

Février 2019



PLUi

PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL

Zonage, règlement et orientations d'aménagement

Atelier PASSAGES
Paysage

Patricia MORELLON
Urbanisme

BIOS
Environnement

Tca\$BP
Architecture

Les emplacements réservés pour équipements publics

Article L 151-41 du code de l'Urbanisme : le règlement délimite **les emplacements réservés aux voies, ouvrages publics, installations d'intérêt général et espaces verts.**

- Si le terrain est mis en vente, la collectivité bénéficiaire est prioritaire pour l'acheter.
- Les constructions y sont interdites.
- Le propriétaire peut exiger de la collectivité bénéficiaire qu'elle achète le terrain

Les éléments du paysage à préserver

Article L 151-19 du code de l'Urbanisme : le règlement identifie des **éléments de paysage** (...) à protéger et à mettre en valeur pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural :

- Naturels : arbres isolés, alignements d'arbres, haies...
- Bâtis : murs, petit patrimoine (lavoirs, puits...), bâtiments intéressants...

➤ Tous travaux ayant pour effet de modifier un de ces éléments doivent faire l'objet d'une déclaration de travaux ou d'une autorisation préalable.

LES PRESCRIPTIONS GÉNÉRALES

Les éléments du paysage à préserver

Type	Intérêt	Modalité de gestion
Haies et arbres isolés	Patrimoine paysager d'un territoire / Enveloppe végétale des groupes bâtis	Conserver tant que bon état sanitaire.
Bâti rural traditionnel	Architecture locale caractéristique, marque l'identité rurale de village	Préserver les caractéristiques : matériaux, toiture, éléments de décor, traitement des ouvertures...
Petit patrimoine	Témoignage de l'histoire de chaque commune et de sa population	Préserver les structures existantes et leurs caractéristiques



