

PLUi de la Communauté des Communes Giennesoises

Règles morphologiques



Le 15 mars 2018

I. Définition

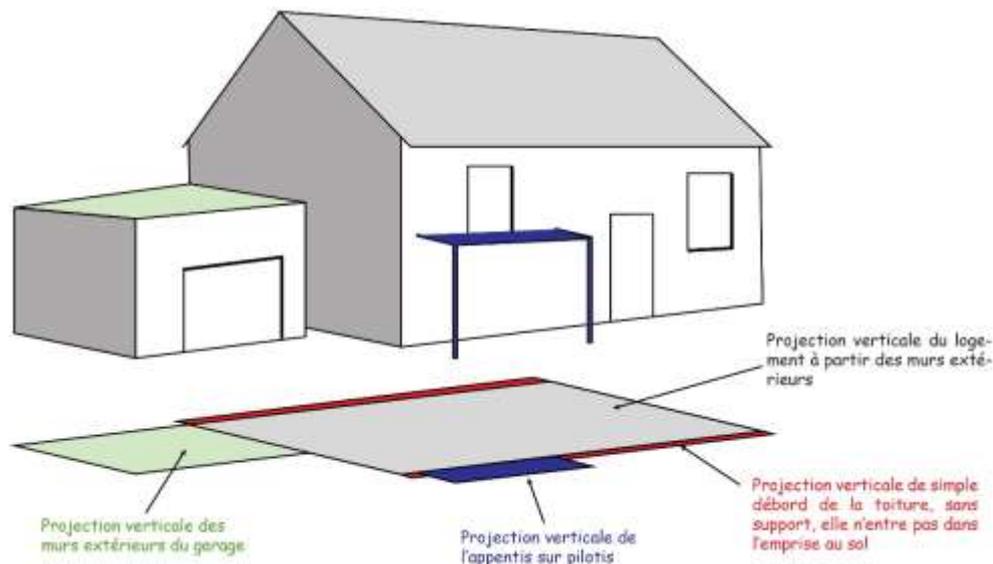


Règles morphologiques

Les règles dites « volumétriques » sont les règles relatives aux prospects, à la hauteur et à l'emprise au sol des constructions.

Emprise au sol

L'emprise au sol correspond à **la projection verticale du volume de la construction**, tous débords et surplombs inclus. Toutefois, les ornements tels que les éléments de modénature et les marquises sont exclus, ainsi que les débords de toiture lorsqu'ils ne sont pas soutenus par des poteaux ou des encorbellements.



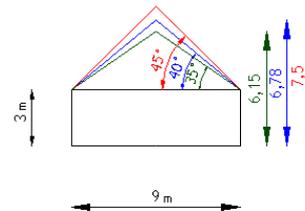
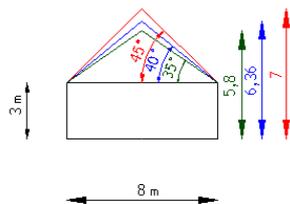
Règles morphologiques

Hauteur

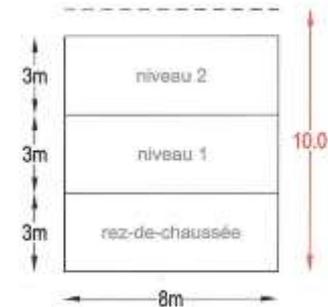
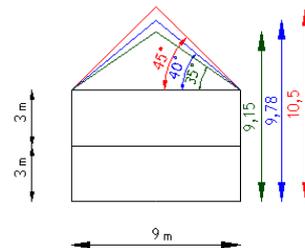
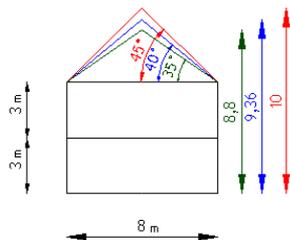
La hauteur totale d'une construction, d'une façade, ou d'une installation correspond à la **différence de niveau entre son point le plus haut et son point le plus bas** situé à sa verticale. Elle s'apprécie par rapport au niveau du terrain existant avant travaux, à la date de dépôt de la demande. Le point le plus haut à prendre comme référence correspond au faîtiage de la construction, ou au sommet de l'acrotère, dans le cas de toitures-terrasses ou de terrasses en attique. Les installations techniques sont exclues du calcul de la hauteur.

