

COMMUNE DE GIEVRES

DEPARTEMENT DE LOIR-ET-CHER



REVISION N°1 DU PLAN LOCAL D'URBANISME



3. ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

Elaboration du PLU approuvée le 25 novembre 2004

Révision n°1 du PLU

Vu pour être annexé à la délibération d'approbation de la révision n°1 du Plan Local d'Urbanisme par le Conseil municipal du

Le Maire

Robert MOUGNE

Commune de Gievres
42, rue André Bonnet
41130 GIEVRES



ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION - PREAMBULE

- Les orientations d'aménagement et de programmation (OAP) sont établies en cohérence avec le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) du plan local d'urbanisme.
- Les opérations et autorisations d'urbanisme doivent être compatibles avec les orientations d'aménagement et de programmation. Les OAP permettent de guider les contenus des opérations, tout en laissant une latitude d'action aux concepteurs des futurs projets d'aménagement.

SOMMAIRE

Bourg

1. Les Genêts	4
2. Le Perreux	6
3. Les Terres du Marais Sylvain	8
4. Les Sables des Muzières	10

Villedieu

5. Les Aulnes	12
6. La Chemandière	14

Autres secteurs

7. Saugirard	16
8. La Berthelotière : dérogation à la loi Barnier	18
9. La Gendretière : dérogation à la loi Barnier	20
10. Le Grand Chêne : dérogation à la loi Barnier	22

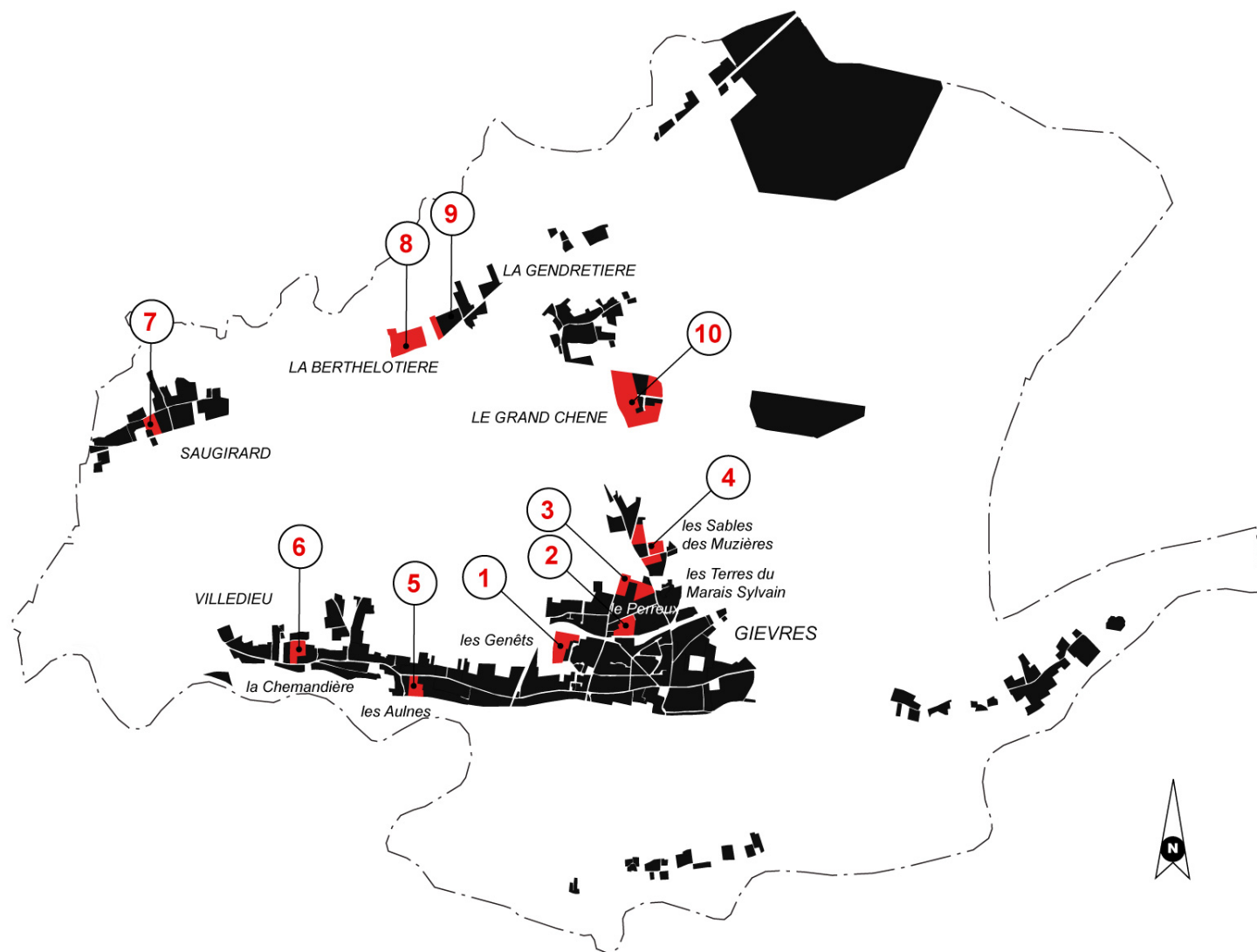
Recommandations d'aménagement

11. Profil de voie avenue de la Gare	24
12. Le bâti et son terrain	26
13. Les espaces publics	27
14. La hiérarchie des voies	28
15. Les déplacements et le confortement du centre-bourg	29
16. La gestion différenciée	30
17. Les végétaux par secteur	31
18. Les trames vertes et bleues	32
19. La performance énergétique des bâtiments	33
20. Divers	34

Annexe

Etude de dérogation au principe d'inconstructibilité le long des routes à grande circulation : D976 et D724	35
---	----

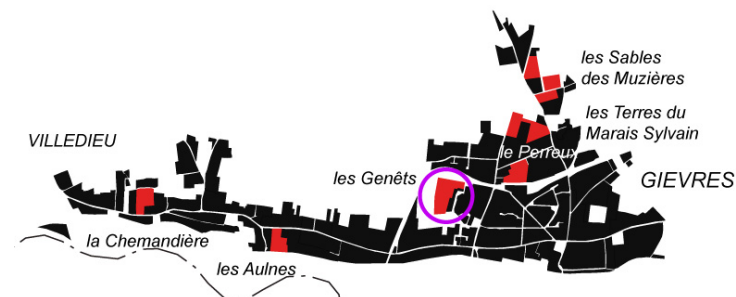
SITUATION



1. BOURG : LES GENETS - ZONE 1AU

Surface de la zone 1AU : 2,85 ha

Enjeu : DENSIFIER DANS LE CENTRE DU BOURG



Secteur d'OAP



Aménagements

Voie intérieure



Chemin piéton



Espace collectif (place, placette)



Encadrement d'espace collectif par du bâti



Retrait des constructions



Espace vert



Fossé - noue - tranchée



Point particulier d'aménagement



Etat des lieux en périphérie du site

Boisement



Aménager un espace vert, intermédiaire entre la voie ferrée et les habitations

Créer un espace collectif encadré par du bâti

Aménager une voie nord/sud longée par une noue ou un fossé...

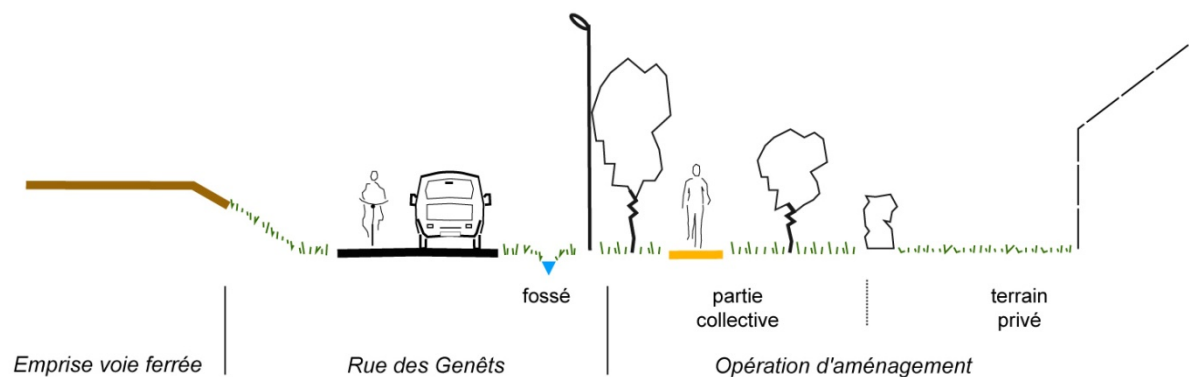
Créer une voie est/ouest laissant la possibilité d'un maillage ultérieur



0 50 100 m

- Le schéma de circulation est prévu de façon à mailler les routes et à assurer les continuités routières, piétonnes et cycles. La voie sera de type secondaire, avec des emprises limitées, sans surconsommation d'espace.
- Les eaux pluviales seront dirigées vers le point bas. Une gestion aérienne le long des voies est à privilégier (noues, fossés, tranchées). En cas de création d'un bassin pluvial, le bassin participera à la composition paysagère du secteur
- La création d'un espace public central est l'opportunité d'aménager un cœur d'opération, avec du bâti plus dense : alignement, mitoyenneté, marquage des limites par des murets ou annexes... Des places de parking visiteurs pourront être intégrées. A partir de cet espace, la desserte à l'ouest sera organisée (2AU).
- Le potentiel estimé de logements est de 30 à 40, représentant des surfaces de l'ordre de 500 à 670 m² par parcelle individuelle.
- Face à la voie ferrée, un retrait des constructions plus important est à ménager : une partie collective intégrant espaces verts et chemins piétons sera créée. Les plantations seront à dominante d'essences locales pour être adaptées à l'identité du territoire.
- Autour de l'espace collectif, la typologie d'habitat à privilégier sera celle de la maison individuelle groupée. Des logements locatifs seront créés dans un secteur à définir de l'OAP.

POINT PARTICULIER D'AMENAGEMENT : PRINCIPE DE REALISATION DE LA FACADE DE L'OPERATION FACE A LA VOIE FERREE

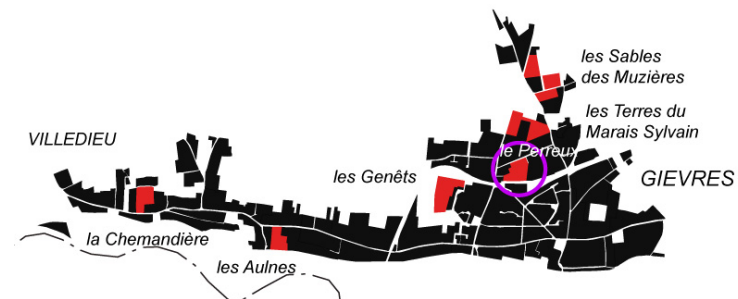


- L'aménagement collectif a pour objet d'assurer un éloignement minimum des habitations face à la voie ferrée et de créer un espace intermédiaire à pratiquer : cheminement, espaces verts. Dans sa continuité, le long de la rue des Genêts, le fossé existant sera préservé.

2. BOURG : LE PERREUX - ZONE 1AU

Surface de la zone 1AU : 1,83 ha

Enjeux : DENSIFIER DANS LE CENTRE DU BOURG - CONSERVER UN FOSSE D'EVACUATION DES EAUX PLUVIALES



Secteur d'OAP



Aménagements

Voie intérieure



Autre voie intérieure



Chemin piéton



Espace collectif (place, placette)



Accroche bâtie à l'alignement



Retrait des constructions



Espace vert



Fossé - noue - tranchée



Point particulier d'aménagement

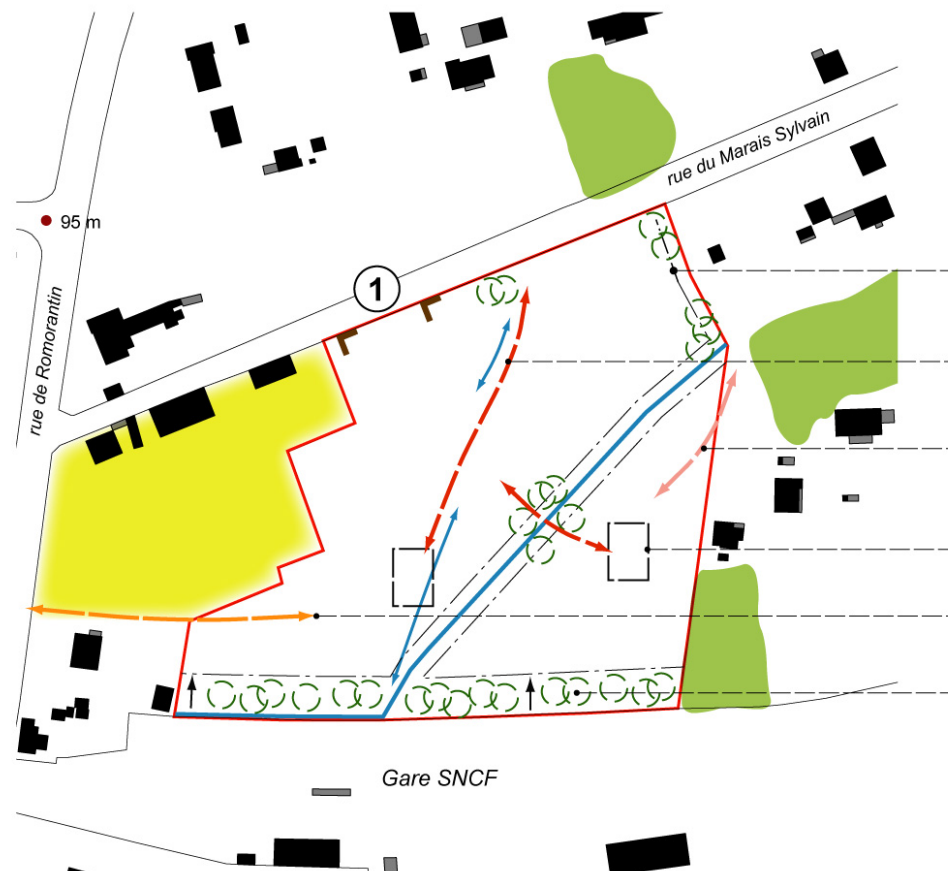


Etat des lieux en périphérie du site

Boisement



Jardin



Reculer les constructions par rapport au fossé

Aménager une voie pour desservir dans la profondeur, longée par une noue ou un fossé...

Laisser la possibilité d'un maillage de la voirie

Créer des espaces collectifs

Utiliser l'accès à la rue de Romorantin

Aménager un espace vert face à la voie ferrée



0 25 50 m

- Le schéma de circulation comprend des voies desservant l'opération dans la profondeur, avec des espaces collectifs organisant le retournement des véhicules. La voie sera de type secondaire, avec des emprises limitées, sans surconsommation d'espace. L'accès à la rue de Romorantin est à utiliser pour les piétons (un passage existe), le cas échéant par une route à sens unique.

- Un enjeu majeur est de préserver le fossé d'évacuation des eaux pluviales, nécessaire pour l'évacuation des eaux de pluie de l'ensemble du quartier. Les constructions devront être en retrait de ce fossé. Les noues qui seront créées seront dirigées vers ce fossé.

- Face à la voie ferrée, l'espace vert à aménager permettra de préserver le fossé collecteur qui longe la limite sud et de créer une zone en tampon entre les habitations et la voie ferrée, pour limiter les nuisances et les vis-à-vis.

- Le long de la rue du Marais Sylvain, des accroches bâties sont à réaliser, afin de poursuivre l'ambiance urbaine côté ouest, où sont situés des bâtiments à l'alignement et qui marquent bien la rue.

- Le potentiel estimé de logements est de 19 à 25, représentant des surfaces de l'ordre de 500 à 670 m² par parcelle individuelle.

- Autour des espaces collectifs, la typologie d'habitat à privilégier sera celle de la maison individuelle groupée.

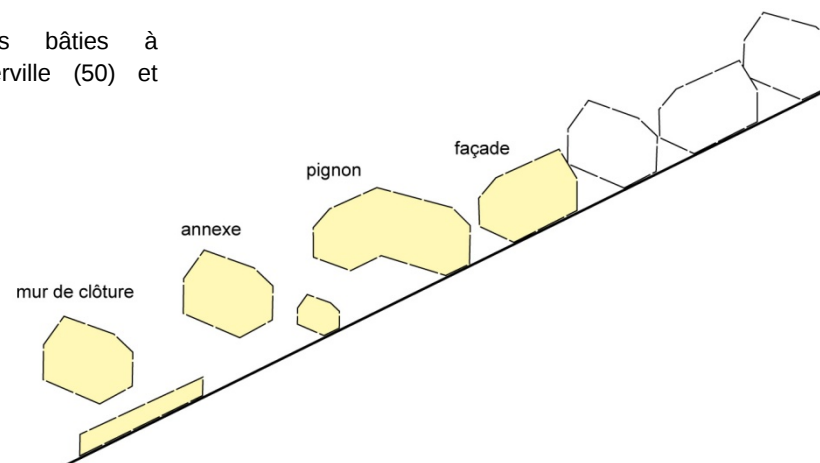
POINT PARTICULIER D'AMENAGEMENT : ACCROCHES BATIES A L'ALIGNEMENT RUE DU MARAIS SYLVAIN - ILLUSTRATIONS



Exemples d'accroches bâties à l'alignement sur Auderville (50) et Soudan (79) : garages

- La réalisation d'une accroche bâtie à l'alignement permet d'assurer la continuité visuelle de la rue lorsque des bâtiments sont déjà implantés à l'alignement. Elle structure l'espace public.

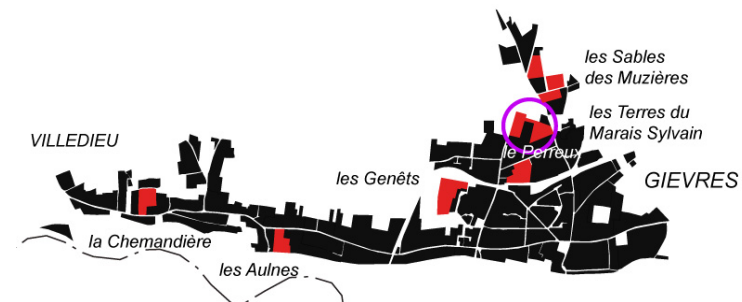
Cela peut concerner tout ou partie d'une habitation ou une annexe, un garage par exemple, le cas échéant un mur de clôture.



3. BOURG : LES TERRES DU MARAIS SYLVAIN - ZONE 1AU

Surface de la zone 1AU : 2,84 ha

Enjeu : GREFFER UNE OPERATION DANS UN ESPACE URBAIN DECOUPE



Secteur d'OAP



Aménagements

Voie intérieure



Bande cyclable



Aménagement de l'accès sur la zone



Espace collectif (place, placette)



Encadrement d'espace collectif par du bâti



Implantation régulière du bâti le long des voies



Accès sur les voies intérieures



Haies et arbres à conserver ou à créer



Fossé - noue - tranchée

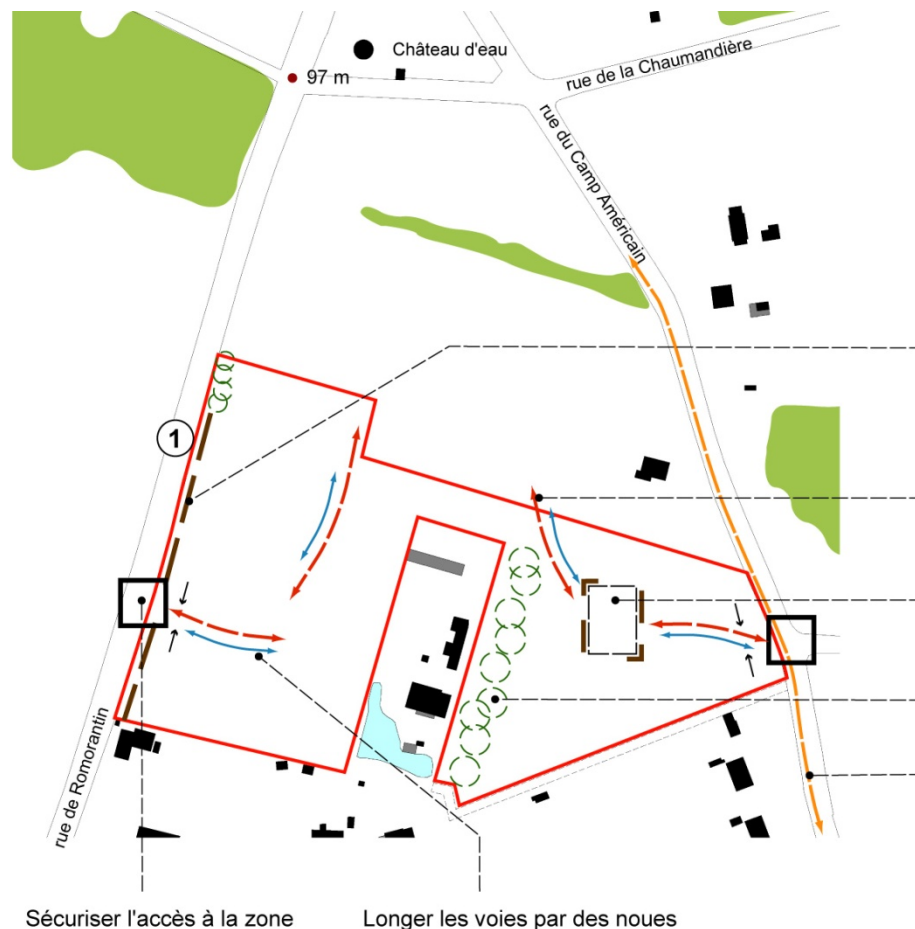


Point particulier d'aménagement



Etat des lieux en périphérie du site

Boisement



Planter le bâti le long de la voie en assurant la continuité visuelle de la rue, avec un alignement ou un recul limité

Organiser la voirie de façon à avoir un maillage à l'urbanisation de la zone 2AU

Créer un espace collectif encadré par du bâti

Conserver les arbres de haut jet existants sur le site

Relier le secteur au centre du bourg avec une bande cyclable

Sécuriser l'accès à la zone

Longer les voies par des noues

- Le schéma de circulation dans ce quartier sera réalisé en deux temps, lors de la réalisation de l'opération en 1AU puis lors de l'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AU. Le maillage global du secteur sera réalisable lors de ce second temps. Les voies doivent donc se poursuivre en direction du nord, en l'attente. Un accès commun est prévu sur les voies est et ouest. La voie sera de type secondaire, avec des emprises limitées, sans surconsommation d'espace.

