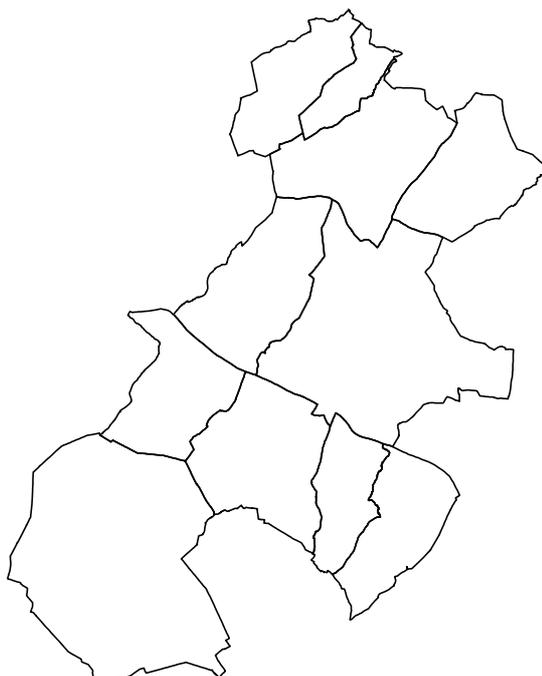




COMMUNAUTE DES COMMUNES GIENNOISES

PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL



**ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT  
ET DE PROGRAMMATION  
SECTORIELLES**

Objet	Arrêté le 1 <sup>er</sup> mars 2019
Approuvé le	
Révisé le	
Modifié le	
Mis à jour le	



## SOMMAIRE

PREAMBULE .....	2
Partie 1 - Les Orientations d'Aménagement et de Programmation sectorielles « Habitat » .....	3
LES CHOUX – « Le Bourg » .....	4
LES CHOUX – « Clos de la Petite Sologne » .....	6
SAINT-GONDON – « Les Quartiers » .....	8
POILLY-LEZ-GIEN – « Le Petit Caillou » .....	10
SAINT-MARTIN-SUR-OCRE – « Les Cinq Sonnes » .....	12
SAINT-BRISSON-SUR-LOIRE – « Les Calets » .....	14
COULLONS – « La Romancière » .....	16
COULLONS – « Les Terres des Petites Brosses » .....	18
GIEN – « Bel-Air » .....	20
GIEN – « Les Cloatons » .....	24
Partie 2 - Les Orientations d'Aménagement et de Programmation sectorielles « Activités » .....	26
GIEN – « La Bosserie Nord » .....	27

## PREAMBULE

Créées par la loi portant Engagement National pour l'Environnement de 2010 (dite loi Grenelle II), les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) sont des pièces opposables du PLU, c'est-à-dire que les autorisations d'occupation du sol et les opérations d'aménagement doivent leur être compatibles.

Elles peuvent donc permettre d'identifier des éléments de patrimoine naturel ou de paysage à conserver, restaurer ou créer, définir des principes en termes de liaisons douces, de gestion des eaux pluviales, d'aménagement des entrées de ville, d'urbanisation adaptée aux tissus urbains environnants ou aux objectifs de protection patrimoniale, etc.

Les OAP sont régies par les articles L.151-6 et L.151-7 du code de l'urbanisme et précisent que :

*« Les orientations d'aménagement et de programmation comprennent, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables, des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports et les déplacements.*

*Elles peuvent notamment :*

*1° Définir les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur l'environnement, notamment les continuités écologiques, les paysages, les entrées de villes et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain et assurer le développement de la commune ;*

*2° Favoriser la mixité fonctionnelle en prévoyant qu'en cas de réalisation d'opérations d'aménagement, de construction ou de réhabilitation un pourcentage de ces opérations est destiné à la réalisation de commerces ;*

*3° Comporter un échéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de la réalisation des équipements correspondants ;*

*4° Porter sur des quartiers ou des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager ;*

*5° Prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics ;*

*6° Adapter la délimitation des périmètres, en fonction de la qualité de la desserte, où s'applique le plafonnement à proximité des transports prévu à l'article L. 151-35. »*

Ainsi le présent document expose les orientations retenues dans le cadre du PLU de la Communauté des Communes Giennoises. Les présentes Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) de la Communauté des Communes Giennoises sont « sectorielles ». Elles visent à définir des principes d'aménagement à suivre dans le cadre de traitement des secteurs à enjeux de la commune.

Elles portent sur les zones de développement de l'habitat et sur les zones de développement d'activités.

Partie 1 - Les Orientations d'Aménagement et de Programmation  
sectorielles « Habitat »

## LES CHOUX – « Le Bourg »

Mode d'aménagement : opération d'ensemble  
Superficie : 0.8 ha

### CONTEXTE

Le secteur dit « Le Bourg » de la Commune des Choux constitue un cœur d'îlot en plein centre-bourg enserré entre la rue de Dampierre (RD56) et la rue de Gien (RD42). Il s'agit d'un ensemble de fond de parcelles lié aux constructions situées en front bâti entre la rue de Dampierre et la rue de Gien.

### ENJEUX ET OBJECTIFS

L'objectif est de permettre le développement d'un secteur dédié à l'habitat, à proximité immédiate du bourg et de ses services offrant ainsi un cadre de vie privilégié.

### PRINCIPES D'AMENAGEMENTS

#### *Desserte et déplacements*

Le regroupement des accès sera à privilégier.

Afin de reconnecter le secteur au tissu urbain environnant et de desservir l'intérieur du site, un nouvel accès routier est envisagé. Des percements devront se faire rue de Dampierre et rue de Gien. Le percement de la rue de Gien, pourra être possible grâce à la démolition d'une construction en ruine. Le sens de circulation sera unique afin de bénéficier d'une visibilité dégagée en sortie.

Le secteur devra prévoir un stationnement suffisant et proportionnel aux besoins des constructions pour l'accueil des visiteurs.

#### **Espaces verts, espaces publics et patrimoine**

La voie de desserte devra être accompagnée d'un aménagement paysager (plantation d'arbres d'alignement, haies libres diversifiées, cortège herbacé, pieds d'arbres plantés, etc.).