Hauteur Construction

Construction sans étage



Construction avec étage



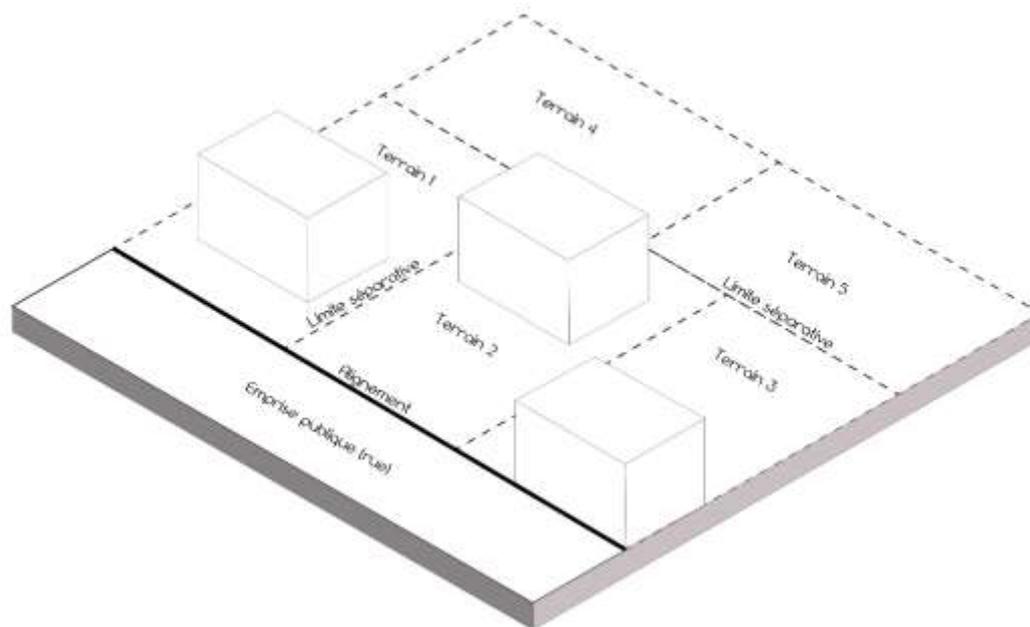
Règles morphologiques

Limites séparatives

Les limites séparatives correspondent aux limites entre le terrain d'assiette de la construction, constitué d'une ou plusieurs unités foncières, et le ou les terrains contigus. Elles peuvent être distinguées en deux types: les limites latérales et les limites de fond de terrain. En sont exclues les limites de l'unité foncière par rapport aux voies et emprises publiques.

Alignement

L'alignement désigne la limite entre un espace privatif et une emprise publique. Il peut correspondre à l'alignement existant (physique) ou projeté (en cas d'emplacement réservé, de plan d'alignement, ...).



II. Propositions de règles

A decorative graphic consisting of a solid blue horizontal bar that transitions into a series of white and light blue horizontal lines of varying lengths and thicknesses on the right side.

1. En zones urbaines à typologie ancienne

Centre ville de Gien

➔ Constat

- Implantation à l'alignement du bâti et sur limites séparatives.
- Emprise au sol différentielle entre l'hyper centre et les faubourgs.
- Hauteur progressive des constructions.



