma de principe indique les reculs obligatoires.</p> <p>Sur l'ensemble de la ZAC :</p> <ul style="list-style-type: none"> Les règles de recul par rapport aux limites séparatives (après découpage) et au domaine public devront respecter le règlement des zones UI et AUI du PLUi en vigueur à la date de délivrance des autorisations d'urbanisme. <p>Cas particuliers : <i>(inchangé)</i></p>								
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 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 monopan 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 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 UBh-UBh et UBhi-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. La hauteur des annexes est limitée à 4.50 m.	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 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.	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, 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	X	X	X	X	X	X	X	X
UB	4.3.4	En secteur UBj et UBji, UH-UBh et Uhi-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	Les bardages en tôle sont interdits. Les bardages en tôle non prélaquée sont interdits								
UB (répété dans d'autres zones)	5.1.7	Sous réserve des dispositions du PPRI, la hauteur des clôtures est fixée à 1.60 1.80 mètre maximum par rapport au niveau naturel du sol.	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 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	X	X	X	X	X	X	X	X
UI	1 -	1.8 - En secteur UIa, sont également interdites : • Les nouvelles activités industrielles • Les nouveaux entrepôts autres que ceux visés à l'article 2	X	X	X	X	X	X	X	X

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

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

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

Annexes accolées dans l'emprise des bâtiments existants :

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

Annexes en construction nouvelle, indépendante ou accolée :

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

Extension des habitations :

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

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

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

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

Extension d'habitation :

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

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

Changement de destination pour création d'une habitation :

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

		<p>La destination d'une ancienne dépendance agricole demeure jusqu'à ce qu'un changement de destination ait fait l'objet d'une autorisation d'urbanisme (ex ancienne remise agricole).</p> <p>En cas de changement de destination, la nouvelle surface de plancher créé sera limitée à 40% de l'emprise au sol totale des locaux principaux à usage d'habitation existants à la date d'approbation du PLUi.</p> <p>La création de nouveaux logements n'est pas autorisée sauf si le bâtiment est identifié par une étoile ; par conséquent l'aménagement des annexes ne doit pas créer de logement supplémentaire.</p> <p>Extension des habitations ou de leurs annexes :</p> <p>L'extension d'une habitation ou d'une de ses annexes par la création d'une nouvelle construction est limitée à 40 % d'emprise au sol totale ; calculée sur l'emprise au sol des locaux existants à la date d'approbation du PLUi.</p> <p>Création d'annexes indépendantes à l'habitation principale :</p> <p>La création d'annexes est possible dans la limite de 40 m² d'emprise au sol totale à la date d'approbation du PLUi.</p> <p>La création de nouveaux logements n'est pas autorisée ; par conséquent l'aménagement des annexes ne doit pas créer de logement supplémentaire.</p>								
A (répété dans d'autres zones)	3.2.2	Lorsque les constructions possèdent une toiture monopan, la hauteur maximale ne doit pas excéder 4,50 m.	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
A	3.2.4	3.1.1 Constructions liées et nécessaires à l'activité équine en secteur A ch :	X	X	X	X	X	X	X	X
N	Caractère général de la zone	<ul style="list-style-type: none"> Nm qui correspond à un secteur de marnière connue où aucune construction n'est possible les constructions peuvent être autorisées sous conditions et sous réserve de présenter une étude géotechnique démontrant la compatibilité du projet avec la nature du sol. 	X	X	X	X	X	X	X	X
N	1	<p><u>En secteur Nm</u>, toute occupation du sol non visée à l'article N2 est interdite.</p> <p>2.14 – <u>En secteur Nm</u>, seules les annexes et extensions des constructions existantes sont autorisées sous les conditions suivantes :</p> <ul style="list-style-type: none"> Toute urbanisation éventuelle devra faire l'objet d'un choix motivé et justifié qui mettra en avant la prise en compte de la présence de l'aléa et des dangers qui en résultent par exemple en réalisation une étude géotechnique, La hauteur maximale des constructions est limitée à 4.50 m au faitage ou à l'acrotère, 	Incidence négative, augmentation de l'imperméabilisation pour 200 m ² 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	<ul style="list-style-type: none"> Les constructions devront être implantées à une distance maximale de 25 m de la construction principale, implantation mesurée par rapport à l'implantation de la construction principale à la date d'approbation du PLUi, Les constructions ont une emprise au sol maximale de 100 m² cumulée par unité foncière (nombre de constructions prévues et existantes), Les constructions sont limitées à 3 par unité foncière. 									
N	2	2-6 - <u>En secteur Na</u> , seuls sont admis l'adaptation, le changement de destination, la réfection ou l'extension des constructions <u>commerciales et artisanales</u> 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- <u>En secteur Nac</u> , seuls sont admis les nouvelles constructions à usage <u>artisanale</u> 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 <u>d'artisanat, de commerce, de services</u> 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

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 forestières 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 m² constructible pour l'ensemble de la zone, soit 6.5 % de la zone Nm (3200m²). Une étude géotechnique est nécessaire pour accorder la constructibilité. **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.**

Considérant, en dehors de ces points, 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.

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 mars 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.