

DEPARTEMENT DU LOIRET
COMMUNE DE :

GY-LES-NONAINS

GEOMEXPERT

GEOMETRES EXPERTS ASSOCIES

1, Rue Nicéphore Niepce
45700 VILLEMANDEUR

Tel : 02.38.89.87.70

Fax : 02.38.89.11.28

E-mail : montargis@geomexpert.com

CARTE COMMUNALE

Vu pour être annexé à
l'arrêté en date de ce jour
Orléans, le 3 JUIN 2005

Le Préfet,
Pour le Préfet
et par délégation,
Le Secrétaire Général

B.-
Michel BERGUE

Observations :	Date :
Approuvé le	25 mars 2005

INTERVENANTS

MG-BM

**RAPPORT DE
PRESENTATION**

1

SOMMAIRE

Introduction	3
Définition de la carte communale	3
Objectifs de la révision	4
 PARTIE I - Présentation du territoire communal	 5
I – Situation administrative et géographique	6
II – Situation démographique	7
2.1 Le ralentissement de la croissance de la population	7
2.1.1 Fléchissement du taux de variation de la population	7
2.1.2 La structure par âge : une population plutôt jeune	9
2.1.3 La taille des ménages	10
2.2 Un parc de logements dominé par les résidences principales	11
III – Activité et mobilité	13
3.1 Données générales	13
3.1.1 Un taux de chômage en hausse	13
3.1.2 Les secteurs d'activités dominés par le tertiaire	13
3.1.3 Les emplois sur la commune	14
3.1.4 Les navettes : l'importance des flux domicile / travail	14
3.2 Une population active agricole en forte diminution	14
3.3 Les activités secondaires et tertiaires assez présentes	15
3.4 L'attractivité touristique	17
IV – Equipements et services à la population	18
4.1 Les équipements de superstructure et les services	18
4.2 La desserte en réseaux	20
4.2.1 Les réseaux divers	20
4.2.2 Le réseau d'alimentation en eau potable et protection incendie	21
4.2.3 L'assainissement	21
V – Milieu physique	22
5.1 Un relief accidenté	22
5.2 Géologie	22
5.3 Le réseau hydrographique dominé par l'Ouanne et le Loing	23
5.4 Caractéristiques patrimoniales et paysagères	23
5.4.1 Les servitudes paysagères	23
5.4.2 Eléments paysagers	24
VI – Eléments législatifs et réglementaires	29
6.1 Prescriptions nationales	29
6.2 Prescriptions réglementaires	31

6.2.1 Alimentation en eau potable	31
6.2.2 Assainissement	31
6.2.3 Divers	32
6.3 Servitudes applicables	32
6.3.1 Servitudes liées à l'élevage	32
6.3.2 Espaces boisés classés	32
6.3.3 Police de l'eau	32
6.3.4 Eau potable	33
6.3.5 Périmètre des 500 mètres	33
6.4 Éléments d'information	33
6.4.1 Conséquences de l'arrêté des risques d'exposition au plomb	33

PARTIE II - Dispositions adoptées et justification du zonage – Impact sur l'environnement **34**

VII – Parti d'aménagement retenu – Justification du zonage adopté **35**

7.1 Zone constructible (Zone C)	35
7.1.1 Définition	35
7.1.2 Justification des limites de la zone constructible	35
7.1.3 Développement communal et surfaces constructibles	37
7.2 Zone non constructible (Zone NC)	38

VIII – Incidences des choix d'aménagement sur l'environnement : préservation et mise en valeur **39**

8.1 Impacts globaux sur les réseaux	39
8.1.1 Impacts sur l'alimentation en eau potable et le réseau incendie	39
8.1.2 Impact sur l'assainissement	39
8.2 Impacts sur l'agriculture	39
8.3 Impacts paysagers	40
8.3.1 L'unité du village est préservée	40
8.3.2 Le paysage naturel	40
8.3.3 Le paysage urbain	40

IX – Application du Règlement National d'Urbanisme **41**

9.1 Dans la zone constructible (zone C)	41
9.2 Dans la zone non constructible (NC)	41

INTRODUCTION

Définition de la carte communale

Les communes non dotées d'un Plan Local d'Urbanisme (P.L.U.) sont soumises en matière d'urbanisme et de construction aux dispositions du Règlement National d'Urbanisme (R.N.U.) régit par les articles R 111-1 à R 111-27 du code de l'urbanisme, ainsi qu'à l'article L 111-1-2 dit de « constructibilité limitée » :

Art. L 111-1-2 (L. n°86-972, 19 août 1986, art. 1^{er} et L. n° 2000-1208, 13 déc. 2000, art. 202, II) :

« En l'absence de plan local d'urbanisme ou de carte communale opposable aux tiers, ou de tout document d'urbanisme en tenant lieu, seules sont autorisées, en dehors des parties actuellement urbanisées de la commune :

- L'adaptation, le changement de destination, la réfection ou l'extension des constructions existantes ;
- (L. n°2000-614, 5 juill. 2000, art. 8, 10) Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs, « à la réalisation d'aires d'accueil ou de terrains de passage des gens du voyage, » à l'exploitation agricole, à la mise en valeur des ressources naturelles et à la réalisation d'opérations d'intérêt national ;
- Les constructions et installations incompatibles avec le voisinage des zones habitées et l'extension mesurée des constructions et installations existantes ;
- (L. n° 95-115, 4 fév. 1995, art. 5-A-I et L. n° 2000-1208, 13 déc. 2000, art. 33) Les constructions ou installations, sur délibération motivée du conseil municipal, si celui-ci considère que l'intérêt de la commune, « en particulier pour éviter une diminution de la population communale », le justifie, dès lors qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages, à la salubrité et à la sécurité publique, qu'elles n'entraînent pas un surcroît important de dépenses publiques et que le projet n'est pas contraire aux objectifs visés à l'article L. 110 et aux dispositions des chapitres V et VI du titre IV du livre Ier ou aux directives territoriales d'aménagement précisant leurs modalités d'application.

Néanmoins, conformément à l'article L. 124-1 du code de l'urbanisme, les communes qui ne sont pas dotées d'un plan local d'urbanisme peuvent élaborer une carte communale (précisant les modalités d'application des règles générales d'urbanisme prises en application de l'article L 111-1 du même code) .

Tel est l'objet du présent document, que la commune de Gy-les-Nonains a souhaité établir.

La carte communale :

- ✓ **Comporte un rapport de présentation qui :**
 - **Analyse l'état initial de l'environnement et expose les prévisions de développement notamment en matière économique et démographique ;**
 - **Explique les choix retenus, notamment au regard des objectifs et des principes définis aux articles L 110 et L 121-1 du code de l'urbanisme, pour la délimitation des secteurs où les constructions sont autorisées.**
 - **Evalue les incidences des choix de la carte communale sur l'environnement et expose la manière dont la carte prend en compte le souci de sa préservation et de sa mise en valeur.**
- ✓ **Présente sur une carte la destination générale des sols et les espaces pouvant accueillir des constructions ;**

Objectifs de la révision

La carte communale ne doit plus être considérée comme une simple étape préparatoire à l'adoption d'un Plan Local d'Urbanisme. Elle est en effet l'occasion pour une commune rurale de réfléchir les quelques principes d'aménagement qui lui sont nécessaires.

PARTIE I - Présentation du territoire communal

I – SITUATION ADMINISTRATIVE ET GEOGRAPHIQUE

Canton	Château-Renard
Département	Loiret
Population	607 habitants (recensement de 1999)
Superficie	2013 ha

Gy-les-Nonains est une commune du département du Loiret. Elle est située à l'Est du département, à l'Est (à environ 10 km) de Montargis sous-préfecture du Loiret et pôle d'attraction principal par ses emplois, ses équipements et ses commerces, et à l'Ouest de Château-Renard, chef-lieu de Canton.

Gy-les-Nonains a pour communes limitrophes :

- Saint-Germain-des-Près, qui se situe sur la RD 943,
- Château-Renard à l'Est,
- Montbouy au Sud,
- Montcresson au Sud-Ouest et,
- Conflans-sur-Loing à l'Ouest.