Hyper centre
R+2+combles



Rue B. Palissy
R+1+combles
R+2+combles

Centre ville de Gien



Rue de Paris
R+1+combles
R+combles

Centre ville de Gien

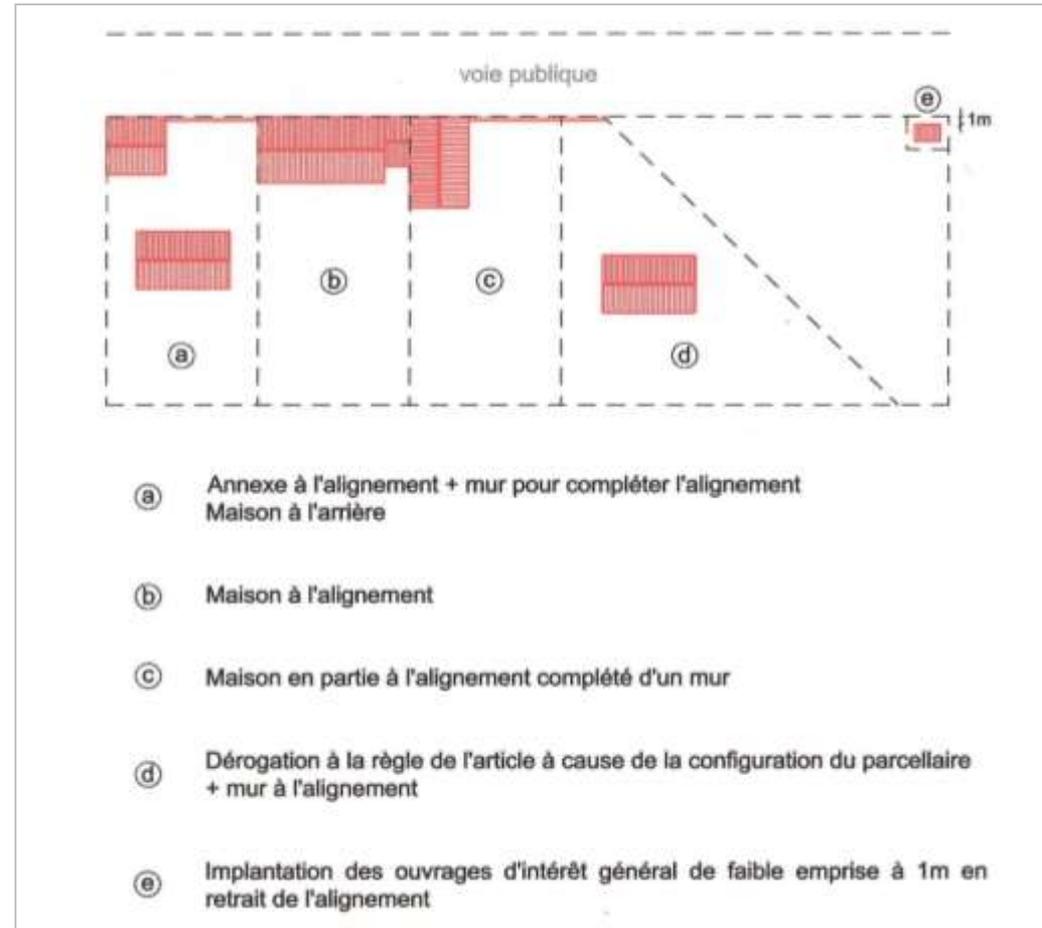
➔ Les règles

Thématique	Hyper centre	Faubourg B. Palissy	Faubourg Rue de Paris
Emprise au sol	Aucune règle	Aucune règle	Aucune règle
Hauteur <i>(PLU actuel)</i>	17m	15m	13m