- Face à la rue de Romorantin, l'implantation du bâti doit renvoyer une image urbaine. Le bâti devra être implanté de façon régulière soit à l'alignement soit avec un recul limité, pour donner une unité d'aspect et afficher clairement l'entrée dans le bourg de Gièvres. Le recul n'est pas réglementé précisément pour laisser de la liberté pour les pétitionnaires. Dans l'esprit, une façade sur rue ne devrait pas s'implanter avec un recul supérieur aux façades arrières des habitations sur les terrains mitoyens.

- La création d'un espace public central est l'opportunité d'aménager un secteur avec du bâti plus dense : alignement, mitoyenneté, marquage des limites par des murets ou annexes... Des places de parking visiteurs pourront être intégrées.

- Les arbres de haut jet existants sont à conserver. Ils donnent une identité aux lieux. Ils contribueront à avoir un cœur d'îlot vert, dans l'environnement d'un ancien corps de ferme.

- Le potentiel estimé de logements est de 20 à 25, représentant des surfaces de l'ordre de 800 à 1 000 m² par parcelle individuelle.

- Autour de l'espace collectif et le long de la route de Romorantin, la typologie d'habitat à privilégier sera celle de la maison individuelle groupée.

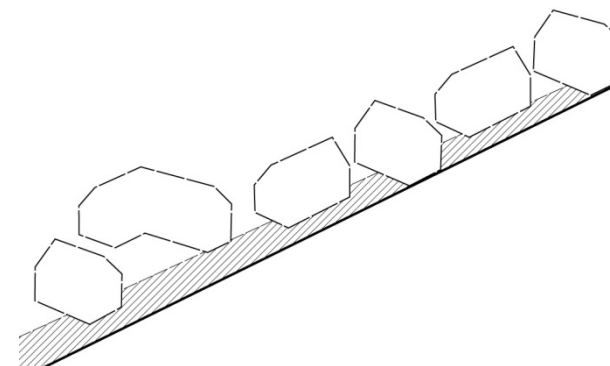
POINT PARTICULIER D'AMENAGEMENT : IMPLANTATIONS REGULIERES RUE DE ROMORANTIN - ILLUSTRATIONS



Exemples d'alignements du bâti le long des voies et espaces publics à Saint-Vincent-sur-Jards (85), Puilboreau (17) et Auderville (50)

- Les implantations homogènes à l'alignement ou avec des reculs limités structurent l'espace public, donnent corps à la rue ou à une place.

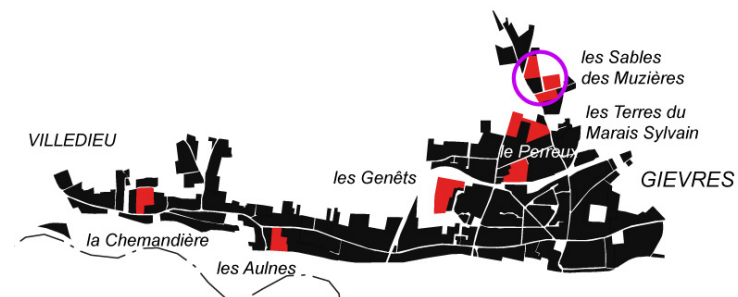
Ce type de réalisation favorise également la réinterprétation du bâti urbain traditionnel, essentiellement d'alignement, par la construction récente.



4. BOURG : LES SABLES DES MUZIÈRES - ZONE UB

Surface des trois secteurs en zone UB : 3,07 ha

Enjeu : INSERER DES OPERATIONS DANS UN ESPACE URBAIN PERIPHERIQUE ET PEU DENSE



Secteur d'OAP



Aménagements

Voie intérieure



Bande cyclable



Aménagement de l'accès sur la zone



Espace collectif (place, placette)



Accès sur les voies intérieures



Haies et arbres à conserver ou à créer



Fossé - noue - tranchée

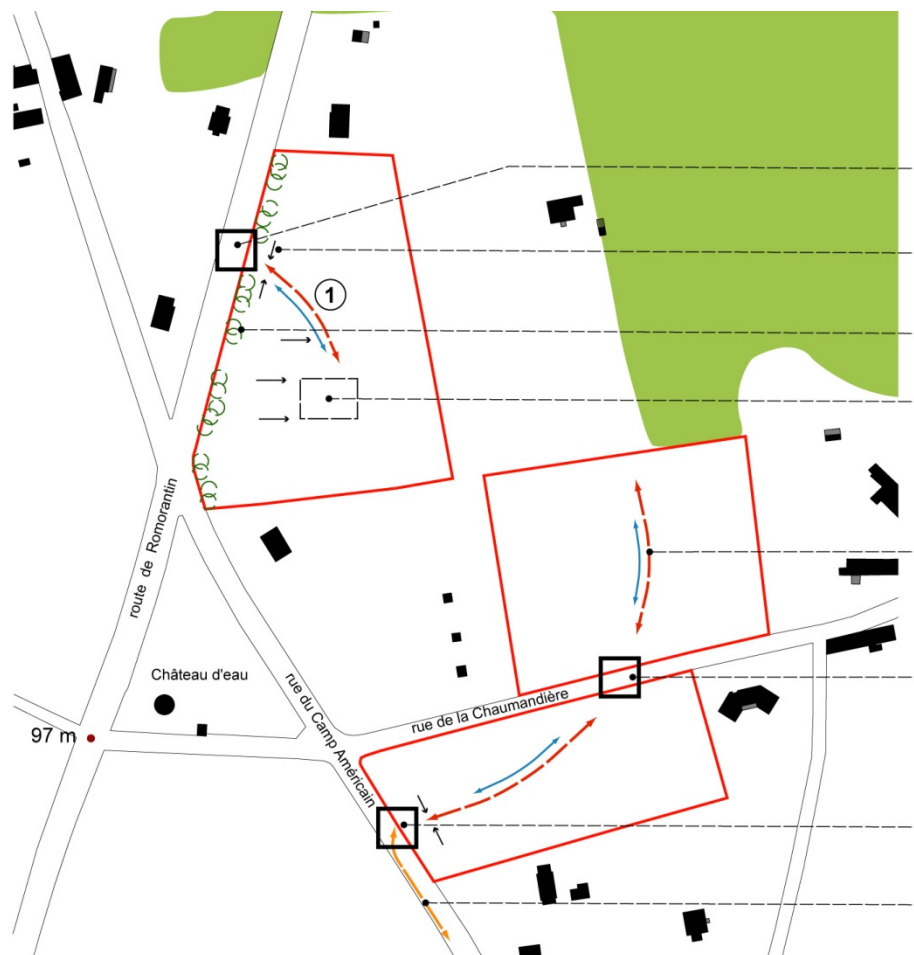
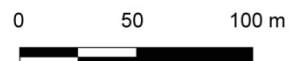


Point particulier d'aménagement



Etat des lieux en périphérie du site

Boisement



Sécuriser l'accès à la zone

Accès individuels sur les voies intérieures

Conserver une façade d'opération avec des haies et des arbres le long de la route

Créer un espace collectif

Organiser la voirie de façon à optimiser la construction. Créer des noues ou fossés...

Créer une articulation entre les deux secteurs

Sécuriser l'accès à la zone

Relier les secteurs au centre du bourg avec une bande cyclable

- Le schéma de circulation du secteur nord est indépendant du schéma des deux secteurs sud qui doivent être traités en continuité : coordination des débouchés des voies et des aménagements, marquer la continuité piétonne. Un accès commun est prévu pour le secteur nord, de façon à limiter les accès directs. La voie sera de type secondaire, avec des emprises limitées, sans surconsommation d'espace.

- La création d'une bande cyclable sur la rue du Camp des Américains permettra de relier le bourg aux opérations des Terres du Marais Sylvain et des Sables des Muzières, sans passer par la route de Romorantin, plus dangereuse. Un simple marquage au sol peut être suffisant.

- Au nord la création d'un espace public central est nécessaire pour organiser le retournement des véhicules, la voie se terminant en impasse. Des places de parking visiteurs pourront être intégrées. Des accès individuels seront possibles sur cet espace public, de façon à les limiter sur la route de Romorantin.

- Le potentiel estimé de logements est de 21 à 27, représentant des surfaces de l'ordre de 800 à 1 000 m² par parcelle individuelle.

- Le long de la route de Romorantin, il est demandé de conserver des arbres existants, ou d'en replanter en clôture de rue de façon à conserver l'aspect actuel de périphérie de bourg, où le bâti et la végétation sont associés, en transition entre le bourg et l'espace forestier.

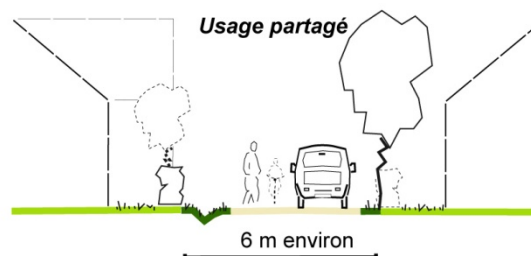
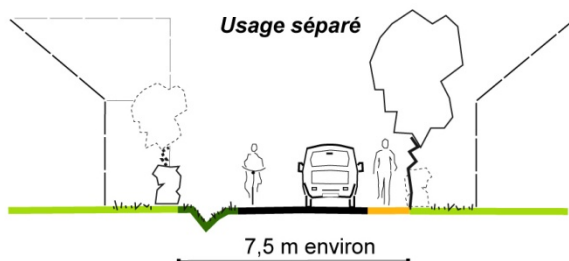
POINT PARTICULIER D'AMENAGEMENT : AMENAGEMENT D'UNE VOIRIE SECONDAIRE - ILLUSTRATIONS



Exemples de voiries secondaires aux Herbiers (85), Auderville (50) et Bois-Guillaume (76. Voie à usage partagé)

- Les voies secondaires correspondent à des voies sans fonction de transit. Elles n'ont pas pour objet de passer d'un quartier à l'autre. Elles desservent les habitations en fin de déplacement.

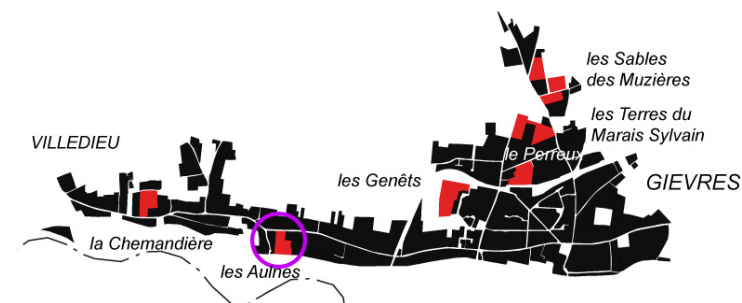
Leur profil peut donc être modeste, avec un usage séparé (piéton / cycliste / automobiliste) ou partagé. Dans le cas de voies en impasse de faible longueur, un usage partagé peut être envisagé.



5. VILLEDIEU : LES AULNES - ZONE UB

Surface du secteur en zone UB : 1,18 ha

Enjeu : OPTIMISER LE FONCIER, EN TENANT COMPTE DE L'ENVIRONNEMENT DU CANAL



Secteur d'OAP



Aménagements

Voie intérieure



Chemin piéton



Aménagement de l'accès sur la zone



Espace collectif (place, placette)



Espace collectif naturel



Recul du bâti limité le long de la voie



Orientation préférentiel du long pan



Haies et arbres à conserver ou à créer



Fossé - noue - tranchée



Point particulier d'aménagement



Etat des lieux en périphérie du site

Boisement



Sécuriser l'accès à la zone

Limiter le retrait des constructions le long de la route de Villedieu

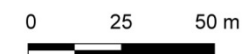
Organiser la voirie de façon à optimiser la construction. Créer des noues ou fossés...

Créer un espace collectif

Harmoniser les implantations en partie pentue du site et proche du canal, orientées nord/sud ou est/ouest

Relier le secteur au canal avec un chemin piéton

Conserver une façade verte le long du canal, avec de la végétation à dominante locale



- Le schéma de circulation permet de desservir le terrain dans la profondeur, avec un espace collectif organisant le retournement des véhicules. Des places de parking visiteurs pourront être intégrées. La voie sera de type secondaire, avec des emprises limitées, sans surconsommation d'espace.

- Il faut limiter le retrait des constructions le long de la route de Villedieu pour assurer la continuité du bâti le long de la route, affirmer le caractère urbain avec une certaine densité de la façade bâtie le long de la route. Ce retrait se fera en fonction des constructions existantes de moindre retrait dans l'environnement de l'opération.

- Il faut conserver le caractère naturel des lieux le long du canal, avec la réalisation d'un espace collectif arboré avec de la végétation à dominante locale. Cette partie basse du site ne sera pas bâtie. Un chemin piéton / cycle reliera l'opération au canal.

- Sur la partie sud et en pente face au canal, les implantations des constructions seront harmonisées nord/sud ou est/ouest, pour l'exposition face au soleil et pour la qualité de la vue depuis le canal.

- Le potentiel estimé de logements est de 8 à 10, représentant des surfaces de l'ordre de 800 à 1 000 m² par parcelle individuelle.

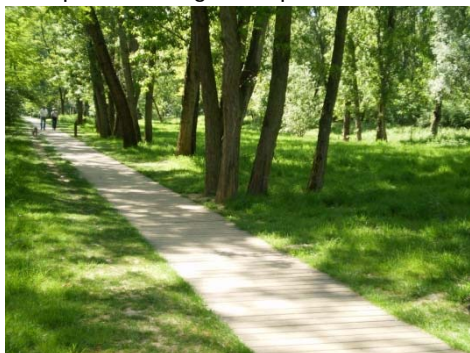
POINT PARTICULIER D'AMENAGEMENT : AMENAGEMENT DE LA FRICHE LE LONG DU CANAL - ILLUSTRATIONS



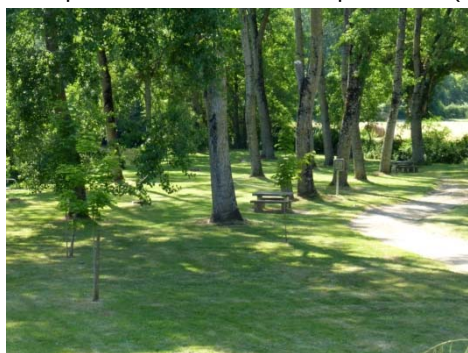
Exemple d'aménagement pour le site



Exemple sur le canal de l'Ourcq à Sevran (93)



Exemples sur le Parc naturel urbain de la Feyssine à Villeurbanne (69) et sur les bords de l'Autize à Ardin (79)



- La friche au bord du canal peut faire l'objet d'un espace vert collectif, avec des aménagements simples, mais avec un entretien au sol. L'entretien peut s'effectuer avec une gestion différenciée (zones tondues 2 fois par an ou 4 à 5 fois par an selon les usages). Une pâture peut aussi être envisagée.

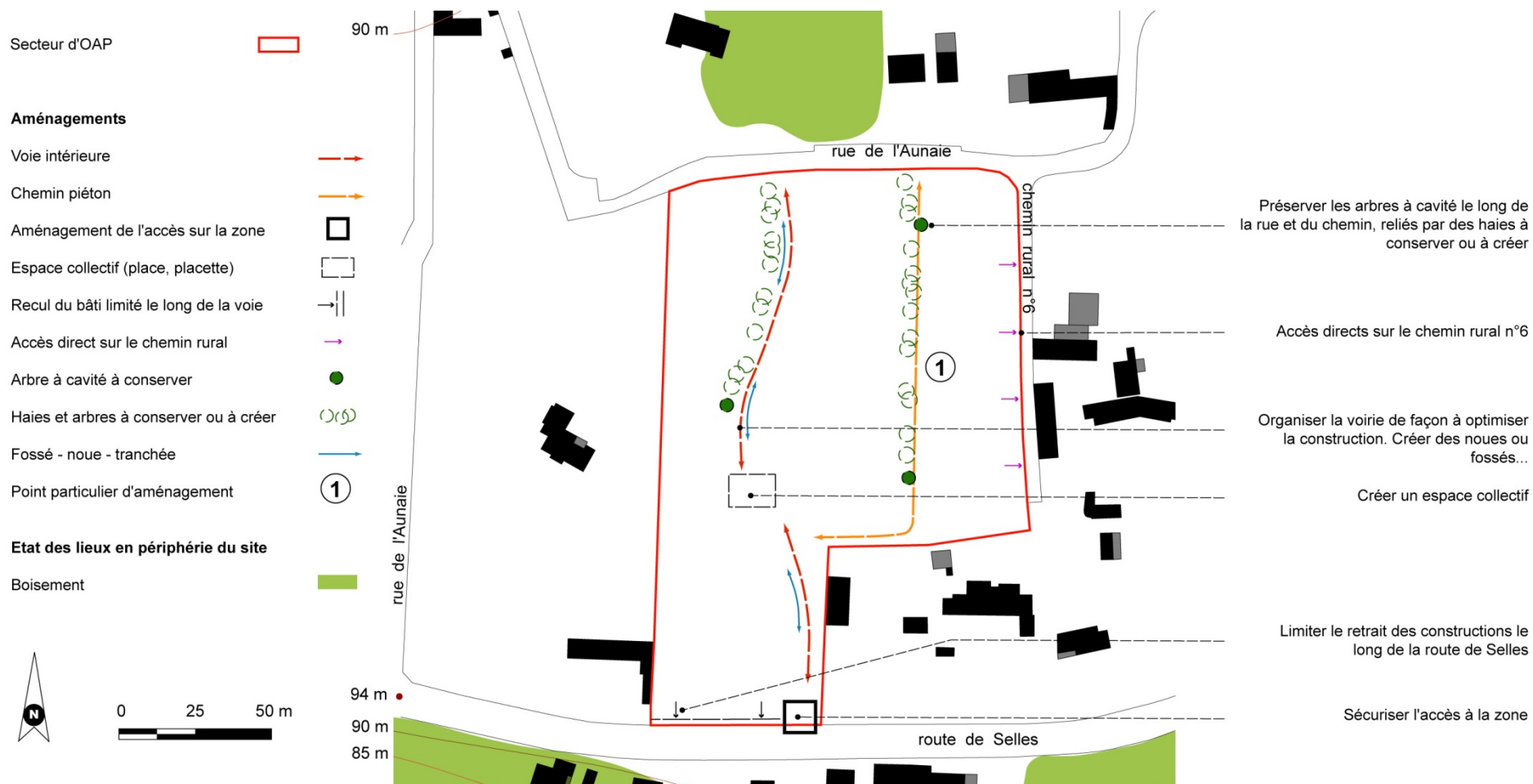
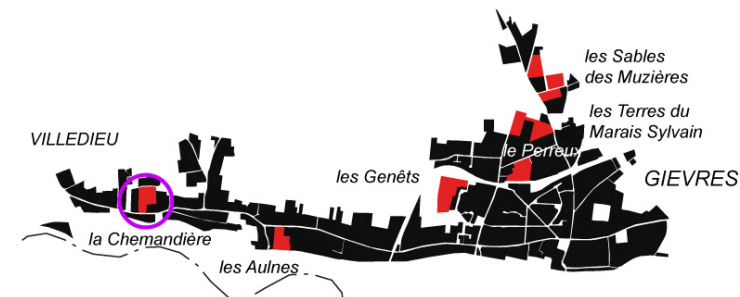
L'aménagement peut se réaliser de façon simple en quelques étapes :

- 1 : défricher les arbustes au sol ;
- 2 : réalisation éventuelle d'un chemin d'accès (avec une bande enherbée pour conserver le caractère rural) ;
- 3 : plantations d'arbres supplémentaires (essences locales) ;
- 4 : ré-engazonnement ;
- 5 : quelques mobiliers (optionnel): bancs, tables, poubelles ;
- 6 : entretien par gestion différenciée ou pâtures.

6. VILLEDIEU : LA CHEMANDIERE - ZONE UB

Surface du secteur en zone UB : 1,64 ha

Enjeu : INSERER UNE OPERATION DANS UN ESPACE URBAIN PERIPHERIQUE ET PEU DENSE



- Le schéma de circulation permet de créer un nouveau barreau entre la route de Selles et la rue de l'Aunaie. Un espace collectif est créé au centre de ce barreau pour créer un lieu convivial dans un secteur éloigné du centre et où il y a peu d'espaces publics en-dehors de la voirie. Des places de parking visiteurs pourront être intégrées. La voie sera de type secondaire, avec des emprises limitées, sans surconsommation d'espace.

- Il peut être envisagé de créer trois rangées de constructions. La rangée d'habitations le long du chemin rural n°6 aura un accès direct sur le chemin, de façon à faire l'économie d'une autre voie intérieure.

- Il faut limiter le retrait des constructions le long de la route de Selles pour assurer la continuité du bâti le long de la route, affirmer le caractère urbain avec une certaine densité de la façade bâtie le long de la route. Ce retrait se fera en fonction des constructions existantes de moindre retrait dans l'environnement de l'opération : constructions en rive de voie opposée.

- Le potentiel estimé de logements est de 11 à 14, représentant des surfaces de l'ordre de 800 à 1 000 m² par parcelle individuelle.

- Afin de préserver les arbres à cavité, il est prévu de positionner la rue et un chemin à créer sur leur passage. Ils seront reliés par des haies à conserver ou à créer sur les voies ou en clôture végétale des lots, avec de la végétation à dominante locale. Ils seront ainsi connectés au secteur boisé situé au nord.

POINT PARTICULIER D'AMENAGEMENT : AMENAGEMENT D'UN CHEMIN - ILLUSTRATIONS



Exemples de chemins aux Herbières (85), Rennes - ZAC de la Poterie (35) et Smarves (86)

- La position du chemin permettra de passer par certains des arbres à cavité à préserver. Il permettra aussi d'accéder au canal de Berry. Par rapport à sa position en cœur d'îlot, il est important de conserver un aspect naturel, avec des haies en clôture des parcelles privées plutôt que des murets.

Le profil du chemin doit être modeste, dans l'esprit d'une venelle piétonne.

