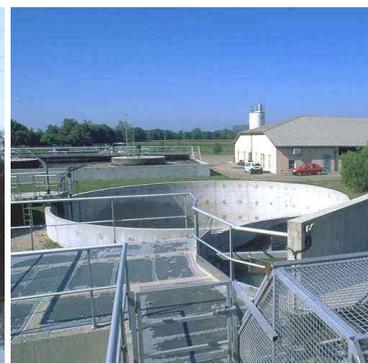
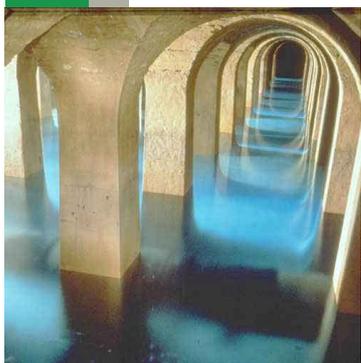


Département du Loiret

Communauté des Communes Giennesoises

S.E.M.D.O.



CHARTRE PAYSAGERE ET ARCHITECTURALE

ZAC la Bosserie Nord

Maître d'Ouvrage :
Urbaniste :
Bureau d'Etude :
Paysagiste :

SEMDO
Léandre PORTE
SAFEGE ENVIRONNEMENT
Myriam HOLLARD

Version définitive

SOMMAIRE

Dispositions générales	1
1.1 – Champ d’application territorial de la charte	1
1.2 – Situation et renseignements généraux	1
Principe général d’aménagement	2
2.1 – Paysage	2
2.2 – Voiries	2
2.3 – Assainissement	3
2.4 – Caractéristiques des terrains et bâtis	3
Directives	4
3.1 – Hauteur des bâtiments	4
3.2 – Aménagement des terrains	4
3.3 – Reculs	4
3.4 – Eaux pluviales	5
3.5 – Défense Incendie	5
3.6 – Aménagement paysager	5

oooOooo

Dispositions générales

1.1 – Champ d’application territorial de la charte

La présente charte s’applique à la ZAC de la Bosserie Nord située au Nord Est de la ville de Gien.

Son plan se substitue à tout plan d’urbanisme antérieur applicable au même territoire.

Elle sera annexée au POS de la zone sans se substituer aux règles générales d’utilisation des sols faisant l’objet des articles (AUI 1, 2, 3, 4, 5 et 6 règlement de la zone) du PLU.

Son champ d’application se limite à la ZAC.

1.2 – Situation et renseignements généraux

La future zone d’activités de la Communauté des Communes Giennoises se situe au Nord de Gien, sur la route départementale 940.

Elle est limitée à l’Est par la RD 940, au Sud par le chemin rural de Lorris, à l’Ouest par la RD 44 (route de Lorris) et la D42 (route de Choux).

Le secteur est classé en zone AUI, avec au Nord les terrains de la Métairie Neuve.

L’emprise foncière de la ZAC s’étendra à long terme sur une superficie d’environ 60 hectares.

Il s’agit d’une zone d’urbanisation future d’intérêt départemental, généraliste, destinée à accueillir des activités à vocation industrielle, technologique, avec la possibilité d’intégration éventuelle de grandes entreprises dont l’implantation doit être compatible avec l’environnement et contribuer à valoriser les espaces paysagers de la ZAC et de l’entrée de la ville.

Principe général d'aménagement

Les principes d'aménagement retenus prennent en compte des objectifs d'adaptation des terrains :

- à la demande des futurs acquéreurs,
- à la nécessité de souplesse et d'évolution de la commercialisation.

Le projet constitue à la fois une véritable entrée de ville, une extension urbaine et paysagère. Afin de donner à cette zone un caractère attrayant, de larges espaces verts seront aménagés dans son enceinte au niveau des voiries et toute sa périphérie fera l'objet de plantations spécifiques. Dans le même esprit, l'assainissement pluvial sera traité selon des méthodes alternatives respectueuses de l'environnement.

2.1 – Paysage

L'aménagement a pour but d'étendre à court terme et durablement, jusqu'à l'intérieur de la ZAC, la grande masse verte que constitue le Bois de la Billerie et de la Métairie neuve. L'extension se fera suivant une trame paysagère adaptée au principe d'aménagement du site, aux contraintes naturelles, aux cadres de vie d'une activité industrielle moderne et à l'environnement.

Les accotements de chaussée, les terres pleines et les abords des bassins de rétention des eaux pluviales feront l'objet d'un aménagement paysager soigné. Ils seront fortement plantés d'arbres à hautes tiges et engazonnés. Des cheminements piétonniers seront créés autour des bassins de rétention.

2.2 – Voiries

Le réseau de voirie desservant la ZAC assurera des raccordements avec les différentes routes existantes :

- L'accès principal de la ZAC s'effectuera à partir de la Route Départementale n°940. Cette Route Départementale n°940 rejoint au Nord l'autoroute A77 et la Route Nationale n°7. Le Conseil Général a programmé la réalisation d'un passage en 2 x 2 voies avec aménagement d'un giratoire pour la desserte de la ZAC en limite Est ;
- Un accès secondaire sera aménagé avec la jonction de la Route Départementale n°42 dite route des Choux ;
- Un accès tertiaire limité aux cycles et aux véhicules de service sera aménagé à l'ouest de la zone vers la route joignant la Départementale n°44, dite route de Lorris, à la Départementale n°940.