Centre ville de Gien

➔ Les règles

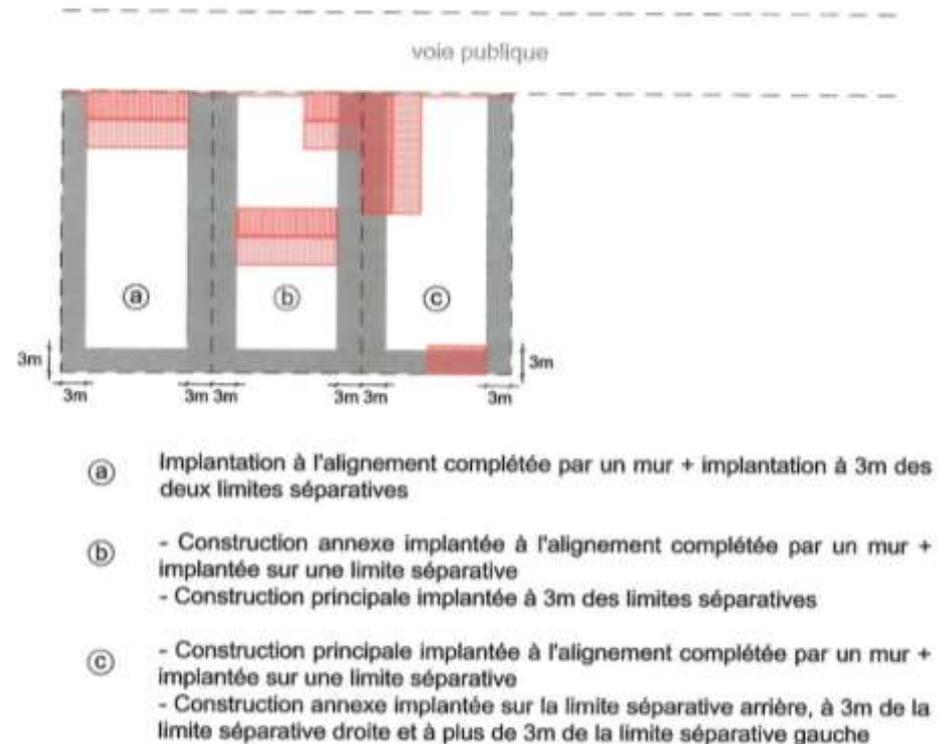
Thématique	Propositions
Implantation Alignement	Choix : <ul style="list-style-type: none">- Alignement sur l'emprise publique- En recul si continuité bâtie réalisée par un bâtiment ou une clôture



Centre ville de Gien

➔ Les règles

Thématique	Propositions
Implantation Limites séparatives	Choix d'implantation soit : <ul style="list-style-type: none">- Sur au moins une limite séparative- ou à une distance horizontale qui ne doit pas être inférieure à 1,50 mètres de tout point de la construction au point le plus proche de la limite séparative.



Les pôles structurants et les villages

➔ Constat

- Implantation à l'alignement du bâti et sur limites séparatives.
- Emprise au sol importante sur petits parcellaires mais cœurs de jardins qui dominent.
- Hauteur de type R+1+C



Saint-Gondon



Les Choux



Les pôles structurants et les villages

➔ Les règles

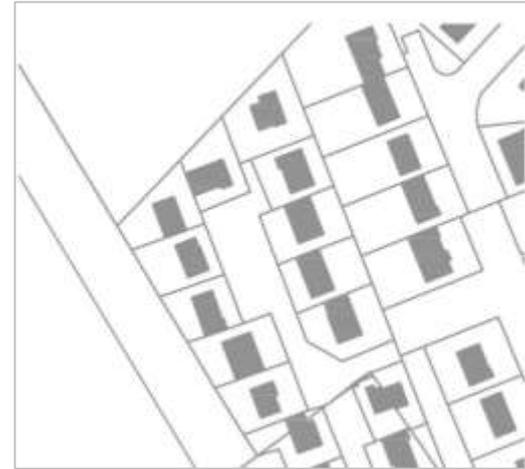
Thématique	Proposition
Emprise au sol	Aucune règle
Hauteur	10 m en pôles structurants / 8 m pour les villages
Implantation/limites séparatives	Laisser le choix entre l'implantation : <ul style="list-style-type: none">- Sur au moins une limite séparative- ou à une distance horizontale qui ne doit pas être inférieure à 3 mètres de tout point de la construction au point le plus proche de la limite séparative.
Implantation / Alignement	Choix : <ul style="list-style-type: none">- Alignement sur l'emprise publique.- En recul si continuité bâtie réalisée.

