

# PLUi de la Communauté des Communes Giennoises

## Qualité du cadre de vie



Le 29 mars 2018

# I. Aspect extérieur des constructions

**L'article R.111-27** du Code de l'Urbanisme, d'ordre public, s'applique en parallèle des règles définies :

« Le projet **peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve** de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales ».

Cette disposition du RNU permet à la commune de faire l'économie d'une réglementation.

**Elle permet de corriger les insuffisances et les défauts ponctuels du règlement pour un projet, puisqu'elle s'applique en parallèle.**

### **Deux écueils doivent être évités :**

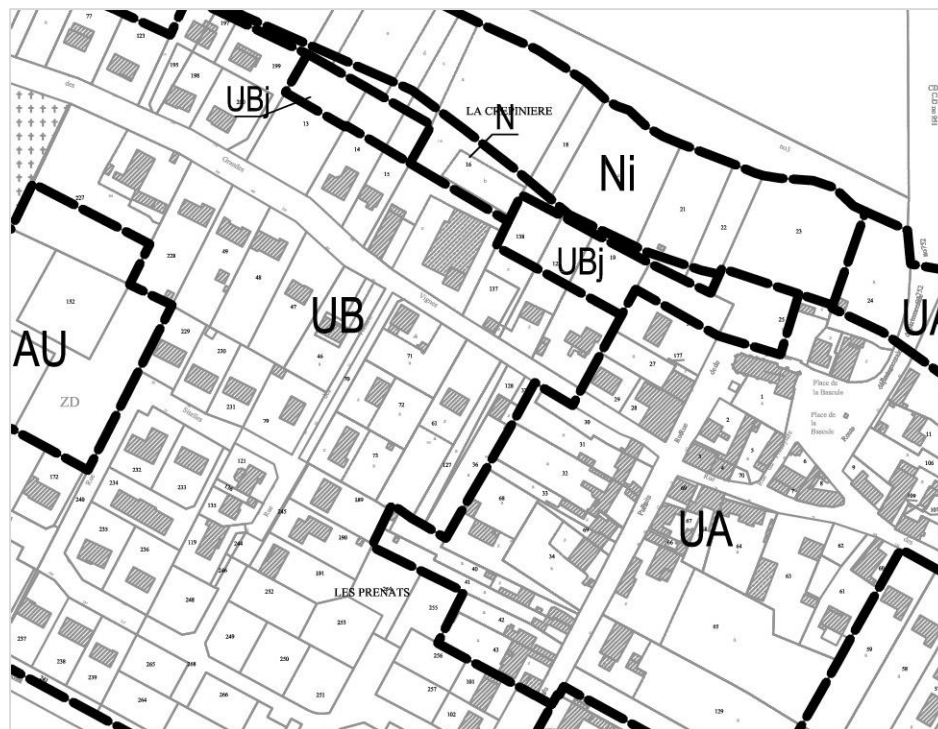
- L'excès de détails qui peut rendre difficile la « gestion » de l'article et son application aux constructions nouvelles.
- Éviter d'élaborer des règles qui pourraient conduire au maintien systématique du style architectural régional et limiter la création ou la recherche de la qualité architecturale.

Dès lors, il peut être réglementé : l'aspect des matériaux et couleurs, les façades, les toitures, les ouvertures et les clôtures.

**A noter : le PLUi ne peut pas régir la nature des matériaux à utiliser.**

### ➤ Une dissociation à effectuer entre le bourg ancien et les tissus récents ?

Cette réunion traitera également de **la différenciation réglementaire** que la communauté de communes peut souhaiter pour l'encadrement de l'aspect extérieur des constructions entre **les tissus anciens** et **les extensions d'urbanisation plus contemporaines**.



### ➤ Possibilité de créer des dérogations pour certaines constructions ?

Au travers des « **règles alternatives** », le PLUi peut permettre plus de souplesse pour certains types de construction concernant l'aspect extérieur des constructions.