Noyer à l'arrière de la Mairie de Menetou-Couture

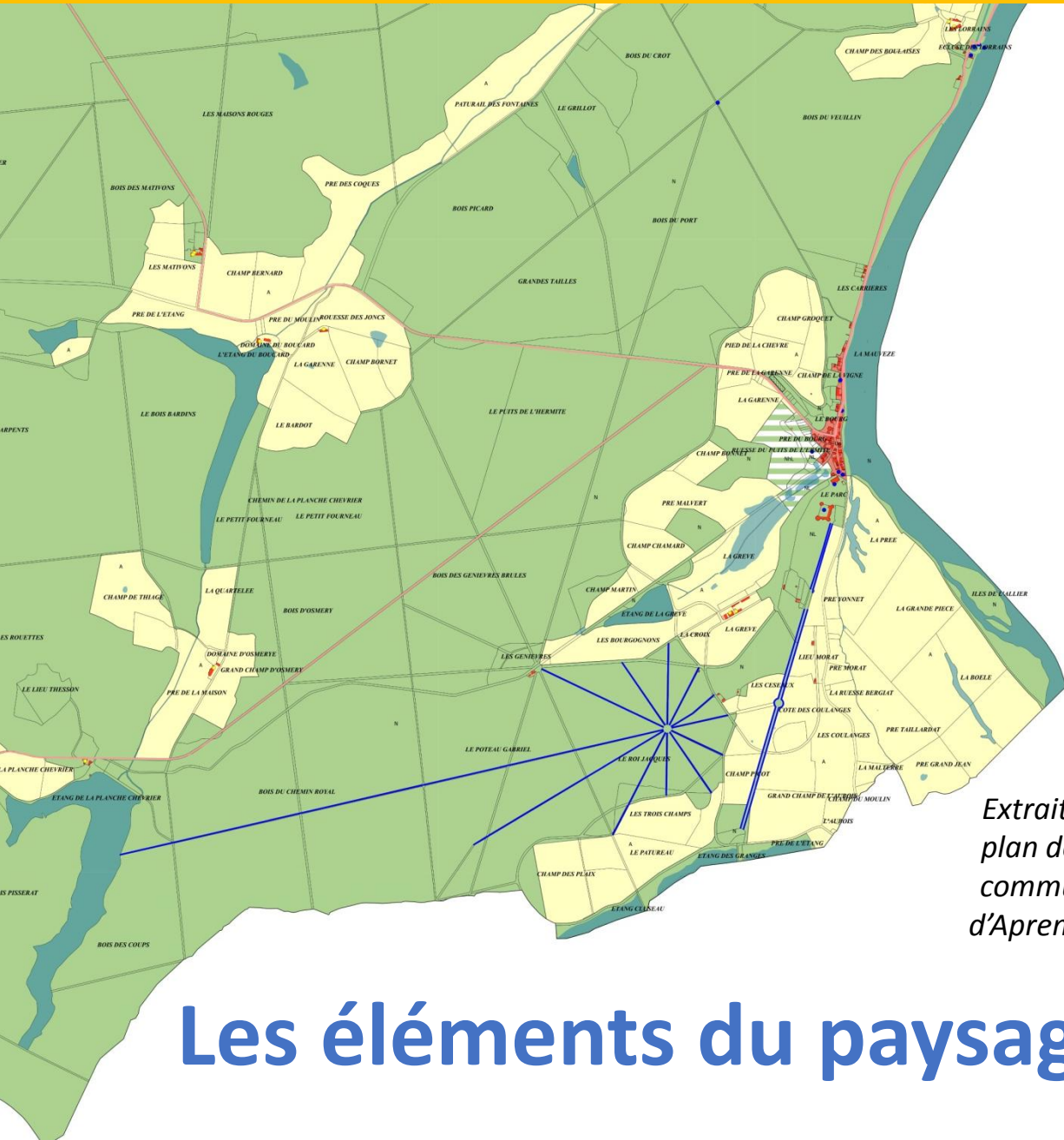


Maison à Torteron

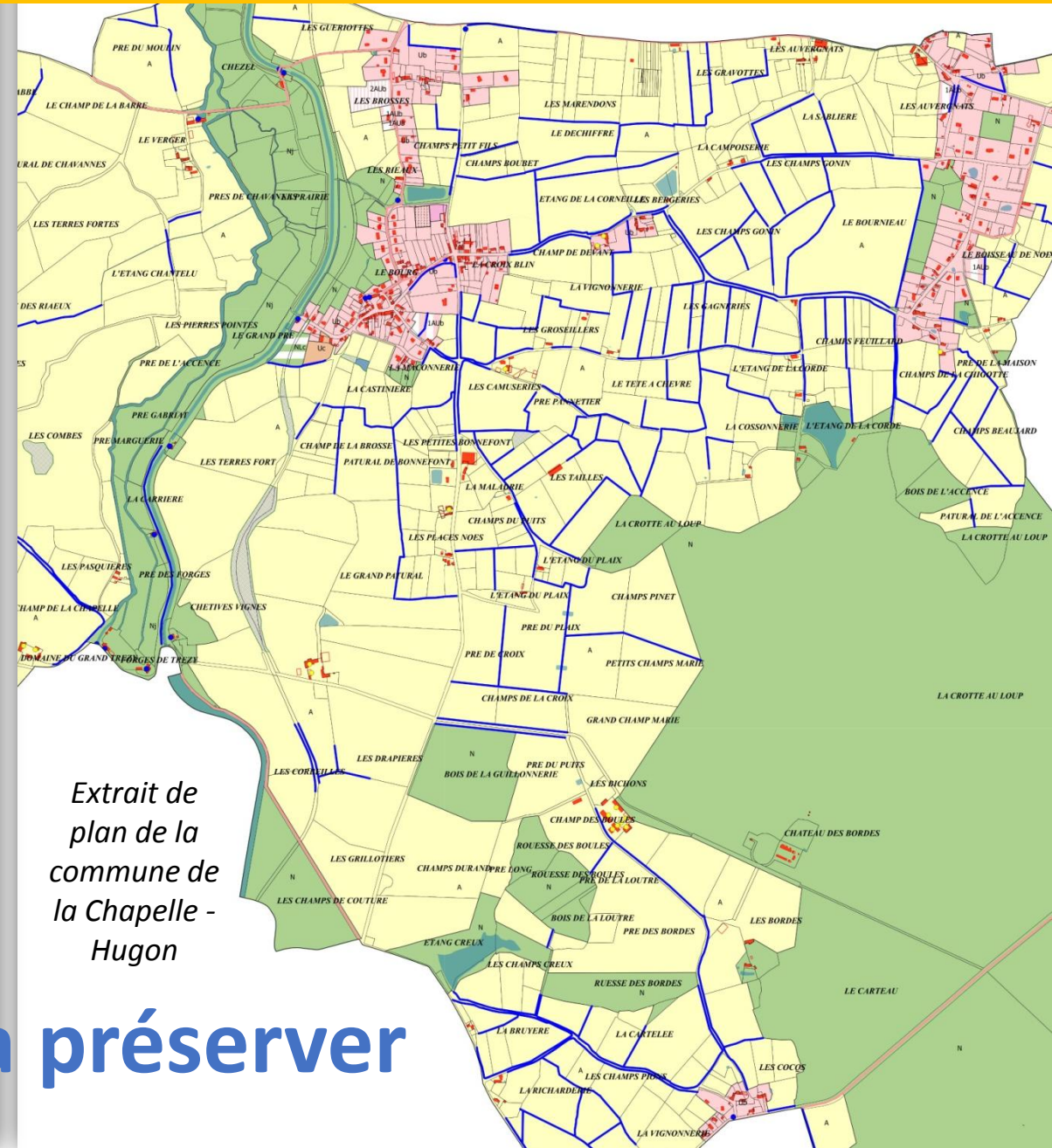


Lavoir à la Chapelle-Hugon

LES PRESCRIPTIONS GÉNÉRALES



Extrait de plan de la commune d'Apremont



Extrait de plan de la commune de La Chapelle-Hugon

Les éléments du paysage à préserver

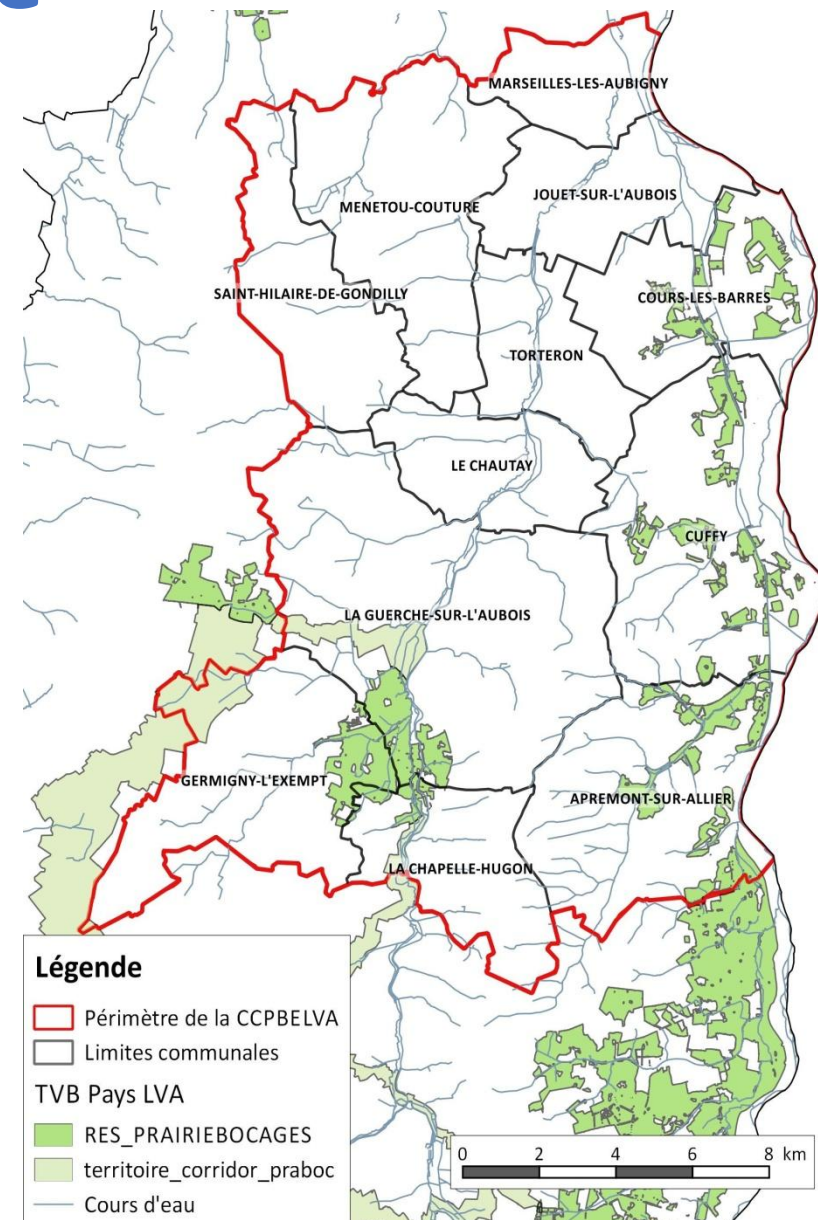