2. En zones urbaines pavillonnaires et à urbaniser (UB – AU)

Zone pavillonnaire classique : exemple Gien – Quartier Cuiry

⇒ Constat

- Implantation en retrait de l'alignement.
- Implantation en limites séparatives ou en retrait.
- Emprise au sol peu dense (environ 20%).
- Hauteur de type R+C

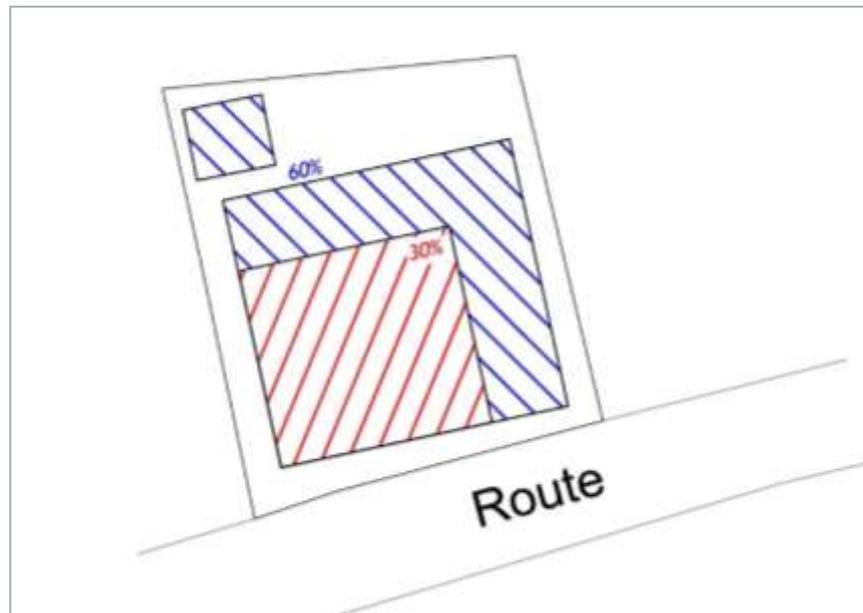


Règles morphologiques

Zone pavillonnaire classique : exemple Gien – Quartier Cuiry

➔ Les règles

Thématique	Proposition
Emprise au sol	60% sur pôles structurants – 40% dans les autres villages?
Hauteur	9 m pôles structurants – 8 m autres villages