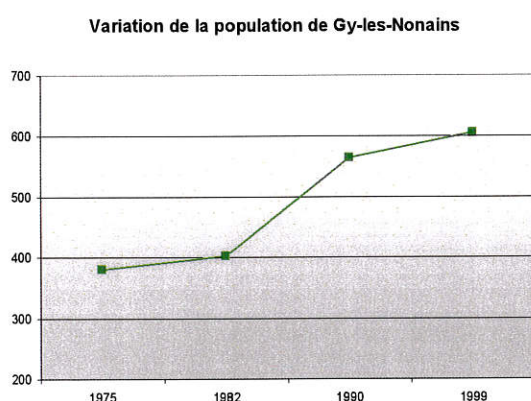
Le bourg, implanté au Nord de la Commune, constitue le point d'ancrage de l'urbanisation. Le reste du territoire communal est ponctué par plusieurs hameaux et exploitations agricoles.

II – SITUATION DEMOGRAPHIQUE

2.1 Le ralentissement de la croissance de la population

Population	1982	1990	1999
Commune de Gy-les-Nonains	404	565	607

(Source : INSEE – Recensement 1999)



La population de Gy-les-Nonains a progressé de 50.2 % depuis 1982. Cette hausse a été plus significative entre 1982 et 1990 qu'entre 1990 et 1999.

Ainsi la commune a gagné 42 habitants depuis 1990, alors qu'elle en avait gagné 161 au cours de la période précédente.

On observe une augmentation du nombre d'habitants au kilomètre carré par rapport à 1982, puisque la densité est passée de 20.1 hab./km² en 1982 à 30.2 hab./km² en 1999.

Cette densité est nettement inférieure à celle du Loiret (90.7 hab./km²) mais assez proche, quoique légèrement inférieure, à celle du canton de Château-Renard (34 hab./km²).

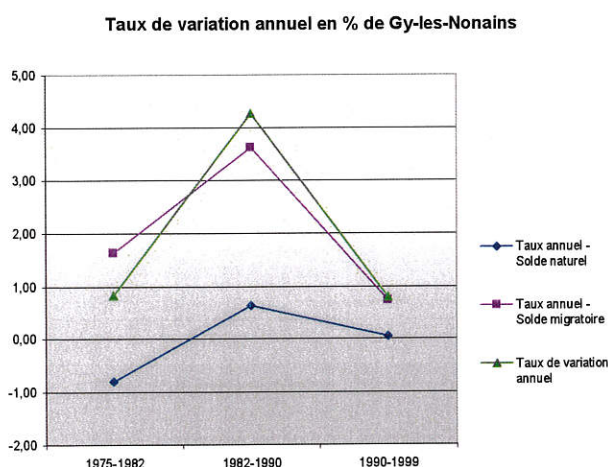
2.1.1 Fléchissement du taux de variation de la population

Taux de variation annuel en %	1975-1982	1982-1990	1990-1999
Commune de Gy-les-Nonains	+0.84	+4.28	+0.80
Canton de Château-Renard	+0.71	+1.23	+0.71
Département du Loiret	+1.27	+1.01	+0.70

(Source : INSEE – Recensement 1999)

Taux – Gy-les-Nonains	1975-1982	1982-1990	1990-1999
Naissances	24	67	53
Décès	46	43	50
Taux de natalité ‰	8.73	17.81	10.08
Taux de mortalité ‰	16.73	11.43	9.51
Taux annuel – solde naturel %	-0.80	+0.64	+0.06
Taux annuel – solde migratoire %	+1.64	+3.64	+0.74
Taux de variation annuel total %	+0.84	+4.28	+0.80

(Source : INSEE – Recensement 1999)



La chute du taux de variation annuel pendant la période 1990-1999 s'explique par un solde migratoire et un solde naturel en diminution.

L'augmentation de la population est due à un solde migratoire toujours positif quoiqu'en forte diminution mais souffre d'un solde naturel légèrement au-dessus de 0.

Ainsi, la commune de Gy-les-Nonains a continué au cours de la dernière décennie à accueillir de nouveaux habitants, mais en quantité plus restreinte.

La population communale a connu des fluctuations différentes de celles observées pour la population cantonale et départementale. Le pic de croissance entre les recensements de 1982 et 1990 est la conséquence d'une arrivée conséquente, pour la taille de la commune, de familles emménageant dans le lotissement communal du Buisson. Afin de poursuivre ce rythme en développant rationnellement l'espace, la commune a notamment sollicité la création de deux Zones d'Aménagement Différé à destination d'habitation. Cependant, la commune n'ayant pas eu l'opportunité d'obtenir la maîtrise foncière de ces zones, l'accueil de nouvelles populations n'a pu se réaliser avec l'aide des projets de Z.A.D..

La commune de Gy les Nonains souhaite voir sa population augmenter de 1 % par an, rythme un peu plus élevé qu'entre 1990 et 1999, mais qui lui permettrait d'accueillir en moyenne deux nouvelles habitations par an.

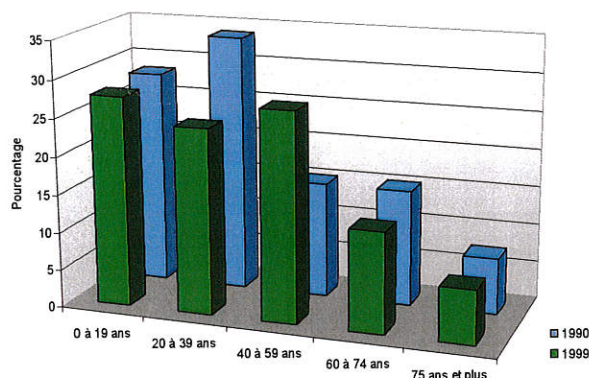
2.1.2 La structure par âge : une population plutôt jeune

Afin de dégager les tendances à venir, il convient de prendre en compte l'âge de la population communale :

Population totale par âge		1990	1999
0 à 19 ans		28.3 %	27.7 %
20 à 39 ans		33.8 %	24.4 %
40 à 59 ans		15.2 %	27.5 %
60 à 74 ans		15.2 %	13.3 %
75 ans et plus		7.4 %	7.1 %
Total	%	100.0 %	100.0 %
	Nombre	565	607

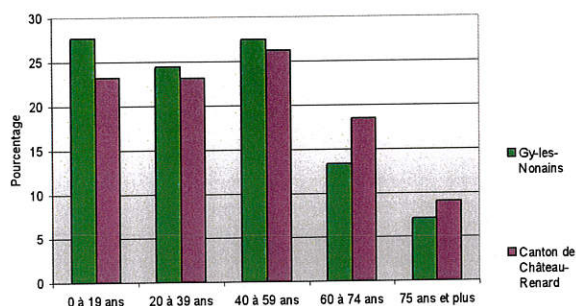
(Source : INSEE – Recensement 1999)

Tableau comparatif de la population de Gy-les-Nonains par âge en 1990 et en 1999



L'arrivée d'un certain nombre de ménages entre 1982 et 1990 a généré une augmentation de la part des « 20 à 39 ans » si bien que la part des « 40 à 59 ans » s'en est trouvée affaiblie. En 1999, on constate une répartition similaire dans les tranches d'âge inférieures à 60 ans. A ce rythme, on peut conjecturer que dans les années à venir le pourcentage de personnes âgées de plus de 60 ans augmentera par rapport aux périodes précédentes.

Tableau comparatif de la population par âge en 1999



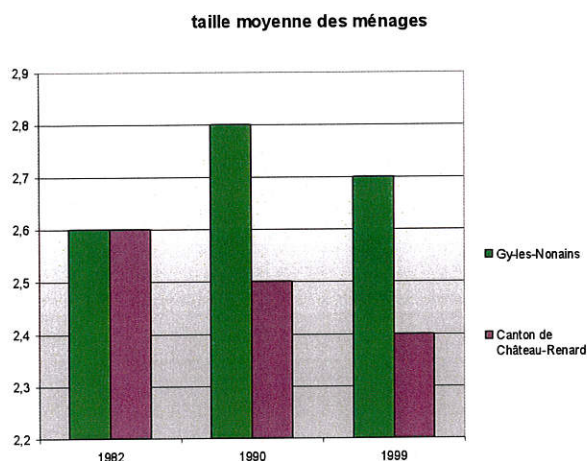
La population de Gy-les-Nonains peut être considérée comme une population jeune puisque la part des 0-39 ans représente la moitié de la population communale en 1999.