7. SAUGIRARD : RUE DU PATUREAU - ZONE UB

Surface du secteur en zone UB : 1,26 ha

Enjeu : DENSIFIER A SAUGIRARD

Secteur d'OAP



Aménagements

Voie intérieure



Autre voie intérieure



Aménagement de l'accès sur la zone



Espace collectif



Recul du bâti limité le long de la voie



Accès interdit sur la D976



Haie à créer



Fossé - noue - tranchée



Point particulier d'aménagement

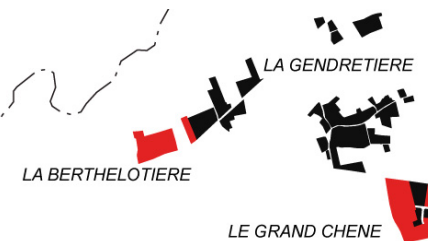
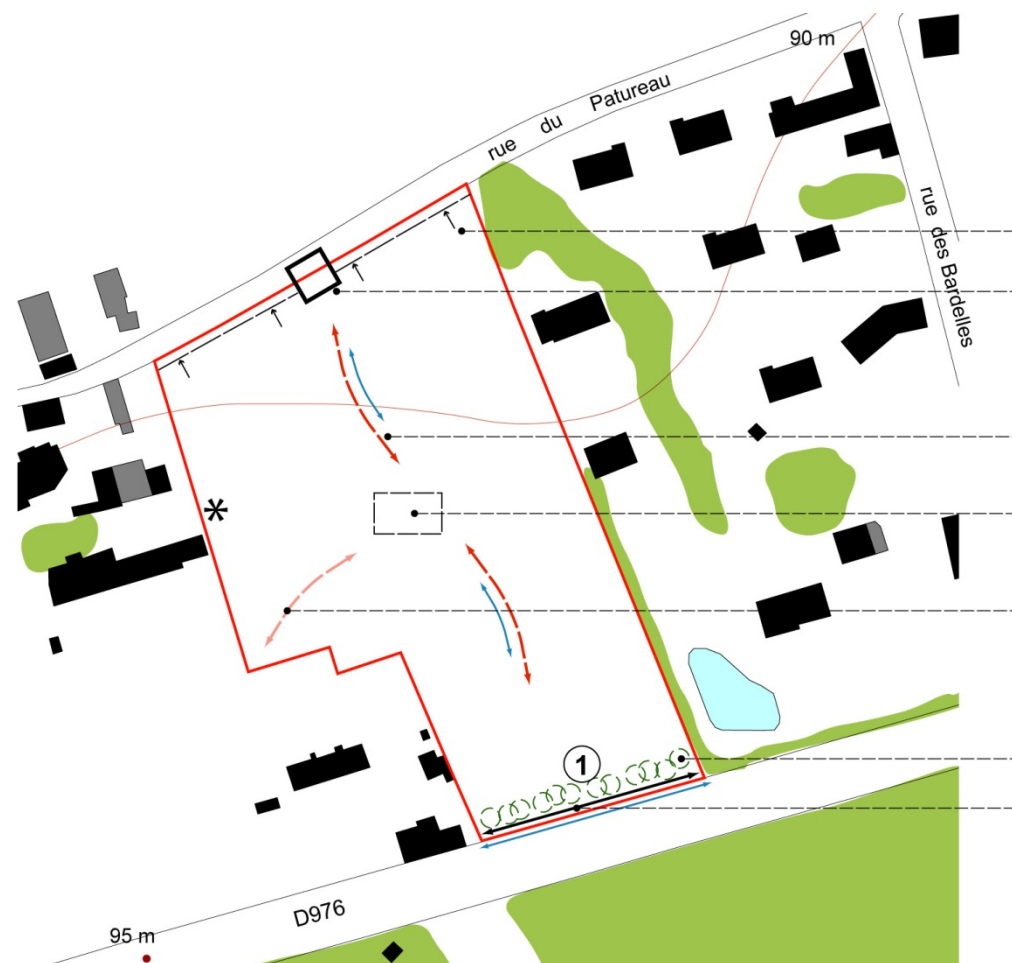


Servitude de passage



Etat des lieux en périphérie du site

Boisement



Limiter le retrait des constructions le long de la rue du Patureau

Sécuriser l'accès à la zone

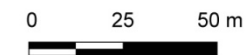
Organiser la voirie de façon à optimiser la construction. Créer des noues ou fossés...

Créer un espace collectif

Laisser la possibilité d'un maillage ultérieur côté ouest

Créer des clôtures végétales en façade d'opération avec la D976

Interdiction de créer des accès communs ou individuels sur la D976



- Le schéma renvoie la circulation sur la rue du Patureau. Un espace collectif est créé pour organiser le retournement des véhicules et créer une aire de collecte des déchets. Des places de parking visiteurs pourront être intégrées. La voie sera de type secondaire, avec des emprises limitées, sans surconsommation d'espace. Il faudra laisser la possibilité d'une autre voie intérieure en direction de l'ouest pour permettre un maillage futur et optimiser la construction des terrains.

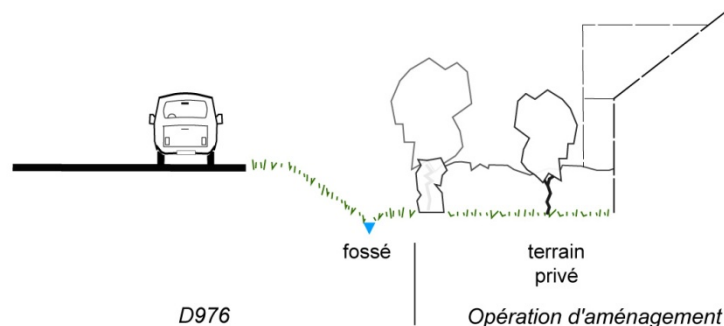
- Le potentiel estimé de logements est de 9 à 11, représentant des surfaces de l'ordre de 800 à 1 000 m² par parcelle individuelle.

- Il faut limiter le retrait des constructions le long de la rue du Patureau pour assurer la continuité du bâti le long de la route, affirmer le caractère urbain avec une certaine densité de la façade bâtie le long de la route. Ce retrait se fera en fonction des constructions existantes de moindre retrait dans l'environnement de l'opération.

- Une servitude de passage, avec dans le sol une canalisation d'assainissement, est à prendre en compte à l'ouest du secteur (parcelle n°265).

- Les clôtures seront végétales le long de la D976, avec de la végétation à dominante locale, pour conserver l'espace de transition campagne / village côté ouest de Saugirard. Aucun accès n'est possible sur la départementale à cet endroit. Les clôtures seront continues.

POINT PARTICULIER D'AMENAGEMENT : AMENAGEMENT DE LA FACADE DE L'OPERATION SUR LA D976 - ILLUSTRATIONS

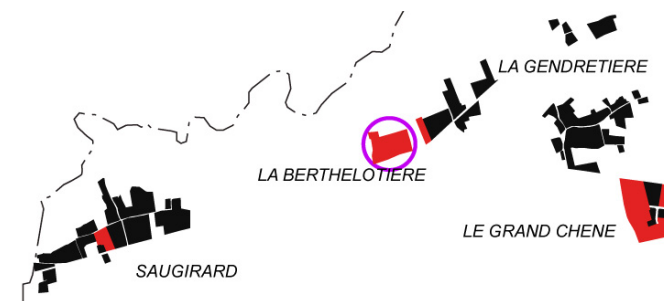


- La réalisation des clôtures végétales permettra un traitement homogène de la façade avec la D976. Le recul des constructions n'est pas imposé car certaines constructions anciennes proches sont à l'alignement. La réalisation de la clôture est donc en cas de recul d'une construction.

8. LA BERTHELOTIERE : DEROGATION A LA LOI BARNIER - ZONE At

Surface du secteur en zone At : 4,54 ha

Enjeu : CREER DE L'HEBERGEMENT TOURISTIQUE INTEGRE DANS LE SECTEUR RURAL, LE LONG D'UNE VOIE A GRANDE CIRCULATION



Secteur d'OAP

Aménagements

Retrait des constructions



Voie intérieure



Accès sur la zone (E : entrée / S : sortie)



Maintien des anciens bâtiments



Secteur préférentiel d'implantation des hébergements touristiques



Haies et arbres à conserver ou à créer



Fossé à conserver en périphérie



Eloignement des hébergements par rapport à l'antenne relais (indicatif)



Accès à maintenir pour l'antenne relais



Point particulier d'aménagement

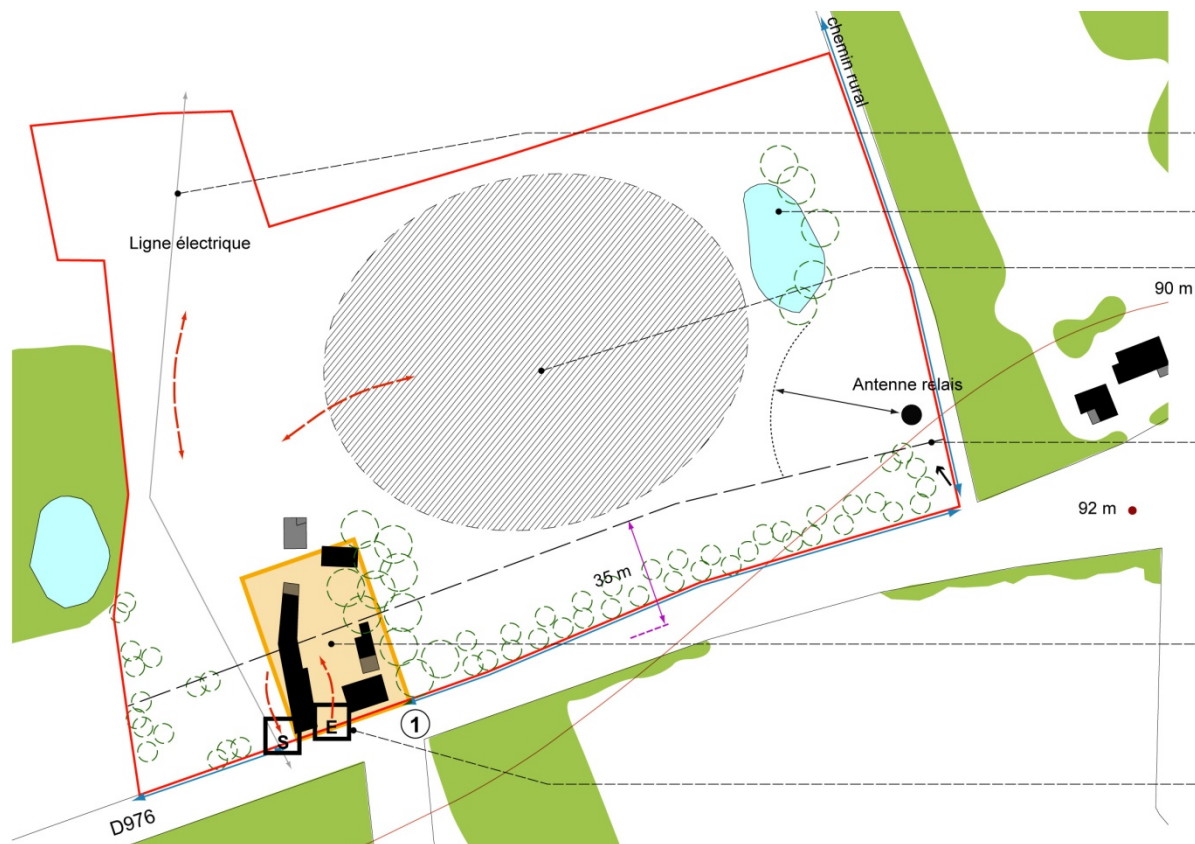


Etat des lieux en périphérie du site

Boisement



0 25 50 m



Caler la voie N/S sous la ligne électrique, le cas échéant

Mettre en valeur l'étang dans l'aménagement du secteur

Secteur préférentiel d'implantation des hébergements, pour ne pas diluer les constructions

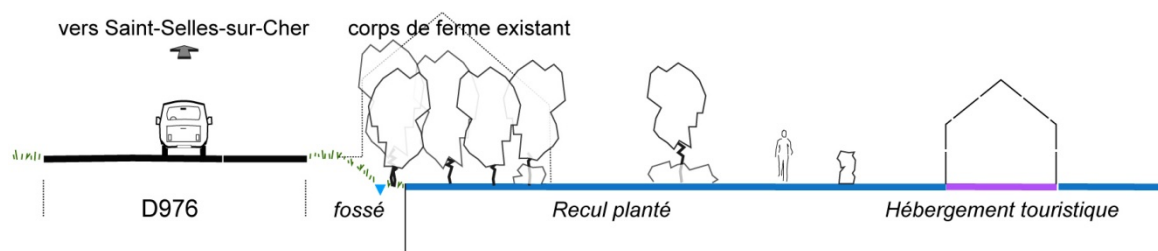
Recul pour les nouvelles constructions de 35 mètres par rapport à l'axe de la D976 : plantations à l'est de l'ancien corps de ferme, dont arbres de haute tige ; plantations et aménagements d'entrée de zone à l'ouest de l'ancien corps de ferme. Marge de recul de 35 mètres sans aire de stationnement

Utiliser le corps de ferme dans l'aménagement de la zone
Préserver une vue sur la façade perpendiculaire à la voie du bâtiment de ferme traditionnel côté ouest

Sécuriser l'accès à la zone

- Il est imposé un recul de 35 mètres de l'axe de la D976 pour les futures constructions dans la zone At du PLU. Ce recul permettra de conserver en premier plan uniquement les bâtiments actuels à l'architecture traditionnelle du corps de ferme. Ils resteront le point d'appel dans le paysage rural depuis la route. Il n'y aura pas d'aires de stationnement dans cette marge de recul.
- Côté est de l'ancien corps de ferme, les plantations à dominante d'essences locales, conservées ou créées, permettront de filtrer la vue sur les futurs bâtiments et de limiter le bruit par effet coupe-vent.
- Le schéma de circulation est peu développé pour laisser toute latitude d'aménagement à l'opérateur. Néanmoins, il est nécessaire de sécuriser l'entrée et la sortie dans la zone en prévoyant une entrée distincte de la sortie, de part et d'autre du bâtiment de ferme traditionnelle.
- Le corps de ferme est à utiliser dans l'aménagement de la zone, pour favoriser sa conservation. Des bâtiments d'accueil et bureaux permettront de lui maintenir une destination, favorisant de ce fait sa conservation.
- La définition d'un secteur préférentiel d'implantation des hébergements touristiques a pour objet de ne pas diluer les hébergements dans l'ensemble du secteur mais au contraire de les regrouper, et d'avoir sur le reste de ce secteur At une utilisation de nature agricole (verger, maraichage...) ou en espace vert.

POINT PARTICULIER D'AMENAGEMENT : AMENAGEMENT DE LA FACADE DE L'OPERATION SUR LA D976 - ILLUSTRATIONS

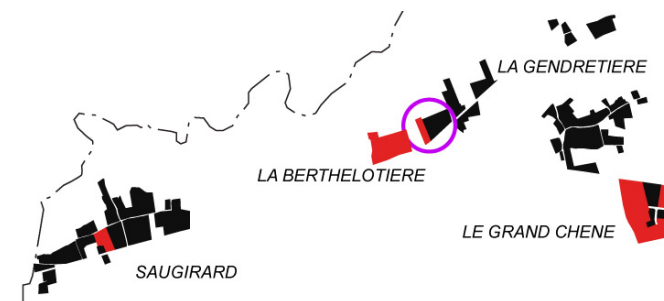


- La marge de recul de 35 mètres sans stationnement permettra globalement de conserver la vue actuelle qui met en valeur l'ancien corps de ferme. Des plantations avec des arbres de hautes tiges sont à conserver ou renforcer en premier plan. Elles peuvent être moins fournies dans le reste de la bande de recul de 35 mètres.

9. LA GENDRETIERE : DEROGATION A LA LOI BARNIER - ZONE UYa

Surface du secteur en extension de la zone UYa : 0,79 ha

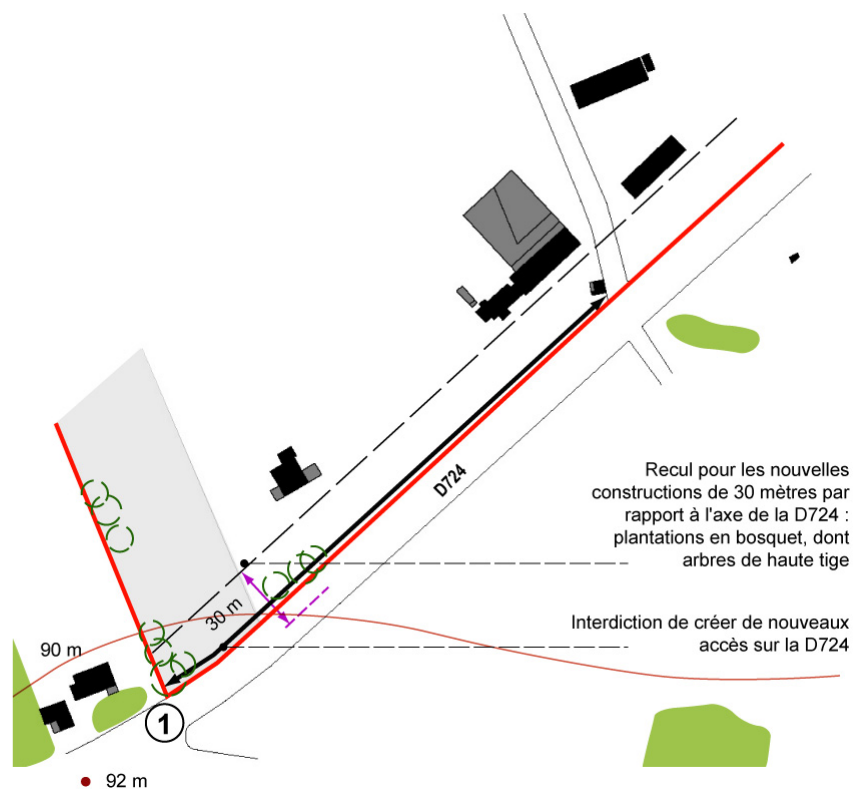
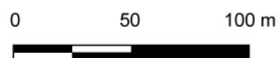
Enjeu : EXTENSION D'UNE ACTIVITE LE LONG D'UNE VOIE A GRANDE CIRCULATION



- Secteur d'OAP 
- Aménagements**
- Retrait des constructions 
- Arbres en bosquet à créer 
- Accès interdit sur la D724 
- Point particulier d'aménagement 

Etat des lieux en périphérie du site

- Boisement 

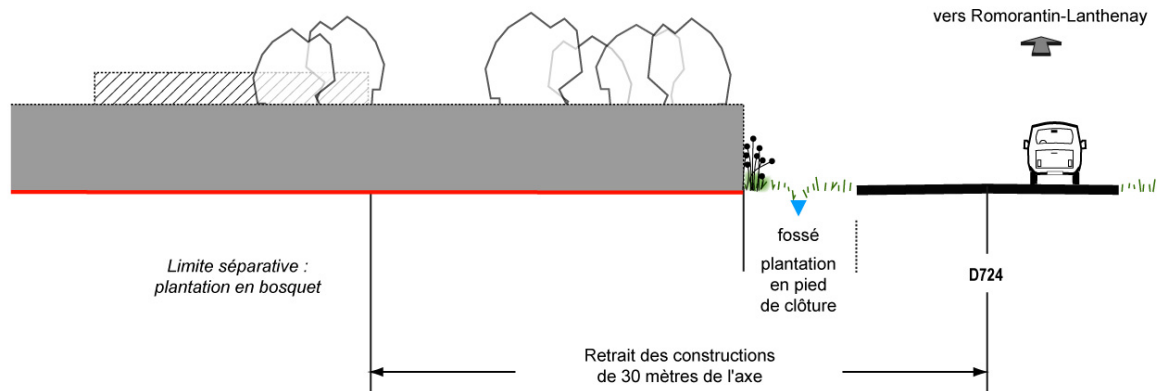


- Il est imposé un recul de 30 mètres de l'axe de la D724 pour les futures constructions dans la zone UYa du PLU. Ce recul est calé par rapport à la situation actuelle des bâtiments d'activité existants. D'une façon générale, les dépôts de véhicules doivent être occultés du paysage. Les clôtures doivent s'intégrer dans le paysage. Ce sont les enjeux essentiels dans ce cas.

- Le bardage métallique en clôture protège le site, mais son intégration est un peu difficile en l'état. La végétalisation sur le site, par des arbres en bosquet dépassant la clôture, et en pied de clôture par de la végétation animant la façade urbaine, permettrait de rompre un peu les caractères inerte et monotone.

- Les accès existants sur le chemin de la Berthelotière, perpendiculaire à la D724, répondent au besoin en desserte de l'entreprise. Il n'y aura pas d'accès sur la D724.

POINT PARTICULIER D'AMENAGEMENT : AMENAGEMENT DE LA FACADE DE L'OPERATION SUR LA D724 - ILLUSTRATIONS

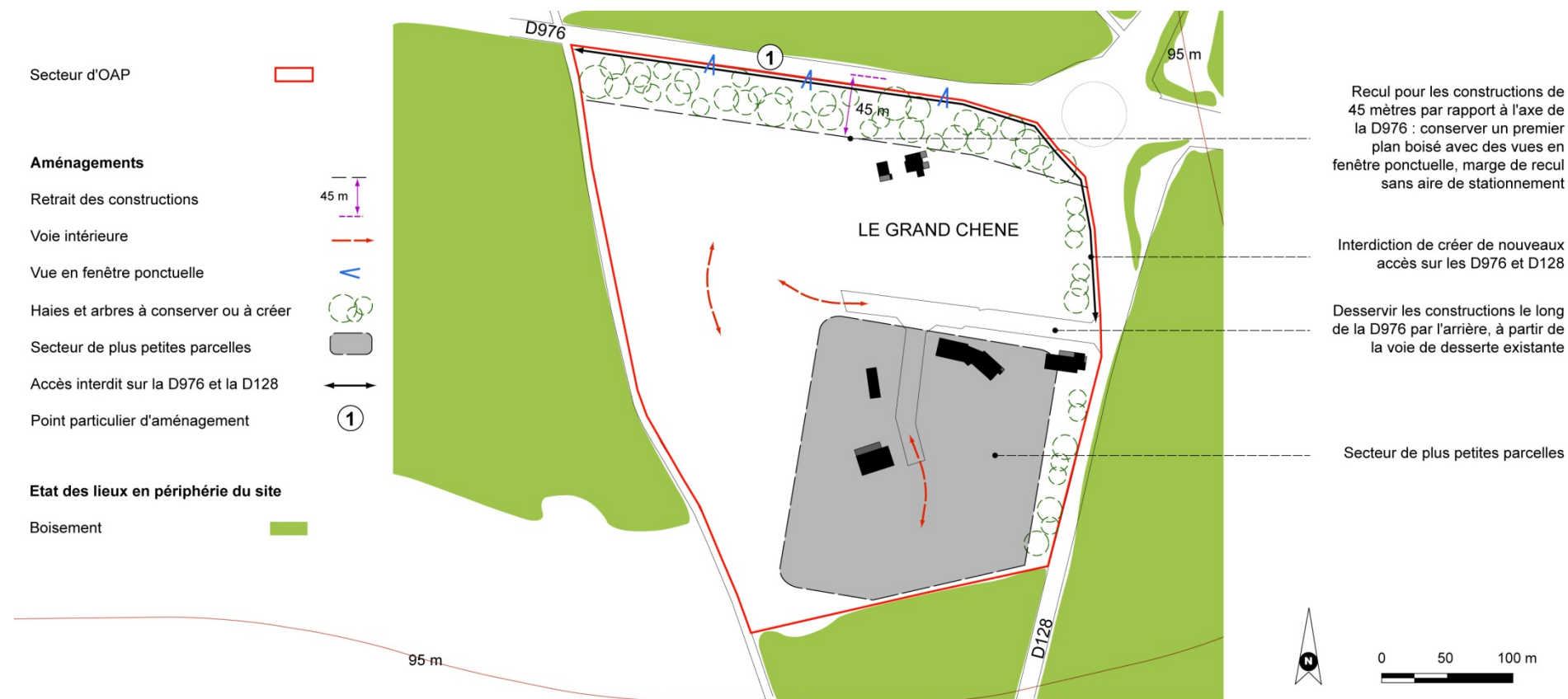
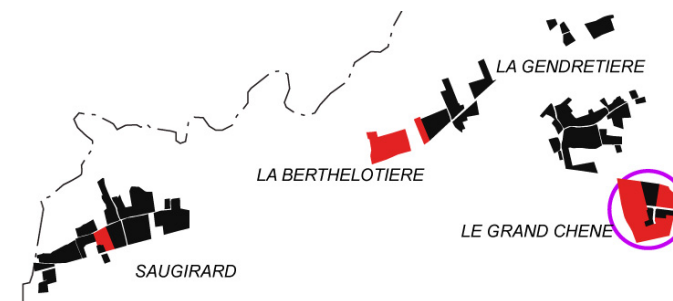


- En plus de la végétation dépassant la clôture et de la végétation en pied de clôture, une teinte sombre du bardage en clôture permettrait d'avoir un aspect moins tranché dans le paysage rural.