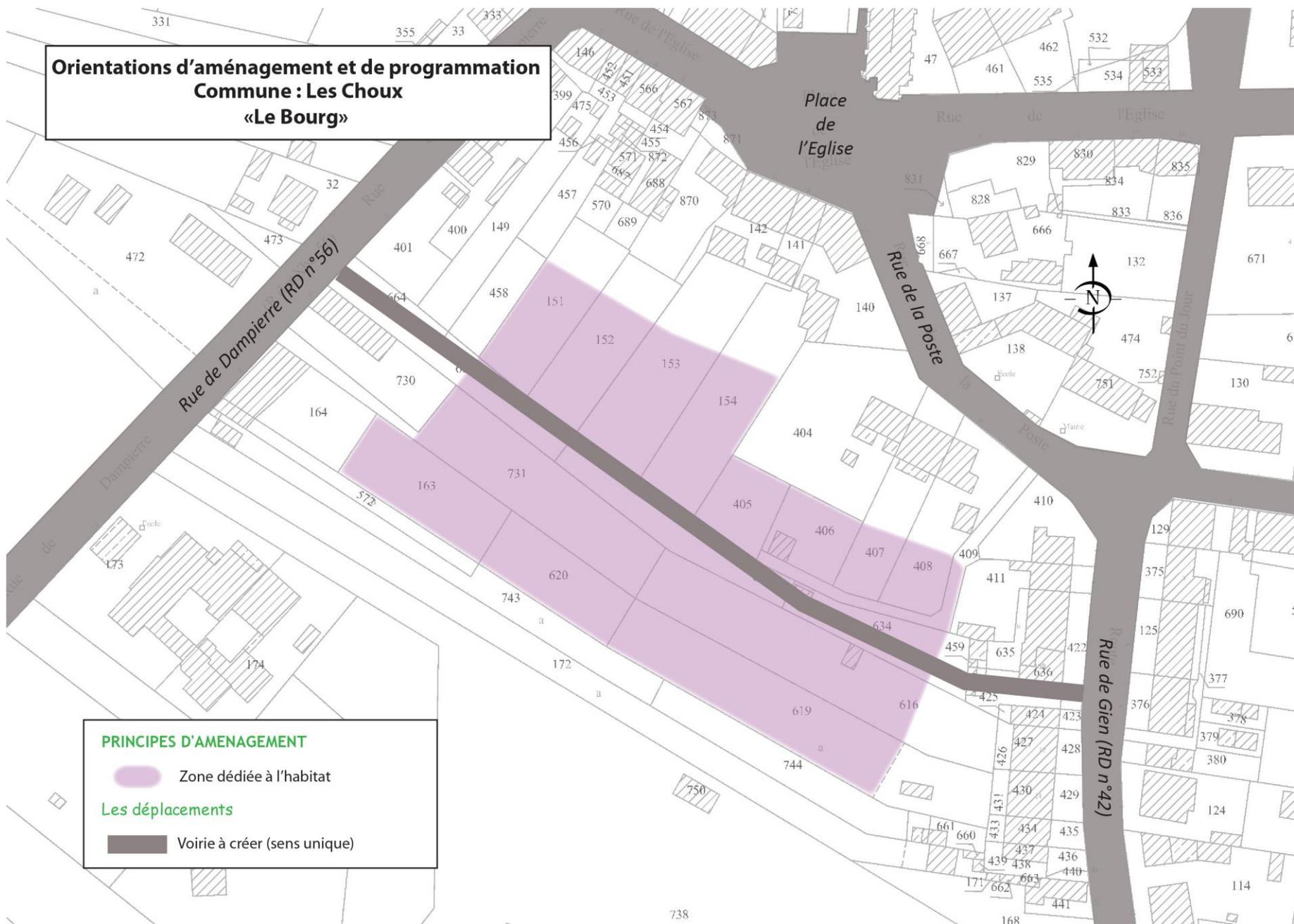
#### **Architecture, densité et performances énergétiques**

Les nouvelles constructions répondront aux dernières normes énergétiques applicables (Réglementation Thermique) et proposeront des espaces de vie agréables. Les matériaux utilisés devront être pérennes et renforcer l'image du secteur.

#### **Desserte en Réseaux et gestion des eaux pluviales**

L'aménagement de la zone devra permettre la conservation du bon écoulement des eaux pluviales. Une étude de sol déterminera la solution adéquate pour le recueil des eaux pluviales. La gestion du pluvial devra être réalisé prioritairement en noues et en bassin paysager d'infiltration. En cas d'incapacité technique, une gestion sous chaussée ou enterrée sera envisagée. Tout bassin bâché et grillagé est prohibé. L'objectif est de donner un usage récréatif au bassin en tant qu'espace vert paysagé. Pour ce faire, le mobilier adéquat devra être prévu.

**Orientations d'aménagement et de programmation  
Commune : Les Choux  
«Le Bourg»**



**PRINCIPES D'AMENAGEMENT**

-  Zone dédiée à l'habitat
-  Les déplacements
-  Voirie à créer (sens unique)

## LES CHOUX – « Clos de la Petite Sologne »

Mode d'aménagement : opération d'ensemble  
Superficie : 2.5 ha

### CONTEXTE

Le secteur dit « Clos de la Petite Sologne » de la Commune des Choux est situé en partie Nord du bourg jouxtant le cimetière.

### ENJEUX ET OBJECTIFS

L'objectif est de permettre le développement d'un secteur dédié à l'habitat, à proximité immédiate du bourg et de ses services offrant ainsi un cadre de vie privilégié.

### PRINCIPES D'AMENAGEMENTS

#### **Desserte et déplacements**

Le regroupement des accès sera à privilégier.

Afin de reconnecter le secteur au tissu urbain environnant et de desservir l'intérieur du site, un nouvel accès routier est envisagé. Des percements devront se faire rue de Nogent.

Le secteur devra prévoir un stationnement suffisant et proportionnel aux besoins des constructions pour l'accueil des visiteurs.

#### **Espaces verts, espaces publics et patrimoine**

La voie de desserte devra être accompagnée d'un

aménagement paysager (plantation d'arbres d'alignement, haies libres diversifiées, cortège herbacé, pieds d'arbres plantés, etc.).

Des espaces paysagers devront être prévus afin de limiter l'impact visuel du quartier, notamment sur la route de Nogent et en lisière avec la zone agricole, mais également afin de privilégier un cadre de vie de qualité.

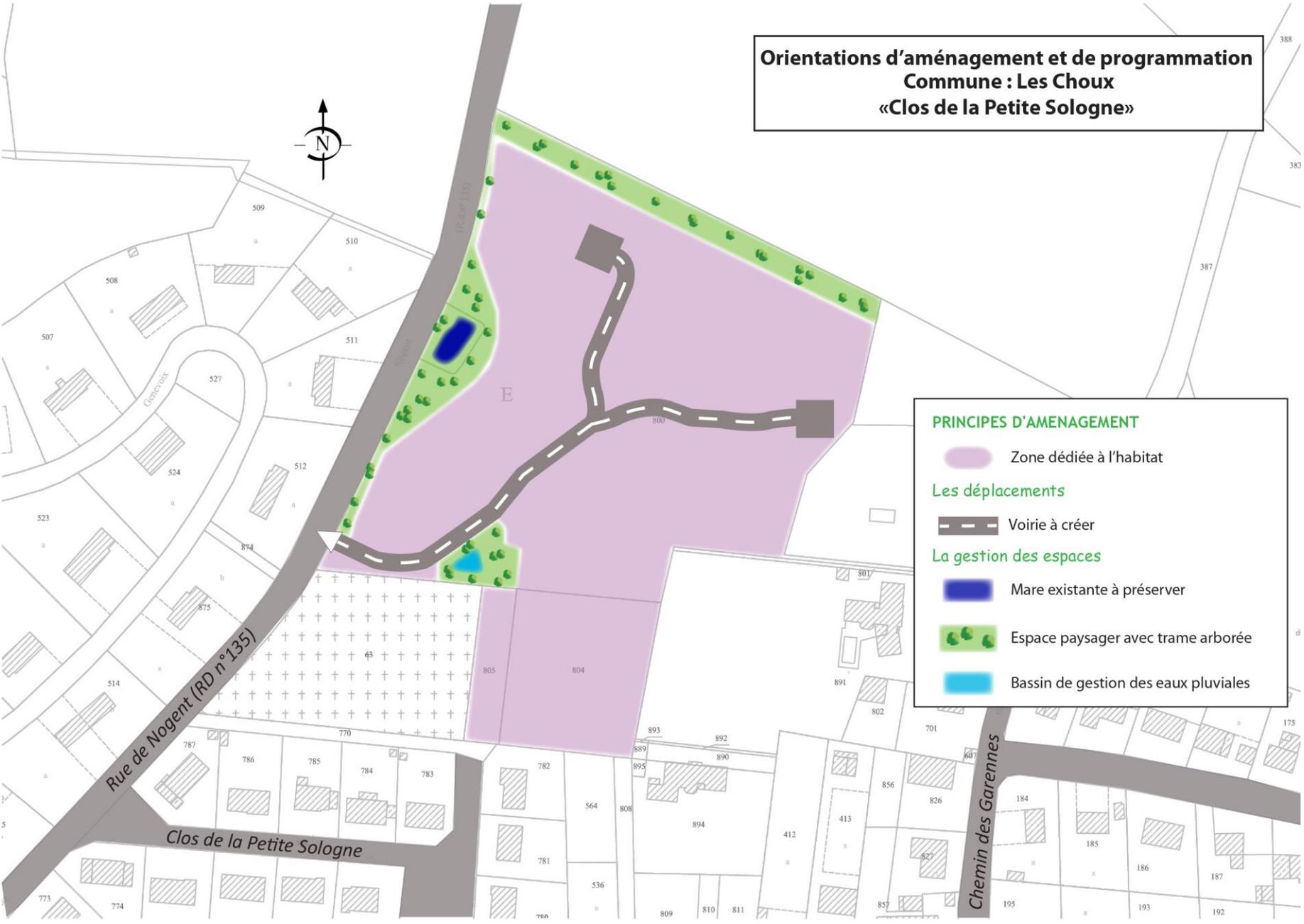
#### **Architecture, densité et performances énergétiques**