Sur la commune de Château-Renard, 80 personnes résident en maison de retraite. Il convient de prendre en compte cet effectif au regard des 9698 habitants domiciliés dans le canton de Château-Renard et représentés sous forme de tranche dans le graphique précédent.

2.1.3 La taille des ménages

Taille des ménages en 1999		
1 personne		19.6 %
2 personnes		29.8 %
3 personnes		20.4 %
4 personnes		23.1 %
5 personnes		5.8 %
6 personnes et plus		1.3 %
Total	%	100.0 %
	Nombre	225

(Source : INSEE – Recensement 1999)

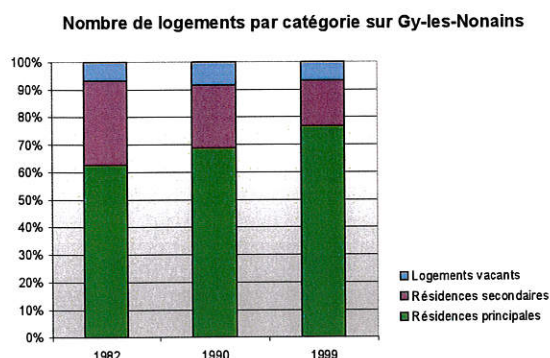


Après une augmentation importante de la taille des ménages entre 1982 et 1990, une très légère diminution de celle-ci s'est opérée entre 1990 et 1999. Elle est due à une arrivée en plus petit nombre de nouveaux ménages.

La taille des ménages dans le canton de Château-Renard est bien inférieure à celle de Gy-les-Nonains.

2.2 Un parc de logements dominé par les résidences principales

Nombre de logements par catégorie		1982	1990	1999
Résidences principales		62.5 %	68.5 %	76.5 %
Résidences secondaires		30.8 %	23.1 %	16.7 %
Logements vacants		6.7 %	8.4 %	6.8 %
Total	%	100.0 %	100.0 %	100.0 %
	Nombre	253	299	294



Le parc de logements situés sur la commune est constitué aux trois-quarts de résidences principales.

D'autant que l'on note une augmentation du nombre de résidences principales au détriment des résidences secondaires. Cette évolution est en corrélation avec l'évolution de la population.

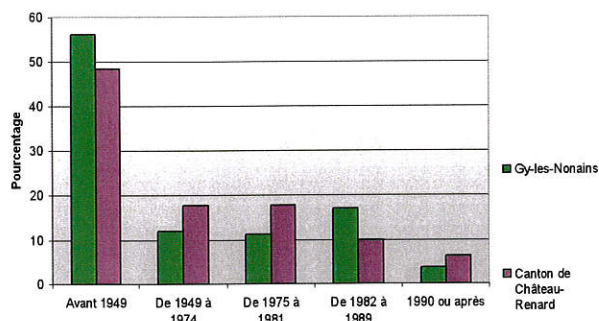
La croissance du parc de logements principaux correspond à un rythme de 1 % par an pour cette période.

Nombre de résidences principales selon le nombre de pièces		
1 pièce		0.9 %
2 pièces		5.8 %
3 pièces		22.2 %
4 pièces		30.7 %
5 pièces et plus		40.4 %
Total	%	100.0 %
	Nombre	225

Constitué à 98 % de maisons individuelles, le parc de logements principaux est occupé à 82 % par des propriétaires. Ce taux d'occupation n'était que de 75 % en 1990.

Comme le montre le tableau ci-dessus, le parc de résidences principales offre une diversité de taille mais non de produit qu'il s'agisse du statut d'occupation ou du type d'immeuble.

Tableau comparatif des époques d'achèvement des logements

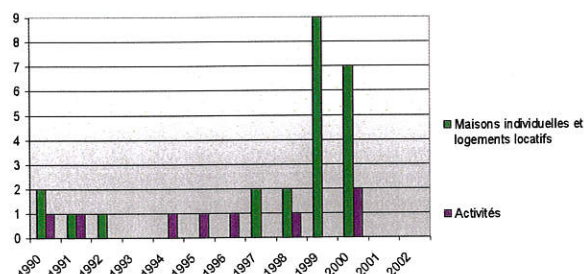


Nombre de logements selon l'époque d'achèvement

Avant 1949	56.1 %
De 1950 à 1974	11.9 %
De 1975 à 1981	11.2 %
De 1982 à 1989	17.0 %
1990 ou après	3.7 %
Total	100.0 %
	Nombre
	294

Le tableau ci-avant souligne le pic sérieux de logements édifiés entre 1982 et 1989, ceci étant directement lié à la réalisation du lotissement du Buisson.

Nombre de logements construits sur Gy-les-Nonains (d'après les permis de construire déposés)



Les nouveaux logements dédiés à l'habitation sont peu nombreux. Seules les années 1999 et 2000 se démarquent quelque peu : au cours de celles-ci, ont été respectivement construits 8 et 4 logements locatifs.

CONCLUSION

L'évolution d'une population de la taille de Gy-les-nonains est conditionnée par le moindre aménagement de zones à viabiliser.

Du fait de la proximité des principaux centres d'emploi, la pression foncière en matière d'habitat se ressent. Le zonage de la carte communale devra permettre de répondre à cette nouvelle demande de manière rationnelle.

Ces dernières années, les viabilisations de terrains pour des opérations de lotissement ont permis de rajeunir la population de Gy-les-Nonains avec l'arrivée de jeunes ménages.

Ce rajeunissement se poursuit aussi à travers la réalisation de logements collectifs, ce qui permet par ailleurs de diversifier le statut d'occupation des logements.

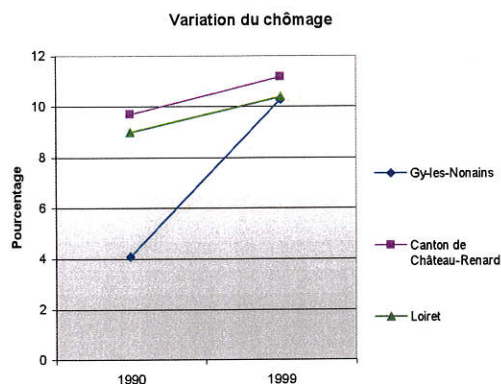
III – ACTIVITE ET MOBILITE

3.1 Données générales

3.1.1 Un taux de chômage en hausse

Type d'activité des 15 ans et plus	1982	1990	1999
Actifs occupés	96.3 %	95.9 %	89.7 %
Chômeurs	3.7 %	4.1 %	10.3 %
Total %	100.0 %	100.0 %	100.0 %
Population active*	181	256	291

* : La population active comprend les actifs ayant un emploi, les chômeurs et les militaires du contingent.

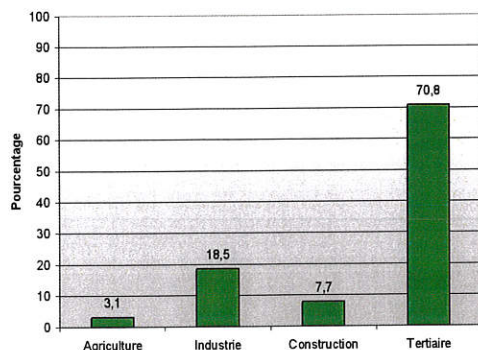


Le taux de chômage a fortement augmenté en 1999, passant de 4.1% en 1990 à 10.3 % en 1999, et touche davantage les femmes que les hommes (pour 1999, 15.1% pour les femmes contre 5.9% pour les hommes). Les tranches d'âge les plus exposées sont les 20-24 ans et les 55-59 ans.

Sa valeur vient se confondre avec les taux du canton de Château-Renard et du département du Loiret.