10. LE GRAND CHENE : DEROGATION A LA LOI BARNIER - ZONE UYa

Surface du secteur en zone UYa : 12,87 ha (occupés sur 2,49 ha)

Enjeu : POURSUITE DE L'AMENAGEMENT D'UNE ZONE D'ACTIVITE LE LONG D'UNE VOIE A GRANDE CIRCULATION



- Il est imposé un recul de 45 mètres de l'axe de la D976 pour les futures constructions dans la zone UYa du PLU. Ce recul est calé par rapport à la situation actuelle des bâtiments d'activité existants. Le premier plan doit rester majoritairement boisé.

- Un secteur de plus petites parcelles est prévu, pour diversifier l'offre en terrain. La situation est indicative mais le redécoupage par la voirie la rend possible à l'endroit indiqué par le schéma.

- Le principe d'avoir des vues en fenêtre sur la zone d'activité ne suppose pas de supprimer tous les arbres. Des coupes pour éclaircir peuvent être suffisantes. Elles permettent de voir le second plan en conservant l'ambiance particulière du bois, à l'exemple de ce qui a été fait pour le restaurant.

- Une aire de covoiturage est à envisager à proximité de la D128. La zone d'activité est située à un carrefour important entre la D976 (lien entre les communes de la vallée du Cher) et la D128 (direction Romorantin-Lanthenay).

- Les accès seront organisés à partir de la voie existante qui dessert les cinq entreprises actuellement installées. Il faudra poursuivre ces voies pour urbaniser dans la profondeur. Aucun accès individuel ou collectif ne peut être aménagé sur la D976. Pour les entreprises en façade l'accès se fera par l'arrière.

POINT PARTICULIER D'AMENAGEMENT : AMENAGEMENT DE LA FACADE DE L'OPERATION SUR LA D976 - ILLUSTRATIONS



Exemples d'aménagement devant une entreprise au Cellier (44) et devant le restaurant à Gièvres (41)

- Le maintien des boisements doit permettre de conserver l'image d'une zone d'activité à la campagne, où les espaces verts et boisés constituent la trame générale à l'intérieure de laquelle s'insère des entreprises.

RECOMMANDATIONS D'AMENAGEMENT

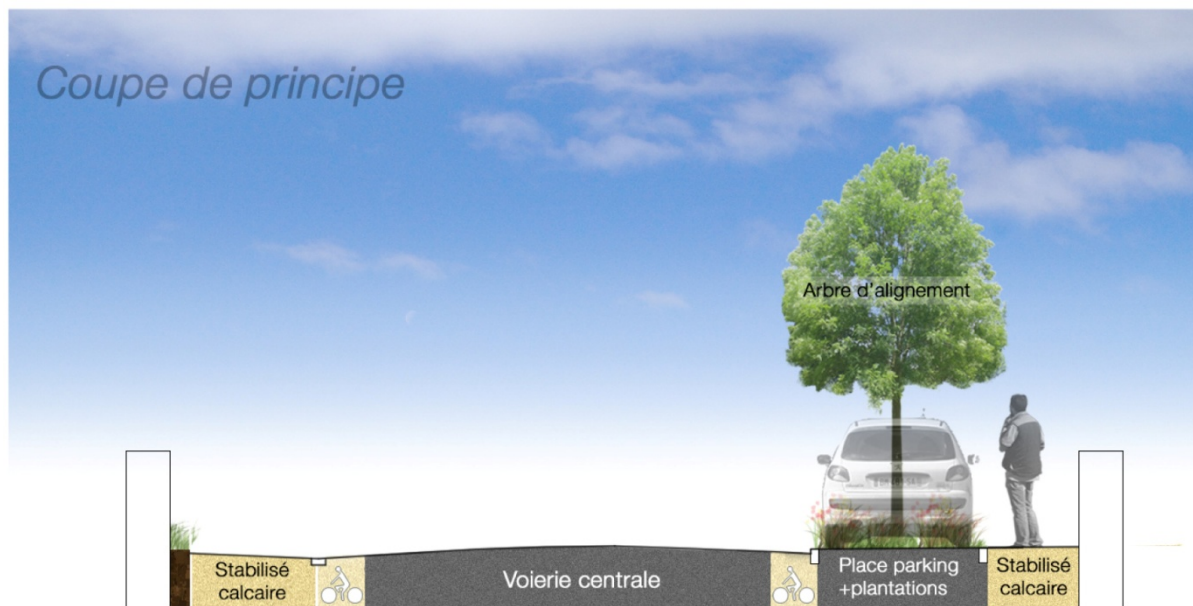
11. PROFIL DE VOIE AVENUE DE LA GARE



- La rue de la gare est un axe stratégique de la commune, permettant de relier la place du bourg ancien à la gare. Actuellement cette rue ne fait pas l'objet d'un aménagement spécifique avec des trottoirs et une voirie principale en enrobé.
- Il s'agit d'apporter à cette rue un caractère plus aménagé et plus végétal, afin d'illustrer la position centrale et stratégique de cet axe dans le bourg.



- La largeur de la voie permet d'accueillir une bande destinée au stationnement, qui alterne avec des plantations et un alignement d'arbres, ainsi que des trottoirs de chaque côté ainsi que des bandes cyclables de chaque côté de la voie.
- Les bords des clôtures et des murs des maisons peuvent aussi faire l'objet d'une petite bande de plantations de pieds de murs (graminées, vivaces, plantes grimpantes...).



- L'objectif est également de créer une liaison pour les cyclistes entre la gare et le canal de Berry, dans la perspective de l'aménagement du projet de vélo-route « Cher et canal de Berry à vélo » dont les travaux sont initialement prévus à horizon 2019. Le TER permettra la montée des vélos.

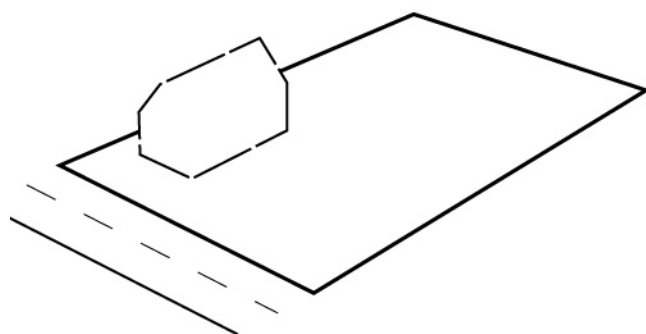
RECOMMANDATIONS D'AMENAGEMENT

12. LE BATI ET SON TERRAIN

PERMETTRE AU TISSU URBAIN D'EVOLUER

Aujourd'hui

Implantation recommandée

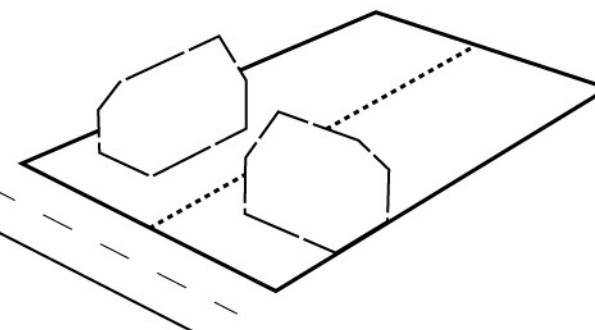


-  Parcelle
-  bâtiment sur la parcelle

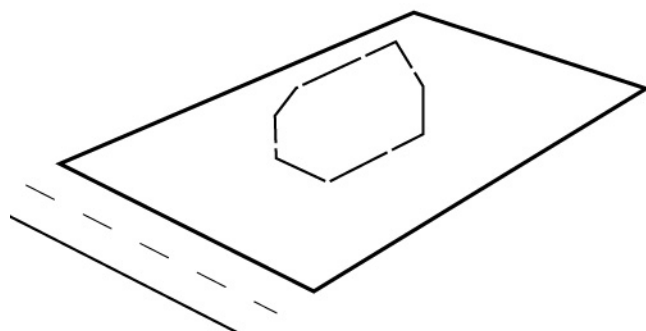
Lorsque que la surface et la configuration de la parcelle le permet, il est recommandé d'implanter le bâti de façon à favoriser des divisions ultérieures qui permettront avec le temps d'optimiser le foncier et d'ajouter de nouvelles constructions dans les espaces urbains



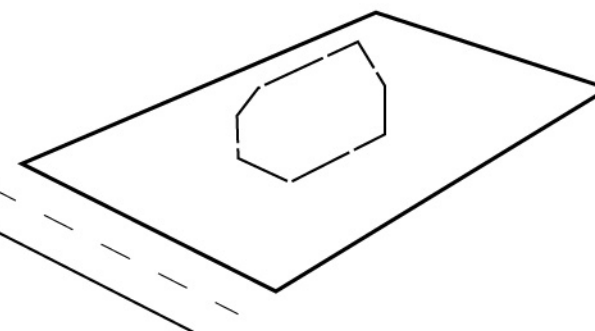
Dans le futur



Implantation à éviter



Les implantations en milieu de parcelle interdisent l'évolution du tissu urbain en ne permettant pas une division ultérieure de la parcelle. Elles sont à éviter.



RECOMMANDATIONS D'AMENAGEMENT

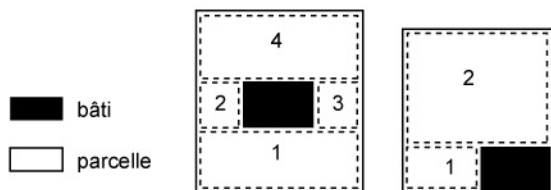
13. LES ESPACES PUBLICS

CREER DES AMBIANCES URBAINES CARACTERISTIQUES DES TERRITOIRES RURAUX

Le long d'une rue, les constructions d'alignement, en tout ou partie, organisent la rue et affirment le caractère urbain des opérations. Elles favorisent également la réinterprétation du bâti urbain traditionnel, souvent d'alignement, avec des formes architecturales contemporaines. Elles permettent l'intégration des opérations actuelles dans le tissu urbain.

Le jeu des implantations des constructions en limite ou en retrait permet de dégager une organisation bâtie qui va marquer l'espace public.

Sur une placette, la réalisation d'accroches bâties et le marquage des angles structurent l'espace.



Les constructions en alignement et mitoyenneté permettent de créer des espaces non redécoupés, mieux utilisés par les familles (moins d'angles morts et d'espaces sous-utilisés), ce qui permet de réduire la taille des parcelles.

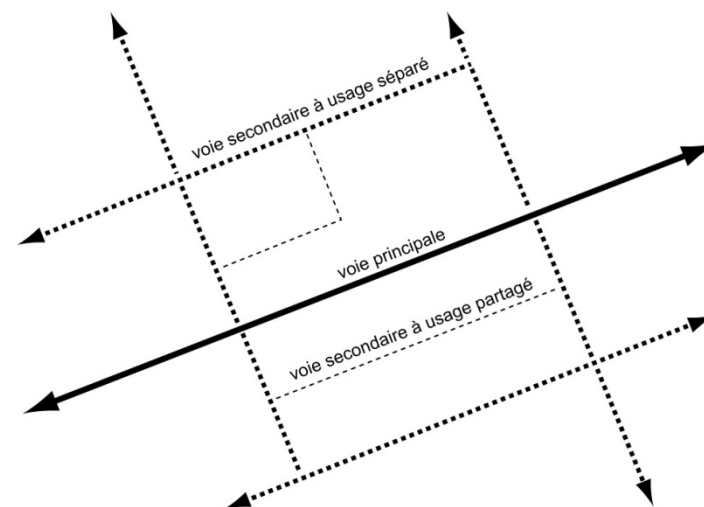
RECOMMANDATIONS D'AMENAGEMENT

14. LA HIERARCHIE DES VOIES

DONNER UNE HIERARCHIE AUX VOIES PERMET D'ORGANISER LES DEPLACEMENTS AVEC DES PROFILS DE VOIES REpondant AUX USAGES

- Intérêt : création d'espaces publics diversifiés / clarification des déplacements et incitation aux déplacements doux / moindre consommation de l'espace par les voiries.

Type de voies	Principale	Secondaire	
		Usage séparé	Usage partagé
Définition	Elles assurent les liaisons entre les quartiers et les accès aux grandes voies de transit	Elles assurent une desserte interne à une opération ou desservent quelques habitations.	Elles desservent quelques habitations. A réaliser sous conditions, notamment faible longueur de voie et vitesse très limitée
Caractéristique	Séparation des principaux usages	Séparation des principaux usages	Mixité des usages
Composantes, avec adaptation possible à l'opération	Chaussée / places de stationnement en long ponctuelles, sur un côté / marquage de l'espace cyclable / trottoirs	Chaussée / trottoir sur un côté / accotement végétalisé sur l'autre côté, éventuellement simplement enherbé	Chaussée / accotements enherbés / emprise faible, pas de séparation entre les usages



RECOMMANDATIONS D'AMENAGEMENT

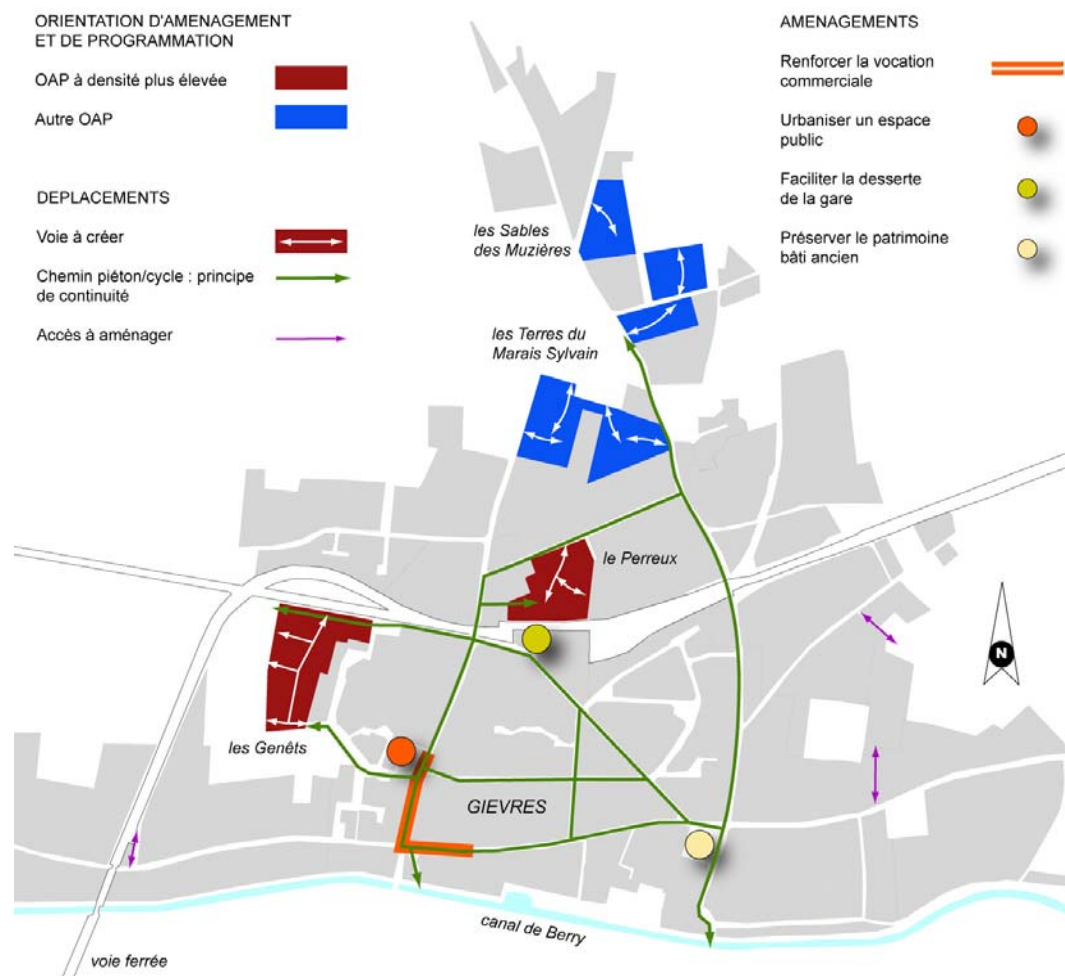
15. LES DEPLACEMENTS ET LE CONFORTEMENT DU CENTRE- BOURG

- Les Orientations d'aménagement et de programmation prévoient par secteur des schémas de circulation. A l'échelle du bourg, il est recommandé d'organiser un maillage des chemins piétons / cycles dans leur continuité, notamment en direction du centre du bourg et du canal de Berry de façon à les valoriser. Pour les cyclistes, les aménagements pourront être des bandes au sol sur enrobé permettant de sécuriser les usagers et de bien identifier les cheminements.

- Deux secteurs prévoient un potentiel de construction plus important à proximité du centre, pour rapprocher le plus d'habitants possible des commerces, des équipements publics et de la gare ferroviaire : les Genêts et le Perreux. Dans ces deux secteurs, il est recommandé de favoriser des alignements et des mitoyennetés entre les constructions pour obtenir de plus petites parcelles.

- Il faut renforcer la vocation commerciale du centre en tirant parti de la présence d'un pôle médical, de la mairie, de l'école, de l'épicerie, d'une pharmacie et d'un bureau de tabac le long des rues André Bonnet et Victor Hugo. Une opération est envisagée sur un espace public. Elle pourra être conçue de façon à permettre de l'habitat et des activités commerciales dans le même volume.

- Le centre du bourg est ainsi à valoriser sous trois angles :
 - les transports avec les cheminements piétons / cycles et la desserte de la gare ferroviaire au nord avec la création d'un parking ;
 - les commerces et les équipements au sud-ouest le long de la D128 (rue Victor Hugo), voie de transit avec l'Indre, et à proximité (rue André Bonnet) ;
 - le patrimoine avec la préservation de la place de l'église (forme urbaine, architecture).



RECOMMANDATIONS D'AMENAGEMENT

16. LA GESTION DIFFERENCIEE

LA GESTION DIFFERENCIEE : DEFINITION

La gestion différenciée est née du constat que les zones plus ou moins délaissées de l'espace public sont très riches en variétés végétales, en particulier les bords de routes et les jeunes friches. Ces zones sont des sortes de corridors biologiques pour la faune et la flore. L'objectif est de multiplier ces types de zones tout en maîtrisant leurs aspects, leurs évolutions et leurs fonctions. La gestion différenciée n'est pas une absence de gestion, mais un entretien plus adapté aux besoins et aux milieux.

APPLICATION

Cela se concrétise par une réduction drastique du nombre de fauches effectuées sur des secteurs moins fréquentés ou dont les sols sont fragiles. Ces secteurs, fauchés en général de une à trois fois par an peuvent s'intégrer dans des parcs et des jardins publics, des bassins d'orage, dans tous les délaissés des espaces publics en périphérie urbaine, sur les bords des routes, etc. Cela a plusieurs conséquences : générer une biodiversité plus importante, réduire les produits phytosanitaires, réduire le nombre de fauches. Les fauches ou les tontes trop fréquentes ne permettent qu'à un nombre réduit d'espèces de se développer.

LES OBJECTIFS

■ Généralités

... Augmenter la biodiversité faune / flore

... Réduire le nombre de fauches

... Réduire les produits phytosanitaires

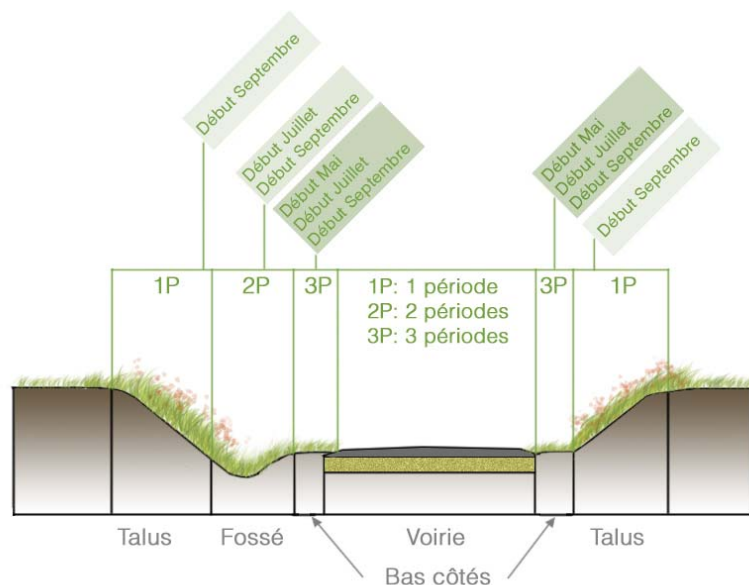
LA MISE EN OEUVRE

■ Les espaces publics : parcs - jardins -squares, etc

... La gestion différenciée s'applique dans les espaces publics, en particulier lorsque de grandes surfaces où de grands linéaires sont à gérer. Les zones où ce mode de gestion est employé conduisent à terme, (au bout de deux à trois ans) vers une palette végétale élargie qui s'implante progressivement, en permettant une floraison étalée sur une grande partie de l'année.

■ Les accotements des routes

... La plupart du temps, la « gestion différenciée » est appliquée depuis longtemps de manière empirique sur les bords des voies de circulations. Toutefois, afin de garantir un certain équilibre biologique, les périodes de fauches doivent être respectées, notamment en évitant les fauches estivales qui assèchent fortement les sols.