Les nouvelles constructions répondront aux dernières normes énergétiques applicables (Réglementation Thermique) et proposeront des espaces de vie agréables. Les matériaux utilisés devront être pérennes et renforcer l'image du secteur.

#### **Desserte en Réseaux et gestion des eaux pluviales**

La mare existante sur le secteur sera à préserver. L'aménagement de la zone devra permettre la conservation du bon écoulement des eaux pluviales. Une étude de sol déterminera la solution adéquate pour le recueil des eaux pluviales. La gestion du pluvial devra être réalisé prioritairement en noues et en bassin paysager d'infiltration. En cas d'incapacité technique, une gestion sous chaussée ou enterrée sera envisagée. Tout bassin bâché et grillagé est prohibé. L'objectif est de donner un usage récréatif au bassin en tant qu'espace vert paysagé. Pour ce faire, le mobilier adéquat devra être prévu.

**Orientations d'aménagement et de programmation**  
**Commune : Les Choux**  
**«Clos de la Petite Sologne»**



## SAINT-GONDON – « Les Quartiers »

Mode d'aménagement : au fur et à mesure  
Superficie : 3.4 ha

### CONTEXTE

Le secteur dit « Les Quartiers » de la Commune de Saint-Gondon constitue un cœur d'îlot en partie Sud-Est du centre bourg, en bordure de la limite urbanisée.

### ENJEUX ET OBJECTIFS

L'objectif est de créer un ensemble bâti dédié à l'habitat et de créer une trame viaire dans la continuité de l'existant.

### PRINCIPES D'AMENAGEMENTS

#### **Desserte et déplacements**

Le regroupement des accès sera à privilégier.

Un accès routier en double sens sera créé pour reconnecter le secteur à la rue du Bout de la Ville, à la rue des Barlets, qui actuellement est une voie sans issue et à la rue des Plantes.

La nouvelle voirie sera accompagnée de deux liaisons douces connectant cette dernière à la rue des Quartiers, ainsi qu'au centre-bourg, en prenant en compte l'existant.

Le secteur devra prévoir un stationnement suffisant et proportionnel aux besoins des constructions pour l'accueil des visiteurs.

### **Espaces verts, espaces publics et patrimoine**

Un espace public paysager commun sera créé au centre du secteur. Ce dernier aura plusieurs fonctions ; il sera facteur de lien social et il permettra un stationnement limité des véhicules visiteurs. La voie de desserte sera accompagnée d'un aménagement paysager (plantation d'arbres d'alignement, haies libres diversifiées, cortège herbacé, pieds d'arbres plantés, etc.).

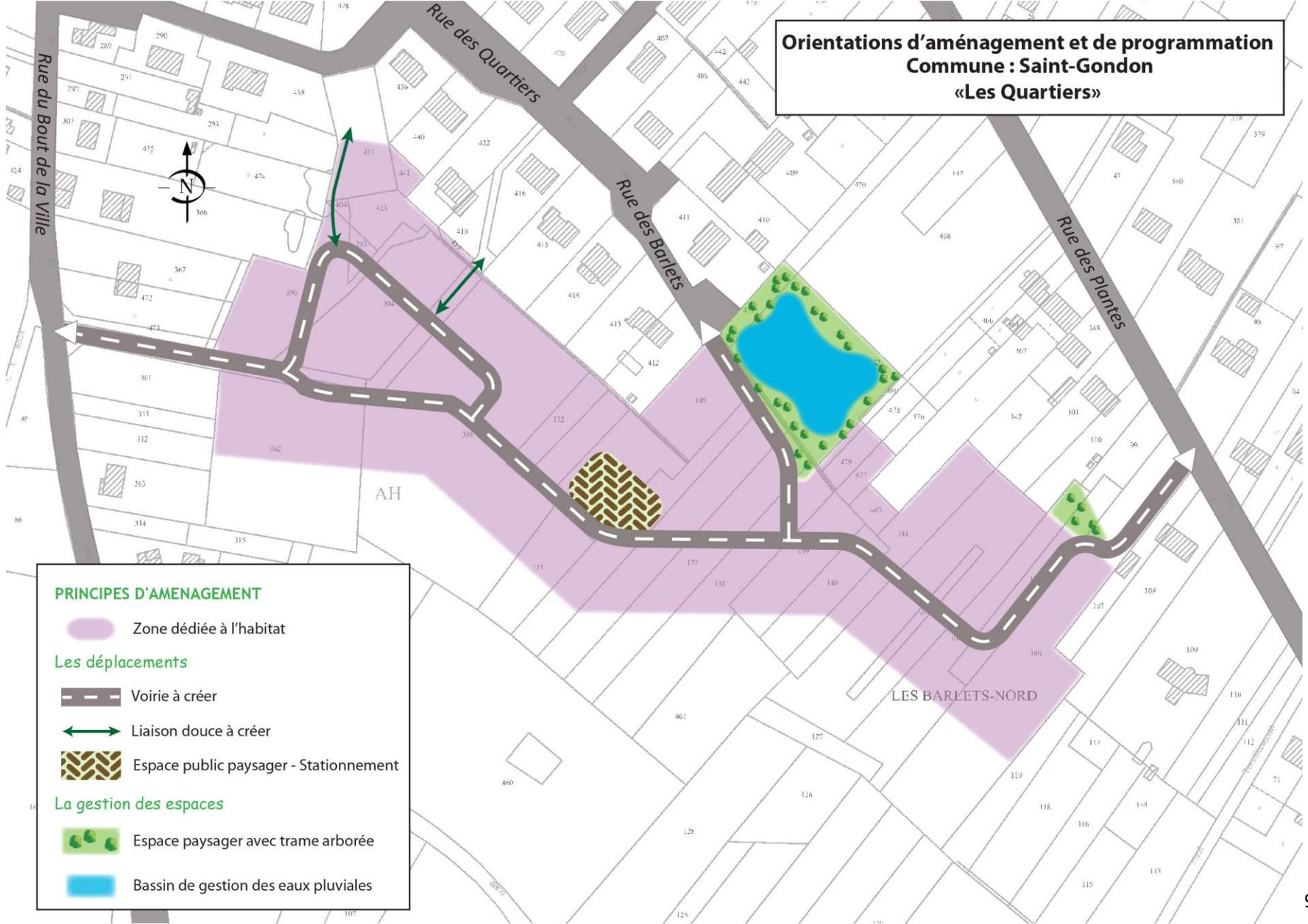
### **Architecture, densité et performances énergétiques**