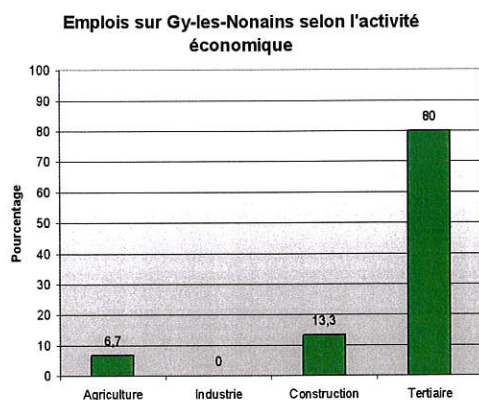
3.1.2 Les secteurs d'activités dominés par le tertiaire

Population active selon l'activité économique

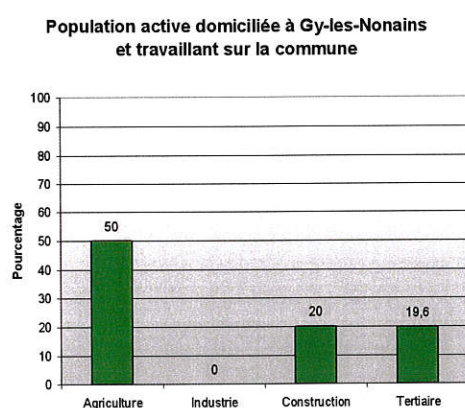


La majorité des actifs de Gy-les-Nonains exerce dans le secteur tertiaire.

3.1.3 Les emplois sur la commune



La commune de Gy-les-Nonains propose 60 emplois pour l'essentiel dans le secteur tertiaire. Notons que les activités de commerce et de services aux particuliers ont un poids important au sein du secteur tertiaire.



Parmi les 60 emplois proposés sur la commune, 44 d'entre eux concernent des personnes domiciliées à Gy-les-Nonains : soit un pourcentage de 73 %.

3.1.4 Les navettes : l'importance des flux domicile / travail

Il est à noter que plus de 80 % de la population active se déplace afin de se rendre sur le lieu de travail.

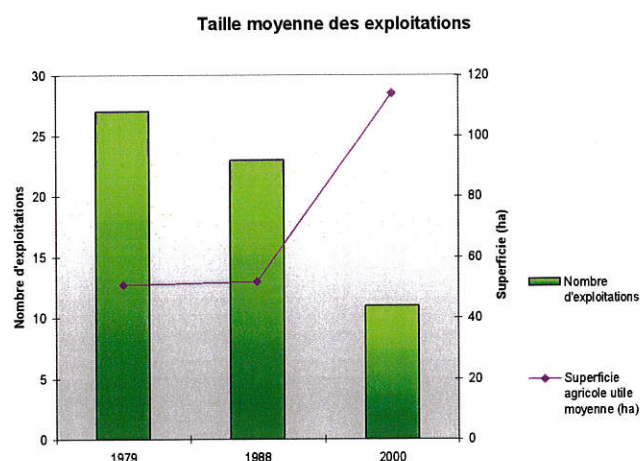
3.2 Une population active agricole en forte diminution

Taille moyenne des exploitations	1979	1988	2000
Nombre d'exploitations	27	23	11
Superficie agricole utile moyenne (ha)	51	52	114
Superficie agricole utile (ha)*	1382	1194	1253
Exploitations de plus de 100 ha			
Nombre	3	3	8
Superficie agricole utile moyenne (ha)	130	121	143

* : ces superficies sont celles des exploitations ayant leur siège sur la commune quelle que soit la localisation des parcelles.

La superficie agricole utile représente 71.6 % du territoire communal, soit 1441 ha.

Ainsi, les sièges d'exploitation ponctuent le paysage sur l'ensemble du territoire communal. A la vue du tableau et de ce graphique, nous constatons une chute du nombre d'exploitations entre 1988 et 2000 de plus de 50 %. Parallèlement, la superficie agricole utile a augmenté de 220%.



Effectifs	1979	1988	2000
Chefs et coexploitants à temps complet	20	15	11
Population familiale active sur les exp.*	58	50	20

* : elle comprend toutes les personnes, membres de la famille du chefs d'exploitation ou du coexploitant (y compris ceux-ci) travaillant sur l'exploitation.

De même, ce second tableau précise une très nette diminution du nombre de personnes travaillant dans les exploitations agricoles.

La population familiale active dans les exploitations passe ainsi de 50 personnes en 1988 à 20 en 2000.

3.3 Les activités secondaires et tertiaires assez présentes

La commune de Gy-les-Nonains compte 19 entreprises et commerces en 2003.

Quatre pôles d'activités peuvent être distingués au sein du territoire communal :

- ✓ Les activités liées au secteur de la construction et du tertiaire sont réparties pour l'essentiel autour du bourg de Gy-les-Nonains.



Quelques entreprises de service et un bar-tabac sont situés au centre du bourg.

- ✓ Une entreprise de réparation et de dépôt de véhicules est implantée au lieu-dit « La Michellerie ». Malgré la mise en place d'un rideau paysager, cette entreprise garde un impact environnemental très important.



- ✓ Une autre zone vouée à l'activité se situe au carrefour du Pâtis, soit au Sud-Ouest du centre-bourg. Ces activités récentes et de petite taille s'insèrent davantage dans le paysage.

- ✓ Enfin, la ZAD des Vignaux, emplantée à flanc de colline, est perceptible d'assez loin. Elle crée un point de vue sur de grands bâtiments et une végétalisation de part et d'autre de ceux-ci.



3.4 L'attractivité touristique

Deux éléments présentent un intérêt touristique à Gy-les-Nonains :

- ✓ Le sentier pédestre au sein de la vallée de l'Ouanne offre aux promeneurs un lieu de qualité et une diversité de paysages.
- ✓ Le plan d'eau communal présente un intérêt paysager spécifique. Il se distingue du paysage fermé et des milieux humides de la vallée de l'Ouanne.

La présence d'un gîte («Le Colombier») vient renforcer l'attractivité touristique de la commune.



IV – EQUIPEMENTS ET SERVICES A LA POPULATION

4.1 Les équipements de superstructure et les services

Les équipements publics sont assez sommaires :

- La Mairie est située à proximité de l'entrée Nord du Centre-bourg.



- Différents terrains de sport prennent place non loin du plan d'eau.

- L'école est quant à elle située à l'Est du bourg.

Il existe un regroupement pédagogique intercommunal entre les communes de Gy-les-Nonains et Saint-Germain-des-Prés.

Ce regroupement concerne les classes maternelles et primaires.



Effectif du regroupement scolaire	Effectif total	Effectif des élèves domiciliés à Gy-les-Nonains	
2002-2003	252	71	28.2 %
2001-2002	252	66	26.2 %
2000-2001	250	64	25.6 %
1999-2000	221	58	26.4 %
1998-1999	234	67	28.6 %

Si l'on a pu constater une diminution des effectifs domiciliés à Gy-les-Nonains en 1999, depuis, les effectifs ne cessent d'augmenter.

Gy-les-Nonains assure dès lors :

- Le Cours Elémentaire 2^{ème} année,
- Le Cours Moyen 1^{ère} année,
- Le Cours Moyen 2^{ème} année.

Les services de proximité sont quant à eux très restreints et les habitants sont amenés à se tourner vers les communes de Saint-Germain-des-Prés en premier lieu, puis vers Château-Renard et Montargis, pour obtenir de tels services.

4.2 La desserte en réseaux

4.2.1 Les réseaux divers

Le réseau de télécommunication

Le réseau de télécommunication est en grande partie aérien. Seule une partie est enterrée dans le centre-bourg.

Le réseau d'électricité

De même, le réseau électrique, en grande partie aérien, est pour une part enterré dans le centre-bourg.

Par ailleurs, deux lignes EDF à haute tension traversent l'Ouest du territoire communal. Ces deux lignes sont grevées d'une servitude d'utilité publique (servitude d'ancrage, d'appui, de passage, d'élagage et d'abattage d'arbres).