➔ Chaque période peut comprendre un à deux passages.



Gestion différenciée des espaces publics
- Ile de Saint-Aignan-sur-Cher (41)



Gestion différenciée des bords de routes
- Ligugé (86)

RECOMMANDATIONS D'AMENAGEMENT

17. LES VEGETAUX PAR SECTEUR

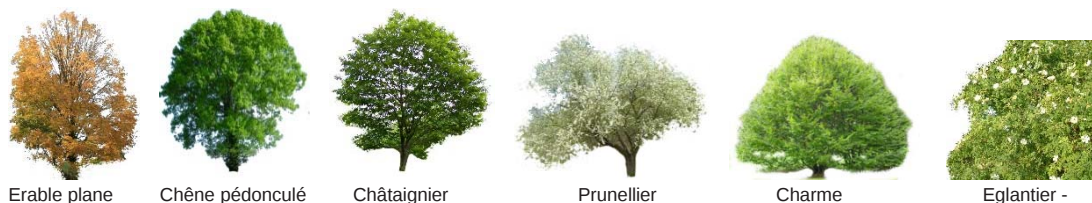
LA PALETTE VEGETALE : GENERALITES

Le milieu naturel de la Sologne dans lequel Gièvres se trouve, favorise plusieurs palettes végétales qui se développent spontanément dans ce secteur.

Selon l'endroit où la commune souhaite planter des végétaux, 3 types de plantations ont été relevés : zones de plaines, les haies bocagères et les fonds de vallées + milieux humides.

PALETTES VEGETALES PAR ZONES

Essences conseillées dans les zones de plaines



Essences conseillées dans les fonds de vallées



Essences conseillées pour les haies bocagères



LES OBJECTIFS

■ Généralités

... Les palettes végétales prescrites ne sont pas exhaustives, elles constituent des indications sur les essences qui se développent de manière spontanée dans les milieux cités et peuvent être étendues.

... Ces végétaux prescrits permettent une « intégration paysagère » efficace. C'est à dire que contrairement à des essences dites « exotiques », ces végétaux participent à la construction, l'harmonie, et la cohérence du paysage existant. De plus, ces palettes végétales s'adaptent parfaitement aux conditions pédologiques et climatiques présentes sur le territoire de Gièvres.

■ La mise en œuvre

... Ces palettes végétales peuvent s'appliquer dans n'importe quel espace public, sous forme de haies, ou d'alignements de végétaux sur les bords de routes ou les espaces naturels (par exemple l'emploi des merisiers en alignement, etc).

... Toutefois, pour les espaces publics dont l'objectif est plus ornemental (places de bourgs, parvis des églises, etc), d'autres essences peuvent être employées (comme les tilleuls, les platanes, les érables planes, etc), car les enjeux d'intégration paysagère sont différents en milieux urbains.

... Dans les parcelles privées, ces listes d'essences sont « conseillées » pour être appliquées sur les limites « privé / public », et sur les limites « privé / espace agricole ». Les frontières avec les espaces agricoles sont des éléments importants d'une intégration paysagère réussie.

RECOMMANDATIONS D'AMENAGEMENT

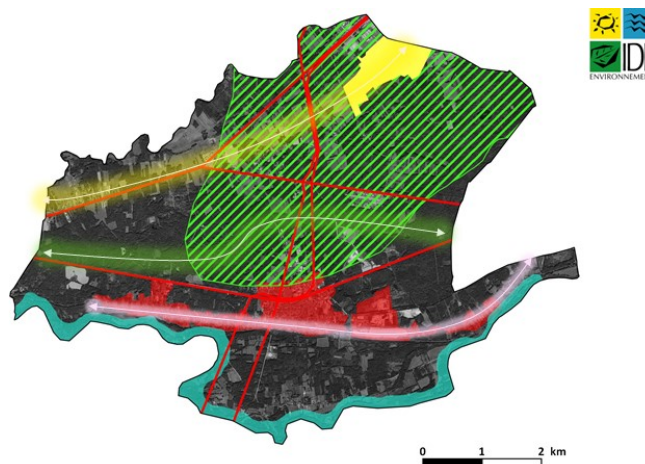
18. LES TRAMES VERTES ET BLEUES



• La trame verte - Sous-trame des milieux fermés (bois)

Les boisements alluviaux présentent un bon état écologique et sont préservés par leur présence en zones inondables. La qualité de ces habitats doit être préservée.

La préservation des haies et des alignements d'arbres est recommandée sur le territoire communal car les réseaux de haies et d'alignements d'arbres assurent des passages entre ces réservoirs. Un remplacement des essences respectant les palettes végétales par zones est souhaitable.



LÉGENDE		
SOUS-TRAME DES MILIEUX FERMÉS	SOUS-TRAME DES MILIEUX OUVERTS ET SEMI-OUVERTS	DISCONTINUITÉS ÉCOLOGIQUES
Réservoir de biodiversité des boisements non alluviaux	Réservoir de biodiversité	Tâche urbaine
Réservoir de biodiversité des boisements alluviaux		Infrastructures de transport
Corridor écologique	Corridor écologique	Urbanisation linéaire

• La trame verte - Sous-trame des milieux ouverts et semi-ouverts (prairies, pelouses, landes)

Le maintien des pratiques agricoles sur ces espaces est favorable à l'accueil de la biodiversité. Il faut favoriser leur maintien, notamment l'activité pastorale, éviter une gestion agricole intensive et une évolution vers les milieux boisés.

Une gestion écologique des accotements de route est recommandée car ils peuvent servir de corridor écologique entre les milieux ouverts.

• La « Trame Verte et Bleue » vise à conserver et/ou rétablir, sous la forme d'un réseau cohérent, les espaces de continuité ou de proximité propices à la circulation des espèces et au bon fonctionnement des milieux naturels. Elle vise à (re)constituer un réseau écologique permettant aux espèces animales et végétales, de circuler, s'alimenter, se reproduire, se reposer... donc d'assurer leur survie, et aux écosystèmes de continuer à rendre à l'homme leurs services.

• Le Plan Local d'Urbanisme a redéfini des zones naturelles et agricoles de façon à prendre en compte le passage des trames vertes et bleues du territoire. Il a aussi réduit les zones urbaines pour préserver leurs continuités, comme entre la Maltière et Noray, ou à l'est du bourg sur la Carillonnerie, la Pêcherie, et prévu des dispositions dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation (arbres gîtes à chauves-souris).

• Trame bleue (Cher, Sauldre, réseau de mares et étangs)

L'artificialisation des berges des cours d'eau, des mares et des étangs est à éviter et il faut prévenir dans ces milieux les risques de pollution de l'eau.

Il est recommandé de préserver les cours d'eau, étangs et mares, les prairies humides. Il faut aussi conserver la continuité longitudinale : écoulement physique de l'eau et transit des sédiments.

RECOMMANDATIONS D'AMENAGEMENT

19. LA PERFORMANCE ENERGETIQUE DES BATIMENTS

- Le secteur du bâtiment consomme en France 40 % de l'énergie finale et contribue pour près du quart aux émissions de gaz à effet de serre. Source : Loi du Grenelle de l'environnement - 3/08/2009.

En secteur rural, les dépenses énergétiques sont en moyenne plus élevées qu'en secteur urbain. Les causes sont la prédominance de l'habitat individuel et les coûts de déplacement.

La recherche de la performance énergétique et l'isolation des constructions sont donc des enjeux majeurs à l'occasion de projets individuels et des opérations d'aménagement d'ensemble.

- La performance énergétique

Les réglementations thermiques récentes ont introduit de nouvelles exigences minimales, notamment :

- le recours aux énergies renouvelables ;
- le traitement de la perméabilité à l'air ;
- une surface minimale de baies vitrées (1/6 de la surface habitable).

En matière d'urbanisme, deux enjeux sont notamment à prendre en compte :

- **la bonne intégration des panneaux solaires en toiture.** L'inclinaison optimale est de 30° pour le photovoltaïque en production d'électricité, 45° à 60° pour le solaire thermique à vocation de production d'eau chaude sanitaire ou de chauffage ;
- **l'exposition sud des pièces de vie des maisons d'habitation.** Une bonne exposition permet également d'optimiser l'utilisation de la lumière du jour.

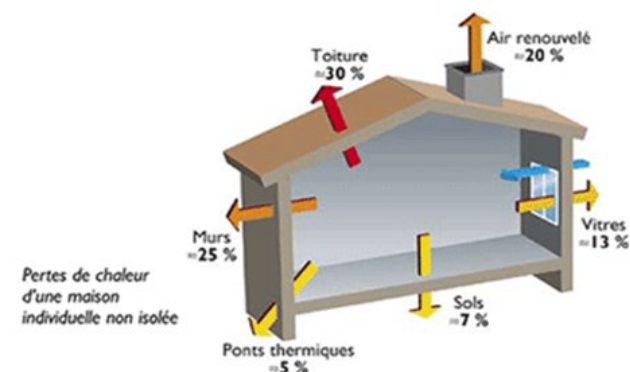
Pour l'exposition, plus que l'orientation de la maison, c'est la répartition des pièces à l'intérieur de la maison qui est l'enjeu principal :

- les pièces de service au nord (buanderie, garage...) ;
- les chambres à l'est car elles ne nécessitent pas de chaleur dans la journée ;
- les pièces de vie au sud, et éventuellement à l'ouest, pour la luminosité et le confort thermique (cuisine, salle à manger, salon).

- L'isolation

La diminution des pertes de chaleur par les parois conduit à réduire les besoins en énergie. L'isolation des bâtiments par l'extérieur permet de limiter les ponts thermiques dus aux structures, sans réduction de la surface habitable. Elle protège les murs des variations climatiques (gel, pluie).

Perte de chaleur d'une maison individuelle non isolée



Source : ADEME

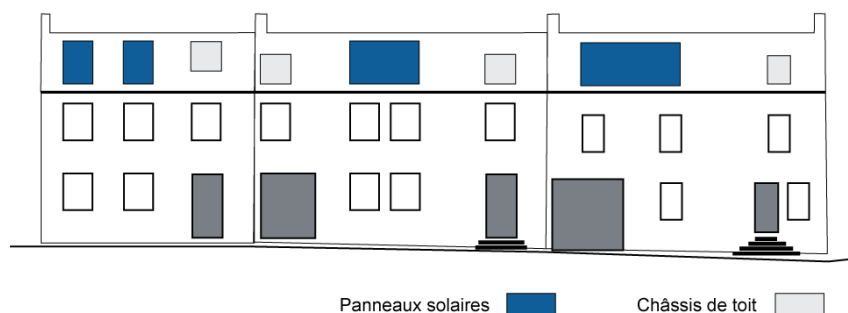
En matière d'urbanisme, **les formes bâties compactes et les mitoyennetés permettent de limiter les surfaces d'échange avec l'extérieur et donc les déperditions énergétiques.**

RECOMMANDATIONS D'AMENAGEMENT

20. DIVERS

- Les teintes sombres sont recommandées pour les panneaux solaires, y compris pour les cadres et accroches sur la toiture. Il est recommandé de les implanter en regroupement sur les toitures principales, en respectant la symétrie des ouvertures en façade (idem pour les châssis de toits).
- L'installation de pompes à chaleur et climatiseurs non visibles depuis l'espace public est recommandée. En cas d'impossibilité, il est recommandé une installation à une hauteur limitée à 1,5 mètre sur la façade.

Pose de panneaux solaire et châssis en toitures : exemple



Bureaux d'études

T GUILLET - urbaniste
59, boulevard de la Valla - porte C - 36000 Châteauroux

N RIFFAUD - Ingénieur paysagiste
17, rue des Halles - 17000 La Rochelle

IDE Environnement
4, rue Jules Védrières - BP 94204
31031 Toulouse Cedex 4

ANNEXE

ETUDE DE DEROGATION AU PRINCIPE D'INCONSTRUCTIBILITE LE LONG DES ROUTES A GRANDE CIRCULATION : D976 ET D724

COMMUNE DE GIEVRES

Département de LOIR-ET-CHER

REVISION N°1 DU PLAN LOCAL D'URBANISME

ETUDE DE DEROGATION AU PRINCIPE D'INCONSTRUCTIBILITE
LE LONG DES ROUTES A GRANDE CIRCULATION : D976 ET D724

Document d'urbanisme en vigueur
PLU approuvé le 25 novembre 2004
Révision n°1 du PLU

Commune de Gièvres
42, rue André Bonnet
41130 GIEVRES

AVRIL 2018

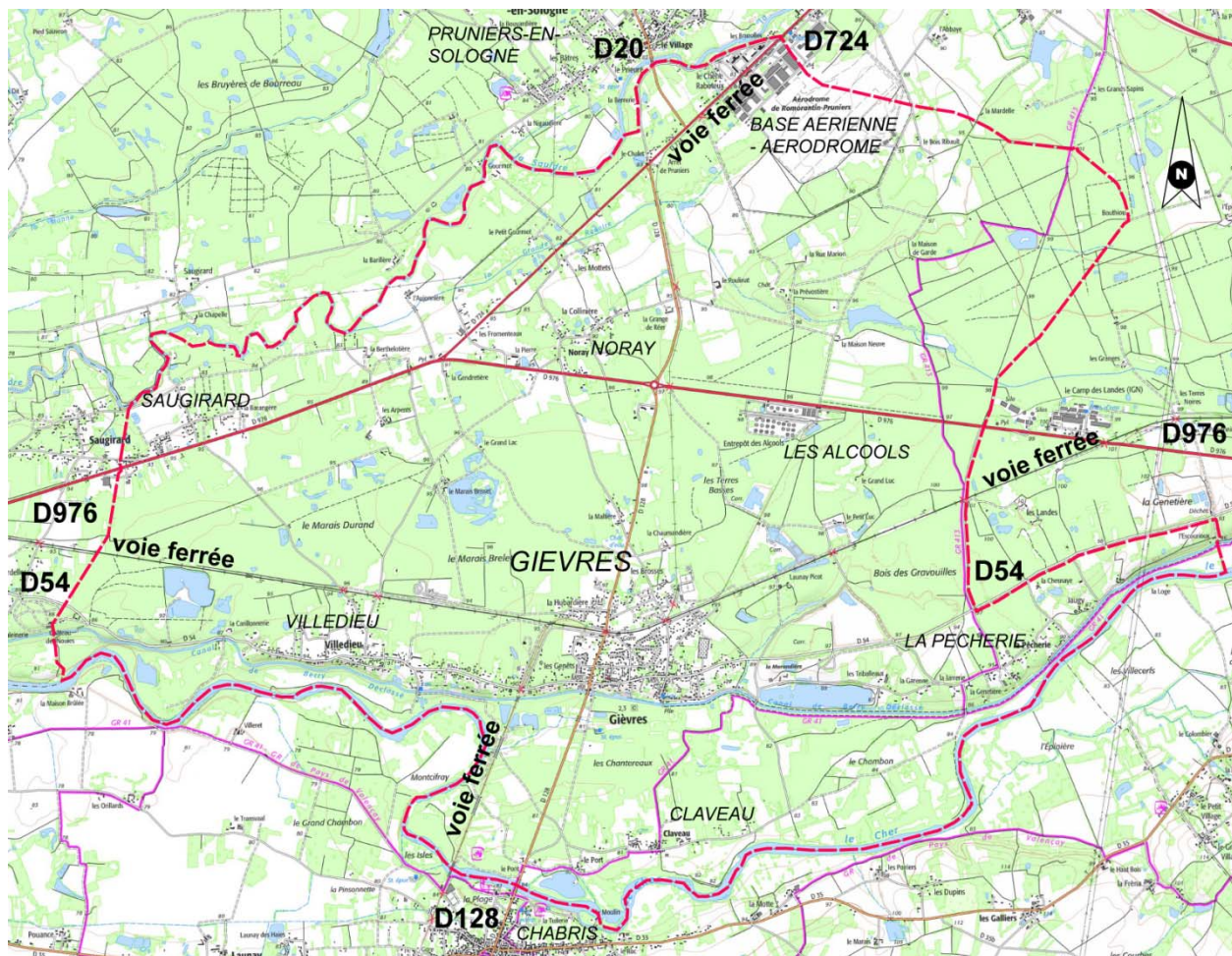


SOMMAIRE

1. Contexte	3
1.1. Situation	3
1.2. Trafic routier	3
1.3. Autres classements routiers	3
2. Caractéristiques des espaces le long des D724 et D976 à l'ouest de la commune	4
2.1. Topographie - Inondation	4
2.2. Occupation du sol	5
2.3. Sections routières	7
3. Loi Barnier : quelle application pour le projet de PLU ?	9
3.1. Saugirard : village aggloméré, non soumis à la loi Barnier	10
3.2. Projets d'hébergements touristiques à la Berthelotière et d'extension de l'activité automobile à la Gendretière : hors espace urbanisé, secteur soumis à la loi Barnier	12
3.2.1. Projet d'hébergements touristiques à la Berthelotière (Nt) : analyse du secteur et orientations d'aménagement et de programmation	15
3.2.2. Projet d'extension de l'activité automobile à la Gendretière (Uya) : analyse du secteur et orientations d'aménagement et de programmation	18
3.3. Zone d'activité du Grand Chêne : hors espace urbanisé, secteur soumis à la loi Barnier	20
3.3.1. Zone d'activité du grand Chêne (UYa) : analyse du secteur et orientations d'aménagement et de programmation	22
3.4. Clôtures le long des D724 et D976 en zones agricole et naturelle	24

1. CONTEXTE

1.1. SITUATION



Fond : IGN – Géoportail.

La D724 et la D976 sont des routes à grande circulation, soumises à la loi Barnier sur les entrées de ville. En-dehors des espaces urbanisés, les constructions et installations sont interdites dans une bande de 75 mètres de part et d'autre de l'axe de ces routes. **Des règles différentes peuvent être fixées par le PLU lorsqu'il comporte une étude justifiant, en fonction des spécificités locales, que ces règles sont compatibles avec la prise en compte des nuisances, de la sécurité, de la qualité architecturale, ainsi que de la qualité de l'urbanisme et des paysages.**

1.2. TRAFIC ROUTIER

Le trafic moyen journalier sur la D976 dans les 2 sens est de 6 099 véhicules en 2015 à l'entrée ouest dans la commune. Au nord de la commune, sur la D724 avant l'entrée à Romorantin-Lanthenay, il est de 8 005 véhicules. En direction de Villefranche-sur-Cher, le trafic retombe à 1 930 véhicules sur la D976, dont 19,4 % de poids lourds.

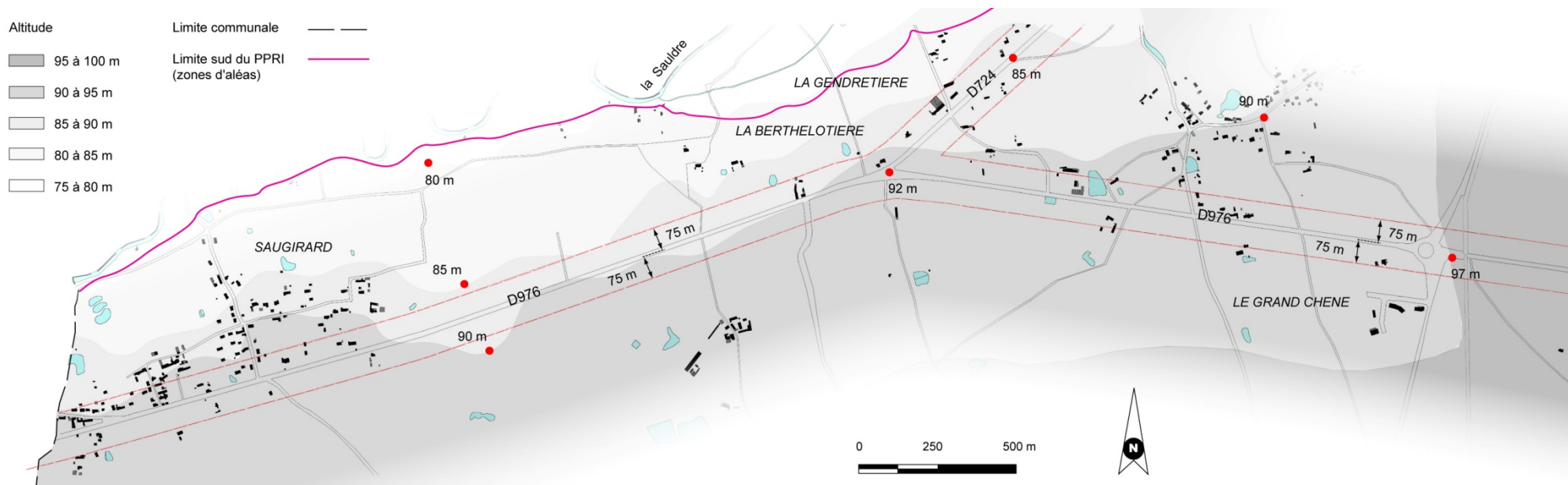
1.3. AUTRES CLASSEMENTS ROUTIERS

La D724 et la D976 sont concernées par le risque transport de matières dangereuses. Le risque est consécutif à un accident se produisant lors du transport de ces matières par ces voies routières. Des restrictions à la construction sont apportées dans les différentes zones des effets létaux, pour certains immeubles de grande hauteur et des établissements recevant du public. Des mesures de prévention et d'alerte sont par ailleurs mises en place.

Le pré-classement sonore des infrastructures de transports terrestres dans le département de Loir-et-Cher identifie les D976 et D724 en catégorie 3 sur la commune de Gièvres. Les secteurs concernés par le bruit sont situés dans un périmètre de 100 mètres de part et d'autre de ces routes. Les constructions dans ce périmètre ont l'obligation de présenter un isolement acoustique minimum.

2. CARACTERISTIQUES DES ESPACES LE LONG DES D724 ET D976 A L'OUEST DE LA COMMUNE

2.1. TOPOGRAPHIE - INONDATION



La D976 suit la vallée du Cher entre Tours et Vierzon. Localement, elle relie Selles-sur-Cher à Villefranche-sur-Cher, en passant par Saugirard et le site des Alcools, au nord du bourg de Gièvres. La D724 dessert Romorantin-Lanthenay en passant par le secteur de l'aérodrome. Le profil en long des routes est globalement plat. Les tracés sont rectilignes et permettent de voir au loin.

