



PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL



NOTICE EXPLICATIVE DE LA MODIFICATION SIMPLIFIÉE N°2

Objet	Date
Approuvé le	10 décembre 2019 par délibération du conseil communautaire
Mis à jour les	31 décembre 2019 et 29 avril 2022 par arrêté communautaire
Modifié les	12 avril 2022 et XX XXXXXXXXXXXX 2024 par délibération du conseil communautaire
Révisé le	

Table des matières

Table des matières	2
I. Introduction	3
II. Présentation et justification des modifications du règlement écrit.....	4
1) Coefficient de biotope dans les zones UI et AUI	4
2) Locaux techniques dans les secteurs dits de « jardin » (UAj, UAji, UBj, UBji) ainsi que dans les secteurs correspondant aux hameaux (UAh et UBh).....	5
3) Caractères généraux des zones (périmètres protection de monuments historiques).....	6
4) Activités sylvicoles en zone N.....	7
5) Les antennes relais de téléphonie et les pylônes électriques en zones A et N.....	9
6) Les annexes aux constructions à usage commercial ou à usage d'activités (artisanal) dans les zones Aa et Na	10
7) Le stationnement dans les zones UA, UB et AU	11
8) Le stationnement dans les zones UI et AUI	13
9) Aspect extérieur des constructions dans toutes les zones.....	14
10) Commerces dans les zones UA et UB	15
11) Définition des annexes dans le lexique	18

I. Introduction

Le Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi) de la Communauté de Communes Berry Loire Puisaye a été approuvé le 10 décembre 2019.

Une première modification simplifiée a été approuvée en date du 12 avril 2022.

Nonobstant cette première modification, il s'avère nécessaire d'apporter d'autres modifications mineures au règlement écrit pour les raisons suivantes :

- Le coefficient de biotope imposé dans les zones UI et AUI limite l'installation de nouvelles entreprises et/ou empêche le développement de celles déjà implantées dans ces zones ;
- Les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilées ne sont pas admis dans les secteurs dits « de jardin » (indiqués « j ») et « hameaux » (indiqués « h ») des zones urbaines, empêchant ainsi la desserte en réseaux de certains terrains.
- Il a été relevé des erreurs matérielles et/ou incohérences.

La présente modification a donc pour objectif d'assouplir la règle relative au coefficient de biotope dans les zones UI et AUI, de faciliter la desserte en réseaux dans les secteurs dits « de jardin » (indiqués « j ») et « hameaux » (indiqués « h ») des zones urbaines, de clarifier et simplifier la lecture du règlement écrit ainsi que de corriger les erreurs matérielles.

Elle n'a pas pour conséquence de changer les orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD), de majorer les possibilités de construire, ni 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.

La pièce du Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi) modifiée est le règlement écrit (pièce 5.1).

La présente notice, détaillant et expliquant toutes les modifications apportées au PLUi, vaut complément au tome 2 du rapport de présentation (pièce 1.2) ainsi qu'à la notice explicative de la modification simplifiée n°1 (pièce 1.4).

II. Présentation et justification des modifications du règlement écrit

1) Coefficient de biotope dans les zones UI et AUI

Rédaction initiale (articles UI5 et AUI5)

5.1 Coefficient de biotope (surfaces non-imperméabilisés ou éco-aménageables)

5.1.1 - Règles applicables

Le coefficient de biotope est fixé à 0,5.

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

Justification de la modification

Le coefficient de biotope actuel de 0,5 limite l'installation de nouvelles entreprises et/ou empêche le développement de celles déjà existantes dont certaines, implantées avant l'approbation du PLUi, ont un coefficient de biotope inférieur à 0,5.

De plus, ce ratio est en contradiction avec l'emprise au sol maximale des constructions dans ces zones qui est de 70 %.

Afin de ne pas entraver le développement économique du territoire, il est indispensable de réduire ce coefficient de biotope afin de faciliter l'implantation de nouvelles activités et l'évolution de celles implantées antérieurement à la date d'approbation du PLUi en leur permettant la réalisation d'extensions indispensables à leur développement et donc au maintien de leurs activités sur notre territoire.

Ce seuil est donc porté au même coefficient que celui imposé en zone UB, à savoir 0,2.

Il est également inséré une règle alternative pour les constructions existantes qui ne sont pas conforme à cette règle sous réserve de ne pas aggraver la situation. A ce titre, les extensions et constructions nouvelles ne pourront être implantées que sur des surfaces déjà imperméabilisées telles que les parkings.