#### Par exemple :

- Les annexes de moins de 12 m<sup>2</sup>.
- Les bâtiments existants qui ne seraient pas conforme à la règle, à condition que leur évolution s'effectue dans la recherche d'une non-aggravation de la non-conformité.
- Les équipements d'intérêt général et services publics.

### ➤ Prescriptions générales

#### Matériaux écologiques

- ▶ Les matériaux ou les techniques innovantes découlant de la mise en œuvre d'une performance énergétique ou de l'utilisation des énergies renouvelables sont admis.
- ▶ Les projets présentant une création ou une innovation architecturale peuvent être admis nonobstant les règles ci-après.

#### Façades

- ▶ Les matériaux destinés à être recouverts doivent être enduits ou être doublés par un parement. Inversement, les matériaux destinés à rester apparents ne doivent pas recevoir de mise en peinture.
- ▶ Le blanc pur et les couleurs vives ou brillantes sont interdits.
- ▶ Le bardage en tôle est interdit dans les zones à vocation d'habitat.

### ➤ Prescriptions générales

#### Toitures

- ▶ L'utilisation d'un autre type de tuile non-conforme à la règle édictée ci-dessus peut être autorisée :
  - en cas de réfection partielle ou d'extension d'une toiture existante déjà constituée uniquement de ce type de tuile,
  - en cas de réfection d'une charpente existante ne permettant pas techniquement la mise en place des tuiles précédemment autorisées,
  - en cas de réalisation d'annexes à la construction principale. Dans ce cas, la toiture devra s'harmoniser avec celle de la construction principale.
- ▶ Constructions d'intérêt général exclues de la règle.

#### Clôtures

- ▶ Les matériaux destinés à être recouverts (brique creuse, parpaing, etc.) doivent être enduits ou être doublés par un parement.
- ▶ Les clôtures constituées de plaques et de poteaux d'aspect béton sont interdites sauf celles situées sur limites séparatives constituées d'une seule plaque en soubassement de 30 cm de hauteur maximum au-dessus du niveau naturel du sol.



# A. Façades

## ➤ Façades : type de parement observé sur le territoire

### ➤ En centre ancien :

- Tonalité claire de la couleur de la pierre calcaire.
- Tonalité de type ocre jaune, plus marquée.
- Brique : tonalité ocre rouge.



## Façades

➤ Façades : type de parement observé sur le territoire

➡ En centre secteur pavillonnaire





## ➤ Façades : nuances des parements

Une même couleur peut présenter un aspect très différent selon des nuances :



### Propositions de règles en zones d'habitat :

- Traiter **les tonalités** sans interdire les bardages modernes (bois, PVC etc.).
- Autoriser **les bardages bois** de préférence laissé en mat.
- Autoriser des **teintes naturelles** clair du mortier.
- Autoriser des **matériaux translucides** pour les vérandas, verrières, abris de piscine.....

- **La communauté de communes souhaite t-elle obliger les constructions d'activités à présenter un aspect similaire à celui des constructions d'habitation ou les différencier en zones d'habitat?**
- **Est-ce que l'on est plus restrictif dans le centre ancien ?**



blanc 000  
blanc 000



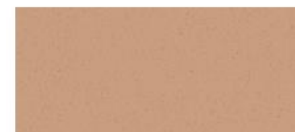
blanc cassé 001



rose clair 002



Pierre rosée 005



rose foncé 006



ocre orangé 007



beige 009



beige ocre 010

## Niveau de rez-de-chaussée

Le niveau de rez-de-chaussée ne pourra se situer à plus de 50 cm au niveau du sol.

*En secteur PPRI : ce niveau de rez-de-chaussée doit se situer à plus de 50 cm par rapport au niveau naturel du sol.*



## Aspect des annexes

La tonalité des façades des annexes sera **en harmonie (ou identique)** avec celle de la construction principale.