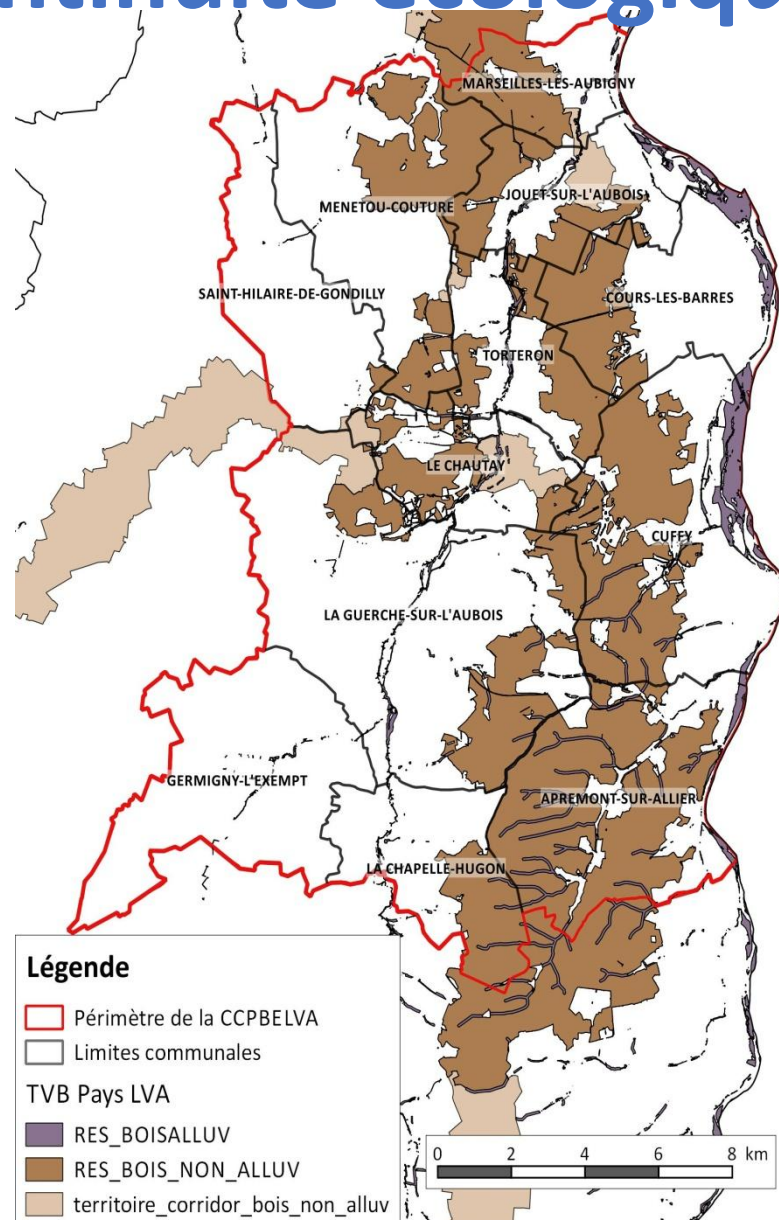
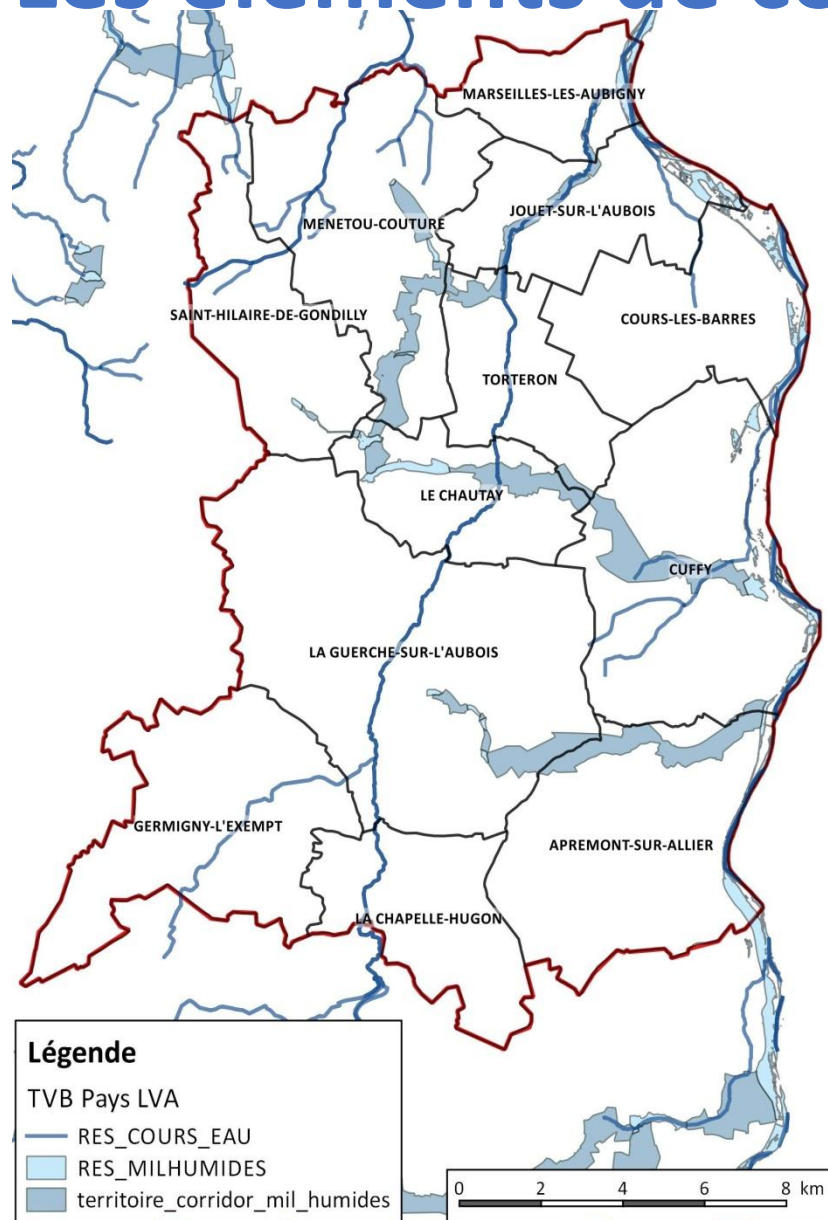
Les éléments de continuité écologique

Article L 151-23 du code de l'Urbanisme, le règlement localise **des éléments de paysage, des sites et des secteurs à protéger pour des motifs d'ordre écologique**, notamment pour la préservation ou la remise en état des continuités écologiques.