Le réseau de gaz

Il existe un réseau de gaz desservant le centre-bourg. Depuis la commune de Saint-Germain-des-Prés, ce réseau emprunte la voie reliant Saint-Germain-des-Prés, et dessert :

- La rue des Anciens Combattants
- La Grande Rue
- Une partie de la route de Montbouy
- Une partie de la rue de Château-Renard
- Une partie du Chemin du Carosse
- Une partie de la rue d'Arcy
- Une partie du chemin du Pâtis

4.2.2 Le réseau d'alimentation en eau potable et protection incendie

L'eau distribuée sur la commune de Gy-les-Nonains provient de deux forages, situés sur la commune de Château-Renard.

La commune de Gy-les-Nonains est d'ailleurs concernée par un périmètre de protection éloigné et rapproché.

L'alimentation en eau potable est assurée pour l'essentiel par le château d'eau des Liziards et le réseau de distribution est structuré autour d'une canalisation principale assurant au bourg une bonne desserte et un certain nombre d'antennes alimentant les hameaux.

La protection incendie est assurée dans la majorité du bourg, mais elle est insuffisante dans la plupart des hameaux. La commune prendra donc les mesures qui s'imposent pour répondre à cette carence.

4.2.3 L'assainissement

Eaux usées

Assainissement collectif

Le bourg est desservi par un réseau d'assainissement de type séparatif. Les eaux usées sont traitées par la station d'épuration intercommunale implantée à St Germain des Près. Elle peut recevoir des effluents bruts supplémentaires.

Assainissement individuel

L'étude d'aptitude des sols met en évidence que les terrains étudiés sont en majorité défavorables à l'épandage souterrain, la présence d'un exutoire facilite le rejet des eaux usées traitées.

Eaux pluviales

Seul le bourg est concerné par un réseau d'eaux pluviales. Celui-ci se rejette en plusieurs endroits dans l'Ouanne.

Il sera indispensable de surveiller le volume des rejets dans cette rivière de débit moyen qu'il convient de protéger.

V – MILIEU PHYSIQUE

5.1 Un relief accidenté

Le relief tient une place déterminante dans la perception de Gy-les-Nonains.

En effet, le territoire communal repose sur un plateau, délimité au Nord par la Vallée de l'Ouanne et à l'Ouest par la vallée du Loing.

Ces **deux vallées sont encaissées**, et les dénivelées du coteau bordant le Loing sont conséquentes. L'altitude de l'Ouanne et du Loing est d'environ 100 m NGF.

Le **relief du plateau n'est pas uniforme** (altitude qui varie de 130 à 145 m NGF), puisque l'on note une succession de lignes de crêtes et de talwegs, qui sont majoritairement orientés Est/Ouest. Un certain nombre de ces talwegs rejoignent ainsi la rivière du Loing. Les principaux points hauts de ce plateau se situent dans le secteur de la Fleurière, du Colombier et plus au Sud, de Tourteville ou des Gesesmes.

Ces lignes de crêtes masquent visuellement le bourg comme les hameaux.

5.2 Géologie

- La commune est implantée sur des formations crayeuses de l'ère secondaire (crétacé supérieur notamment) qui ne sont visibles qu'au niveau des **vallées de l'Ouanne et du Loing**. Ces dernières sont recouvertes par des dépôts Eocène et Oligocène ainsi que par des formations superficielles.

Le fond de la vallée de l'Ouanne est occupé par des alluvions argileuses à éléments crayeux fins et silex alors que celles du Loing sont plus sableuses.

- Le **bourg** ancien repose sur des alluvions anciennes composées de sables et de galets.
- Le **plateau** est recouvert d'argile à silex, de calcaire du Gâtinais (calcaire blanc) et de formations à chailles (argile sablonneuse).

La plupart des sols est plutôt imperméable (texture argileuse). Les secteurs les plus perméables sont situés dans l'ensemble sur les coteaux des vallées.

5.3 Le réseau hydrographique dominé par l'Ouanne et le Loing

Le réseau hydrographique se compose :

- De la rivière de l'Ouanne au Nord de la commune. Cet affluent du Loing prend sa source à Ouanne (89) et se divise en plusieurs bras au sein de la plaine alluviale. Elle marque la séparation entre les communes de Gy-les-Nonains et de Saint-Germain-des-Près.

La vallée, sur la commune, est relativement plane.

L'Ouanne est un ruisseau de 1^{ère} catégorie au regard de la réglementation de la pêche (ouverture restreinte).



- De la rivière du Loing, parallèle au canal du Loing, et qui délimite la commune à l'Ouest.

Cette rivière supporte le surplus du canal.

Concernant les zones inondables, les services de la navigation s'appuient jusqu'alors sur des cartes d'aléas d'inondation du début du siècle. Dans le cadre de la réalisation d'un Plan de Prévention des Risques en matière d'inondation, des cartes des zones inondables sur l'Ouanne comme sur le Loing seront mises à jour.



5.4 Caractéristiques naturelles, patrimoniales et paysagères

5.4.1 Les zones naturelles protégées

Le territoire de Gy-les-Nonains est concerné par deux Zones Naturelles d'Intérêt Ecologique, Floristique et Faunistique (ZNIEFF).

Ces zones, de type ZNIEFF 2, constituent des grands ensembles naturels riches et peu modifiés ou offrant des potentialités biologiques importantes.

La ZNIEFF de la Vallée de l'Ouanne, dont le périmètre s'étend de Douchy à Amilly, présente un intérêt floristique et faunistique :

- ✓ L'Ouanne est une rivière de bonne qualité ou de qualité moyenne
- ✓ C'est un ensemble de milieux humides à eaux stagnantes comprenant des cariçaies et des aulnaies,
- ✓ Elle est occupée par une flore de prairies inondables.



La ZNIEFF de la Vallée du Loing, dont le périmètre s'étale de Montbouy à Conflans-sur-Loing, présente un intérêt écologique et paysager :

- ✓ C'est une vallée avec rivière à eaux courantes,
- ✓ Qui comprend des milieux humides variés composés de prairies humides et de boisements alluviaux.



L'existence de ces ZNIEFF sur la commune doit constituer un support pour promouvoir la qualité environnementale de ces sites.

5.4.2 Eléments paysagers

La superficie conséquente de la commune nous donne à voir une diversité de paysages. Plusieurs unités paysagères peuvent dès lors être distinguées :

Le paysage naturel

Le plateau au relief tourmenté

Le plateau donne à voir des perspectives sur les éléments bâtis et la végétation.

C'est donc essentiellement depuis les lignes de crête que se dégagent des vues panoramiques sur une large partie de territoire communal. Au premier plan de ces vues, les parcelles agricoles sont ponctuées par des hameaux boisés.

Les vallées de l'Ouanne et du Loing et leurs coteaux

Ces vallées, constituées de paysages verdoyants et protégés de l'activité urbaine, se composent de prairies humides, de rivières et d'importantes zones boisées liées à



l'exploitation forestière.

Elles offrent des vues attrayantes avec au premier plan les lits des rivières.

Ces vues se referment ensuite rapidement sur des espaces boisés denses et d'une hauteur conséquente. Le coteau du Loing est assez escarpé et achève de fermer les vues sur la vallée.

Les parcelles boisées

Les principaux massifs boisés sont surtout situés à l'Ouest et au Nord du territoire communal et notamment dans la vallée de l'Ouanne (bois de Vaux, des Chabannes).

Ils ponctuent par ailleurs l'ensemble du territoire communal, généralement à proximité des hameaux.

Le paysage urbain et bâti

Le paysage urbain se compose du bourg et de ses extensions ainsi que des différents hameaux qui ponctuent le plateau.

Le bourg



Le bourg s'étend le long de la vallée de l'Ouanne sur la route de Château-Renard.

Il est implanté le long d'une rue principale sur laquelle se sont greffées quelques voies secondaires.

La bâti ancien se caractérise par :

- Des constructions alignées ou avec un retrait,
- Des constructions accolées les unes aux autres,
- Des bâtiments peu élevés composés principalement d'un rez-de-chaussée et d'un premier étage mansardé,
- Des encadrements en brique rouge,
- Des enduits de couleur crème plus ou moins foncés.