Rédaction modifiée (articles UI5 et AUI5)

5.1 Coefficient de biotope (surfaces non-imperméabilisés ou éco-aménageables)

5.1.1 - Règles applicables

Le coefficient de biotope est fixé à 0,2.

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

5.1.2 – Définition des espaces écoaménageables (INCHANGÉ)

5.1.3 – Règles alternatives

Des dispositions différentes peuvent être admises en cas d'extension, réfection ou aménagement de constructions existantes non conformes aux prescriptions ci-dessus sous réserve de ne pas aggraver la situation.

2) Locaux techniques dans les secteurs dits de « jardin » (UAj, UAji, UBJ, UBji) ainsi que dans les secteurs correspondant aux hameaux (UAh et UBh)

Rédaction initiale (articles UA2 et UB2)

Zone UA :

2.2 - En secteur UAj et UAji, seules sont admises les annexes aux constructions principales.

2.3 - En secteur UAh, seuls sont admis l'adaptation, la réfection, le changement de destination, les annexes et l'extension des constructions existantes quelle que soit leur nature.

Zone UB :

2.4 - En secteur UBJ et UBji seules sont admises les annexes aux constructions principales.

2.5 - En secteur UBh, seuls sont admis l'adaptation, la réfection, le changement de destination, les annexes et l'extension des constructions existantes quelle que soit leur nature.

Justification de la modification

Le PLUi n'autorise, dans les secteurs dits de « jardin » (UAj, UAji, UBJ, UBji), que les annexes aux constructions principales, et, dans les secteurs correspondant aux hameaux (UAh et UBh), que l'adaptation, la réfection, le changement de destination, les annexes et l'extension des constructions existantes quelle que soit leur nature.

Les locaux techniques des administrations publiques et assimilées ne sont pas admis dans ces secteurs. Or, pour permettre la desserte en réseaux de certaines constructions, leur implantation ne peut être réalisée en dehors de ces secteurs (exemple : les transformateurs du réseau public d'électricité).

Les locaux techniques des administrations publiques et assimilées sont donc autorisés dans ces secteurs à condition qu'ils constituent une faible emprise et qu'ils soient nécessaires à la desserte en réseaux des constructions.

Rédaction modifiée (articles UA2 et UB2)

Zone UA :

2.2 - En secteur UAj et UAji, seules sont admis :

- les annexes aux constructions principales,
- les locaux techniques de faible emprise des administrations publiques et assimilées sous réserve qu'ils soient nécessaires à la desserte en réseaux.

2.3 - En secteur UAh, seuls sont admis :

- l'adaptation, la réfection, le changement de destination, les annexes et l'extension des constructions existantes quelle que soit leur nature,
- les locaux techniques de faible emprise des administrations publiques et assimilées sous réserve qu'ils soient nécessaires à la desserte des réseaux.

Zone UB :

2.4 - En secteur UBJ et UBji, seules sont admis :

- les annexes aux constructions principales,
- les locaux techniques de faible emprise des administrations publiques et assimilées sous réserve qu'ils soient nécessaires à la desserte en réseaux.

2.5 - En secteur UBh, seuls sont admis :

- l'adaptation, la réfection, le changement de destination, les annexes et l'extension des constructions existantes quelle que soit leur nature,
- les locaux techniques de faible emprise des administrations publiques et assimilées sous réserve qu'ils soient nécessaires à la desserte des réseaux.

3) Caractères généraux des zones (périmètres protection de monuments historiques)

Rédaction initiale (caractères généraux des zones UA et UB)

Les villages suivants possèdent un ou plusieurs monuments historiques dont certains font l'objet d'un périmètre délimité des abords : La Bussière, Ouzouer-sur-Trézée, Briare, Breteau, Dammarie-en-Puisaye, Bonny-sur-Loire, Châtillon-sur-Loire et Autry-le-Châtel.

La commune de Beaulieu-sur-Loire dispose d'une Aire de Mise en Valeur du Patrimoine qui s'impose au PLUi.