- Tous travaux ayant pour effet de modifier un de ces éléments doivent faire l'objet d'une déclaration de travaux ou d'une autorisation préalable.
- Les constructions, installations, aménagements peuvent y être autorisés à condition qu'ils ne remettent pas en cause par leur nature, situation ou dimension, la fonctionnalité des éléments concernés.

LES PRESCRIPTIONS GÉNÉRALES

Les éléments de continuité écologique

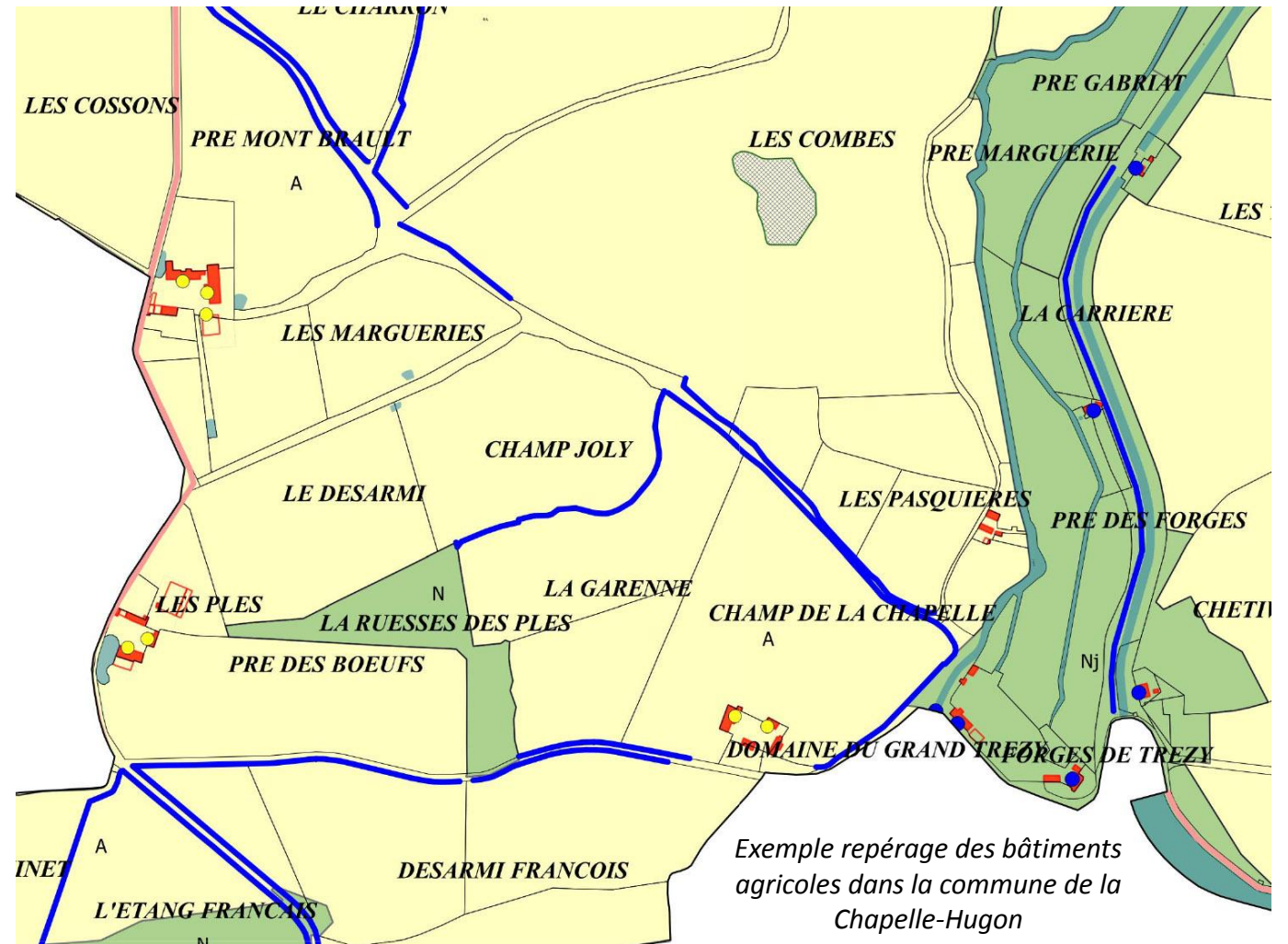


LES PRESCRIPTIONS GÉNÉRALES

Les bâtiments agricoles pouvant changer de destination

Article L 151-11 du code de l'Urbanisme, en zones agricole et naturelle, le règlement désigne (...) **les bâtiments qui peuvent faire l'objet d'un changement de destination**, dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.

- Le changement de destination est soumis à avis.



Conditions de desserte des constructions

- Accès (nécessité d'un accès, conditions)
- Voirie (caractéristiques des voies adaptés à l'opération)
- Stationnement (en dehors des voies publiques)
- Eau potable (raccordement au réseau collectif)
- Assainissement (réseau collectif ou dispositif individuel conforme)
- Eaux pluviales (gestion à la parcelle sauf si réseau collectif, après accord)
- Défense incendie (conformément à la réglementation)
- Electricité (possibilité d'imposer l'enfouissement du réseau)

Qualité urbaine, architecturale et paysagère

- Généralités : - Conserver le caractère des villages
- Permettre l'innovation architecturale ou énergétique
- Implantation : pas aggraver les ruissellement à l'extérieur
- Toiture : - 2 versants, pente à 70%, tuiles / ardoises (même aspect) sauf annexes
- Non réglementé pour équipements, activités, bâtiments agricoles
-
- Traitement paysager des abords (clôtures, haies champêtres)