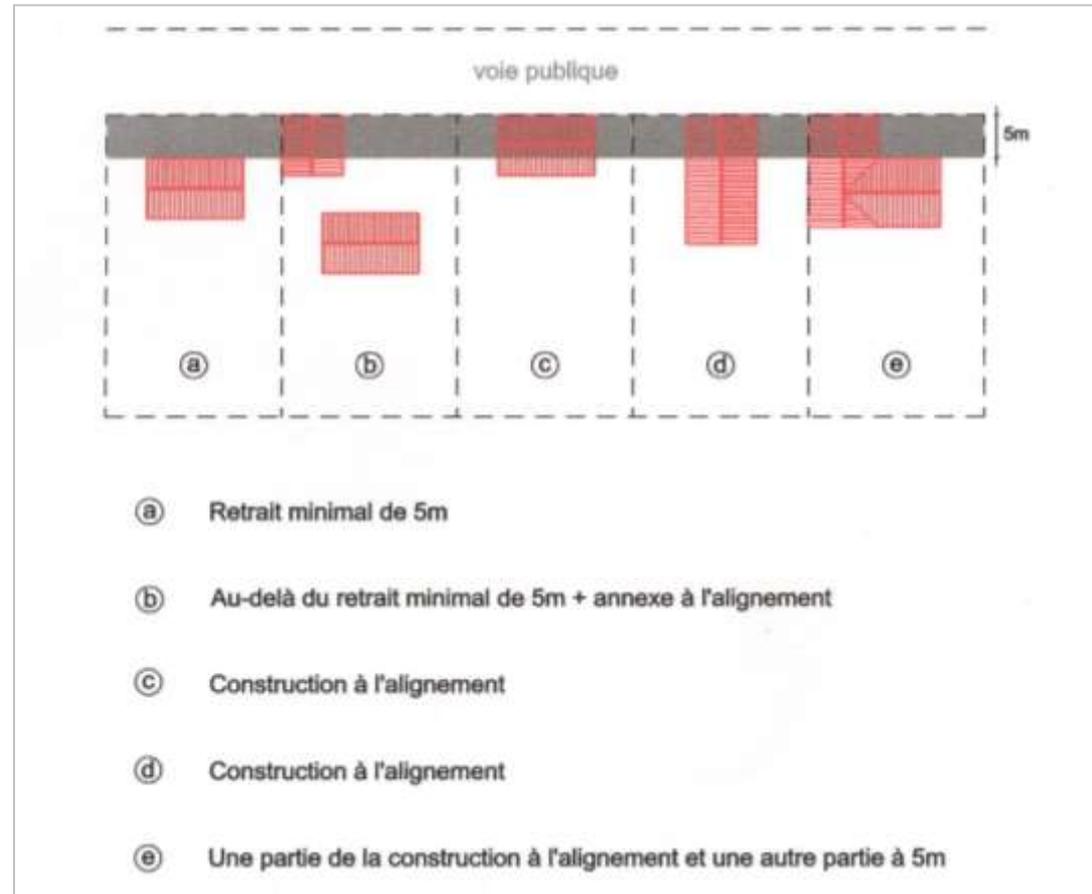


Règles morphologiques

Zone pavillonnaire classique : exemple Gien – Quartier Cuiry

➔ Les règles

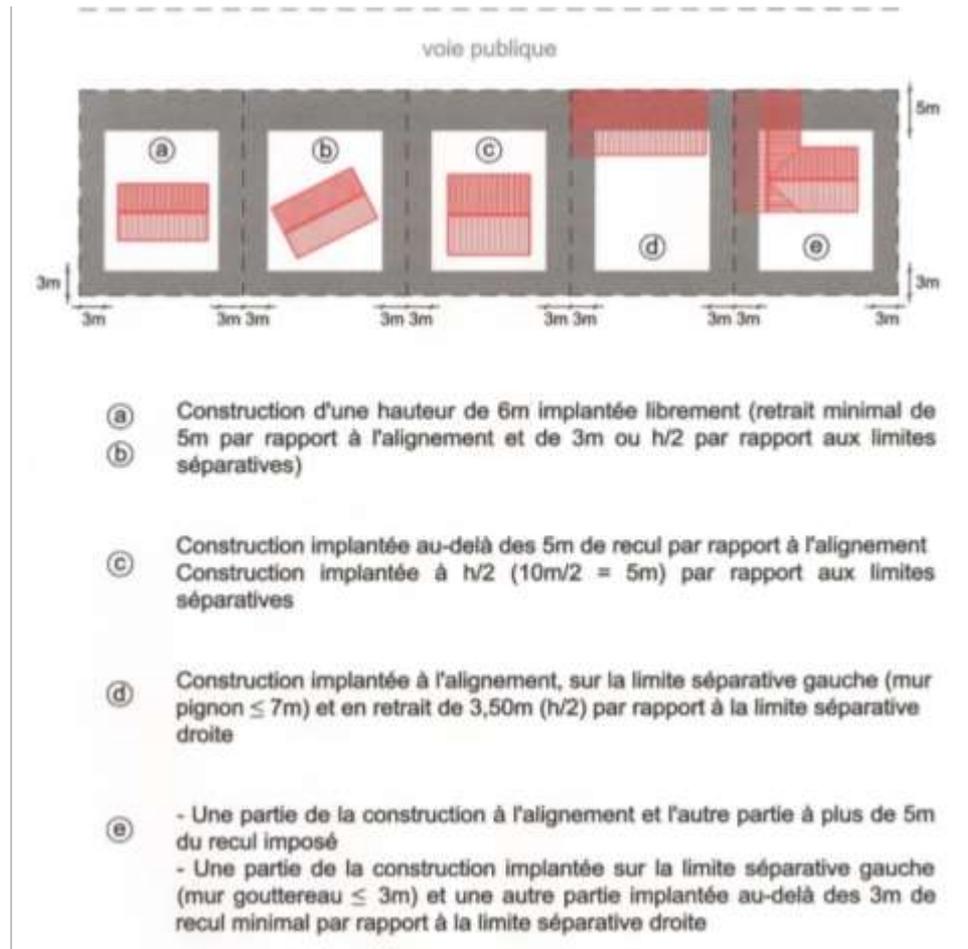
Thématique	Proposition
Implantation/li mites séparatives	<p>Laisser le choix entre l'implantation :</p> <ul style="list-style-type: none">- Sur limites séparatives.- ou à une distance horizontale qui ne doit pas être inférieure à 3 mètres de tout point de la construction au point le plus proche de la limite séparative.