Justification de la modification

Il est indiqué, dans les caractères généraux des zones UA et UB que :

- Certaines communes sont concernées par un périmètre de protection d'un ou plusieurs monuments historiques faisant l'objet d'un périmètre délimité des abords. Cependant, cette liste est incomplète, la commune de Saint-Firmin-sur-Loire n'étant pas mentionnée.
- La commune de Beaulieu-sur-Loire dispose d'une Aire de Mise en Valeur du Patrimoine. Cependant, cette information n'est pas indiquée dans les caractères généraux des autres zones bien que des terrains soient concernés.

De plus, à ce jour, le territoire est concerné par 3 périmètres d'abords de monuments historiques d'un rayon de 500 mètres (2 sur la commune de Briare et 1 sur la commune de Breteau) qui ne sont pas mentionnés dans les caractères généraux des zones.

Les périmètres de protection de monuments historiques et l'Aire de Mise en Valeur du Patrimoine étant des Servitudes d'Utilité Publique (SUP) annexées au PLUi, ces informations sont supprimées dans les caractères généraux des zones UA et UB afin d'éviter toute confusion.

4) Activités sylvicoles en zone N

Caractère général de la zone N

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.

Rédaction initiale (article N1)

Hormis en secteurs Nc, Nci et Npo, 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.*

En secteur Nc, Nci et Npo, toute construction et installation sont interdites.

Justification de la modification

Comme mentionné dans son caractère général, la zone N est une zone naturelle et forestière dans laquelle sont implantées des exploitations forestières.

Or les constructions nécessaires à l'activité sylvicole ne sont pas explicitement admises dans les articles N1 et N2 du règlement écrit, ce qui bloque l'implantation de nouvelles exploitations forestières et limite le développement de celles existantes.

Ce type de construction est donc rajouté dans la liste des constructions admises dans la zone N. Elles sont soumises aux mêmes règles d'emprise au sol, de hauteur, d'implantation et d'aspect extérieur que les constructions à usage agricole.

Rédaction modifiée (articles N1, N3 et N4)

Article N1 :

Hormis en secteurs Nc, Nci et Npo, 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 constructions et les installations nécessaires à l'activité forestière,*
- *les occupations et utilisations du sol visées à l'article 2.*

En secteur Nc, Nci et Npo, toute construction et installation sont interdites.

Article N3 :

3.2.5 – Hauteur des constructions

Constructions à usage agricole *et forestier* :

Les constructions ne devront pas excéder 10 m au faitage ou à l'acrotère.

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

Pour les constructions à usage agricole, *forestier* ou d'activités :

Les constructions doivent être implantées avec un retrait minimum de 10 mètres.

3.3.3 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Pour les constructions à usage agricole, *forestier* ou d'activités et en secteurs Nt et Nti :

Les constructions doivent être implantées avec un retrait minimum de 3 mètres.

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

Article N4 :

4.1.3 – Façades

Constructions à usage agricole, *forestier* ou d'activités

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

Pour les bâtiments d'élevage, les façades de nuance claire peuvent être admises.

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 agricole, *forestier* 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 *et forestier*, 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 : (...)*

5) Les antennes relais de téléphonie et les pylônes électriques en zones A et N

Rédaction initiale (articles A2 et N2)

Article A2.1 :

2.1 - Dans l'ensemble de la zone A, hormis dans les secteurs Aa et Aac :

- Les habitations nécessaires et liées aux exploitations agricoles à condition de constituer un regroupement architectural.
- Les annexes, l'extension, la réfection et l'adaptation des constructions existantes à usage d'habitation.
- Les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilées.

Article N2.1 :

2.1 - Dans l'ensemble de la zone N, hormis dans les secteurs Na, Nc, Nci, Nch, Nd, Ne, Nei, Ng, Nj, Nji, Nt et Nti :

- Les habitations nécessaires et liées aux exploitations agricoles à condition de constituer un regroupement architectural.
- Les annexes, l'extension, la réfection et l'adaptation des constructions existantes à usage d'habitation.
- Les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilées.

Rapport de présentation – Tome 2 – Justifications (pièce 1.2)

Zone A :

Par ailleurs, pour autoriser les antennes téléphoniques, les forages, les poteaux électriques etc.... Les locaux techniques et industrielles des administrations publiques assimilées sont autorisés en zone A.

Zone N :

Par ailleurs, pour autoriser les antennes téléphoniques, les forages, les poteaux électriques etc.... Les locaux techniques et industrielles des administrations publiques assimilées sont autorisés en zone N.