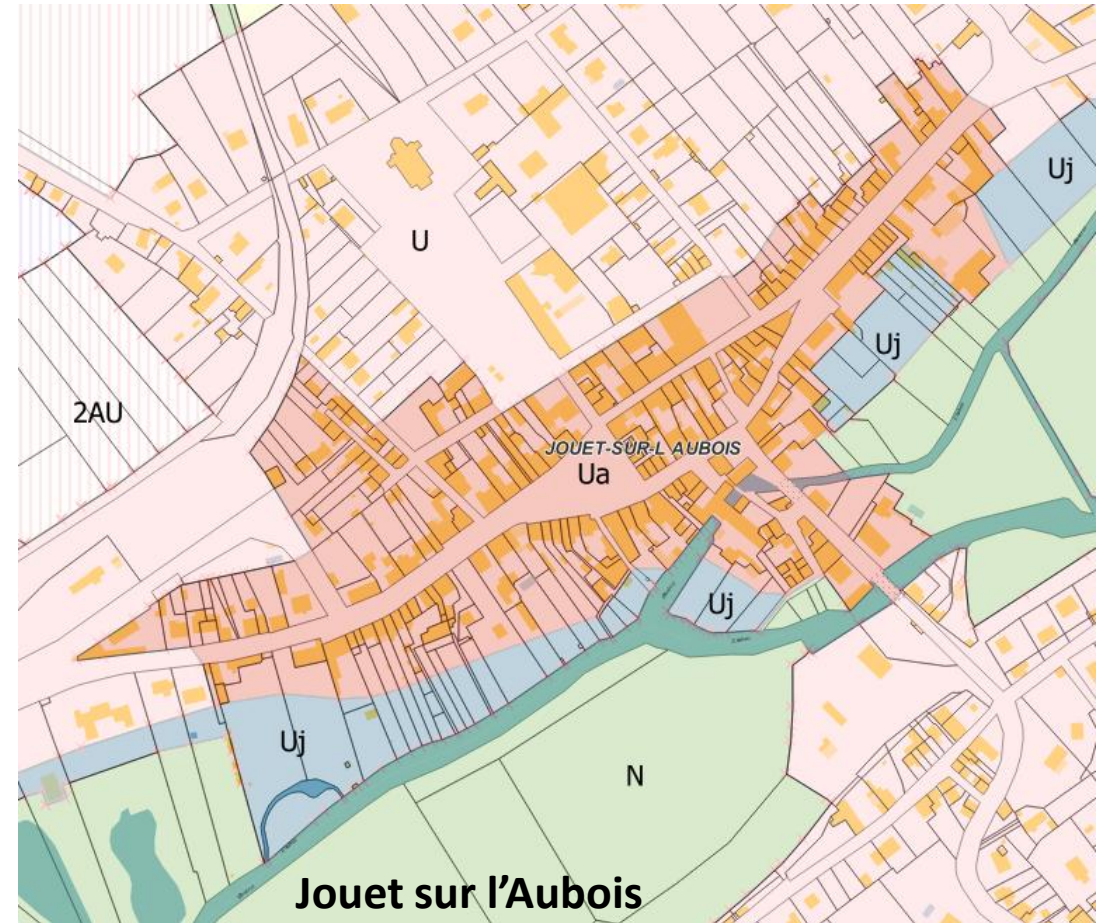
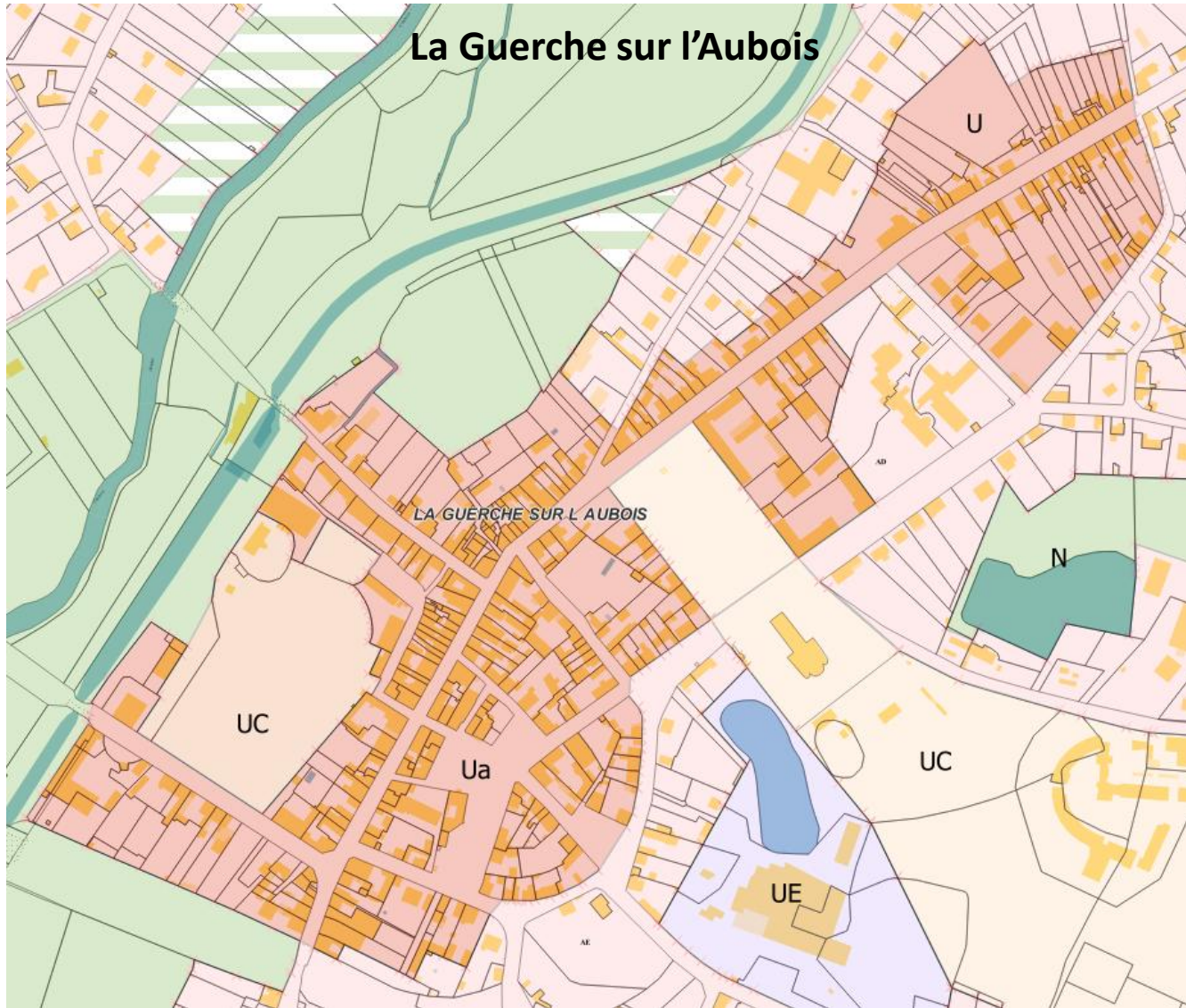
LES DISPOSITIONS SPECIFIQUES A CHAQUE ZONE

Zone urbaine généraliste

Habitations, équipements, commerces, activités économiques...