**Pour les constructions agricoles (A) et d'activité (UI / AUI):**

- L'usage de bardage en tôle est autorisé à condition d'être prélaquée.
- La couleur des bardages sera sombre et mate pour les constructions agricoles. **Les activités?**

**Meilleure insertion** dans le paysage naturel des activités de couleur mate et sombre comme le gris anthracite.



Les couleurs vives sont admises **ponctuellement** pour les activités en zone UI pour l'animation de la façade en lien avec l'image de l'entreprise.



L'ossature bois et les couleurs mates s'intègrent mieux au contexte environnant en réfléchissant moins la lumière.

## B. Toitures

# Pentes et matériaux



## ↘ Pentes : tendance observée sur le territoire



### ➤ Pentes : les nouvelles formes architecturales



Construction principale composée d'une toiture à  $45^\circ$  et d'une toiture arrondie



Construction principale autour de  $35^\circ$  et extension récente en toiture plate



Construction principale à toiture plate

# Toitures

## ↘ Pentes : vocabulaire

Acrotère



Toiture avec croupe





# Toitures

## ➤ Pans : les nouvelles formes architecturales

Toiture 12 pans



Toiture 1 pan plat



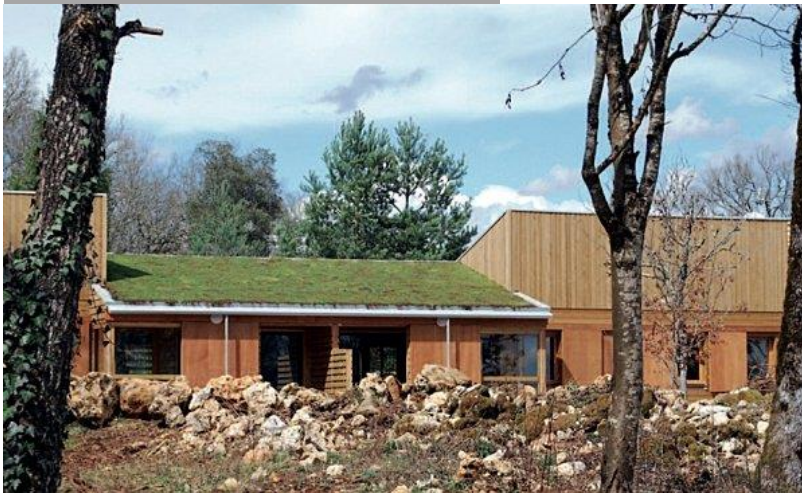
Construction à deux fois 1 pan



## Toitures

### ➤ Les revêtements « écologiques »

Toiture deux pans végétalisés



Toiture plate végétalisée



## ➤ Matériaux des constructions principales

### ➤ Le bâti ancien :

- ▶ tuiles plates de tonalité brune et ardoises.
- ▶ Pente minimale de 40° sur Gien et 35° sur les autres communes.



### Proposition de règles :

- Autoriser **la tuile plate** ayant l'aspect de la tuile vieillie et nuancée ou des matériaux d'aspect et de teinte similaires.
- Deux pans minimum.
- **Gien : pente supérieure à 40°.**
- **Autres communes : pente supérieure à 35°.**
- **Toiture en terrasse non végétalisée admise ? Interdire l'accessibilité de cette toiture?**
- Autoriser des **matériaux translucides** pour les vérandas, verrières, ....



### ➤ La toiture terrasse ou à toit plat.

**Définition** : toit plat (par opposition aux toitures en pente), sur lequel on peut – ou non – aménager un espace à vivre. La toiture terrasse peut donc être conçue pour accueillir des personnes ou non. On parle de **toiture terrasse accessible**.



Toiture terrasse accessible



Toiture terrasse non accessible

### ➤ Matériaux des constructions principales

- **Le bâti récent de type pavillonnaire :**  
tuiles plates de tonalité brune, rouge et ponctuellement ardoisée.



Toiture neuve orangée



Toiture neuve de type ardoisé

### Proposition de règles :

- Autoriser **la tuile (couleur brun-rouge, plate ou non)** et **l'ardoise** et des matériaux d'aspect et de teinte similaires sont autorisés.
- Pente **supérieure à 35°**.
- Toiture en terrasse autorisée, végétalisée ou non. **Interdire l'accessibilité de la terrasse?**
- Autoriser des **matériaux translucides** pour les vérandas, verrières, .....