Justification de la modification

Les articles A2 et N2 du règlement indique que sont admis les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilées. Le tome 2 du rapport de présentation précise que cela autorise de fait les antennes téléphoniques, les forages, les poteaux électriques. Or ces derniers constituent des installations et non des locaux.

Les antennes téléphoniques, les forages ainsi que les poteaux électriques sont donc mentionnés dans le règlement écrit afin de les autoriser explicitement.

Rédaction modifiée (articles A2 et N2)

Article A2.1 :

2.1 - Dans l'ensemble de la zone A, hormis dans les secteurs Aa et Aac :

- Les habitations nécessaires et liées aux exploitations agricoles à condition de constituer un regroupement architectural.
- Les annexes, l'extension, la réfection et l'adaptation des constructions existantes à usage d'habitation.
- Les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilées *ainsi que les antennes téléphoniques, les forages et les poteaux électriques.*

Article N2.1 :

2.1 - Dans l'ensemble de la zone N, hormis dans les secteurs Na, Nc, Nci, Nch, Nd, Ne, Nei, Ng, Nj, Nji, Nt et Nti :

- Les habitations nécessaires et liées aux exploitations agricoles à condition de constituer un regroupement architectural.
- Les annexes, l'extension, la réfection et l'adaptation des constructions existantes à usage d'habitation.
- Les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilées *ainsi que les antennes téléphoniques, les forages et les poteaux électriques.*

6) Les annexes aux constructions à usage commercial ou à usage d'activités (artisanal) dans les zones Aa et Na

Rédaction initiale (articles A2 et A3)

Article A2.2 :

2.2 - En secteur Aa, seuls sont admis l'adaptation, le changement de destination, la réfection ou l'extension des constructions commerciales et artisanales existantes.

Article A3.1 :

En secteur Aa :

- l'emprise au sol des extensions et des annexes 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 et des annexes 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.

Rédaction initiale (articles N2 et N3)

Article N2.3 :

2.3 - En secteur Na, seuls sont admis l'adaptation, le changement de destination, la réfection ou l'extension des constructions commerciales et artisanales existantes.

Article N3.1 :

En secteur Na :

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

Justification de la modification

Les articles 3.1 du règlement octroient de l'emprise au sol aux annexes des constructions à usage commercial ou à usage d'activités implantées dans les secteurs Aa et Na.

Cependant les annexes ne sont pas admises dans les articles 2.

Pour permettre le développement de ces activités admises dans ces secteurs et donc leur maintien sur notre territoire, les annexes nécessaires aux constructions à usage commercial et artisanal / d'activité sont explicitement autorisées dans les zones Aa et Na.

Rédaction modifiée (articles A2 et N2)

Article A2.2 :

2.2 - En secteur Aa, seuls sont admis l'adaptation, le changement de destination, la réfection ou l'extension des constructions commerciales et artisanales existantes, *ainsi que leurs annexes*.

Article N2.3 :

2.3 - En secteur Na, seuls sont admis l'adaptation, le changement de destination, la réfection ou l'extension des constructions commerciales et artisanales existantes, *ainsi que leurs annexes*.

7) Le stationnement dans les zones UA, UB et AU

Rédaction initiale (articles 6)

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 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 pas être exigé plus d'une place de stationnement pour trois places d'hébergement.

6.3 – Aires de stationnement pour véhicules propres

Lors de la création ou de la modification d'aires de stationnement destinées aux véhicules automobiles, un minimum de 10% des places, sans être inférieur à une place, résultant de l'application des articles 6.1 et 6.2 ci-dessus, seront équipés par un circuit électrique spécialisé pour permettre la recharge des véhicules électriques ou hybrides rechargeables.

Cette disposition ne s'applique pas aux aires de stationnement de moins de 10 places.

6.4 – Dispositions relatives aux cycles

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

Cette disposition ne s'applique pas aux constructions à destination d'habitation comprenant jusqu'à trois logements.

Tout local affecté à un usage de stationnement doit avoir une surface d'au moins 10 m² à destination du stationnement cycle. Ces dispositions concernent les parcs de stationnements d'accès destinés aux seuls occupants de l'immeuble ou salariés de l'entreprise.

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.

Justification de la modification

- 1) Le deuxième paragraphe de l'article 6.4 (dispositions relatives aux cycles) indique que l'obligation de prévoir du stationnement cycle à minima couvert et sécurisé ne s'applique pas aux constructions à destination d'habitation comprenant jusqu'à trois logements.