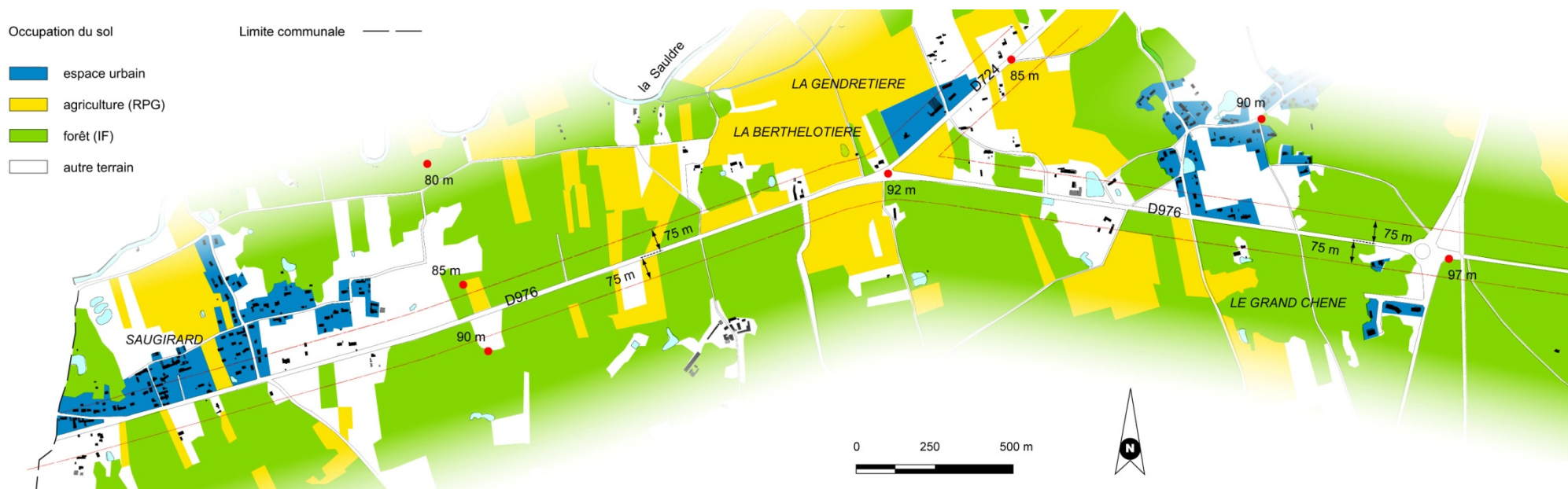
L'altitude s'élève très légèrement en direction du sud (interfluve entre le Cher et la Sauldre) et de l'est. Au niveau du carrefour du Grand Chêne, elle est de 97 mètres, proche de la hauteur maximale sur la commune qui est d'environ 100 mètres au sud de l'aérodrome.

De Saugirard à la Gendretière, les D976 et D724 sont situées en retrait de la Sauldre d'environ 500 à 950 mètres. Les routes sont situées environ 10 à 15 mètres au-dessus du cours d'eau.

Elles sont à l'écart des zones d'aléas du Plan de prévention des risques d'inondation (PPRI) de la vallée de la Sauldre approuvé par arrêté interdépartemental préfectoral du 2 octobre 2015, dans le secteur d'études. Plus au nord-est en direction de Romorantin, secteur des Mottets, l'aléa traverse ponctuellement la D724.

Le carrefour entre les D976 et D724 est un secteur de fort trafic, supérieur à 6 000 véhicules par jour.

2.2. OCCUPATION DU SOL



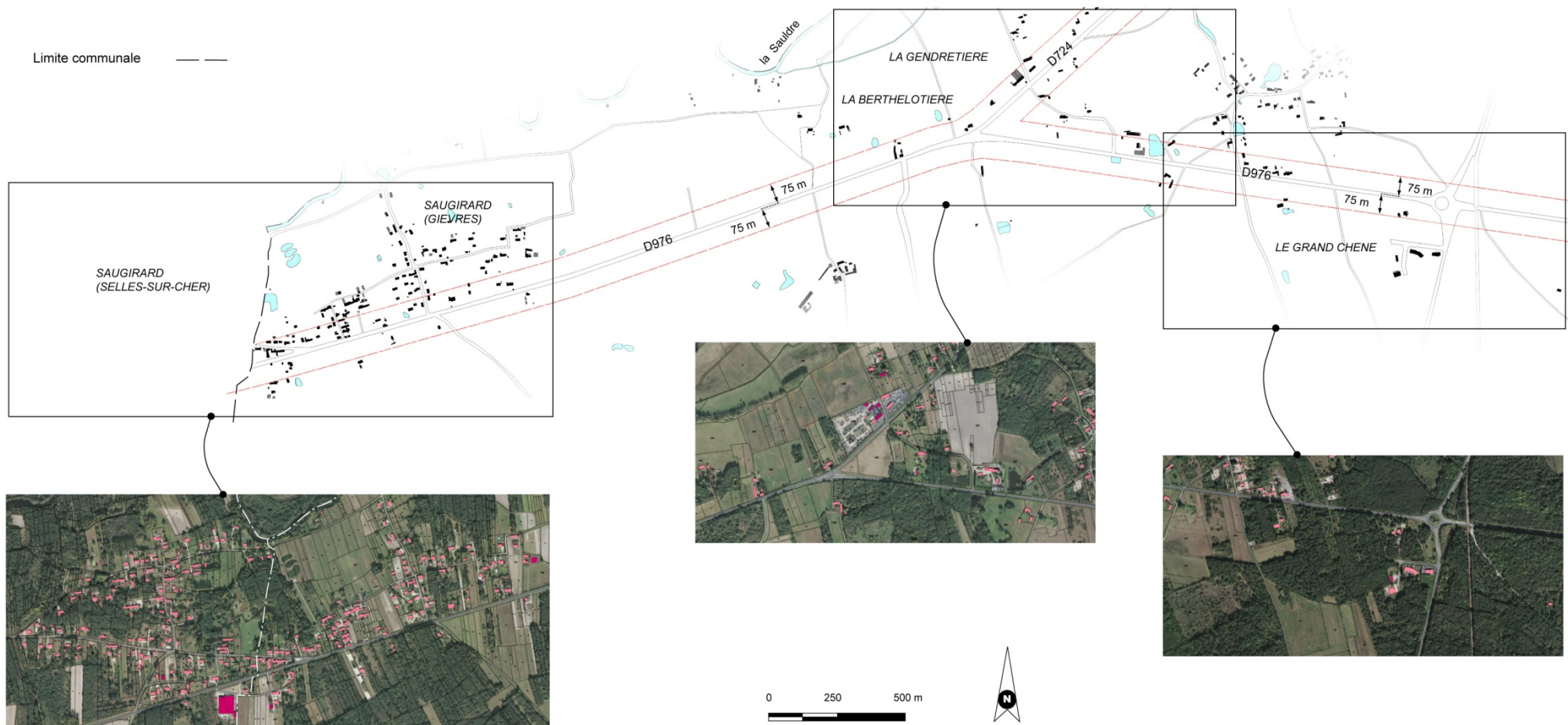
Les D976 et D724 traversent la commune dans un paysage forestier du sud de la Sologne. Les forêts de feuillus, de conifères et les forêts mélangées alternent le long des routes. L'environnement du secteur du Grand Chêne est massivement boisé, ce qui renvoie l'image d'une zone d'activité à la campagne. L'environnement du secteur de la Gendretière est principalement agricole, avec du bâti diffus.

Les terres agricoles s'intercalent en îlots entre les forêts. On trouve des terres de culture et également quelques prairies dans la vallée de la Sauldre. Le registre parcellaire graphique identifie les terres agricoles et leur mise en valeur. En 2016, de nombreuses terres sont déclarées en gel par les exploitants.

Le profil des deux routes est dissymétrique :

- secteurs urbains composés d'habitat (Saugirard) ou d'activités (la Gendretière), intercalés dans les zones forestières et agricoles en rive nord des routes ;
- zone principalement forestière et un peu agricole en rive sud des routes.

La vitesse est limitée à 80 km/h, les espaces urbains étant d'un seul côté des routes, sans panneaux d'entrée et de sortie d'agglomération.



Photos aériennes : IGN - Géoportail.

Saugirard est un village qui s'est développé sur Selles-sur-Cher et Gièvres. On compte environ 90 bâtiments principaux sur Selles et 80 sur Gièvres. La station d'épuration est commune. Elle est située sur Gièvres, au nord du village.

Le hameau de la Gendretière est constitué de maisons dispersées et d'une activité de vente automobile, de garage et de casse, la principale de la commune en nombre d'emplois (17).

La zone d'activité communautaire du Grand Chêne est occupée par 5 entreprises dont un hôtel et un restaurant. Elle a été créée à l'intersection de la D976 avec la D128. Son contour est défini par le plan local d'urbanisme en vigueur. La surface non occupée est en quasi-totalité boisée.

Section 5. L'entreprise automobile à la Gendretière.

La D724 longe l'entreprise sur près de 330 mètres. La partie avec les bâtiments est longée par un grillage soudé de couleur verte qui permet de voir les bâtiments et les véhicules en vente. La partie occupée par la casse automobile est occultée par un bardage métallique beige, utile pour la sécurité du site mais peu satisfaisant pour le paysage rural. Les deux véhicules surélevés sur un plateau permettent de signaler l'activité mais sont également peu satisfaisants pour le paysage.

Globalement, l'ambiance est urbaine mais sur un linéaire court et uniquement en rive nord de la route.

Section 6. L'espace à dominante naturelle en direction du bourg de Gièvres et de Villefranche-sur-Cher.

La D976 se poursuit en direction de la zone d'activité du Grand Chêne, du bourg et de Villefranche-sur-Cher, par une section forestière avec des clairières agricoles. On voit d'anciens bâtiments, dont un corps de ferme, et plus à l'est avant le rond-point, quelques bâtiments de la zone d'activité du Grand Chêne.

Plusieurs accès débouchent sur la route. Il s'agit principalement de routes communales et de chemins ruraux.

Section 7. La façade du village de Noray le long de la D976.

A la hauteur du village de Noray, deux rues débouchent sur la départementale et plusieurs maisons regroupées ont des accès directs à la voie. La voie est rectiligne ce qui ne pose pas de difficultés pour la sécurité. Le bâti est discontinu, peu dense.

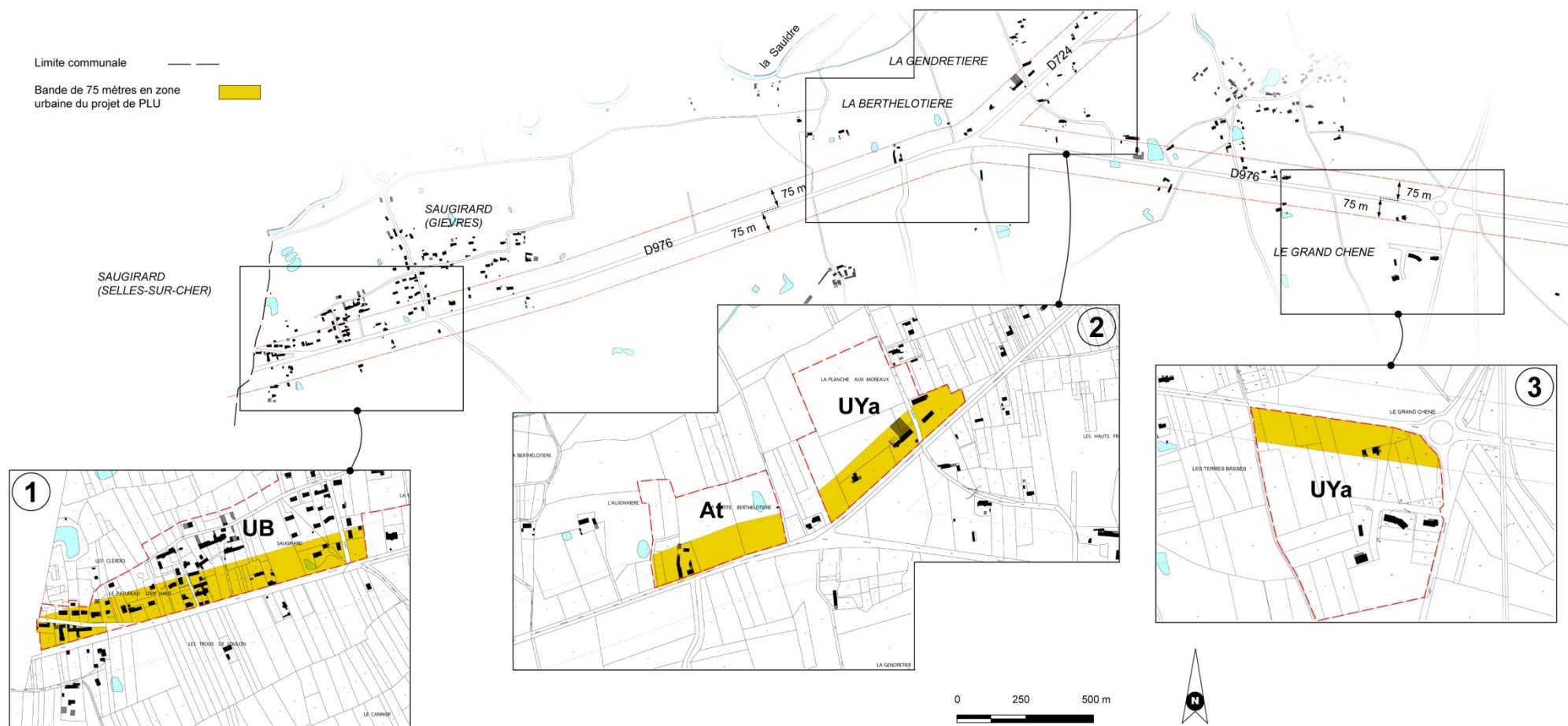
Des voies communales conduisent au bourg de Gièvres par la Maltière, en rive sud de la départementale.

Section 8. La façade de la zone d'activité du Grand Chêne le long de la D976.

La D976 longe ensuite la zone d'activité sur environ 370 mètres, jusqu'au rond-point entre la D976 et la D128 qui conduit au bourg ou permet de poursuivre jusqu'à Romorantin-Lanthenay ou Villefranche-sur-Cher. On ne voit pas les activités, sauf le restaurant qui est en recul d'environ 48 mètres par rapport à l'axe de la voie.

L'accès à la zone d'activité se fait par la D128, environ 150 mètres au sud du rond-point.

3. LOI BARNIER : QUELLE APPLICATION POUR LE PROJET DE PLU ?



1. Saugirard : zone UB

UB : Habitat et activités compatibles

2. La Berthelotière : zone At - La Gendretière : zone UYa

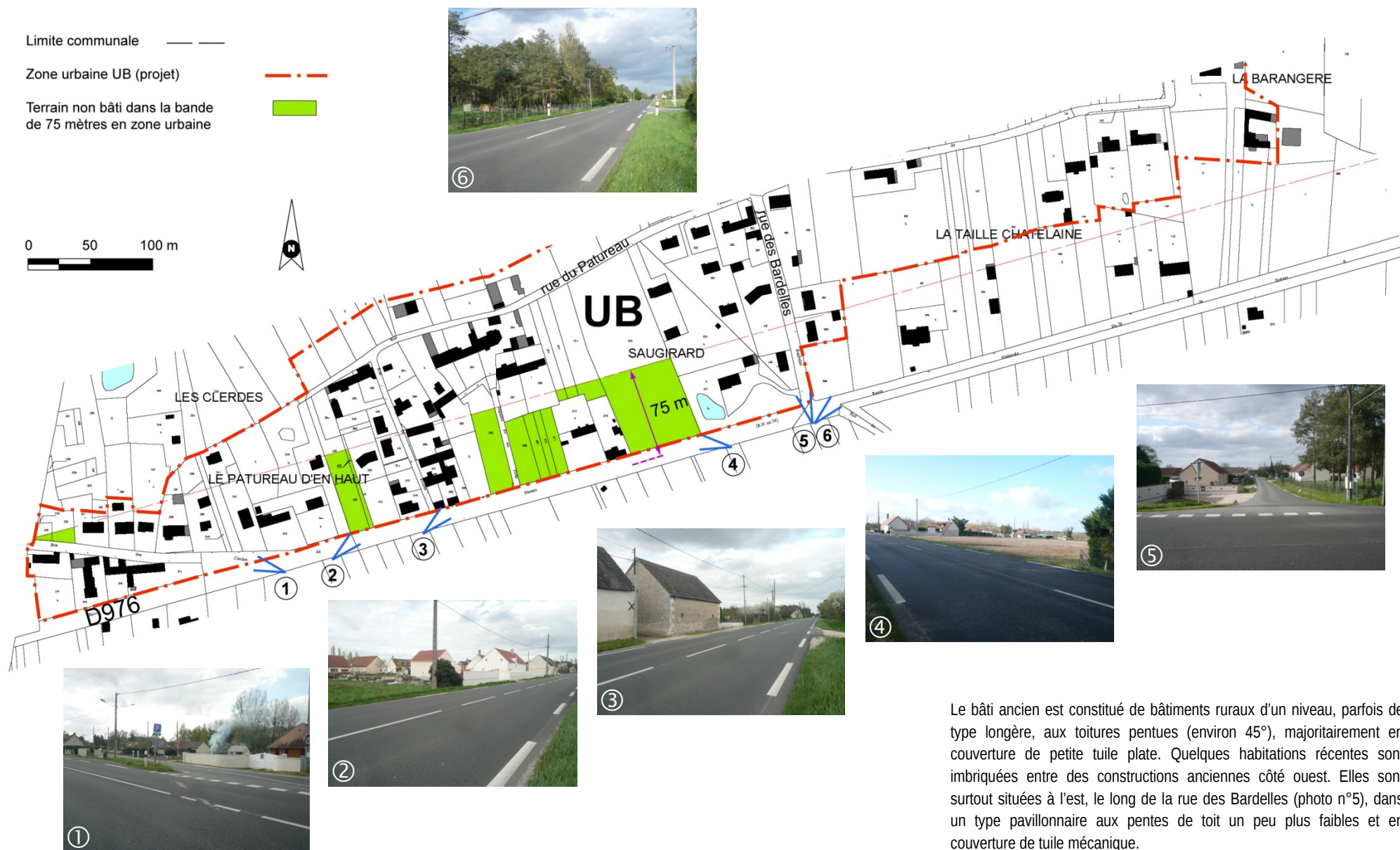
At : secteur de taille et de capacité d'accueil limitées, pour l'hébergement touristique

UYa : Activités commerciales, de services, autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire

3. Le Grand Chêne : zone UYa

UYa : Activités commerciales, de services, autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire

3.1. SAUGIRARD : VILLAGE AGGLOMERE, NON SOUMIS A LA LOI BARNIER



Le bâti ancien est constitué de bâtiments ruraux d'un niveau, parfois de type longère, aux toitures pentues (environ 45°), majoritairement en couverture de petite tuile plate. Quelques habitations récentes sont imbriquées entre des constructions anciennes côté ouest. Elles sont surtout situées à l'est, le long de la rue des Bardelles (photo n°5), dans un type pavillonnaire aux pentes de toit un peu plus faibles et en couverture de tuile mécanique.

Secteur hors cadre de la loi Barnier : motifs.

Le PLU identifie la rive nord de la D976 en zone urbaine UB à partir de la rue des Bardelles. On compte environ 80 bâtiments principaux sur Gièvres. Les constructions et les nombreux accès routiers donnent un caractère urbain aux lieux. Plusieurs constructions sont à l'alignement ou proches de l'alignement.

Environ 80 % de la surface dans la bande de 75 mètres de l'axe de la route concerne des terrains bâtis (3,25 ha en terrains bâtis, 0,95 ha en terrains non bâtis). Les secteurs restants à bâtir sont situés en comblement entre les constructions existantes, notamment à proximité de l'accès par la rue des Bardelles, le plus à l'est, qui offre la meilleure visibilité pour l'automobiliste avant de s'engager sur la D976.

Le village est desservi par les réseaux et raccordé à l'assainissement collectif. La station d'épuration est commune avec la partie du village sur Selles-sur-Cher.

Le village est en secteur urbanisé. Il n'est donc pas concerné par les dispositions particulières au titre de la loi Barnier. Néanmoins, il faut prendre en compte les caractéristiques urbaines propres au village le long de la départementale, avec des dispositions règlementaires adaptées.

Dispositions règlementaires.

Il ne sera pas imposé de recul pour les futures constructions ou extensions dans la zone UB du PLU, pour être conforme au bâti ancien du secteur souvent à l'alignement des routes ou proche de l'alignement. D'une part, le bâti existant doit pouvoir s'étendre et s'adapter aux besoins des familles. D'autre part, le bâti futur doit permettre de densifier et d'affirmer le caractère urbain des lieux.

Dans la sous-section 1.1., une orientation d'aménagement et de programmation (OAP) sera réalisée pour un terrain d'une surface plus importante en façade et en léger contrebas par rapport à la D976. Il ne sera pas imposé de recul pour les futures constructions. Le fossé et le talus créent un éloignement de fait pour le terrain par rapport à la route.

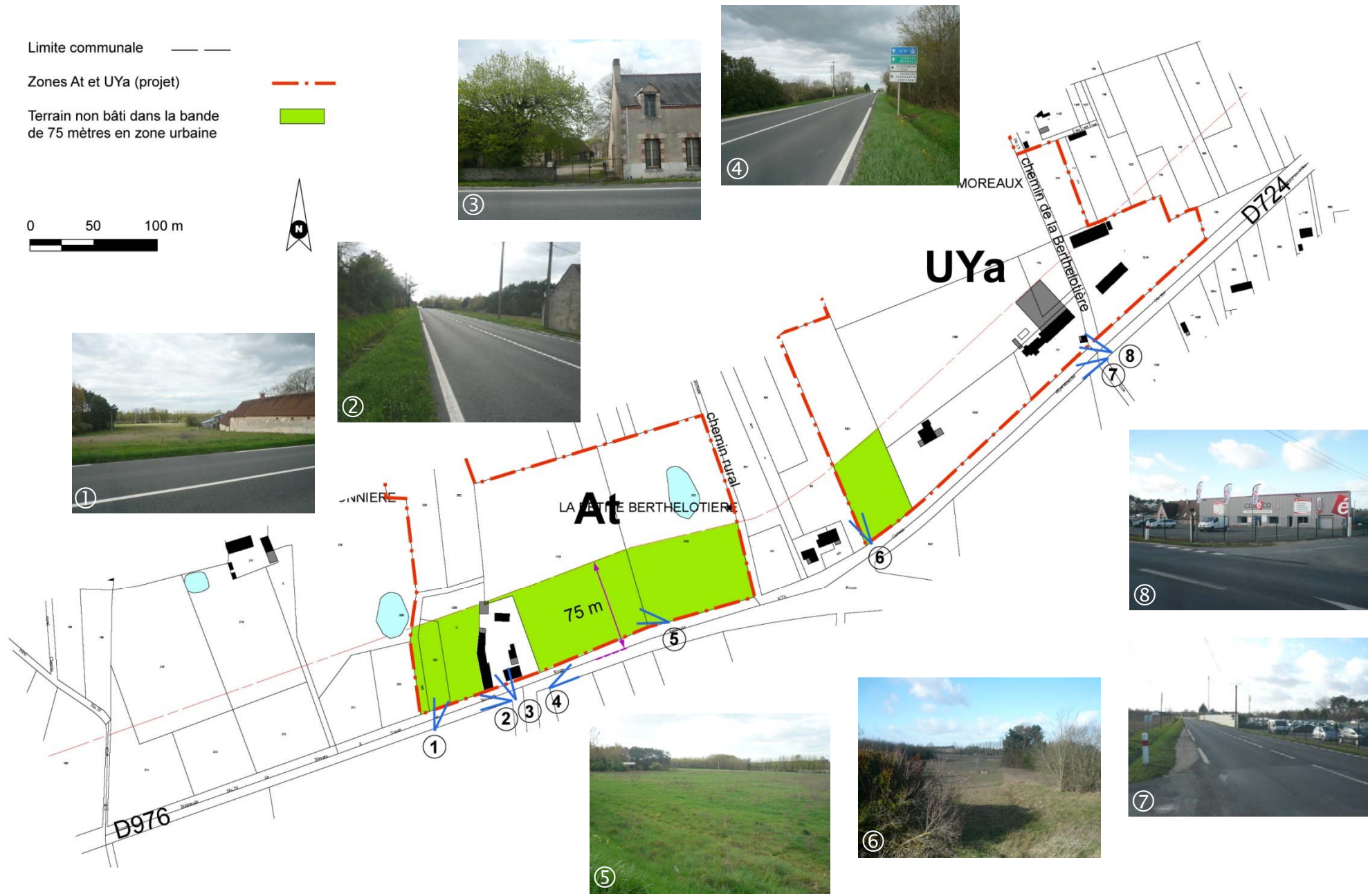
Pour la sécurité, l'accès sera imposé par la rue du Patureau au nord, qui permet de retrouver la rue des Bardelles où est situé un stop avant l'engagement sur la D976. La façade du secteur en OAP le long de la D976 sera donc uniquement occupée par les futures parcelles bâties, sans accès communs ou individuels sur la départementale.