## ➤ Les appentis : de nouvelles formes architecturales



Appentis toiture un pan  
couverture bac acier

**Définition** : Toit en auvent à une seule pente, adossé à un mur et soutenu par des poteaux ou des piliers.



Appentis  
Couverture en verre  
arrondie



Appentis toiture  
terrasse

# Toitures

## ➤ Appentis et annexes : propositions de règles

### Appentis :

- **Même aspect** que la construction principale.
- Les matériaux translucides ou transparents autorisés pour les piscines, les vérandas, les extensions vitrées.
- Pentes supérieure à **15°** ou toiture plate.

### Annexes :

- **En harmonie** avec la construction principale **ou même aspect** selon secteur ancien ou pavillonnaire
- Les matériaux translucides ou transparents autorisés pour les abris de piscines et les serres.
- **Autoriser un pan?**

*Illustrations*



### ➤ Panneaux photovoltaïques

Les éléments de production d'énergie renouvelable seront installés dans un souci de bonne intégration dans leur environnement.



Mauvaise intégration  
architecturale



Intégration classique



Ardoise photovoltaïque :  
excellente intégration



# Lucarnes





# Lucarnes

## ↘ Lucarnes observées sur le territoire

Lucarne **pendante**, (dite **meunière**,  
**gerbière** ou lucarne **à foin**)



Lucarne **rampante** ou en  
« **chien couché** »



Lucarne **jacobine**



Lucarne **à croupe** (dite  
« **capucine** »)

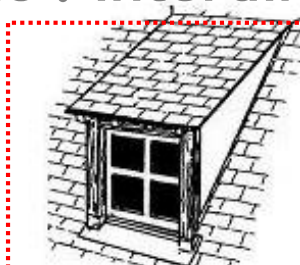


Lucarne « **Outeau** »



# Lucarnes

➤ Lucarnes : interdire un type de lucarne ?



lucarne rampante  
ou en chien couché



lucarne retroussée, ou  
demoiselle ; c'est aussi  
le vrai chien-assis



lucarne à deux pans  
dite jacobine, en  
bâtière ou à cheval



lucarne à croupe,  
dite capucine ou  
"à la capucine"



lucarne à demi-croupe,  
dite normande



lucarne-pignon,  
ici à fronton triangulaire



lucarne pendante, dite  
meunière, ou gerbière



lucarne à guitare  
(V. sa charpente à ce mot)



lucarne à jouées galbées  
(couverture ardoise ou chaume)



lucarne en trapèze  
ou rampante à jouées biaises  
(couverture en bardeaux d'asphalte)



lucarne rentrante  
ou à jouées rentrantes

## II. Clôtures

- ▶ Les règles ci-après concernent **les clôtures sur rue**.
- ▶ Notre bureau d'études ne préconise pas de réglementer les clôtures en limites séparatives, éventuellement **leur hauteur**.



# Clôtures

## ➤ Clôtures observées en **centre ancien**

**Mur plein, grillage, grillage doublé par une haie, muret + grille.**





# Clôtures

## ➤ Clôtures observées en secteur pavillonnaire

Mur plein, grillage, clôture à lisse, grillage doublé par une haie, muret + grille.



Mur bahut : le blanc ne facilite pas l'intégration dans le contexte urbain



### ➤ Clôtures et PPRI

« Sont autorisées les **clôtures ajourées** sur les deux tiers de leur hauteur.

Les parties pleines situées en pied de clôture devront présenter une hauteur maximum de 60 cm.