Cependant, pour les constructions à usage d'habitation disposant d'un garage permettant le stationnement couvert et sécurisé des cycles, cette disposition n'a pas lieu d'être.

Cette précision est apportée dans le règlement écrit.

- 2) Le dernier paragraphe de l'article 6.4 (dispositions relatives aux cycles) prescrit que tout local affecté à un usage de stationnement doit avoir une surface d'au moins 10 m² à destination du stationnement cycle, mais ne précise pas que cette surface fait référence à l'emprise au sol.

Cette information est précisée dans le règlement écrit.

- 3) Le 2^{ème} paragraphe de l'article 6.5 (règle alternative) indique que les obligations relatives au stationnement cycle ne sont pas applicables aux activités qui pourraient justifier d'un tel stationnement à proximité direct au sein des espaces publics.

Ce paragraphe renvoi à l'article 6.3 (stationnement pour véhicules propres) au lieu de l'article 6.4 (dispositions relatives aux cycles).

Afin de corriger cette erreur et de faciliter la lecture ainsi que la compréhension de l'article 6 du règlement, les règles alternatives mentionnées dans l'article 6.5 sont intégrées directement dans les articles concernés.

Rédaction modifiée (articles 6)

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 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 pas être exigé plus d'une place de stationnement pour trois places d'hébergement.*
- *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.*

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.

Tout local affecté à un usage de stationnement doit avoir une surface d'au moins 10 m² d'emprise au sol 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.

Cette disposition ne s'applique pas :

- *aux constructions à destination d'habitation comportant moins de quatre logements ou disposant d'un garage par logement.*
- *aux activités qui pourraient justifier d'un stationnement cycle à proximité direct au sein des espaces publics.*

8) Le stationnement dans les zones UI et AUI

Rédaction initiale (articles UI6.3 et AUI6.3)

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

Tout local affecté à un usage de stationnement doit avoir une surface d'au moins 10 m² à destination du stationnement cycle.

Ces obligations 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.*

Justification de la modification

Cet article prescrit que tout local affecté à un usage de stationnement doit avoir une surface d'au moins 10 m² à destination du stationnement cycle, mais ne précise pas que cette surface est mesurée en emprise au sol.

Cette information est précisée dans le règlement écrit.

Rédaction modifiée (articles UI6.3 et AUI6.3)

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

Tout local affecté à un usage de stationnement doit avoir une surface d'au moins 10 m² d'emprise au sol à destination du stationnement cycle.

Ces obligations 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.*

9) Aspect extérieur des constructions dans toutes les zones

Rédaction initiale (articles 4)

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 4.1.7 sur les clôtures.

Pour les annexes inférieures à 12 m² d'emprise au sol, les dispositions des articles 4.1.3, 4.1.4, et 4.1.5 ne sont pas applicables.

4.1.5 - Vérandas, verrières, pergolas, carport, serres, extensions vitrées et abris de piscine

L'aspect extérieur de ces constructions n'est pas règlementé sous réserve d'une bonne intégration dans le site environnant.

Justification de la modification

L'article 4.1.2 prescrit que les dispositions des articles 4.1.3, 4.1.4, et 4.1.5 ne sont pas applicables aux annexes inférieures à 12 m² d'emprise au sol.

Cependant l'article 4.1.5 porte sur les vérandas, les verrières, les pergolas, les carports, les serres, les extensions vitrées ainsi que les abris de piscine. Il ne concerne donc pas les annexes inférieures à 12 m² d'emprise au sol.

Cette erreur matérielle est corrigée en supprimant le renvoi au sous-article 4.1.5.

Rédaction modifiée (articles 4)

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 4.1.7 sur les clôtures.

Pour les annexes inférieures à 12 m² d'emprise au sol, les dispositions des articles 4.1.3 et 4.1.4, ~~et 4.1.5~~ ne sont pas applicables.

10) Commerces dans les zones UA et UB

Document d'orientation et d'objectifs du Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT) du Pays Giennois

3.3 Par une stratégie commerciale cohérente à l'échelle du Pays

A. Structurer l'organisation du commerce

Afin de conforter la lisibilité de l'activité commerciale, le territoire définit des lieux d'implantation prioritaires du commerce limités à deux types d'espaces :

- Les centralités urbaines destinées à recevoir tous les formats de commerces sous réserve du respect des règles urbaines. Ainsi la présence de grands commerces y est recherchée afin de créer un effet locomotive pour les commerces traditionnels.
- Les ZACOM (Zone d'Aménagement Commercial), ces espaces de développement économique de périphérie sont privilégiés pour la création et le développement de grands commerces, dont leur fonctionnement et leur dimension peuvent être incompatibles avec les centralités.