Des dispositions sont à prévoir pour harmoniser le bâti futur avec le bâti ancien du village le long de la route.

Pour une propriété face à la D976, parmi les points importants :

- les façades des bâtiments principaux seront en pierre de pays ou recouvertes d'un enduit clair à légèrement grisé ;
- la hauteur des bâtiments sera limitée à R+C ;
- les toits auront une pente de 40° minimum ;
- les clôtures en limite avec la route seront constituées d'une haie végétale à dominante d'essences locales, et éventuellement d'un grillage de couleur foncée en accompagnement.

3.2. PROJETS D'HEBERGEMENTS TOURISTIQUES A LA BERTHELOTIERE ET D'EXTENSION DE L'ACTIVITE AUTOMOBILE A LA GENDRETIERE : HORS ESPACE URBANISE, SECTEUR SOUMIS A LA LOI BARNIER



Secteurs soumis à la loi Barnier.

Le bâti ancien est isolé. Il est constitué d'un ancien corps de ferme en zone At (photos 1 et 3) et d'une habitation occupée dans la zone agricole A, entre la zone At et UYa, à hauteur du carrefour. Il s'agit de bâtiments anciens traditionnels. Implantations par rapport à la D976 :

- 2 mètres de recul environ pour l'ancien corps de ferme (10 mètres par rapport à l'axe) ;
- 9 mètres de recul environ pour l'annexe et 12,5 mètres environ pour l'habitation en zone A (respectivement 15 et 19 mètres par rapport à l'axe).

La façade de la zone At le long de la D976 est d'environ 280 mètres dont 30 mètres sont occupés par la façade de l'ancien corps de ferme (ensemble des bâtiments). Un chemin rural est en limite est. La profondeur de la zone est de 150 mètres globalement, jusqu'à 210 mètres côté ouest (photo 5). Le corps de ferme est en quasi totalité dans la bande de 75 mètres de l'axe de la route.

L'entreprise de vente automobile (Gièvres auto), de garage (Caréco) et de casse s'étend sur près de 3 ha de part et d'autre du chemin communal de la Berthelotière (photo 8). Environ 60 % de la surface est occupée par la casse auto. Les bâtiments sont de type industriel, en bardage métallique et toit plat, mais avec une maison pavillonnaire de ces dernières décennies près du garage, à la toiture pentue (plus de 45°). Implantations par rapport à la D724 :

- 24 mètres minimum de recul pour les bâtiments d'activité.

La façade de la zone UYa le long de la D724 est d'environ 370 mètres :

- dont 130 mètres sont clôturés par un bardage métallique beige de grande hauteur, dissimulant et sécurisant la casse auto mais peu satisfaisant pour le paysage ;
- dont près de 50 mètres sont en extension en direction de la maison d'habitation isolée près du carrefour, côté ouest (photo 6).

L'entreprise prévoit de se développer aussi dans la profondeur. Ses bâtiments sont situés en quasi-totalité dans la bande de 75 mètres de l'axe de la route. Il s'agit d'une installation classée pour la protection de l'environnement (ICPE) :

- activité principale de commerce et réparation d'automobiles et de motocycles ;
- régime de l'enregistrement, correspondant à un régime d'autorisation simplifiée.

Elle n'a pas été touchée par les dernières inondations importantes de l'année 2016.

Servitudes d'utilité publique et informations diverses.

Le secteur n'est pas concerné par des servitudes d'utilité publique. Dans l'environnement, le PPRI est à l'écart des routes dans ce secteur (il affecte l'environnement du hameau des Mottets plus au nord-est), la canalisation de gaz est située plus au sud, les lignes électriques sont situées dans la vallée de la Sauldre plus au nord, et la zone de protection radioélectrique est immédiatement à l'est de l'activité de vente de véhicules à la Gendretière.

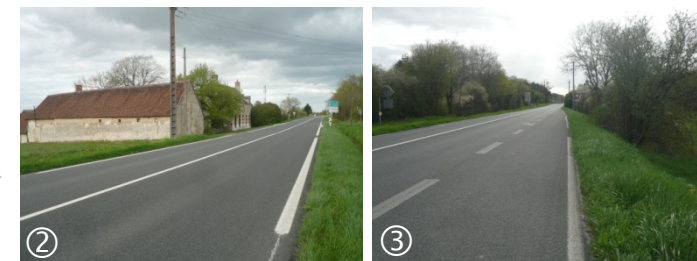
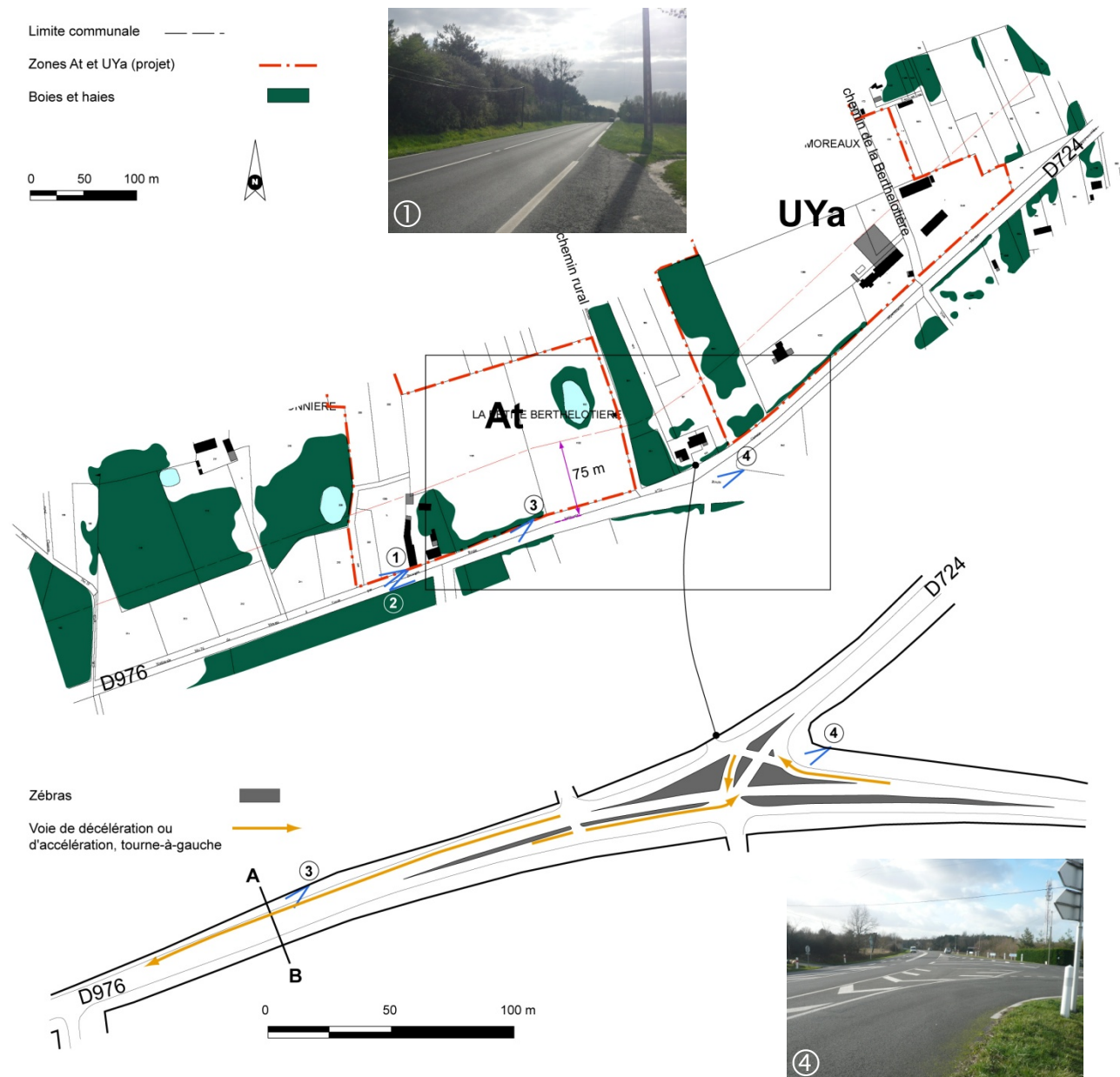
Le secteur est également en-dehors des secteurs potentiellement humides (étude INRA Orléans et Agrocampus Ouest à Rennes).

Les points suivants sont à souligner concernant la zone At :

- une antenne relais est située à l'est, desservie par le chemin rural longeant la zone ;
- une ligne électrique traverse l'ouest de la zone ;
- les terrains sont classés en aléa argile moyen ;
- les terrains sont en zone archéologique A (transmission systématique des autorisations d'occupation du sol au Préfet de région) ;
- un transformateur est situé face à l'ancien corps de ferme, de l'autre côté de la D976.

Les points suivants sont à souligner concernant la zone UYa :

- une antenne relais est située à l'angle sud-ouest de la casse automobile ;
- les terrains sont classés en aléa argile moyen.

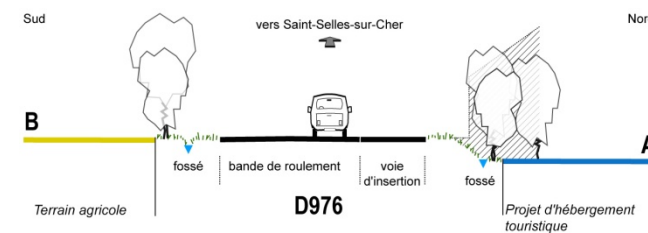


Aménagements routiers.

La route est rectiligne jusqu'au carrefour entre la D976 et la D724 (photo 2). Elle a un léger bombement à l'ouest du secteur At (photo 1). Le carrefour entre la D976 et la D724 est dans une partie en courbe (photo 4). Il est recoupé par des accès individuels.

Le secteur At est longé par la voie d'accélération qui permet d'accéder à la D976 en venant de Romorantin (photo 3). Le terrain en At est en léger contrebas par rapport à la route. L'accès à ce terrain sera à sécuriser, et il faudra tenir compte du bruit dû aux accélérations.

Profil de route - Coupe A-B



Du carrefour sur la D724 au chemin communal de la Berthelotière qui traverse le secteur UYa, une bande blanche interdit le dépassement. Les entrées et sorties de l'entreprise sont situées sur le chemin communal de la Berthelotière. La configuration sécurise la circulation et les accès à l'entreprise.

3.2.1. Projet d'hébergements touristiques à la Berthelotière (Nt) : analyse du secteur et orientations d'aménagement et de programmation

Loi Barnier : analyse par thème (art. L.111-8)	Atouts	Handicaps	Dispositions
Nuisances (bruit, pollution atmosphérique)	.Eloignement des bruits de l'activité de garage et de casse automobile	.Voie d'insertion pour passer de la D724 à la D976, sur une partie le long des terrains .D724 et D976 : infrastructure de transports terrestres bruyante : largeur affectée par le bruit de 100 mètres	.Tenir compte du bruit dû au trafic et aux accélérations sur la voie d'insertion : recul des nouvelles constructions et réalisation de plantations pour limiter la diffusion du bruit .Obligation d'isolement acoustique des constructions
Sécurité (sécurité routière, risques)	.Accessibilité sur la D976 et proximité du carrefour avec la D724 pour accéder à Romorantin-Lanthenay .Chemin rural en limite est de zone .Secteur non concerné par des servitudes d'utilité publique .Secteur non identifié potentiellement humide	.6 099 véhicules en 2015 à l'entrée ouest dans la commune, vitesse limitée à 90 km/h .D724 et D976 : Transports de matières dangereuses .Traversée de l'ouest de la zone par une ligne électrique .Aléa argile moyen .Zone archéologique A	.Positionner l'accès à la zone At à l'ouest des bâtiments, pour l'éloigner par rapport à la voie d'insertion .Prendre en compte le passage de la ligne électrique à l'ouest et l'aléa argile pour la construction
Urbanisme (tissu bâti, implantations et composition urbaine)	.Ancien corps de ferme proche de l'alignement, qui marque le passage le long de la D976 .Profondeur du terrain pour traiter le recul des constructions et créer du stationnement .Fossés le long des routes (D976 et chemin rural à l'est) .Antenne relais de téléphonie à l'est de la zone, immédiatement desservie par un chemin rural .Faible densité du projet d'hébergement (environ 10 gîtes)	.Terrains en contrebas par rapport à la D976 .Zone en secteur rural peu urbanisé	.Utiliser le corps de ferme, bâti ancien traditionnel, dans l'aménagement de la zone (accueil, bureaux...) et pour son organisation (convergence des voies intérieures) .Intégrer les futurs bâtiments le long de la D976, créer un premier plan arboré sans nouvelles constructions, sans occulter les bâtiments anciens côté ouest .Planter les futurs stationnements en-dehors du premier plan de la zone .Eloigner les futurs bâtiments de l'antenne relais
Architecture (volumes, aspects extérieurs)	.Ancien corps de ferme .Topographie permettant d'intégrer le bâti	.Bâti existant isolé	.Créer des bâtiments de plain-pied pour avoir des hauteurs inférieures au bâtiment existant de plus grande hauteur .Privilégier des matériaux et couleurs s'intégrant dans l'espace naturel et s'harmonisant avec le bâti ancien
Paysage (perspectives, aménagements des espaces publics et privés)	.Ambiance rurale boisée à l'ouest de la zone .Présence d'un étang sur le site, entouré d'arbres .Faible densité du projet d'hébergement (environ 10 gîtes) .Projet accompagné de plantations d'arbres fruitiers .Projet d'enterrer la ligne électrique en partie sud	.Carrefour aux aménagements très routiers .Haie discontinue le long de la D976, exposant le terrain à la vue de part et d'autre de l'ancien corps de ferme .Antenne relais de téléphonie située à l'est de la zone	.Planter en façade avec la D976 pour renforcer l'ambiance naturelle de part et d'autre de la route et créer un filtre végétal pour les futurs bâtiments, avec de la végétation à dominante locale .Mettre en valeur l'étang dans l'aménagement du secteur

En synthèse.

Le cadre paysager est rural et ordinaire, rehaussé par la présence des bâtiments traditionnels du corps de ferme, mais dans un environnement routier avec la proximité du carrefour entre les D976 et D724. La topographie, en léger contrebas par rapport à la route, peut facilement permettre l'intégration d'une future opération.

Les risques et nuisances sont limités et gérables. Ils concernent la route, du fait de la proximité du carrefour et de la voie d'insertion sur une partie de la façade de la zone At.

L'urbanisme est à construire. L'existant, soit l'ancien corps de ferme, est un point de départ à utiliser pour l'aménagement de l'ensemble de la zone. Il est donc à conserver et à mettre en valeur par les futurs aménagements. Les futures constructions devront se fondre dans le paysage rural avec une architecture adaptée aux lieux, par ses formes et ses tons.

Le premier plan est essentiel à traiter. Le second plan pourra facilement s'intégrer compte tenu de la topographie et de la nature du projet qui concerne des bâtiments de taille limitée et nécessairement accompagnés de plantations pour être attractifs (tourisme).

Le recul de 75 mètres imposé par la loi Barnier peut donc être réduit.

Dispositions réglementaires.

Il sera imposé un recul de 35 mètres de l'axe de la D976 pour les futures constructions dans la zone At du PLU. Ce recul permettra de conserver en premier plan uniquement les bâtiments actuels à l'architecture traditionnelle du corps de ferme. Ils resteront le point d'appel dans le paysage rural, depuis la route.

Dans cette distance de 35 mètres se situent la maison d'habitation, le grand bâtiment d'exploitation côté ouest avant la partie plus basse en extension, et un bâtiment côté est complétant la forme en U du corps de ferme.

La distance de 35 mètres par rapport à l'axe, représente par rapport à la limite avec l'emprise de la voie un recul de 22 mètres à l'est à 29 mètres à l'ouest.

Une orientation d'aménagement et de programmation (OAP) est réalisée pour encadrer le traitement du premier plan de la zone At face à la route. Le bâti ancien doit être conservé. L'espace de part et d'autre sera végétalisé pour que la zone d'hébergement soit à l'écart des nuisances dues au bruit et pour que le bâti soit intégré dans le paysage rural.

Un secteur préférentiel d'implantation des hébergements touristiques est indiqué pour ne pas diluer les hébergements dans l'ensemble du secteur mais au contraire les regrouper, et avoir sur le reste de ce secteur une utilisation de nature agricole (verger, maraichage...) ou en espace vert.

Pour la sécurité, l'accès sera imposé du côté ouest des bâtiments existants. Il sera ainsi éloigné de la voie d'insertion de la D724 sur la D976.

Après le premier plan de la zone, il faudra en particulier prendre en compte la présence d'un étang à conserver, et le passage d'une ligne électrique sous laquelle le passage d'une voie nord/sud peut se caler.

Des dispositions réglementaires sont à prévoir pour l'intégration du bâti, la qualité des aménagements dans le paysage rural et le respect de l'environnement, notamment :

- les façades des bâtiments seront en bois ;
- la hauteur des bâtiments sera limitée à R+C et elle devra être nettement inférieure à la hauteur des bâtiments existants le long de la route (habitation et ancien grand bâtiment d'exploitation) ;
- les toits auront une pente de 30° minimum ;
- les couvertures seront réalisées en matériau parmi les aspects suivants : ardoise, tuile ;
- les clôtures en limite avec la route seront constituées d'une haie végétale à dominante d'essences locales, et éventuellement d'un grillage de couleur foncée en accompagnement, d'une hauteur limitée à 2 mètres et en second plan par rapport à la haie ;
- les aires de stationnement collectif devront être traitées en matériaux perméables (revêtements poreux, dispositifs alvéolaires...) et accompagnées d'aménagements paysagers. Elles ne sont pas autorisées dans la bande de recul de 35 mètres ;
- les eaux de pluie devront être infiltrées sur place.

■ Orientations d'aménagement et de programmation

Secteur d'OAP

LA BÉRTHELOTIERE - ZONE At

4,54 ha

Aménagements

Retrait des constructions

Voie intérieure

Accès sur la zone (E : entrée / S : sortie)

Maintien des anciens bâtiments

Secteur préférentiel d'implantation des hébergements touristiques

Haies et arbres à conserver ou à créer

Fossé à conserver en périphérie

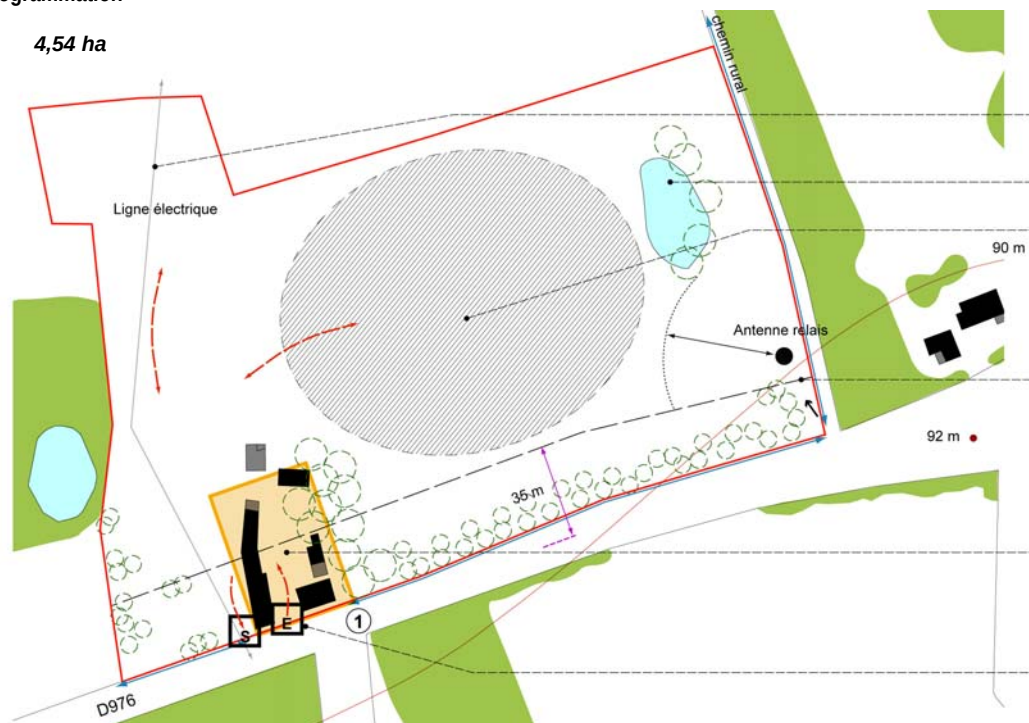
Eloignement des hébergements par rapport à l'antenne relais (indicatif)

Accès à maintenir pour l'antenne relais

Point particulier d'aménagement

Etat des lieux en périphérie du site

Boisement



Caler la voie N/S sous la ligne électrique, le cas échéant

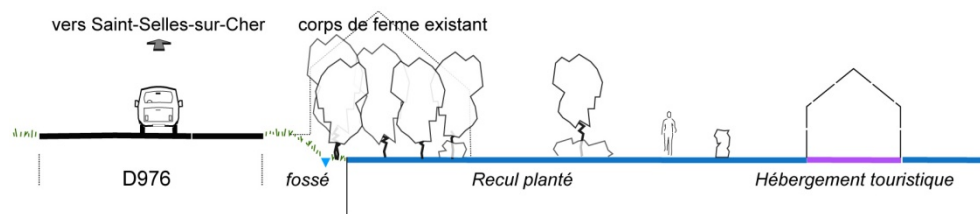
Mettre en valeur l'étang dans l'aménagement du secteur

Secteur préférentiel d'implantation des hébergements, pour ne pas diluer les constructions

Recul pour les nouvelles constructions de 35 mètres par rapport à l'axe de la D976 : plantations à l'est de l'ancien corps de ferme, dont arbres de haute tige ; plantations et aménagements d'entrée de zone à l'ouest de l'ancien corps de ferme. Marge de recul de 35 mètres sans aire de stationnement

Utiliser le corps de ferme dans l'aménagement de la zone
Préserver une vue sur la façade perpendiculaire à la voie du bâtiment de ferme traditionnel côté ouest

Sécuriser l'accès à la zone



Le corps de ferme est à conserver. La visibilité sur la façade ouest du bâtiment perpendiculaire à la D976 est également à conserver. Les aménagements d'entrée de zone et les plantations en bosquet (arbres et arbustes par petits groupes) devront le permettre.