Les nouvelles constructions répondront aux dernières normes énergétiques applicables (Réglementation Thermique) et proposeront des espaces de vie agréables. Les matériaux utilisés devront être pérennes et renforcer l'image du village.

### **Desserte en réseaux et gestion des eaux pluviales**

L'aménagement de la zone devra permettre la conservation du bon écoulement des eaux pluviales. Une étude de sol déterminera la solution adéquate pour le recueil des eaux pluviales. La gestion du pluvial devra être réalisée prioritairement en noues et en bassin paysager d'infiltration. En cas d'incapacité technique, une gestion sous chaussée ou enterrée sera envisagée. Tout bassin bâché et grillagé est prohibé. L'objectif est de donner un usage récréatif au bassin en tant qu'espace vert paysagé. Pour ce faire, le mobilier adéquat devra être prévu.

**Orientations d'aménagement et de programmation  
Commune : Saint-Gondon  
«Les Quartiers»**



**PRINCIPES D'AMENAGEMENT**

- Zone dédiée à l'habitat
- Les déplacements**
- Voirie à créer
- Liaison douce à créer
- Espace public paysager - Stationnement
- La gestion des espaces**
- Espace paysager avec trame arborée
- Bassin de gestion des eaux pluviales

## POILLY-LEZ-GIEN – « Le Petit Caillou »

Mode d'aménagement : opération d'ensemble  
Superficie : 6.1 ha

### CONTEXTE

Le secteur dit « Le Petit Caillou » de la Commune de Poilly-Lez-Gien constitue un cœur d'îlot en partie Sud du centre bourg, en bordure du tissu urbain.

### ENJEUX ET OBJECTIFS

L'objectif est de créer un ensemble bâti dédié à l'habitat et de créer une trame viaire dans la continuité de l'existant.

### PRINCIPES D'AMENAGEMENTS

#### **Desserte et déplacements**

Le regroupement des accès sera à privilégier.

Des accès routiers en double sens seront créés pour reconnecter le secteur à la rue de Coullons, à la rue du Petit Caillou et à la rue de Chauffour.

La nouvelle voirie sera accompagnée d'une liaison douce qui permettra la connexion du secteur au chemin existant du Petit Caillou en limite avec l'espace agricole au Sud.

Le secteur devra prévoir un stationnement suffisant et proportionnel aux besoins des constructions pour l'accueil des visiteurs.

### **Espaces verts, espaces publics et patrimoine**

Des espaces publics paysager avec trame arborée seront à prévoir sur le secteur. Ces derniers permettront d'être des lieux de développement du lien social entre les habitants du quartier et ils auront une fonction de gestion des eaux pluviales, pour certains. La voie de desserte sera accompagnée d'un aménagement paysager (plantation d'arbres d'alignement, haies libres diversifiées, cortège herbacé, pieds d'arbres plantés, etc.). Enfin, il sera prévu la conservation des boisements existants en partie Sud du secteur.

### **Architecture, densité et performances énergétiques**

Les nouvelles constructions répondront aux dernières normes énergétiques applicables (Réglementation Thermique) et proposeront des espaces de vie agréables. Les matériaux utilisés devront être pérennes et renforcer l'image du secteur.

### **Desserte en réseaux et gestion des eaux pluviales**

L'aménagement de la zone devra permettre la conservation du bon écoulement des eaux pluviales. Une étude de sol déterminera la solution adéquate pour le recueil des eaux pluviales. La gestion du pluvial devra être réalisé prioritairement en noues et en bassin paysager d'infiltration. En cas d'incapacité technique, une gestion sous chaussée ou enterrée sera envisagée. Tout bassin bâché et grillagé est prohibé. L'objectif est de donner un usage récréatif au bassin en tant qu'espace vert paysagé. Pour ce faire, le mobilier adéquat devra être prévu.



## SAINT-MARTIN-SUR-OCRE – « Les Cinq Sonnes »

Mode d'aménagement : au fur et à mesure  
Superficie : 1 ha

### CONTEXTE

Le secteur dit des « Cinq Sonnes » est un cœur d'îlot situé au sein de la partie actuellement urbanisée jouxtant le cimetière en partie Nord et l'espace public en partie Sud, sur la commune de Saint-Martin-Sur-Ocre.

### ENJEUX ET OBJECTIFS

Il y a lieu ici de développer cette zone d'habitat, privilégiant ainsi la densification en centre-bourg, hors secteur inondable.

### PRINCIPES D'AMENAGEMENTS

#### **Desserte et déplacements**

Le regroupement des accès sera à privilégier.

Une trame viaire en double sens sera créée reliant la rue des Grandes Vignes, la rue des Prés et la rue des Sittelles au secteur d'habitation. Un espace de retournement des véhicules sera créé en partie Ouest du secteur.

Deux liaisons douces devront être prévues afin de reconnecter l'Ouest à la rue du Quartier des Champs et de connecter le secteur à l'espace public existant situé à l'Est de la rue des Prés.

Le secteur devra prévoir un stationnement suffisant et

proportionnel aux besoins des constructions pour l'accueil des visiteurs.

#### **Espaces verts, espaces publics et patrimoine**

Un espace public paysager sera à prévoir en entrée Nord du secteur, il aura également une fonction de gestion des eaux pluviales. La voie de desserte interne sera accompagnée d'un aménagement paysager (plantation d'arbres d'alignement, haies libres diversifiées, cortège herbacé, pieds d'arbres plantés, etc.). Les haies présentes et indiquées au plan devront être préservées.

#### **Architecture, densité et performances énergétiques**

Les nouvelles constructions répondront aux dernières normes énergétiques applicables (Réglementation Thermique) et proposeront des espaces de vie agréables. Les matériaux utilisés devront être pérennes et renforcer l'image du secteur.

#### **Desserte en Réseaux et gestion des eaux pluviales**

L'aménagement de la zone devra permettre la conservation du bon écoulement des eaux pluviales. Une étude de sol déterminera la solution adéquate pour le recueil des eaux pluviales. La gestion du pluvial devra être réalisé prioritairement en noues et en bassin paysager d'infiltration. En cas d'incapacité technique, une gestion sous chaussée ou enterrée sera envisagée. Tout bassin bâché et grillagé est prohibé. L'objectif est de donner un usage récréatif au bassin en tant qu'espace vert paysagé. Pour ce faire, le mobilier adéquat devra être prévu.