L'église Saint Sulpice, classée monument historique, représente une des richesses de ce bourg. D'autant que les aménagements réalisés à ses abords, et notamment le sentier bordant un des bras de la rivière de la rivière de l'Ouanne, viennent renforcer l'attrait architectural de ce monument.



Les extensions récentes

L'urbanisation récente s'est opérée en périphérie du bourg, en retrait à l'Ouest et à l'Est de la rue principale.

Plusieurs constructions individuelles au Sud du Pâtis et le long de la voie du Carrosse, symbolisent ces extensions récentes.

De même que le lotissement du buisson (au Sud Est du bourg) composé de 35 lots centrés autour d'une place engazonnée crée un quartier à lui-seul, en lisière des zones agricoles.

Les ZAD : les « dents creuses » du bourg



La ZAD du Buisson et celle du Carrosse constituent deux espaces non bâtis au sein du bourg, et sont actuellement voués à l'agriculture.

Elles sont idéalement placées en matière d'urbanisation future, mais la commune n'en a pas la maîtrise foncière.

Les hameaux

Les hameaux classés en zone urbanisable dans la précédente carte communale sont situés le long des voies secondaires et répartis au Centre et au Sud du territoire communal :

- La Chenillote - VC n°2 de Montcresson à Gy-les-Nonains
- Les Terreforts - Chemin Rural n°20
- Toisy - Chemin Rural n°17 dit du Gué de Toisy
- La Grange-Chartier - Chemin Rural n°6
- Les Comtes - Voie Communale n°9
- Les Bressesières - Voie Communale n°3 de Montbouy à Gy-les-Nonains



Si l'espace environnant le Château de Changy ne peut pas être considéré à proprement parler comme un hameau, il semble important d'en noter la qualité paysagère et l'intérêt de sa mise en valeur.

Les entrées de centre-bourg

Les entrées de centre-bourg ont un impact conséquent sur la perception et l'image du territoire communal.

Deux entrées sont remarquables à Gy-les-Nonains :

- L'entrée Nord (entrée principale) : le franchissement de la rivière de l'Ouane, la vue sur les lavoirs et le bâti ancien entretenu au second plan offre une image positive de la commune dans un cadre champêtre et agréable.

Cette entrée devra faire l'objet de la plus grande attention quant à la préservation de son paysage naturel comme urbain.



- L'entrée Est : est également d'une grande richesse paysagère et visuelle. Elle dispose des éléments générateurs d'un patrimoine riche et de qualité : l'Eglise Saint-Sulpice, un des bras de l'Ouane, des sentiers pédestres bordant le cours d'eau, des arbres et des haies se mariant avec la rue sinueuse traversant le centre-bourg.

Comme pour l'entrée Nord, ces vues devront faire l'objet d'une protection particulière.



Les deux autres entrées, secondaires, au Sud du Bourg, devront être préservées au regard du relief et du paysage bâti.

VI – ELEMENTS LEGISLATIFS ET REGLEMENTAIRES

6.1 Prescriptions nationales

LES PRESCRIPTIONS GÉNÉRALES DU CODE DE L'URBANISME

☞ **L'article L. 110 du code de l'urbanisme qui définit le cadre général de l'intervention des collectivités locales en matière d'aménagement** (L. n° 83-8, 7 janv. 1983, art. 35, L. n° 87-565, 22 JUILL. 1987, ART. 22-I, L. n° 91-662, 13 juill. 1991, art. 5 et L. n°96-1236, 30 déc. 1996, art. 17-I-1).

« Le territoire français est le patrimoine commun de la nation. Chaque collectivité publique en est le gestionnaire et le garant dans le cadre de ses compétences. Afin d'aménager le cadre de vie, d'assurer sans discrimination aux populations résidentes et futures des conditions d'habitat, d'emploi, de services et de transports répondant à la diversité de ses besoins et de ses ressources, de gérer le sol de façon économe, d'assurer la protection des milieux naturels et des paysages ainsi que la sécurité et la salubrité publiques et de promouvoir l'équilibre entre les populations résidant dans les zones urbaines et rurales et de rationaliser la demande de déplacements, les collectivités publiques harmonisent, dans le respect réciproque de leur autonomie, leurs prévisions et leurs décisions d'utilisation de l'espace. »

☞ **L'article L. 121-1 du code de l'urbanisme qui définit les objectifs des documents d'urbanisme :**

« Les schémas de cohérence territoriale, les plans locaux d'urbanisme et les cartes communales déterminent les conditions permettant d'assurer :

- ✓ L'équilibre entre le renouvellement urbain, un développement urbain maîtrisé, le développement de l'espace rural, d'une part, et la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières et la protection des espaces naturels et des paysages, d'autre part, en respectant les objectifs du développement durable ;
- ✓ La diversité des fonctions urbaines et la mixité sociale dans l'habitat urbain et dans l'habitat rural, en prévoyant des capacités de construction et de réhabilitation suffisantes pour la satisfaction, sans discrimination, des besoins présents et futurs en matière d'habitat, d'activités économiques, notamment commerciales, d'activités sportives ou culturelles et d'intérêt général ainsi que d'équipements publics, en tenant compte en

particulier de l'équilibre entre emploi et habitat ainsi que des moyens de transport et de la gestion des eaux.

- ✓ Une utilisation économe et équilibrée des espaces naturels, urbains, périurbains et ruraux, la maîtrise des besoins de déplacement et de la circulation automobile, la préservation de la qualité de l'air, de l'eau, du sol et du sous-sol, des écosystèmes, des espaces verts, des milieux, sites et paysages naturels ou urbains, la réduction des nuisances sonores, la sauvegarde des ensembles urbains remarquables et du patrimoine bâti, la prévention des risques naturels prévisibles, des risques technologiques, des pollutions et des nuisances de toute nature. »

LES ARTICLES DU CODE DE L'URBANISME DITS « D'ORDRE PUBLIC »

- ➡ Article R 111-2 du code de l'urbanisme relatif à la salubrité et à la sécurité publique
- ➡ Article R 111-3-2 du code de l'urbanisme relatif au site et au vestige archéologique
- ➡ Article R 111-4 du code de l'urbanisme relatif aux accès et voirie
- ➡ Article R 111-14-2 du code de l'urbanisme relatif aux préoccupations environnementales
- ➡ Article R 111-15 du code de l'urbanisme relatif aux directives nationales d'aménagement
- ➡ Article R 111-21 du code de l'urbanisme relatif au volume et à l'aspect des constructions

LES OBLIGATIONS DES DIFFÉRENTS TEXTES LÉGISLATIFS ET RÉGLEMENTAIRES RELATIFS À LA PLANIFICATION

- ➡ La loi « paysages » du 8 janvier 1993 qui impose l'inventaire et la sauvegarde des éléments marquants du paysage.
- ➡ La loi « Barnier » du 2 février 1995 relative au renforcement de la protection de l'environnement et plus précisément qui vise à mieux maîtriser l'urbanisation aux abords des axes routiers à grande circulation (article L 111-1-4 du code de l'urbanisme).
- ➡ La loi sur la prise en compte des risques majeurs du 22 juillet 1987.
- ➡ La loi sur l'eau du 3 janvier 1992.
- ➡ La loi sur l'élimination des déchets du 13 juillet 1992.
- ➡ La loi « bruit » du 13 décembre 1992.
- ➡ La loi sur l'air du 30 décembre 1996.

6.2 Prescriptions réglementaires

6.2.1 Alimentation en eau potable

Conformément à l'article L. 1321-2 du Code de la Santé Publique et en application de la loi sur l'eau du 3 janvier 1992, les forages destinés à l'alimentation en eau potable doivent faire l'objet d'une déclaration d'utilité publique des périmètres de protection.

Conformément à l'article 14 du règlement Sanitaire Départemental, tout immeuble desservi par une voie publique ou privée comportant une conduite de distribution d'eau potable, qu'il soit directement riverain ou en enclave, doit être relié à cette même conduite par un branchement.

6.2.2 Assainissement

Au vu de la loi sur l'eau de 1992 et de l'article L. 2224-10 du Code Général des Collectivités Territoriales, les communes ont l'obligation de réaliser leur schéma directeur d'assainissement permettant de délimiter les zones assainies de façon non collectives et les zones desservies par le réseau d'assainissement collectif ou prochainement équipées. Ce document doit être approuvé par le conseil municipal avant et après une enquête publique.