- Zone U proprement dite : zone urbaine mixte
 - ✓ Implantation libre par rapport aux voies
 - ✓ Hauteur maximale de 7 m
 - ✓ Sur limite(s) ou à au moins 3 m
- Secteur Ua : Centres anciens denses de La Guerche et Jouet-sur-l'Aubois
 - ✓ Implantation à l'alignement
 - ✓ Hauteur maximale de 10 m
 - ✓ Sur limite(s) ou à au moins 3 m
- Secteur Ub : Centres anciens des bourgs
 - ✓ Implantation à l'alignement
 - ✓ Hauteur maximale de 7 m
 - ✓ Sur limite(s) ou à au moins 3 m
- Secteur Uj : Parties inondables (Val d'Aubois) n'autorisant que des annexes

LES DISPOSITION COMMUNES A TOUTES LES ZONES



Zones urbaines spécialisées

- Zone UC : Zone à vocation d'équipements collectifs

- ✓ Réservée aux équipements sportifs, culturels et de loisirs
- ✓ Implantation à au moins 5 m des voies
- ✓ Hauteur maximale de 10 m

✓ A au moins 3 m

- Zone UE : Zone à vocation d'activités économiques

- ✓ Réservée aux bâtiments d'activités économiques
- ✓ Implantation à au moins 10 m des voies
- ✓ Hauteur maximale de 10 m

✓ A au moins 3 m

LES DISPOSITIONS SPECIFIQUES A CHAQUE ZONE

Zone agricole :

Réservées aux activités agricoles

Zone naturelle :

Secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées

- Secteur Nj : Zone à vocation d'équipements collectifs
- Secteur Nh : à vocation d'habitat
- Secteur NL : à vocation de loisirs et de tourisme (i : inondable)
- Secteur NLc : à vocation de loisirs et de tourisme, constructible
- Secteur Nph : Réservé aux centrales photovoltaïques

L'évolution des constructions existantes en zones A et N

Article L 151-12 du code de l'Urbanisme : Dans les zones agricoles, naturelles ou forestières **les bâtiments d'habitation existants peuvent faire l'objet d'extensions ou d'annexes**, dès lors que ces extensions ou annexes ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.

- Le règlement précise pour ces extensions et les annexes :
- la zone d'implantation : moins de 50 m de la construction principale
 - les conditions de hauteur : extension : même hauteur que l'existant, annexes : 5 m.
 - Les conditions d'emprise : extension de 30% ou 30 m².
 - Les conditions de densité : ensemble des constructions : 30% de l'unité foncière

permettant d'assurer leur insertion dans l'environnement et leur compatibilité avec le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone.

LES DISPOSITIONS SPECIFIQUES A CHAQUE ZONE

Zones à urbaniser immédiatement constructibles :

Secteurs « à projet » destinés à être ouverts à l'urbanisation encadrés par des orientations d'aménagements et de programmation

- Zone 1AUh : Zone à vocation généraliste (habitat, équipements, commerces...)
- Zone 1AUC : Zone à vocation d'équipements collectifs
- Zone 1AUE : Zone à vocation d'activités économiques

Zones à urbaniser bloquées :

Nécessite une modification / révision du PLUi pour l'ouverture à l'urbanisation

- Zone 2AU : Réserve généraliste
- Zone 2AUe : Réserve à vocation économique

LES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT DES ZONES 1AU

Article L151-6 du code de l'urbanisme : 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, les déplacements (....).

Chaque zone à urbaniser immédiatement fait l'objet d'Orientations d'Aménagement et de Programmation :

- Des prescriptions écrites
- Un schéma d'aménagement de la zone

- Pour garantir une organisation rationnelle, en lien avec l'existant
- Pour assurer une transition avec les espaces naturels environnants

LES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT DES ZONES 1AU

Exemple : OAP Jouet-sur-l'Aubois / Quartier Saint Germain

Éléments de programmation, principes d'aménagement et éléments liés aux déplacements :

Objectif : minimum 10 constructions (Zone 1AU)

Connexion avec e bourg :

- > Les accès se font au niveau des accès existants (rue du Sereau et au niveau du chemin le long du cimetière)
- > La création de voirie se fera en tenant compte des différentes phases possibles d'urbanisation et de l'ensemble de la parcelle.
- > Un maillage de cheminement piétonnier est à inclure dans le projet avec une partie des cheminements piétonniers indépendants des voies de circulation. Favoriser les cheminements transversaux. Leur positionnement reste libre.
- > Le stationnement devra être réfléchi à l'intérieur de la parcelle (minimum 2 places de stationnement par lot).

Intégration paysagère / Respect des structures paysagères présentes :


- > En limite de parcelle, les clôtures végétales seront à privilégier.
- > Les structures de haie présentes en bordure de parcelle devront être conservées.

Gestion des eaux pluviales :


- > La gestion des eaux pluviales devra se faire à l'échelle du projet d'ensemble ou à l'échelle du lot. Le rejet dans le réseau de la commune sera soumis à autorisation de la commune.
- > Au niveau de chaque lot : 50% de la parcelle devra rester perméable.


Schéma d'organisation de l'OAP

Délimitation du projet


 Zone concernée par l'OAP

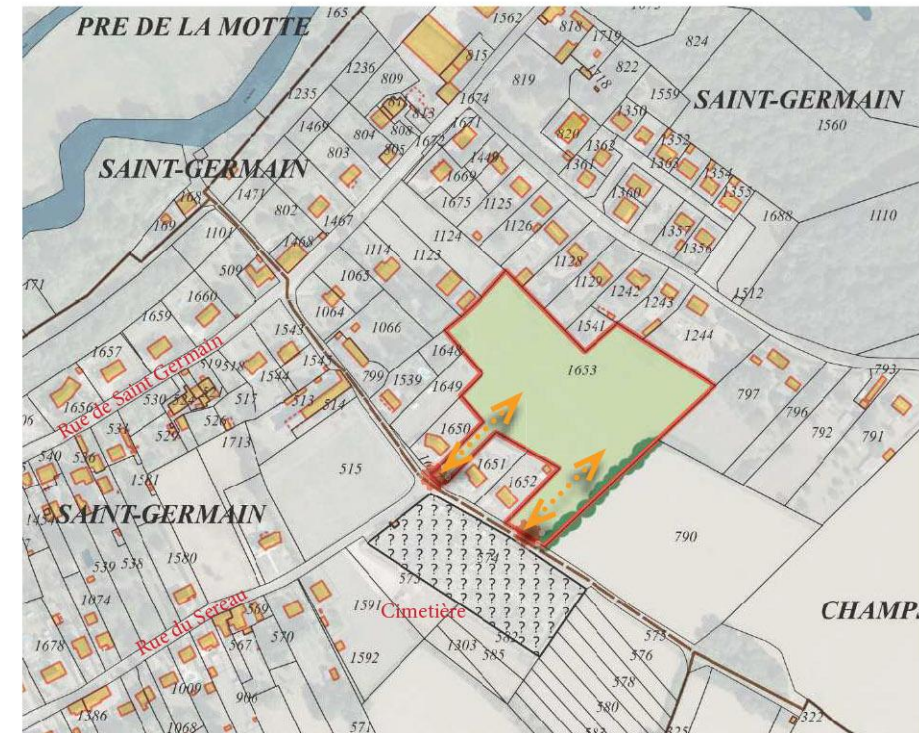
Accès et cheminements

 Voie de circulation interne (à positionner en fonction d'un projet global pour la desserte de l'ensemble de la zone / toutes phases confondues)