*= hauteur max des clôtures ajourées : 1,80 m*

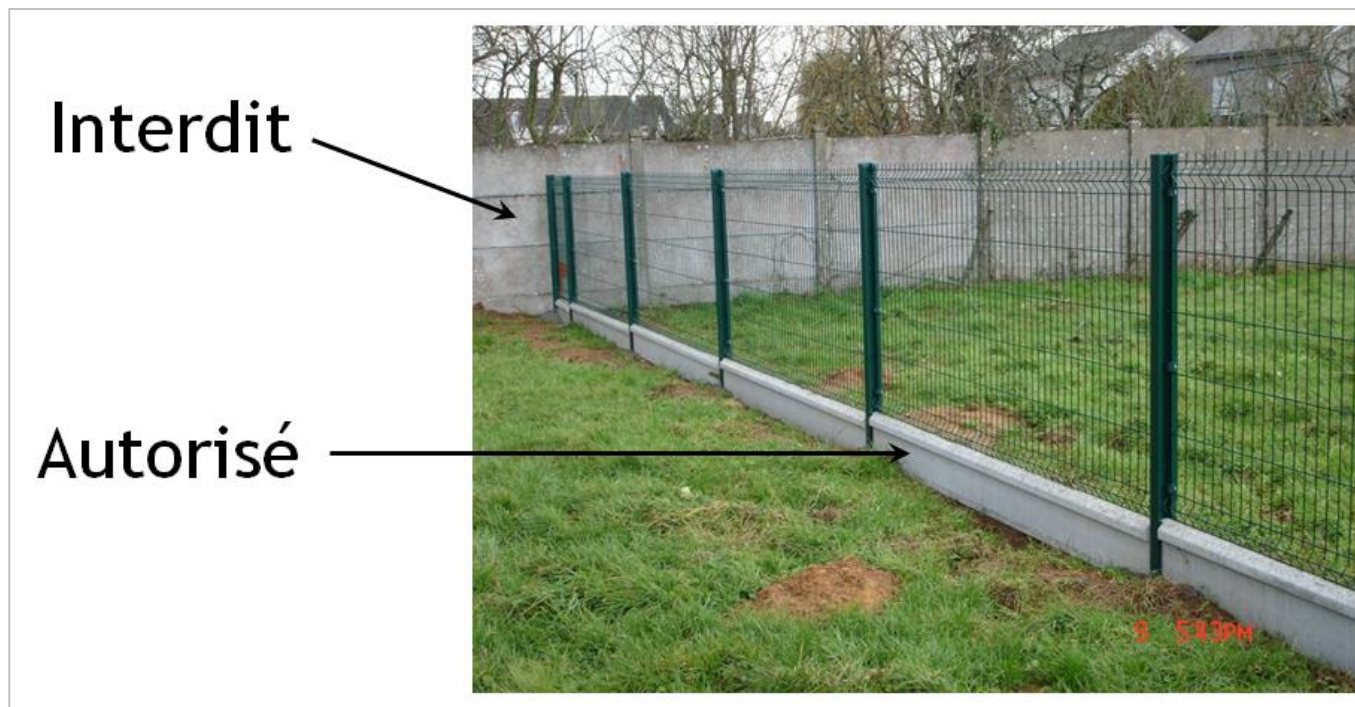
Les clôtures existantes et implantées antérieurement à la date d'approbation du P.P.R., et régulièrement autorisées à cette date, pourront être reconstruites à l'identique. »

## Clôtures

Zone	Hauteur	Types de clôture autorisée
<b>UA</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>Gien</b> : deux secteurs Entre 1,50 et 2,20 en hypercentre et 1,80 max pour le reste</li> <li>• <b>Autres pôles</b> : 1,80 max</li> <li>• <b>Villages</b> (Le Moulinet, Langesse et Boismorand) 1,60 max</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>Gien</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Hypercentre : mur plein.</li> <li>- Reste de la zone UA : mur bahut composé d'un mur plein de 0,60 mètre maximum et surmonté de grille ou grillage.</li> </ul> </li> <li>• <b>Autres pôles</b> : mur plein + mur bahut.</li> <li>• <b>Villages</b> : mur plein + mur bahut + grillage doublé d'une haie.</li> </ul>
<b>UB / AU</b>	1,60 m max	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Mur plein – <b>Mettre un minimum de hauteur?</b></li> <li>- Mur bahut composé d'un mur plein de 0,60 mètre maximum et surmonté de grille ou grillage.</li> <li>- Grillage doublé d'une haie.</li> </ul>
<b>AUI/ UI</b>	2 m max	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Grillage doublé d'une haie.</li> </ul>
<b>A / N</b> <b>Clôtures</b> <b>« habitat »</b>	1,60 m max	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Mur plein.</li> <li>- Mur bahut.</li> <li>- Grillage, <b>ou clôture à lisses</b>, doublé d'une haie.</li> </ul>
<b>A / N</b> <b>Clôtures de nature</b> <b>agricole ou</b> <b>d'intérêt général</b>	2 m max	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Pas de règle.</li> </ul>