**Orientations d'aménagement et de programmation  
Commune : Saint-Martin-sur-Ocre  
«Les Cinq Sonnes»**

**PRINCIPES D'AMENAGEMENT**

 Zone dédiée à l'habitat

**Les déplacements**

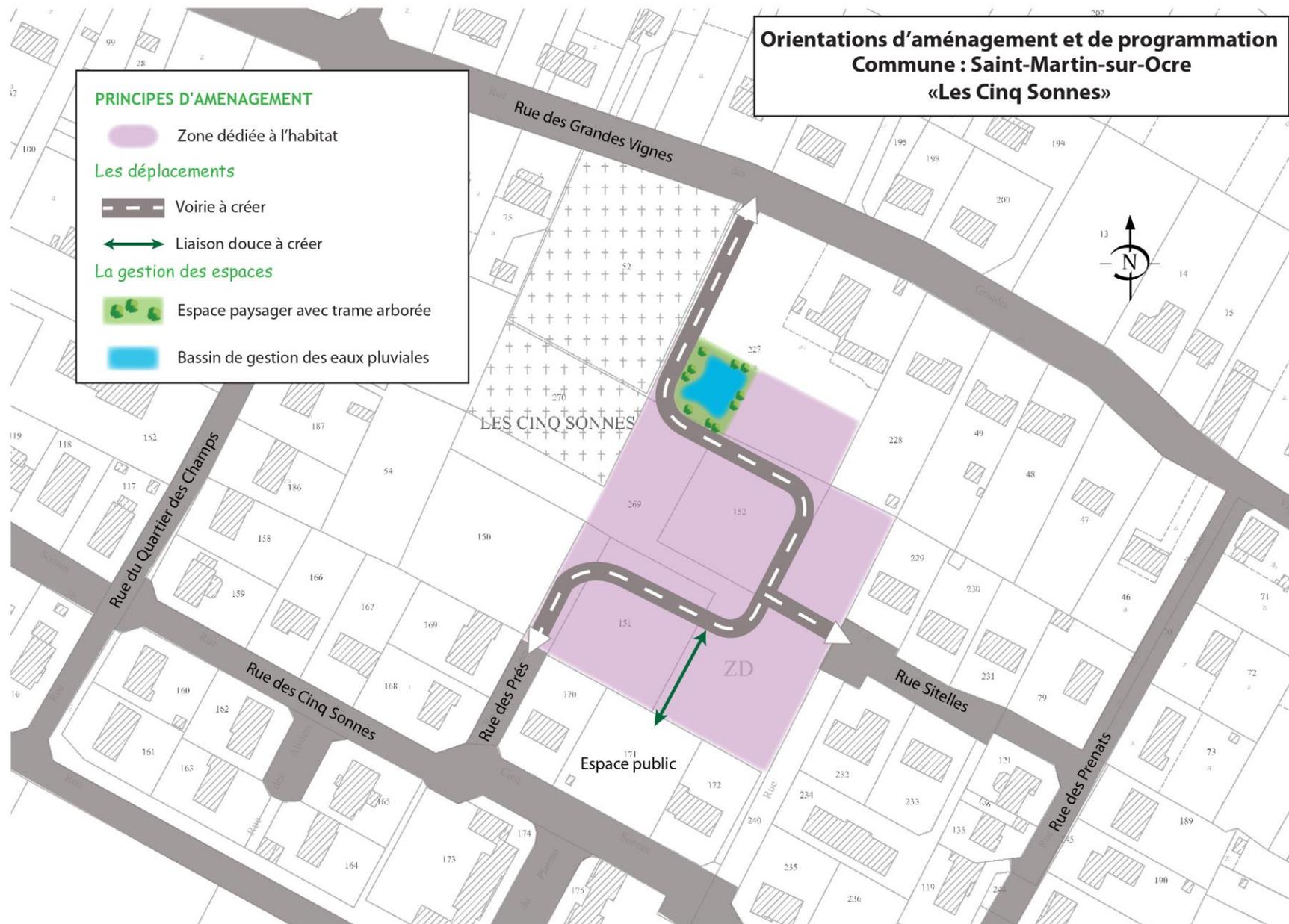
 Voirie à créer

 Liaison douce à créer

**La gestion des espaces**

 Espace paysager avec trame arborée

 Bassin de gestion des eaux pluviales



## SAINT-BRISSON-SUR-LOIRE – « Les Calets »

Mode d'aménagement : opération d'ensemble  
Superficie : 1.2 ha

### CONTEXTE

Le secteur de développement des « Calets » est situé à l'Est du bourg de Saint-Brisson-Sur-Loire, proche de son tissu urbain.

### ENJEUX ET OBJECTIFS

L'objectif est de développer ce secteur réservé à l'habitat à proximité immédiate du centre-bourg et de ces équipements.

### PRINCIPES D'AMENAGEMENTS

#### **Desserte et déplacements**

Le regroupement des accès sera à privilégier.

La voirie créée en double sens se connectera à la rue des Martins au Nord-Est et à la rue Campagne sur l'Ouest du secteur. De plus, des espaces mixtes (espaces publics paysagers et stationnement) compléteront le secteur.

Le secteur devra prévoir un stationnement suffisant et proportionnel aux besoins des constructions pour l'accueil des visiteurs.