 Point d'entrée et de sortie (à positionner en fonction du projet. deux ouvertures possible sur la parcelle)

Structures paysagères à conserver et pérenniser

 Structure de haie champêtre mixte arbustive et arborée existante à conserver



LES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT DES ZONES AU


Exemple : OAP Cours-les-Barres / Quartier du Canal

Surface totale de la parcelle constructible :
7.5ha avec 1.9ha en zone 1AU, 5.6ha en zone 2AU

> **Objectif : minimum 12 constructions en zone 1AU et minimum 35 constructions en zone 2AU**

Schéma d'organisation de l'OAP


Délimitation du projet


 Zone concernée par l'OAP

Accès et cheminements


 Rue principale

 Voie de circulation interne (à positionner en fonction d'un projet global pour la desserte de l'ensemble de la zone / toutes phases confondues)


 Cheminement piéton (Leur positionnement reste libre. Le schéma présent est une proposition)


 Point d'entrée et de sortie (à positionner en fonction du projet. deux ouvertures possible sur la parcelle depuis la route de la Charité / 15m de largeur maximum)


Cône de vue à protéger


 Cône de vue sur le centre bourg à maintenir ouvert / recul des constructions de 30m par rapport à la limite de la parcelle côté rue


Structures paysagères à conserver et pérenniser

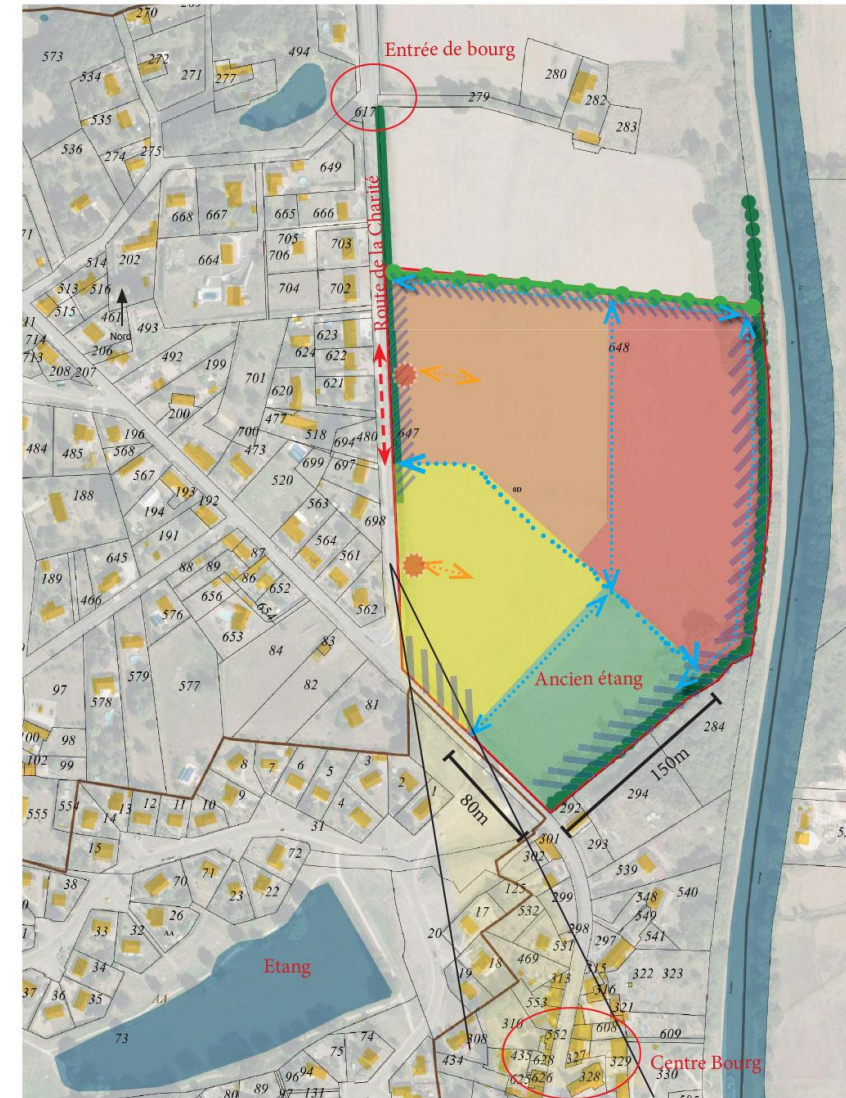
 Zone de l'ancien étang (zone inconstructible à vocation collective. Pas de construction sauf équipement d'intérêt collectif / projet soumis à autorisation de la commune)

 Structure de haie champêtre mixte arbustive et arborée à conserver / sauf au niveau des 2 entrées


 Structure de haie champêtre mixte arbustive et arborée à créer (3m de largeur minimum)


 Recul des constructions de 25m par rapport à la limite de propriété (côté canal)


 Recul des constructions de 10m par rapport à la limite de propriété (côté route et espace agricole au nord de la parcelle)



Phasage du projet

 1er secteur d'aménagement (Zone 1AU)

 2ème secteur d'aménagement (Zone 2AU)

 3ème secteur d'aménagement (Zone 2AU)

Note : l'aménagement de «l'ancien étang» se fera dans la 1ère phase d'aménagement de la zone