Ces règles d'implantation concernent les activités de commerce de détail c'est-à-dire toute prestation avec un acte final d'achat d'un service ou d'un bien impliquant une transaction financière in situ ou dématérialisée (incluant les drives). Sont exclus du champ d'application de ces règles les activités de bars, restauration, hôtellerie ou de loisirs permettant d'affirmer l'attractivité touristique du territoire ainsi que les stations de distribution de carburants et les concessionnaires automobiles, motocycles (et motoculture) qui répondent à des logiques d'implantation différentes et considérées comme ayant moins d'impact en terme d'aménagement du territoire.

B. Renforcer le rôle des centralités urbaines

Le territoire affirme le rôle important des centralités comme lieu de lien et de cohésion sociale et souhaite donner priorité aux implantations en centre-ville et centre bourg, charge à chaque PLU de définir spatialement avec précision ce périmètre et d'y associer des règles spécifiques liées à l'application des réglementations sur les périmètres de protection de la diversité commerciale au titre de l'article L123-7 bis du code de l'urbanisme. Les centralités peuvent inclure des secteurs de centre bourg mais aussi de villages, ou nouveaux quartiers caractérisés de façon cumulative par :

- Une certaine densité du bâti (espaces les plus denses de la commune).
- La présence d'équipements publics et/ou l'existence d'espaces de convivialité.
- La mixité des fonctions : habitat, commerces, équipements (qu'elle soit existante ou souhaitée / prévue par la commune).

En conséquence, les commerces de surface de moins de 300m² de surface de plancher ont pour vocation à être accueillis dans les centralités.

Orientations d'Aménagement et de Programmation thématique n°7 du PLUi - Définition des centralités commerciales

Les centralités sont définies à l'échelle de la Communauté de Communes Berry Loire Puisaye, sur chaque bourg ou centre-ville afin de ne pas entraver les projets d'implantation de commerces.

Néanmoins afin de donner de l'intensité, ces zones sont prioritairement définies dans les cœurs historiques de chaque ville et village telle que les cartes le définissent ci-après.

Les espaces de centralités sont les espaces pour accueillir les petits commerces. Leur taille ne devra pas excéder 300 m² environ.

Les plus grandes structures commerciales sont régies par le règlement et doivent s'implanter dans les ZACOM.

Rédaction initiale (articles UA2 et UB2)

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.

Article UB2 – Constructions soumises à condition

Sont admis sous réserve :

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

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 industrielles existantes.

Justification de la modification

En application du Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT) du Pays Giennois, les Orientations d'Aménagement et de Programmation thématiques du PLUi prescrivent que les zones de centralités sont destinées à accueillir les petits commerces sous réserve que leur taille n'excède pas 300 m² environ.

Les zones de centralités sont situées dans les zones UA et UB du PLUi.

Bien que les articles UA2 et UB2 indiquent que les constructions doivent être compatibles avec les OAP, il n'est pas explicitement précisé que les zones UA et UB ne peuvent pas accueillir les commerces qui excèdent 300 m².

Pour ne pas omettre de prendre en considération les OAP quant à l'implantation des commerces (autres les activités de bars, restauration, hôtellerie ou de loisirs permettant d'affirmer l'attractivité touristique du territoire ainsi que les stations de distribution de carburants et les concessionnaires automobiles, motocycles et motoculture, conformément au SCOT) dans les zones de centralité, il est précisé dans le règlement que ce type de constructions est autorisé sous réserve que la surface de plancher n'excède pas 300 m² et qu'ils soient implantés dans une zone de centralité définie par les OAP.

Rédaction modifiée (articles UA2 et UB2)

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 - Les commerces sous réserve que leur surface de plancher n'excède pas 300 m² et d'être implantés dans une zone de centralité définie par les Orientations d'Aménagement et de Programmation thématiques. Sont exclus du champ d'application de la présente règle les activités de bars, restauration, hôtellerie ou de loisirs permettant d'affirmer l'attractivité touristique du territoire ainsi que les stations de distribution de carburants et les

concessionnaires automobiles, motocycles (et motoculture) qui sont autorisés sur l'ensemble de la zone quelle que soit leur surface.