#### **Espaces verts, espaces publics et patrimoine**

Les voies de desserte seront accompagnées d'un

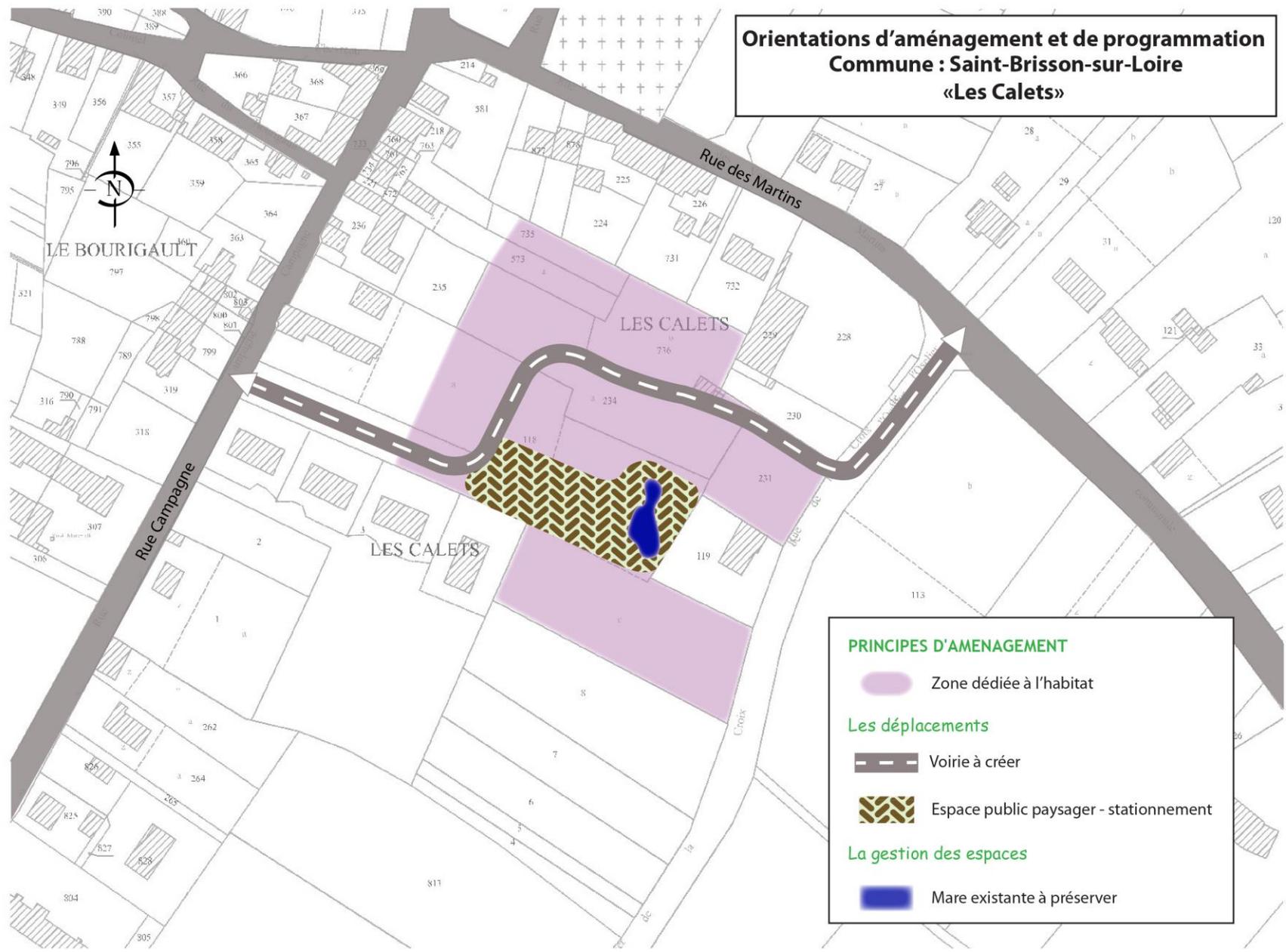
aménagement paysager (plantation d'arbres d'alignement, haies libres diversifiées, cortège herbacé, pieds d'arbres plantés, etc.).

#### **Architecture, densité et performances énergétiques**

Les nouvelles constructions répondront aux dernières normes énergétiques applicables (Réglementation Thermique) et proposeront des espaces de vie agréables. Les matériaux utilisés devront être pérennes et renforcer l'image du secteur.

#### **Desserte en Réseaux et gestion des eaux pluviales**

La mare existante sur le secteur sera à préserver. L'aménagement de la zone devra permettre la conservation du bon écoulement des eaux pluviales. Une étude de sol déterminera la solution adéquate pour le recueil des eaux pluviales. La gestion du pluvial devra être réalisé prioritairement en noues et en bassin paysager d'infiltration. En cas d'incapacité technique, une gestion sous chaussée ou enterrée sera envisagée. Tout bassin bâché et grillagé est prohibé. L'objectif est de donner un usage récréatif au bassin en tant qu'espace vert paysagé. Pour ce faire, le mobilier adéquat devra être prévu.



**Orientations d'aménagement et de programmation  
Commune : Saint-Brissson-sur-Loire  
«Les Calets»**

**PRINCIPES D'AMENAGEMENT**

-  Zone dédiée à l'habitat
- Les déplacements**
-  Voirie à créer
-  Espace public paysager - stationnement
- La gestion des espaces**
-  Mare existante à préserver

## COULLONS – « La Romanière »

Mode d'aménagement : opération d'ensemble  
Superficie : 2.1 ha

### CONTEXTE

Le secteur de développement de « La Romanière » est situé en partie Sud-Ouest de la Commune de Coullons, enserré dans le tissu urbain existant en ses franges urbaines Ouest, Nord et Est.

### ENJEUX ET OBJECTIFS

L'objectif est de développer un secteur dédié entièrement à l'habitat, bénéficiant de la proximité du centre-bourg.

### PRINCIPES D'AMENAGEMENTS

#### **Desserte et déplacements**

Le regroupement des accès sera à privilégier.

La voirie en double sens créée se reconnectera sur la voirie existante en intersection avec la rue du Huit Mai au Nord, et avec le chemin de la Romanière situé au Sud-Ouest.

Le secteur devra prévoir un stationnement suffisant et proportionnel aux besoins des constructions pour l'accueil des visiteurs.

#### **Espaces verts, espaces publics et patrimoine**

Un espace public paysager qui pourra accueillir du

stationnement permettra de desservir les lots de la partie Est de ce secteur. La voie de desserte sera accompagnée d'un aménagement paysager (plantation d'arbres d'alignement, haies libres diversifiées, cortège herbacé, pieds d'arbres plantés, etc.).

#### **Architecture, densité et performances énergétiques**

Les nouvelles constructions répondront aux dernières normes énergétiques applicables (Réglementation Thermique) et proposeront des espaces de vie agréables. Les matériaux utilisés devront être pérennes et renforcer l'image du secteur.

#### **Architecture, densité et performances énergétiques**

Les nouvelles constructions répondront aux dernières normes énergétiques applicables (Réglementation Thermique) et proposeront des espaces de vie agréables. Les matériaux utilisés devront être pérennes et renforcer l'image du secteur.

#### **Desserte en Réseaux et gestion des eaux pluviales**

L'aménagement de la zone devra permettre la conservation du bon écoulement des eaux pluviales. Une étude de sol déterminera la solution adéquate pour le recueil des eaux pluviales. La gestion du pluvial devra être réalisé prioritairement en noues et en bassin paysager d'infiltration. En cas d'incapacité technique, une gestion sous chaussée ou enterrée sera envisagée. Tout bassin bâché et grillagé est prohibé. L'objectif est de donner un usage récréatif au bassin en tant qu'espace vert paysagé. Pour ce faire, le mobilier adéquat devra être prévu.



**Orientations d'aménagement et de programmation  
Commune : Coullons  
«La Romanière»**

**PRINCIPES D'AMENAGEMENT**

- Zone dédiée à l'habitat

**Les déplacements**

- Voirie à créer
- Espace public paysager - Stationnement

**La gestion des espaces**

- Espace paysager avec trame arborée
- Bassin de gestion des eaux pluviales

## COULLONS – « Les Terres des Petites Brosses »

Mode d'aménagement : au fur et à mesure  
Superficie : 3.5 ha

### CONTEXTE

Le secteur de développement de « Les Terres des Petites Brosses » est situé en partie Ouest de la Commune de Coullons, en marge du tissu urbain et dans la continuité du lotissement situé rue de la croix Bertrand et du camping.

### ENJEUX ET OBJECTIFS

L'objectif est de développer un secteur dédié entièrement à l'habitat, bénéficiant de la proximité du centre-bourg.

### PRINCIPES D'AMENAGEMENTS

#### **Desserte et déplacements**

Le regroupement des accès sera à privilégier.