### ➤ La clôture « béton »

Les clôtures constituées de plaques et de poteaux béton sont interdites sauf celles situées en limites séparatives constituées d'une seule plaque en soubassement de 30 cm de hauteur maximum au dessus du niveau du sol naturel.



### III. Règles de biodiversité : le coefficient de biotope

## Coefficient de biotope par Surface (CBS)

Le CBS est un coefficient qui décrit **la proportion des surfaces favorables à la biodiversité** (surface éco-aménageable) par rapport à la surface totale d'une parcelle. Il peut définir une proportion différente entre les espaces conservés en pleine terre et les espaces pouvant bénéficier **d'espaces végétalisés complémentaires**.

Le CBS fixé dans le Plan Local d'Urbanisme Intercommunal **permet de s'assurer de la qualité environnementale d'un projet** en réponse à plusieurs objectifs :

- améliorer le microclimat et l'hygiène atmosphérique.
- développer les fonctions naturelles des sols.
- infiltrer les eaux pluviales et alimenter la nappe phréatique.
- créer et revaloriser l'espace vital pour la faune et la flore.



## Coefficient de biotope par surface (CBS)

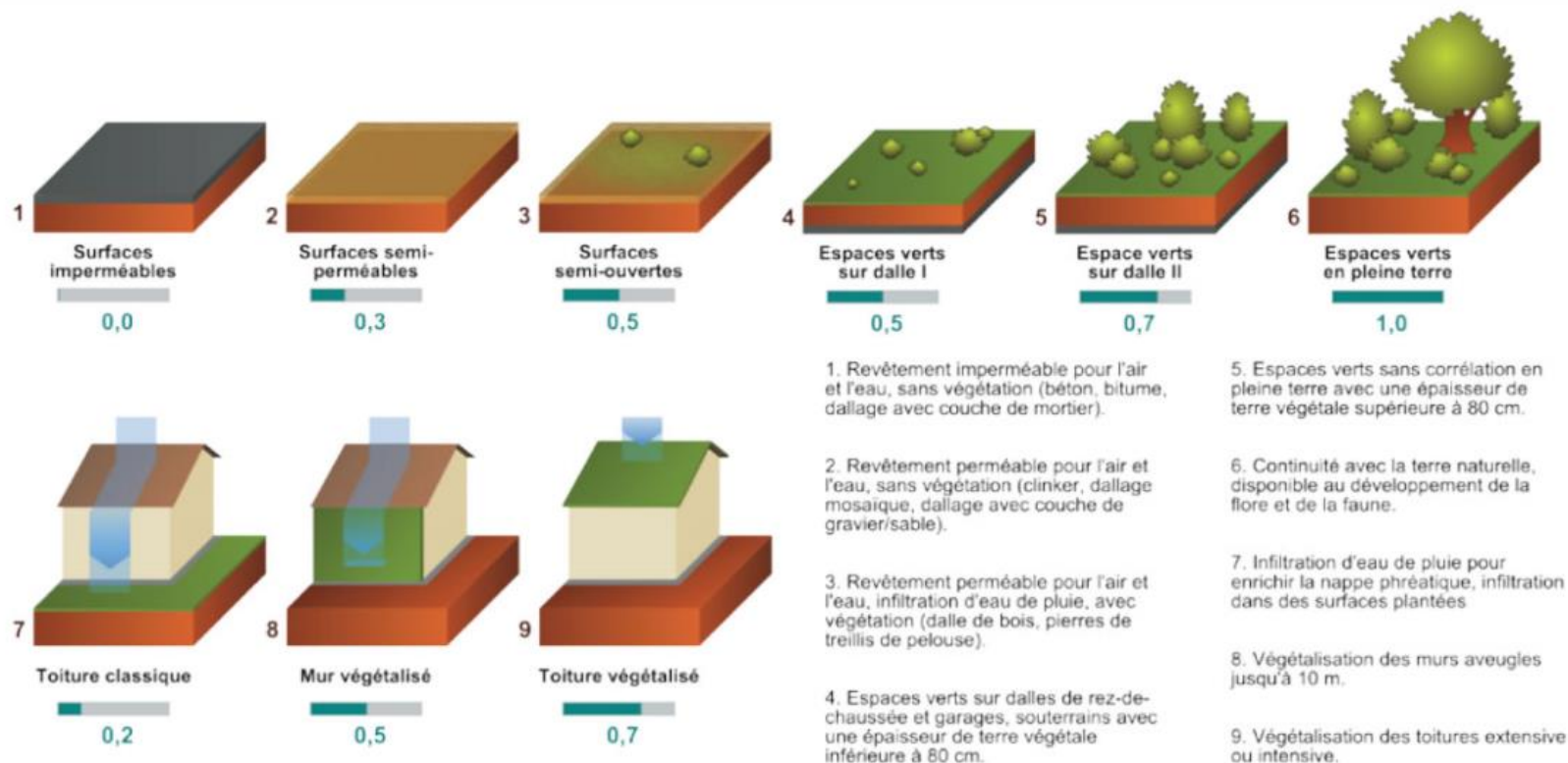
ZONE	Surfaces non imperméabilisées
Centre ancien (UA)	20% en pleine terre
Secteur pavillonnaire (UB)	30% en pleine terre
Secteur d'activités (AUI/UI)	20% en pleine terre