Pour tout nouvel immeuble non raccordable au réseau d'assainissement collectif ou pour toute réhabilitation de filière d'assainissement non collectif, les dispositifs d'assainissement non collectif doivent être conformes à l'arrêté du 6 mai 1996 fixant les prescriptions techniques des dispositifs d'assainissement non collectif.

L'article L. 3331-1 du Code de la Santé Publique impose aux administrés, desservis par le réseau collectif des eaux usées, de se raccorder dans un délai de 2 ans. Des dérogations pour des prolongations de délai ou des exonérations de raccordement peuvent être autorisées au titre de l'arrêté du 19 juillet 1960.

L'arrêté préfectoral du 15 janvier 1999 autorise les puits d'infiltration destinés à recevoir les effluents des systèmes d'assainissement non collectif, pour les réhabilitations de filières des bâtiments existants et dans l'impossibilité d'infiltration directe des eaux usées traitées.

En application de l'article L. 421-3 du Code de l'Urbanisme, en cas d'absence de filières d'assainissement non réglementaire, la demande de permis de construire sera refusée.

6.2.3 Divers

En application des articles R. 111-2 et R. 111-3-1 du Code de l'Urbanisme, les projets exposés aux nuisances ou générant ces nuisances peuvent être refusés pour trouble de l'ordre public.

Les distances entre les bâtiments d'élevage et les habitations (et réciproquement) seront à respecter au vu de l'article L.111-3 du Code Rural.

L'arrêté préfectoral du 18 septembre 2001 a classé l'ensemble du département en zone à risque d'exposition au plomb.

6.3 Les principales contraintes

Ces servitudes régies par des dispositions législatives et réglementaires spécifiques à chacune d'entre elles doivent être prises en compte dans l'élaboration du zonage de la carte communale.

Les servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation du sol de la commune sont les suivantes :

6.3.1 Contraintes liées à l'élevage

- ✓ Madame NATHHORST, lieu-dit « La Commanderie » : élevage de chiens :
 - ➡ marge de recul de 100 m.
- ✓ GAEC de Maugelus, lieu-dit « Maugelus » : élevage de bovins.
 - ➡ marge de recul de 100 m.
 - ➡ si stabulation : marge de recul de 50 m.
- ✓ GAEC de Renardeau, lieu-dit « Les Laubins » : élevage de bovins.
 - ➡ marge de recul de 100 m.
 - ➡ si stabulation : marge de recul de 50 m.

6.3.2 Espaces boisés

Il convient de respecter la réglementation sur les espaces boisés et les défrichements.

6.3.3 Police de l'eau

Devront être respectées les servitudes de passage le long des cours d'eau non domaniaux (article L215-19 du Code de l'environnement).

Devront être prohibées dans les zones inondables toutes constructions, digues et aménagements.

6.3.4 Eau potable

Les deux forages situés sur la commune de Château-Renard et alimentant la commune de Gy les Nonains ont fait l'objet d'une déclaration d'utilité publique.

Un arrêté préfectoral du 18 mars 1997 instaure des périmètres de protection autour des deux forages et prescrit des servitudes applicables à chaque périmètre.

Une partie du territoire de Gy les Nonains est concernée par les servitudes applicables au périmètre de protection éloigné de ces deux forages.

Voir en **annexe** les périmètres de protection instaurés par acte déclaratif d'utilité publique.

6.3.5 Périmètre des 500 mètres

L'église Saint Sulpice est inscrite à l'inventaire des Monuments Historiques par arrêté du 6 octobre 1925.

D'autre part, le territoire de Gy les Nonains est pour partie affecté par le périmètre de protection des Monuments Historiques de l'église Saint Germain à Saint Germain des Prés.

Le portail Nord de la façade Ouest a été inscrit à l'inventaire des Monuments Historiques par arrêté du 3 octobre 1929.

6.4 Éléments d'information

6.4.1 Conséquences de l'arrêté des risques d'exposition au plomb

Par arrêté préfectoral du 18 septembre 2001, l'ensemble du département du Loiret est classé zone à risque d'exposition au plomb. Cela implique de réaliser un état des risques d'accessibilité au plomb. Cet état doit être annexé à toute promesse unilatérale de vente ou d'achat, à tout contrat réalisant ou constatant la vente d'un immeuble affecté en tout ou partie à l'habitation, construit avant le 1^{er} janvier 1948. Cet état doit avoir été établi depuis moins d'un an à la date de la promesse de vente ou d'achat ou de contrat susvisé.

PARTIE II - Dispositions adoptées et justification du zonage – Impact sur l'environnement

Après l'état des lieux de la commune, cette deuxième partie explique la démarche qui a permis à l'équipe communale de déterminer le zonage de la carte communale. Les incidences environnementales, économiques, urbanistiques et paysagères ont été déterminantes dans leurs choix.

VII – PARTI D'AMENAGEMENT RETENU – JUSTIFICATION DU ZONAGE ADOPTE

La carte communale divise le territoire communal de Gy-les-Nonains en deux zones déterminées en fonction de la destination des sols.

7.1 Zone constructible (Zone C)

7.1.1 Définition

Dans cette zone sont autorisées les constructions nouvelles à usage d'habitation ainsi que toutes autres constructions ou installations ne créant pas de nuisances pour l'habitat.

Cette zone inclut donc l'espace urbanisé actuel et ses extensions.

Au sein de ce secteur, un sous-secteur Ca a été délimité. Il est réservé à l'implantation d'activités notamment celles qui sont incompatibles avec le voisinage des zones habitées.

7.1.2 Justification des limites de la zone constructible

La zone urbanisable englobe le bourg, depuis le lotissement communal du Buisson à l'Est jusqu'au secteur de la Michellerie à l'Ouest. Au Nord, elle se limite au bourg ancien. Au Sud, elle contient d'une part, le secteur urbanisé situé en bordure de la voie communale n°10 et la partie de la parcelle non bâtie située dans son prolongement. Elle comprend d'autre part habitations existantes et les parties de terrains non bâtis situées le long de la voie communale n°3.

Plusieurs hameaux ou écarts bâtis sont également englobés dans la zone urbanisable : Chenillotte, Les Bressières, Les Comtes, La Grange Chartier, Presles, Les Terreforts et Toisy.

La zone urbanisable à destination d'activités : il s'agit du secteur des Vignaux et de la Michellerie.

Les principaux changements par rapport à l'ancienne carte communale :

Le bourg

- ✓ La Michellerie : la commune a souhaité agrandir à l'Ouest la parcelle constructible dédiée à l'activité afin de prendre en compte l'implantation du bâtiment actuellement construit. Ainsi la parcelle cadastrée A n°262 devient entièrement constructible.

La commune a par ailleurs souhaité classer en zone inconstructible la parcelle B3 n°785 aujourd'hui occupée par un bassin.

Les parcelles B3 n°786 et 803 ont été classées constructibles afin d'uniformiser le périmètre urbanisable. Actuellement non desservies par la défense incendie et l'assainissement, la commune réalisera les travaux nécessaires lors de l'urbanisation de ces parcelles.

La parcelle B3 n°323 et une partie de la parcelle B2 n°567 ont été classées en zone inconstructible car elles sont aujourd'hui occupées par une ancienne carrière à ciel ouvert.

- ✓ La vocation d'activité de la zone constructible située au lieu-dit « le bourg » (parcelles B2 n°806-807-808) a été supprimée. Cette zone garde néanmoins son aspect constructible.
- ✓ Une partie des logements locatifs (cadastrés B2 n°822) n'était pas classée en zone constructible dans la précédente carte communale ; le périmètre de zone constructible englobera ces constructions.
- ✓ A l'Ouest du Buisson : sur la parcelle ZA n°64, la profondeur de la zone constructible par rapport à la voie communale n°3 a été fixée à environ 100m dans la précédente carte communale. Cette profondeur a été ramenée à 50m.