Zone pavillonnaire classique : exemple Gien – Quartier Cuiry

➔ Les règles

Thématique	Proposition
Implantation / Alignement	<p>Choix :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Alignement sur l'emprise publique - En recul avec un minimum de 5 mètres.



Zone d'immeubles collectifs : *exemple des Montoires*



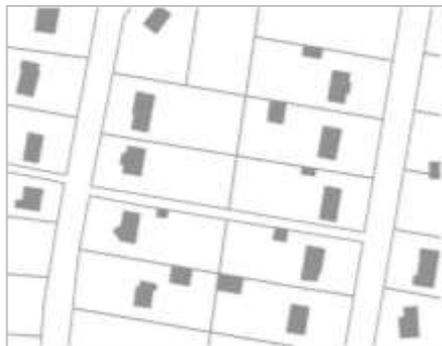
➔ Constat

- Implantation en retrait de l'alignement.
- Implantation en retrait des limites séparatives.
- Emprise au sol moyenne.
- Hauteur importante.

➔ Règles

Thématique	Proposition
Emprise au sol	Pas d'emprise au sol ?
Hauteur	15 m
Implantation/limites séparatives	Implantation en retrait des limites séparatives, à une distance horizontale qui ne doit pas être inférieure à 3 mètres de tout point de la construction au point le plus proche de la limite séparative.
Implantation / Alignement	En recul avec un minimum de 5 mètres.

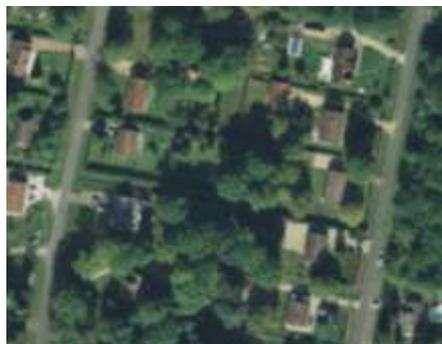
Zone pavillonnaire sous couvert forestier - Boismorand



⇒ Constat

- Implantation en retrait de l'alignement.
- Implantation en retrait des limites séparatives.
- Emprise au sol peu importante : entre 6% et 10%
- Hauteur de type R+1+C

⇒ Règles



Thématique	Proposition
Emprise au sol	20%
Hauteur	8 m
Implantation/limites séparatives	Implantation en retrait des limites séparatives, à une distance horizontale qui ne doit pas être inférieure à 3 mètres de tout point de la construction au point le plus proche de la limite séparative.
Implantation / Alignement	En recul avec un minimum de 5 mètres.