### **Les espaces végétalisés complémentaires peuvent être constitués :**

- D'espaces verts de pleine terre (coeff. 1)
- De toitures terrasses végétalisées (coeff. 0,7),
- De murs végétalisés(0,5),
- D'espaces verts sur dalle avec terre végétale (coeff.0,5 à 0,7 selon épaisseur de la terre végétale).

# Coefficient de biotope par surface (CBS)

## Type de surface et coefficient de valeur écologique par m<sup>2</sup> (Ville de Berlin)





# Coefficient de biotope

Superficie de la parcelle : 1000 m<sup>2</sup>  
Superficie emprise au sol : 400 m<sup>2</sup>  
Superficie espace libre : 600 m<sup>2</sup>  
**CBS imposé :** 30%  
- Pleine terre (=1) : 50%  
- Autres espaces (<1) : 50%

## Cas n°1

*Ne correspond pas à la règle*



■ Asphalte : 450 m<sup>2</sup> x 0 = 0 m<sup>2</sup>  
■ Espace vert pleine terre : 150 m<sup>2</sup> x 1 = 150 m<sup>2</sup>

**CBS = 150/1000 = 15%**  
*Superficie de pleine terre = 150 = 50%*  
*Autres espaces = 0 = 0%*

## Cas n°2

*Correspond à la règle*



■ Asphalte : 340 m<sup>2</sup> x 0 = 0 m<sup>2</sup>  
■ Evergreen : 60 m<sup>2</sup> x 0,5 = 30 m<sup>2</sup>  
■ Espace vert pleine terre : 150 m<sup>2</sup> x 1 = 150 m<sup>2</sup>  
■ Toit végétalisé : 171 m<sup>2</sup> x 0,7 = 120 m<sup>2</sup>

**CBS = 300/1000 = 30%**  
*Superficie de pleine terre = 150 = 50%*  
*Autres espaces = 150 = 50%*



**Merci de votre attention**