La voirie en double sens créée permettra de desservir les lots internes, et se reconnectera sur la route de la Brosse au Sud du secteur.

Le secteur devra prévoir un stationnement suffisant et proportionnel aux besoins des constructions pour l'accueil des visiteurs.

#### **Espaces verts, espaces publics et patrimoine**

Un espace public paysager sera à prévoir le long de la route de la Brosse au Sud, il aura également une fonction de gestion des eaux pluviales. La voie de desserte interne sera accompagnée d'un aménagement paysager (plantation d'arbres d'alignement, haies libres diversifiées, cortège herbacé, pieds d'arbres plantés, etc.). Les haies présentes et indiquées au plan devront être préservées.

#### **Architecture, densité et performances énergétiques**

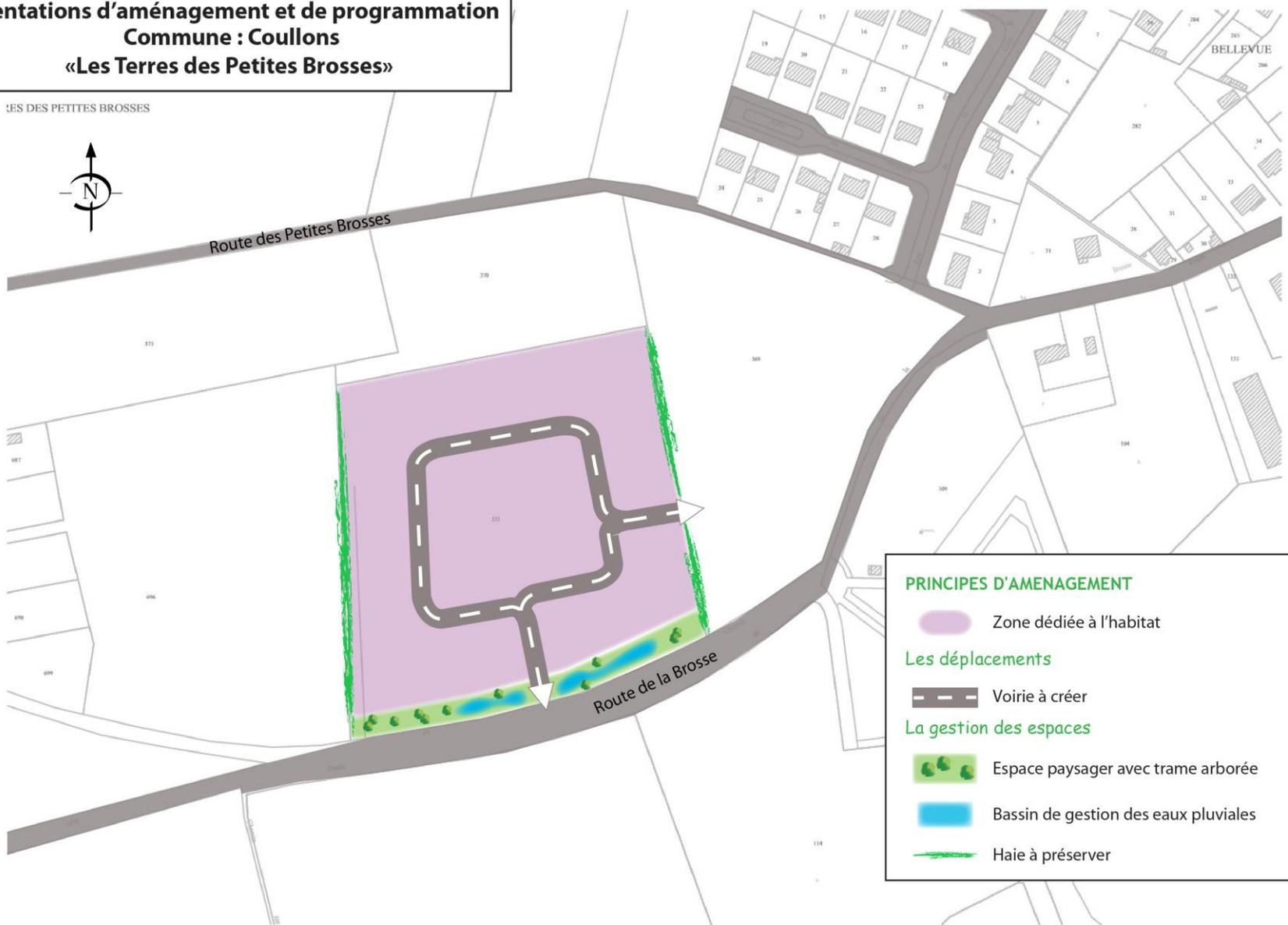
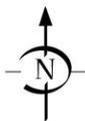
Les nouvelles constructions répondront aux dernières normes énergétiques applicables (Réglementation Thermique) et proposeront des espaces de vie agréables. Les matériaux utilisés devront être pérennes et renforcer l'image du secteur.

#### **Desserte en Réseaux et gestion des eaux pluviales**

L'aménagement de la zone devra permettre la conservation du bon écoulement des eaux pluviales. Une étude de sol déterminera la solution adéquate pour le recueil des eaux pluviales. La gestion du pluvial devra être réalisé prioritairement en noues et en bassin paysager d'infiltration. En cas d'incapacité technique, une gestion sous chaussée ou enterrée sera envisagée. Tout bassin bâché et grillagé est prohibé. L'objectif est de donner un usage récréatif au bassin en tant qu'espace vert paysagé. Pour ce faire, le mobilier adéquat devra être prévu.

**Orientations d'aménagement et de programmation**  
**Commune : Coullons**  
**«Les Terres des Petites Brosses»**

LES DES PETITES BROSSES



**PRINCIPES D'AMENAGEMENT**

- Zone dédiée à l'habitat
- Les déplacements**
  - Voirie à créer
- La gestion des espaces**
  - Espace paysager avec trame arborée
  - Bassin de gestion des eaux pluviales
  - Haie à préserver

## GIEN – « Bel-Air »

Mode d'aménagement : opération d'ensemble  
Superficie : 17.4 ha

### CONTEXTE

Le secteur de développement de « Bel-Air » est situé en partie Nord-Ouest de la Commune de Gien, en bordure du tissu urbain existant.

### ENJEUX ET OBJECTIFS

L'objectif est de développer un secteur et de le reconnecter au quartier de Bel-Air existant. Il permettra une mixité sociale, une mixité urbaine, et une mixité des fonctions, en favorisant l'implantation de commerces et d'équipements.

### PRINCIPES D'AMENAGEMENTS

#### *Desserte et déplacements*

Le regroupement des accès sera à privilégier.

Les voiries en double sens créées se reconnecteront sur le chemin de Montfort, le chemin de Saint-Pierre et le chemin de Bel-Air. Des liaisons douces devront être prévues au sein du quartier pour limiter les flux automobiles et ils permettront une connexion aux quartiers existants à proximité.

Le secteur devra prévoir un stationnement suffisant et proportionnel aux besoins des constructions pour l'accueil des visiteurs.