Les zones de jardins – UAj / UBj

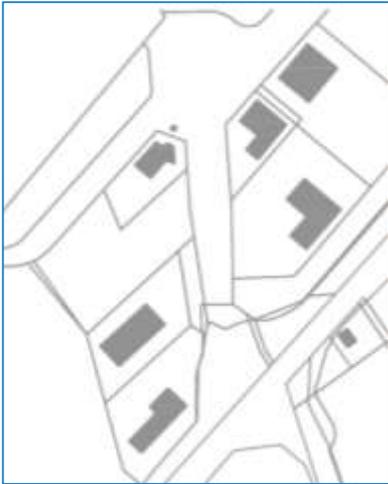


Thématique	Proposition
Emprise au sol	Il est autorisé une surface d'emprise au sol maximale de 40 m² pour les annexes à compter de la date d'approbation du PLUi.
Hauteur	3,50 m
Implantation/limites séparatives	Implantation en retrait des limites séparatives, à une distance horizontale qui ne doit pas être inférieure à 3 mètres de tout point de la construction au point le plus proche de la limite séparative. Pas de règle pour les annexes de moins de 12 m ² .
Implantation / Alignement	Il n'est pas fixé de règle.

3. En zones d'activités (UI – AUI)

Règles morphologiques

Exemple de la Bosserie Nord



Thématique	Proposition
Emprise au sol	70%
Hauteur	12 m ⇒ Voir ZAC
Implantation/limites séparatives	Reprendre le règlement de la ZAC
Implantation / Alignement	Reprendre le règlement de la ZAC

Autres zones UI : exemple de Saint-Gondon



Thématique	Proposition
Emprise au sol	70% ?
Hauteur	10 m
Implantation/limites séparatives	<p>A une distance comptée horizontalement au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, cette distance n'étant jamais inférieure à 5 mètres.</p> <p>Distance portée à 10 mètres lorsque ces limites séparent cette zone d'activités d'une zone d'habitation.</p>
Implantation / Alignement	<p>Les constructions doivent être implantées en retrait de l'alignement, ou de la marge de recul qui s'y substitue, avec un minimum de 10 mètres.</p>

4. En zones d'équipements publics (UBe)

Exemple de Saint-Brisson-sur-Loire



Thématique	Proposition
Emprise au sol	Il n'est pas fixé de règle.
Hauteur	
Implantation/limites séparatives	
Implantation / Alignement	

5. En zones agricoles et naturelles (A & N)

Règles morphologiques

Thématique	Vocation d'habitat	Bâtiment agricole	Vocation activité (Na/ Aa)
Emprise au sol	<p>Il est autorisé :</p> <ul style="list-style-type: none">- une extension représentant au maximum 30 % de la surface de plancher de la construction principale à la date d'approbation du Plan Local d'Urbanisme.- Une emprise au sol maximale de 40 m² pour les annexes.	Il n'est pas fixé de règle.	Il est autorisé une emprise au sol maximale de 30% .
Hauteur	8 m	12 m et dérogation possible pour les silos sous conditions d'insertion paysagère	12 m

Règles morphologiques

Thématique	Vocation d'habitat	Bâtiment agricole	Vocation activité (Na/ Aa)
Implantation/limites séparatives	Idem UB	<p>A une distance comptée horizontalement au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, cette distance n'étant jamais inférieure à 5 mètres.</p> <p>Distance portée à 15 mètres lorsque ces limites séparent cette zone d'activités d'une zone d'habitation.</p>	Idem UI
Implantation / Alignement	Idem UB	Les constructions doivent être implantées en retrait de l'alignement, ou de la marge de recul qui s'y substitue, avec un minimum de 10 mètres .	Idem UI



Merci de votre attention