De plus, la parcelle ZA 72 est désormais classée en zone constructible dans un souci de logique et d'homogénéité.

Les réseaux d'adduction d'eau potable et d'eaux usées sont présents à proximité de cette zone. Il faudra assurer la défense incendie. Il est à noter que la canalisation d'eau

potable passant au droit des terrains a pour diamètre 63mm. Le réseau d'eaux pluviales passe à proximité des terrains et a pour diamètre 400mm.

- ✓ Entre le Buisson et les Vignaux à l'Est : la parcelle cadastrée ZA 76 appartient à la commune. Cette dernière souhaite rendre constructible une partie de cette parcelle afin d'y réaliser une opération d'urbanisme non encore établie. Seule une partie de la parcelle sera constructible afin de respecter le paysage environnant puisqu'une partie de cet espace est largement visible depuis le Sud du bourg et de la Michellerie.

Il faudra assurer la défense incendie ainsi que le prolongement du réseau d'eaux usées. La canalisation d'adduction d'eau potable se dirigeant vers les Vignaux a pour diamètre 50mm.

- ✓ ZAD des Vignaux : la commune a décidé de restreindre la constructibilité sur cette zone, cette dernière n'étant desservie ni par l'assainissement ni par l'incendie. Quant aux deux autres Z.A.D., les terrains sont toujours vierges de toute construction. La délibération qui a créé ces Z.A.D. a été prise en 1991. Une Z.A.D. a une durée de 14 ans. En 2005, ces Z.A.D. s'éteindront. La commune est fortement intéressée par la mise en place d'un Droit de Préemption sur ces deux zones et ce après l'approbation de la carte communale et au jour de l'extinction de la Z.A.D..

On notera qu'un certain nombre de terrains situés à proximité de la Z.A.D. du Carrosse ne sont pas protégés en matière d'incendie. Il est à noter que la canalisation d'eau potable située au droit des terrains a pour diamètre 63mm. Le réseau d'eaux usées passe au droit des terrains.

Les Hameaux

Le zonage des hameaux n'a pas été modifié par rapport à l'ancienne carte communale : la commune n'a pas souhaité les voir se développer afin de préserver la structure actuelle de son bâti d'une part et parce que les réseaux les desservant sont souvent limités (la défense incendie notamment y est inexistante) d'autre part.

7.1.3 Développement communal et surfaces constructibles

Les secteurs ainsi classés en zone constructible permettent de dégager une surface urbanisable de 15 hectares environ.

Cette surface est en accord avec les attentes communales relatives à la croissance de la population.

En effet, la commune souhaite accueillir deux nouveaux logements par an. En effectuant des prévisions sur 15 ans, nous pouvons considérer que les besoins en surface urbanisable seront les suivants :

Compte tenu

- ✓ Des besoins en terme de superficie et d'équipement (voirie nouvelle, espaces verts) pour un lot : 1 500 m²
- ✓ Du taux multiplicateur relatif aux opportunités foncières : 3

30 nouveaux logements dans quinze ans x 1 500 m² x 3 = 135 000 m² soit 13.5 ha

7.2 Zone non constructible (Zone NC)

Cette zone, comprenant l'ensemble du territoire communal non urbanisable, se compose :

- des terres agricoles
- des massifs boisés
- de la vallée de l'Ouanne qui mérite compte tenu de la qualité de son site et des risques d'inondation, d'être également préservée.

Dans ce secteur, seuls sont admis, l'adaptation, le changement de destination, la réfection ou l'extension des constructions existantes ou des constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs, à l'exploitation agricole ou forestière et à la mise en valeur des ressources naturelles.

7.3 Superficie des zones

La superficie totale du territoire communal est de 2 013 ha.

Dénomination	Superficie
Zone constructible	66.5 ha
Dont les extensions pour l'habitat	62 ha
Dont les extensions pour les activités	4.5 ha
Zone inconstructible	1 946.5 ha
Total de la superficie des zones	2 013 ha

VIII – INCIDENCES DES CHOIX D'AMENAGEMENT SUR L'ENVIRONNEMENT : PRESERVATION ET MISE EN VALEUR

8.1 Impacts globaux sur les réseaux

8.1.1 Impacts sur l'alimentation en eau potable et le réseau incendie

Il faudra prévoir le prolongement des réseaux avec bouclage éventuel ainsi que le renforcement de la protection incendie pour les zones qui en ont besoin telles que la Michellerie et les zones urbanisables situées entre les Vignaux et les Buisson.

8.1.2 Impact sur l'assainissement

La commune a prévu le prolongement du réseau d'assainissement collectif dans le bourg (notamment en direction de Presles). Néanmoins, la station d'épuration pourra répondre à l'augmentation de ces rejets.

Pour la mise en place de filières d'assainissement non collectif, il faudra s'assurer :

- ✓ de la perméabilité des sols pouvant engendrer, dans certains cas, la nécessité d'un exutoire.
- ✓ de la superficie parcellaire : la DDASS préconise une superficie de 1000 m².

L'implantation des puits d'infiltration pour le rejet des effluents traités des dispositifs d'assainissement non collectif est soumise à dérogation préfectorale.

8.2 Impacts sur l'agriculture

Les impacts sur l'agriculture sont liés principalement à la modification de l'occupation des sols et cela par les mutations de terres agricoles en zone d'urbanisation ayant vocation à accueillir des constructions, en l'occurrence à usage d'habitation et d'activités.

La localisation des zones constructibles dans la continuité du bâti existant limite le risque de morcellement de l'urbanisation préjudiciable aux activités agricoles.

8.3 Impacts paysagers

8.3.1 L'unité du village est préservée

La constructibilité dans la continuité du bâti, uniquement de part et d'autre des axes existants en favorisant les constructions dans les dents creuses et en évitant le morcellement, engendrera une transformation du paysage maîtrisée et en cohérence avec le paysage actuel. La forme du village reste cohérente.

Par ailleurs, afin de limiter les impacts négatifs que pourraient avoir des activités sur les zones d'habitat, une zone tampon a été préservée entre les secteurs liés à l'activité et les zones d'habitat.

8.3.2 Le paysage naturel

Sur le plan paysager, les impacts sont liés à la modification de l'occupation des sols, principalement par l'extension et le morcellement des zones bâties sur le territoire.

Sur le territoire de Gy-les-Nonains, cet impact est très faible de par une volonté de ne pas favoriser de phénomène de mitage de l'urbanisation et ce en :

- ↳ Utilisant toutes les possibilités de construction qui subsistent à l'intérieur du bâti existant,
- ↳ Situait les zones d'extension de l'habitat et des activités dans le prolongement des zones bâties existantes et ce sans nuire au paysage naturel associé au versant situé au Sud-Est du bourg,
- ↳ Limitant le développement des hameaux et des écarts bâtis.

8.3.3 Le paysage urbain

L'intégration harmonieuse des constructions nouvelles au sein du bâti existant et du paysage environnant sera assurée par l'application :

- ✓ Des articles du Règlement National d'Urbanisme régissant la nature des constructions à édifier (hauteur, implantation, espaces verts et plantations).
- ✓ Des articles complémentaires du code de l'urbanisme régissant l'intégration des constructions nouvelles au sein des sites naturels et urbains.

IX – APPLICATION DU REGLEMENT NATIONAL D'URBANISME

9.1 Dans la zone constructible (zone C)

La construction est autorisée dans le cadre des règles générales d'urbanisme portant sur la nature des constructions et les conditions mises à leur réalisation, notamment :

- I - Localisation et desserte des constructions : articles R 111-2 à R 111-4 du code de l'urbanisme.
- II - Implantation et volume des constructions : articles R 111-16 à R 111-20 du code de l'urbanisme.
- III - Aspect des constructions : articles R 111-21 à R 111-24 du code de l'urbanisme.

Ces différentes règles sont précisées en annexe.

9.2 Dans la zone non constructible (NC)

Dans ce secteur, seuls sont admis, l'adaptation, le changement de destination, la réfection ou l'extension des constructions existantes ou des constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs, à l'exploitation agricole ou forestière et à la mise en valeur des ressources naturelles, dans le respect des règles générales d'urbanisme.