Le concept général du réseau de voirie est basé sur la conservation d'éléments naturels et environnementaux existants avec une insertion et une intégration équilibrées de la faune et de

la flore de telle manière à tirer le meilleur parti de l'environnement. En effet, la voirie est composée de terre-pleins et d'accotements végétalisés, de fossés et de noues enherbés et d'un bassin d'orage permettant une réserve incendie.

2.3 – Assainissement

Le système d'assainissement de la zone accompagne le plan de voirie sans entraver les marches de déclinaison du relief naturel.

Le réseau d'Eaux Pluviales sera constitué dans sa plus grande majorité de fossés et de noues en bordure de chaussée et comprendra une succession de bassins d'écêtement. Ces techniques offrent l'avantage de ralentir les écoulements des eaux, de limiter le débit de rejet vers le milieu naturel.

Les eaux pluviales seront ensuite amenées vers des bassins de rétention. Une vanne sera posée en sortie des bassins afin de permettre l'isolement de ces derniers en cas d'incident. Puis les eaux seront traitées dans un déboureur-déshuileur avant de se rejeter dans l'exutoire naturel constitué par le ru de « Fond de Coyette » (à l'ouest de la ZAC).

2.4 – Caractéristiques des terrains et bâtis

En dehors de l'orientation générale de la voirie, le schéma de maillage primaire offre la possibilité de divisions parcellaires évolutives.

Le parti d'urbanisation intègre dès la première phase une économie raisonnée et progressive de la viabilisation.

Le site est destiné à recevoir des activités industrielles et technologiques. Les bâtiments à implanter dans les zones seront des bâtiments de types industriels de moyennes et grandes tailles.

Directives

3.1 – Hauteur des bâtiments

Les constructions qui seront implantées sur les parcelles situées le long de la RD 940 devront respecter une hauteur maximale de 12 m.

Aucune limite de hauteur ne sera imposée sur les autres parcelles de la ZAC.

3.2 – Aménagement des terrains

L'aménagement des terrains devra respecter les coefficients suivants :

- coefficient d'imperméabilisation : valeur maximale = 0,8
- coefficient d'emprise au sol : 0,7
- coefficient d'occupation du sol : 2,5

3.3 – Reculs – Implantations des bâtiments

Le schéma de principe indique les reculs obligatoires.

Sur l'ensemble de la ZAC :

- l'implantation des bâtiments devra respecter un recul de 5 m par rapport aux voies internes et aux limites séparatives.
- l'implantation des portails devra respecter un recul de 5 m par rapport aux voies internes afin de permettre le stationnement provisoire de véhicules légers en cas de fermeture du portail.

Sur les parcelles situées le long de la RD 940, les façades des bâtiments principaux devront obligatoirement respecter un recul minimal de 15 m par rapport à la limite de ZAC et seront obligatoirement implantées entre 15 et 20 m. Aucune construction dans la bande des 15 m le long de la RD 940.

Sur les parcelles situées le long de la RD 42 dite route des Choux, les façades des bâtiments devront respecter un recul de 5 m.

Sur les parcelles situées en périphérie de la ZAC, les façades des bâtiments devront obligatoirement respecter un recul de 15 m par rapport à la limite de ZAC.

En cas de contrôle d'accès imposé, des stationnements provisoires Poids lourds devront être créés sur l'emprise de la parcelle afin d'éviter les encombrements sur la chaussée.

3.4 – Eaux pluviales

Les eaux pluviales de chaque parcelle devront être traitées avant rejet dans le réseau principal d'eaux pluviales. Chaque parcelle devra donc être équipée d'un déboureur-déshuileur.

3.5 – Défense Incendie

Le dispositif à mettre en place pour la défense Incendie dépendra de l'activité implantée sur chaque parcelle. Elle devra recevoir l'agrément du SDIS.

3.6 – Aménagement paysager

Le schéma de principe (voir plan joint) indique les plantations obligatoires et les plantations souhaitées.

Plantations obligatoires

La bande de 15 m située le long de la RD 940 devra obligatoirement être libre de toute construction. Son aménagement devra se limiter à un engazonnement sur une largeur de 15 m et à la plantation d'arbustes ou d'arbres d'agrément uniquement en bordure mitoyenne (largeur 5 m).

La bande de 5 m située le long de la RD 42 dite route des Choux devra obligatoirement être libre de toute construction. Son aménagement devra se limiter à un engazonnement.

La bande de 15 m située sur la périphérie de la ZAC devra obligatoirement être plantée à l'exception de la mare créée dans le cadre des mesures compensatoires pour la protection de la faune.

Plantations souhaitées

Afin d'affirmer le caractère naturel de la ZAC, il est souhaitable que les abords des parcelles soient plantés.