#### **Espaces verts, espaces publics et patrimoine**

Un vaste parc public paysager devra être prévu, il sera la ligne directrice de l'aménagement du secteur et permettra d'être un espace tampon entre la zone urbanisée et l'espace agricole. La voie de desserte sera accompagnée d'un aménagement paysager (plantation d'arbres d'alignement, haies libres diversifiées, cortège herbacé, pieds d'arbres plantés, etc.). Les liaisons douces à prévoir se fixeront sur des espaces paysagers de type coulée verte.

#### **Architecture, densité et performances énergétiques**

Les nouvelles constructions répondront aux dernières normes énergétiques applicables (Réglementation Thermique) et proposeront des espaces de vie agréables. Les matériaux utilisés devront être pérennes et renforcer l'image du secteur.

#### **Desserte en Réseaux et gestion des eaux pluviales**

L'aménagement de la zone devra permettre la conservation du bon écoulement des eaux pluviales. Une étude de sol déterminera la solution adéquate pour le recueil des eaux pluviales. La gestion du pluvial devra être réalisé prioritairement en noues et en bassin paysager d'infiltration. En cas d'incapacité technique, une gestion sous chaussée ou enterrée sera envisagée. Tout bassin bâché et grillagé est prohibé. L'objectif est de donner un usage récréatif au bassin en tant qu'espace vert paysagé. Pour ce faire, le mobilier adéquat devra être prévu.

**Orientations d'aménagement et de programmation**  
**Commune : Gien**  
**«Bel Air»**

**PRINCIPES D'AMENAGEMENT**

-  Zone dédiée à l'habitat
-  Zone dédiée aux petits collectifs, équipements et commerces
-  Zone d'archéologie = destination à définir en fonction des préconisations de la DRAC

**Les déplacements**

-  Voirie à créer
-  Liaison douce à créer

**La gestion des espaces**

-  Espace paysager avec trame arborée





OAP de Gien « Bel-Air » - présentation 3D



AP de Gien « Bel-Air » - présentation 3D

## GIEN – « Les Cloatons »

Mode d'aménagement : opération d'ensemble  
Superficie : 1.6 ha

### CONTEXTE

Le secteur de développement des « Cloatons » est situé en partie Nord-Ouest de la Commune de Gien, en marge du tissu urbain peu dense.

### ENJEUX ET OBJECTIFS

L'objectif est de développer un secteur dédié entièrement à l'habitat, bénéficiant d'un cadre paysager de qualité.

### PRINCIPES D'AMENAGEMENTS

#### **Desserte et déplacements**

Le regroupement des accès sera à privilégier.

La voirie en double sens créée permettra la desserte du secteur et se reconnectera sur la voirie existante, le chemin de Gien Le Vieux. Une liaison douce devra être prévue au cœur du secteur qui devra être accompagnée d'un espace paysager avec trame arborée.

Le secteur devra prévoir un stationnement suffisant et proportionnel aux besoins des constructions pour l'accueil des visiteurs.

#### **Espaces verts, espaces publics et patrimoine**

Un espace public paysager devra être prévu au cœur du secteur et couplé à une liaison douce. La voie de desserte sera accompagnée d'un aménagement paysager (plantation d'arbres d'alignement, haies libres diversifiées, cortège herbacé, pieds d'arbres plantés, etc.).

#### **Architecture, densité et performances énergétiques**

Les nouvelles constructions répondront aux dernières normes énergétiques applicables (Réglementation Thermique) et proposeront des espaces de vie agréables. Les matériaux utilisés devront être pérennes et renforcer l'image du secteur.

#### **Desserte en Réseaux et gestion des eaux pluviales**

L'aménagement de la zone devra permettre la conservation du bon écoulement des eaux pluviales. Une étude de sol déterminera la solution adéquate pour le recueil des eaux pluviales. La gestion du pluvial devra être réalisée prioritairement en noues et en bassin paysager d'infiltration. En cas d'incapacité technique, une gestion sous chaussée ou enterrée sera envisagée. Tout bassin bâché et grillagé est prohibé. L'objectif est de donner un usage récréatif au bassin en tant qu'espace vert paysagé. Pour ce faire, le mobilier adéquat devra être prévu.

**Orientations d'aménagement et de programmation**  
**Commune : Gien**  
**«Les Cloatons»**



**PRINCIPES D'AMENAGEMENT**

- Zone dédiée à l'habitat
- Les déplacements**
  - Voirie à créer
  - Liaison douce à créer
- La gestion des espaces**
  - Espace paysager avec trame arborée
  - Bassin de gestion des eaux pluviales

## Partie 2 - Les Orientations d'Aménagement et de Programmation sectorielles « Activités »

## GIEN – « La Bosserie Nord »

Mode d'aménagement : au fur et à mesure  
Superficie : 17.8 ha

### CONTEXTE

Cette zone correspond à la zone d'activités de La Bosserie située à l'entrée Nord de la ville, en rive de la RD940. Cette zone correspond au prolongement de la zone d'activités existante. Elle est actuellement occupée par des terres agricoles, de la friche et une zone naturelle. Sa desserte est assurée par la voie existante créée lors de l'aménagement de la première phase de la zone et par la route des Choux (R.D.42).

### ENJEUX ET OBJECTIFS

L'aménagement de ce secteur devra répondre à plusieurs objectifs :

- Offrir une offre foncière supplémentaire aux entrepreneurs locaux.
- Regrouper les activités et éviter leurs étalements en dehors des zones qui leur sont dédiées.
- Mutualiser les accès par la voirie existante et par la RD42.
- Préserver l'espace naturel présent au cœur de la zone en alliant le développement économique et la protection de l'environnement (maintien de certains espaces sensibles que sont les mares, la source et le cours d'eau de Coyette).
- Permettre une bonne intégration de la zone notamment en entrée de ville.

## PRINCIPES D'AMENAGEMENTS

### **Desserte et déplacements**

L'accès à la zone se réalisera par la voie aménagée lors de la première phase. Les accès secondaires pourront se faire par la RD42 au Nord du site. Les accès tertiaires pour les cycles et véhicules de services pourront se faire par la rue des Tritons. Cette voie n'est pas adaptée pour un trafic important et pour les poids-lourds. Les accès routiers (hors modes doux) non mentionnés au plan d'aménagement sont interdits quelques soit leur nature, et notamment les accès aux lots privatifs à partir des terrains extérieurs au périmètre de l'opération. Aucun accès direct ne sera autorisé sur la RD940.

### **Espaces verts, espaces publics et patrimoine**

Les espaces naturels sensibles seront préservés dans une coulée verte qui offrira un cadre de vie de qualité. Elle accueillera des liaisons douces et des noues de gestion des eaux pluviales.

Les façades des parcelles en rive des voies devront faire l'objet d'aménagements qualitatifs avec plantations pour offrir un espace vert qui formera une vitrine.

La façade principale des bâtiments sera orientée côté rue pour renforcer l'aspect vitrine.

Les nouvelles constructions devront s'implanter avec une marge de recul comprise entre 10 m et 15 m minimum de l'alignement afin de préserver l'espace paysager qui facilitera l'intégration des bâtiments.

Une bande paysagère de taille suffisante devra être réalisée en limite Nord-Est et Sud-Ouest pour limiter l'impact des futurs bâtiments, préserver les riverains de nuisances de la zone et offrir une bonne transition avec l'espace naturel.

**Orientations d'aménagement et de programmation  
Commune : Gien  
«La Bosserie Nord»**