Article UB2 – Constructions soumises à condition

Sont admis sous réserve :

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

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 industrielles existantes.

2.3 - Les commerces sous réserve que leur surface de plancher n'excède pas 300 m² et d'être implantés dans une zone de centralité définie par les Orientations d'Aménagement et de Programmation thématiques. Sont exclus du champ d'application de la présente règle les activités de bars, restauration, hôtellerie ou de loisirs permettant d'affirmer l'attractivité touristique du territoire ainsi que les stations de distribution de carburants et les concessionnaires automobiles, motocycles (et motoculture) qui sont autorisés sur l'ensemble de la zone quelle que soit leur surface.

11) Définition des annexes dans le lexique

Rédaction initiale (lexique - annexes)

Une annexe est une construction secondaire, de dimensions réduites et inférieures à la construction principale, qui apporte un complément aux fonctionnalités de la construction principale. Elle doit être implantée selon un éloignement restreint entre les deux constructions afin de marquer un lien d'usage. Elle peut être accolée ou non à la construction principale avec qui elle entretient un lien fonctionnel, sans disposer d'accès direct depuis la construction principale.

Pour l'application du présent règlement :

- si l'annexe est accolée à la construction principale, ce sont les règles relatives à l'emprise au sol et à l'aspect extérieur des constructions principales qui s'appliquent,*
- si l'annexe est indépendante à la construction principale, ce sont les règles relatives à l'emprise au sol et à l'aspect extérieur des annexes qui s'appliquent.*

Dans certaines zones et/ou secteurs, l'emprise au sol des annexes (construction de nouvelles annexes, extensions d'annexes existantes et aménagement d'annexes existantes(1)) est limitée à 40 m² à la date d'approbation du PLUi, à savoir le 10/12/2019.

Il n'est pas possible de dépasser et/ou cumuler plusieurs fois 40 m² en réalisant, par exemple, une nouvelle annexe de 30 m², une extension d'une annexe de 8 m² et en aménageant 25 m² d'une grange (l'emprise au sol totale dans ce cas étant de 63 m²).

(1) L'aménagement des annexes existantes concerne l'aménagement de bâtiments non constitutifs d'emprise au sol (par exemple les bâtiments agricoles tels que les granges, étables...) en annexe à l'habitation.

Justification de la modification

Dans le (1) de cette définition, le terme « bâtiments non constitutifs d'emprise au sol » est utilisé pour désigner les bâtiments agricoles. Or tous les bâtiments sont constitutifs d'emprise au sol.

La rédaction de cette phrase est donc modifiée en conséquence afin de corriger cette erreur matérielle en substituant le terme « non constitutifs d'emprise au sol » par « ayant une autre destination ».

Rédaction modifiée (lexique - annexes)

Une annexe est une construction secondaire, de dimensions réduites et inférieures à la construction principale, qui apporte un complément aux fonctionnalités de la construction principale. Elle doit être implantée selon un éloignement restreint entre les deux constructions afin de marquer un lien d'usage. Elle peut être accolée ou non à la construction principale avec qui elle entretient un lien fonctionnel, sans disposer d'accès direct depuis la construction principale.

Pour l'application du présent règlement :

- si l'annexe est accolée à la construction principale, ce sont les règles relatives à l'emprise au sol et à l'aspect extérieur des constructions principales qui s'appliquent,*
- si l'annexe est indépendante à la construction principale, ce sont les règles relatives à l'emprise au sol et à l'aspect extérieur des annexes qui s'appliquent.*

Dans certaines zones et/ou secteurs, l'emprise au sol des annexes (construction de nouvelles annexes, extensions d'annexes existantes et aménagement d'annexes existantes(1)) est limitée à 40 m² à la date d'approbation du PLUi, à savoir le 10/12/2019.

Il n'est pas possible de dépasser et/ou cumuler plusieurs fois 40 m² en réalisant, par exemple, une nouvelle annexe de 30 m², une extension d'une annexe de 8 m² et en aménageant 25 m² d'une grange (l'emprise au sol totale dans ce cas étant de 63 m²).

(1) L'aménagement des annexes existantes concerne l'aménagement en annexe à l'habitation de bâtiments ayant une autre destination (par exemple les bâtiments agricoles tels que les granges, étables...).