Côté est de l'ancien corps de ferme, les plantations à dominante d'essences locales, conservées ou créées, permettront de filtrer la vue sur les futurs bâtiments et de limiter le bruit par effet coupe-vent.

3.2.2. Projet d'extension de l'activité automobile à la Gendretière (UYa) : analyse du secteur et orientations d'aménagement et de programmation

Loi Barnier : analyse par thème (art. L.111-8)	Atouts	Handicaps	Dispositions
Nuisances (bruit, pollution atmosphérique)	.Faible densité générale d'habitations autour de l'entreprise	.Développement de la zone UYa en direction d'une habitation qui sera à 18 mètres de la limite de l'entreprise	-
Sécurité (sécurité routière, risques)	.Accessibilité sur la D724 et proximité du carrefour avec la D976 pour accéder à Gièvres ou Selles-sur-Cher .Secteur non concerné par des servitudes d'utilité publique .Secteur non identifié potentiellement humide	.D724 et D976 : Transports de matières dangereuses .Aléa argile moyen	.Pas de nouveaux accès sur la D724. Passage des véhicules par l'accès existant sur le chemin de la Berthelotière .Prendre en compte l'aléa argile pour la construction
Urbanisme (tissu bâti, implantations et composition urbaine)	.Faible linéaire d'extension le long de la D724 (environ 48 mètres)	.Zone en secteur rural peu urbanisé	.Dissimuler la zone de dépôt des véhicules
Architecture (volumes, aspects extérieurs)	.Projet d'extension de la zone de dépôt des véhicules	-	.Privilégier des matériaux et couleurs s'intégrant dans l'espace naturel : clôtures, bâtiments
Paysage (perspectives, aménagements des espaces publics et privés)	-	.Difficulté générale d'intégration des activités de casse-automobile dans le paysage .Bardage métallique beige en façade de l'activité existante le long de la D724, et deux véhicules surélevés sur un plateau, visibles des voies environnantes	. Privilégier des matériaux et couleurs s'intégrant dans l'espace naturel : clôtures, bâtiments .Planter quelques arbres de haute tige en bosquet à l'angle sud-ouest de la zone, au plus près de l'habitation existante à l'ouest

En synthèse.

L'environnement est routier avec la proximité du carrefour entre les D976 et D724. L'extension concerne un linéaire limité le long de la voie, de moins de 50 mètres. La façade actuelle de l'entreprise le long de la route s'étend sur environ 320 mètres.

Les risques et nuisances sont limités, avec une incidence faible pour les tiers. Il faudra prendre en compte la proximité d'une habitation pour limiter l'exposition aux nuisances. D'une façon générale, les dépôts de véhicules doivent être occultés du paysage. Les clôtures doivent s'intégrer dans le paysage. Ce sont les enjeux essentiels dans ce cas.

Le recul de 75 mètres imposé par la loi Barnier peut donc être réduit.

Dispositions réglementaires.

Il sera imposé un recul de 30 mètres de l'axe de la D724 pour les futures constructions dans la zone UYa du PLU. Ce recul permettra de réaliser une future construction en respectant globalement le recul actuel des bâtiments d'activité existants. La distance de 30 mètres par rapport à l'axe, représente par rapport à la limite avec l'emprise de la voie un recul de 22 mètres.

Une orientation d'aménagement et de programmation (OAP) est réalisée pour encadrer le traitement du premier plan de l'extension de la zone UYa face à la route.

Pour la sécurité, il n'y aura pas de nouveaux accès sur la D724.

Des dispositions réglementaires sont à prévoir pour l'intégration des installations, notamment :

- les façades des bâtiments devront être d'un ton s'harmonisant avec ceux des bâtiments existants (gris ou autres tons foncés...) ;
- la clôture à réaliser prolongera la clôture existante de façon à occulter le dépôt des véhicules : même hauteur et couleur, ton non brillant ;
- des végétaux en bosquet et proches de la limite séparative ouest accompagneront la réalisation de la clôture.

Pour accompagner l'aménagement, la collectivité pourrait planter en pied de clôtures pour un peu plus animer la façade urbaine, en rive de fossé.

■ Orientations d'aménagement et de programmation

LA GENDRETIERE - ZONE UYa

Secteur d'OAP



Aménagements

Retrait des constructions



Arbres en bosquet à créer



Accès interdit sur la D724

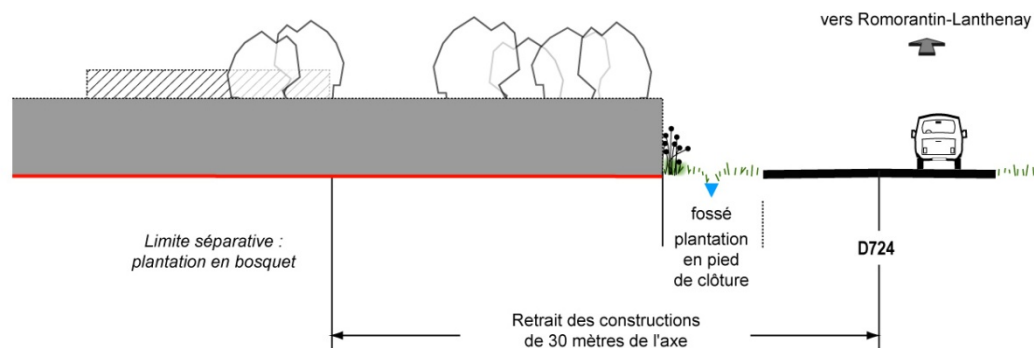
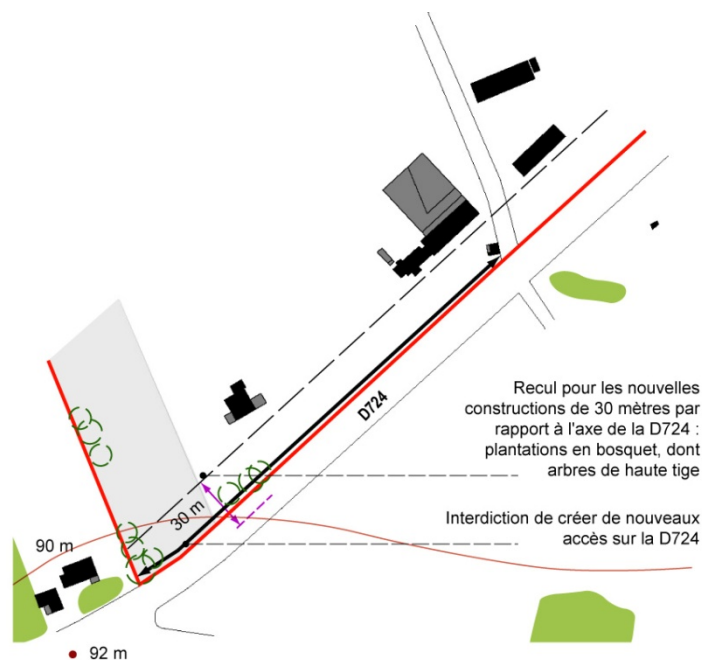


Etat des lieux en périphérie du site

Boisement



0 50 100 m

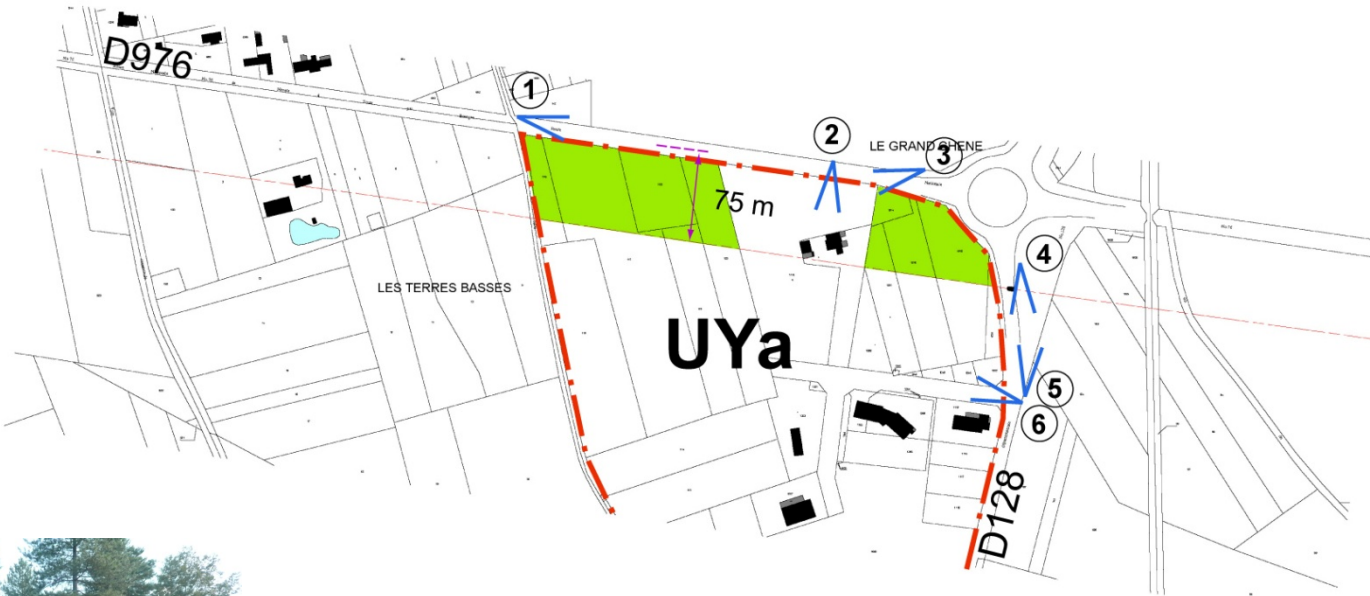
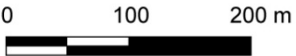


Le bardage métallique en clôture protège le site, mais son intégration est un peu difficile en l'état. La végétalisation sur le site, par des arbres en bosquet dépassant la clôture, et en pied de clôture par de la végétation animant la façade urbaine, permettrait de rompre un peu les caractères inerte et monotone.

Une teinte sombre permettrait également d'avoir un aspect moins tranché dans le paysage rural.

3.3. ZONE D'ACTIVITE DU GRAND CHENE : HORS ESPACE URBANISE, SECTEUR SOUMIS A LA LOI BARNIER

Zone urbaine UYa (projet)
Terrain non bâti dans la bande
de 75 mètres en zone urbaine UYa



Secteurs soumis à la loi Barnier.

La zone d'activité comprend 5 entreprises dont un hôtel, un restaurant, un magasin de fruits et légumes, une poissonnerie sur marché et une menuiserie. Implantation par rapport à la D976 :

- 41 mètres de recul environ pour le restaurant, bâtiment qui est le plus proche de la D976 (48 mètres par rapport à l'axe) ;
- les autres entreprises sont en second et troisième rideaux.

La façade de la zone UYa le long de la D976 est d'environ 370 mètres (photo 1) dont 130 mètres sont occupés par le terrain du restaurant (photos 2 et 3). L'accès à la zone d'activité se fait par la D128, environ 150 mètres au sud du rond-point (photo 6). Il n'existe aucun accès direct à la zone d'activité à partir de la D976.

La profondeur de la zone par rapport à la D976 est de 380 mètres globalement.

On ne voit peu les activités depuis la D976, sauf :

- le restaurant mais il est bien intégré dans le paysage forestier grâce à un recul des constructions d'environ 48 mètres de l'axe de la voie et à la conservation d'arbres le long de la départementale qui « filtrent » la vue ;
- le magasin de fruits et légumes depuis le rond-point. Les arbres et l'espace vert conservé en premier plan permettent de bien intégrer la zone.

Servitudes d'utilité publique et informations diverses.

Le secteur est concerné par trois servitudes d'utilité publique :

- la canalisation de gaz traverse la D976 au niveau du rond-point avec la D128. Elle traverse ensuite en biais le premier plan de la zone d'activité le long de la D976 (environ 60 mètres maximum en profondeur sur la zone d'activité, côté ouest) ;
- la zone de protection radioélectrique (PT1) couvre 80 % du nord de la zone d'activité, soit environ 10 ha sur 12,8 ha ;
- la zone de protection contre les obstacles aux liaisons hertziennes (PT2) couvre 70 % de l'est de la zone d'activité, soit environ 9,2 ha sur 12,8 ha.

Le secteur est situé dans un secteur potentiellement humide (étude INRA Orléans et Agrocampus Ouest à Rennes).

Autres caractéristiques géographiques :

- les terrains sont classés en aléa argile faible ;
- les terrains sont situés en-dehors d'une zone archéologique.

3.3.1. Zone d'activité du grand Chêne (UYa) : analyse du secteur et orientations d'aménagement et de programmation

Loi Barnier : analyse par thème (art. L.111-8)	Atouts	Handicaps	Dispositions
Nuisances (bruit, pollution atmosphérique)	.Zone d'activité à l'écart des habitations	-	-
Sécurité (sécurité routière, risques)	.Accès à partir de la D128, près du rond-point avec la D976 .Aléa argile faible	.D976 : Transports de matières dangereuses .Passage d'une canalisation de gaz sur la zone d'activité le long de la D976 .Secteur identifié potentiellement humide	.Accès uniquement par la voie intérieure existante de la zone d'activité, et à prolonger .Prendre en compte le passage de la canalisation de gaz et l'humidité potentielle des terrains
Urbanisme (tissu bâti, implantations et composition urbaine)	.Deux bâtiments groupés le long de la voie .Eloignement des bâtiments de la voie de 41 mètres minimum (48 mètres par rapport à l'axe) .Profondeur des terrains pour traiter le recul des constructions	.Zone en secteur rural peu urbanisé	.Conserver un recul des constructions significatif, conserver un premier plan arboré .Planter les futurs stationnements en-dehors du premier plan de la zone
Architecture (volumes, aspects extérieurs)	.Bâtiments du restaurant aux volumes limités le long de la voie .Topographie permettant d'intégrer le bâti	-	.Créer un étagement dans les hauteurs des bâtiments, moins élevés en premier plan le long de la D976, plus hauts dans les autres plans .Privilégier des matériaux et couleurs s'intégrant dans l'espace naturel : clôtures, bâtiments
Paysage (perspectives, aménagements des espaces publics et privés)	.Espace boisé en premier rideau, conservé par le restaurant situé le long de la voie (bâti intégré) .Section de route globalement boisée .Espace enherbé entre le carrefour et la zone d'activité	.Zone d'activité isolée, liée au carrefour entre la D976 et la D128	.Conserver un premier plan boisé le long de la D976, filtre végétal pour les futurs bâtiments .Privilégier des matériaux et couleurs s'intégrant dans l'espace naturel : clôtures, bâtiments

En synthèse.

La façade occupée par les entreprises s'étendra de 130 mètres à 370 mètres. L'environnement est boisé. Il faudra conserver cette ambiance de zone d'activité à la campagne, intégrée dans le paysage. C'est l'enjeu essentiel.

Les risques et nuisances sont limités. Le contexte routier est notamment favorable. Le passage d'une canalisation de gaz et l'humidité potentielle des terrains sont néanmoins à prendre en compte.

A la condition de maintenir cette ambiance boisée, où les bâtiments sont intégrés, le recul de 75 mètres imposé par la loi Barnier peut être réduit.

Dispositions réglementaires.

Il sera imposé un recul de 45 mètres de l'axe de la D976 pour les futures constructions. Ce recul permettra de réaliser une future construction en respectant globalement le recul actuel des bâtiments du restaurant existants. La distance de 45 mètres par rapport à l'axe, représente par rapport à la limite avec l'emprise de la voie un recul de 38 mètres.

Une orientation d'aménagement et de programmation (OAP) est réalisée pour encadrer le traitement du premier plan de la zone face à la route.

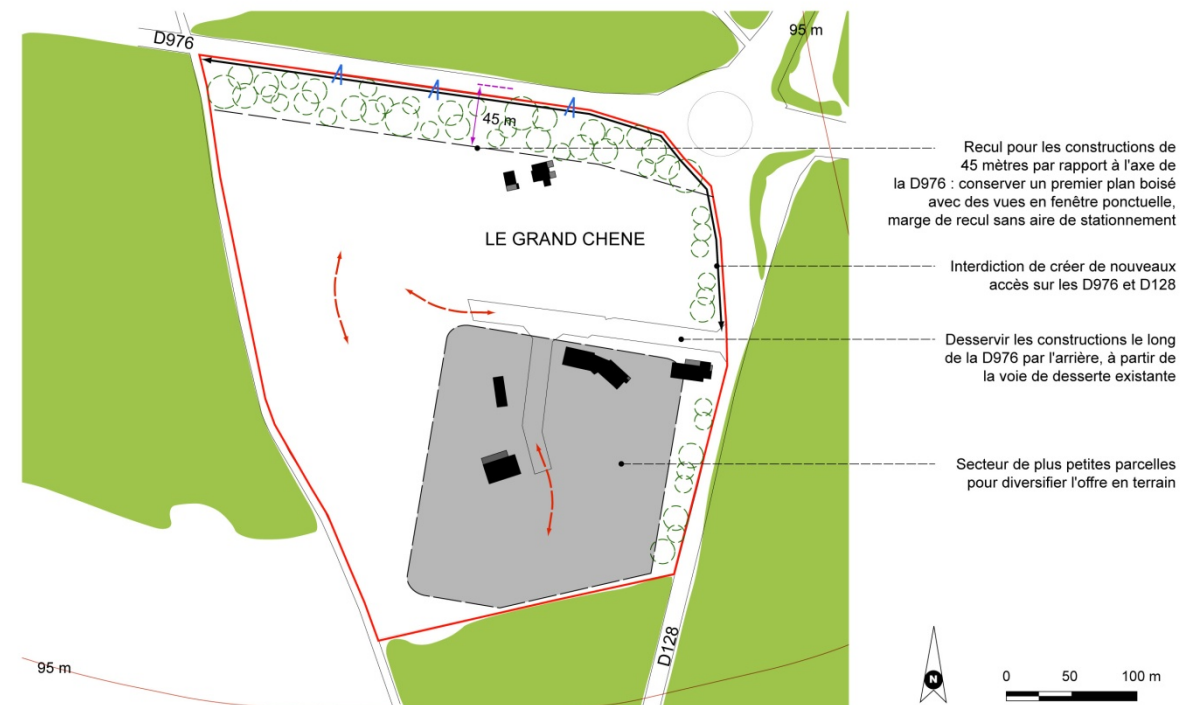
Pour la sécurité, il ne peut pas y avoir d'accès directs sur la D976. La route de desserte existante permet un accès pour l'ensemble de la zone.

Des dispositions réglementaires sont à prévoir pour l'intégration des installations, notamment :

- la hauteur des bâtiments est à limiter à 9 mètres dans la première bande constructible le long de la D976 ;
- des clôtures végétales sont à imposer dans la bande de recul des constructions de 45 mètres par rapport à l'axe de la D976 ;
- les clôtures devront être réalisées en grillage sur piquet ;
- les façades des bâtiments devront être d'un ton s'harmonisant avec ceux des bâtiments existants (gris ou autres tons foncés...).

■ Orientations d'aménagement et de programmation

LE GRAND CHENE - ZONE 1AUy 12,87 ha



Secteur d'OAP

Aménagements

Retrait des constructions

Voie intérieure

Vue en fenêtre ponctuelle

45 m

Haies et arbres à conserver ou à créer

Secteur de plus petites parcelles

Accès interdit sur la D976 et la D128



Etat des lieux en périphérie du site

Boisement



Le principe d'avoir des vues en fenêtre sur la zone d'activité ne suppose pas de supprimer tous les arbres. Des coupes pour éclaircir peuvent être suffisantes. Elles permettent de voir le second plan en conservant l'ambiance particulière du bois, à l'exemple de ce qui a été fait pour le restaurant.

3.4. CLOTURES LE LONG DES D724 ET D976 EN ZONES AGRICOLE ET NATURELLE

Plusieurs hameaux sont classés en zone agricole ou naturelle à l'occasion de la présente révision n°1 du Plan local d'urbanisme, dont certains ont une façade urbaine le long de la D724 : les Fromenteaux, le Chalet, le Chêne Raboteux. Ils étaient précédemment classés en zone urbaine U.

La zone urbaine du village de Saugirard a également été réduite le long de la D976, dans une partie où les constructions sont peu denses.

Ces secteurs construits comprennent des terrains qui sont clôturés principalement avec des haies, des grillages, certains sur des petits murets. Quelques clôtures sont constituées de brandes ou de murs d'un aspect plus urbain. La possibilité de se clôturer doit être préservée, en respectant l'ambiance naturelle du paysage le long des routes.

Aussi, le règlement d'urbanisme prévoira pour les zones A et N le long de ces deux départementales, la possibilité de se clôturer avec des haies à dominante d'essences locales et mélangées, pour être intégrées au paysage local, éventuellement doublées d'un grillage sur piquet de couleur foncée et limité à 2 mètres, pour la sécurité des habitants mais en conservant l'objectif d'intégration dans le paysage à travers la couleur et la limitation des hauteurs.



D976 - Saugirard



D976 - Noray



D724 - Les Fromenteaux



D724 - Les Fromenteaux



D724 - Les Fromenteaux



D724 - Le Chalet



D724 - Le Chalet