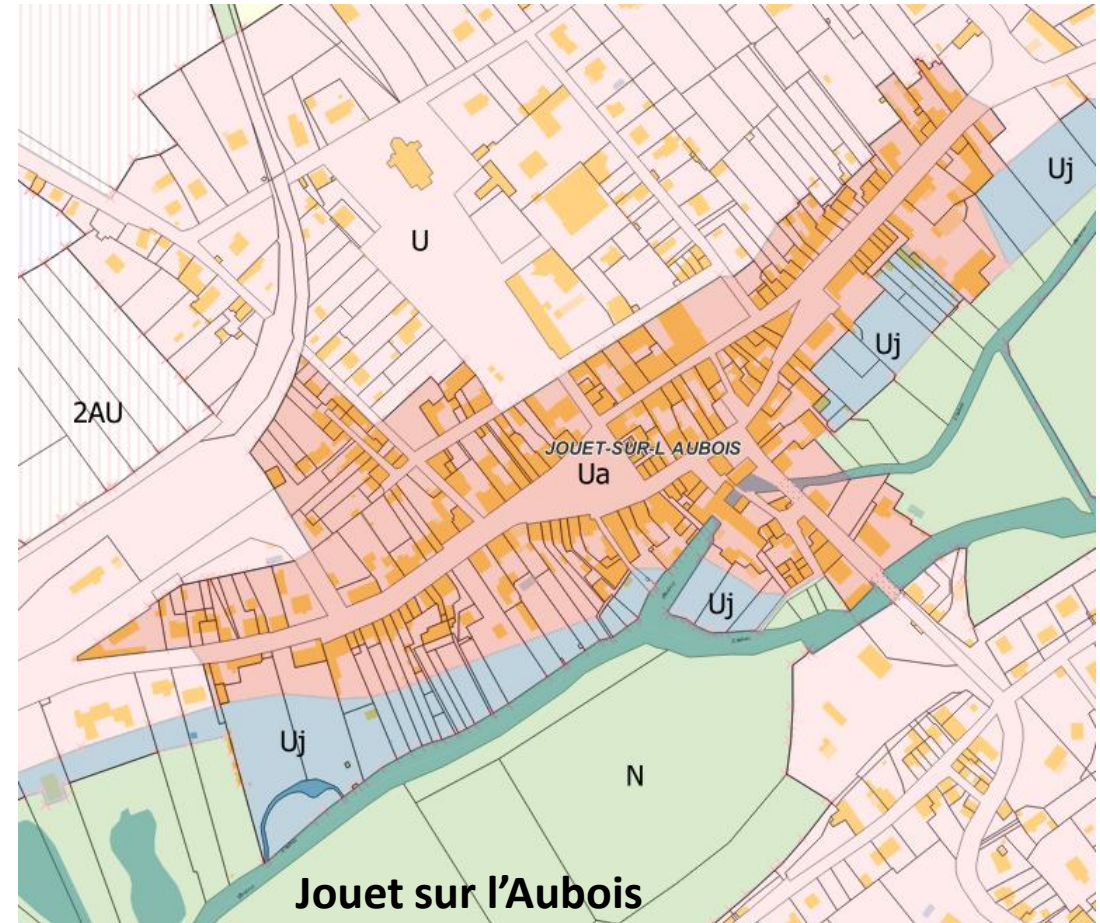
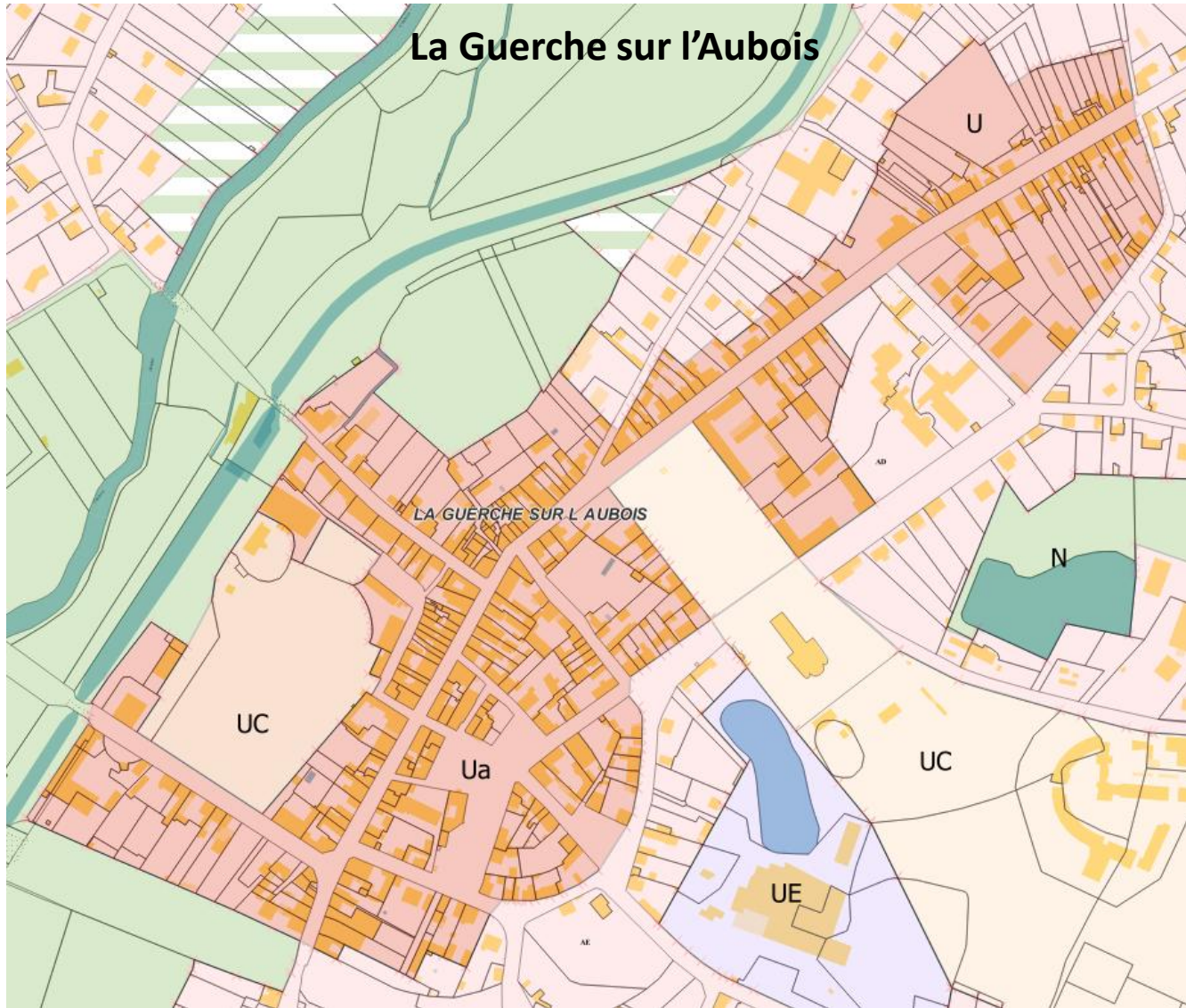
LES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT COMMERCIALES

Article L151-6 du code de l'urbanisme : (...) En l'absence de schéma de cohérence territoriale, les orientations d'aménagement et de programmation d'un plan local d'urbanisme élaboré par un établissement public de coopération intercommunale comprennent les dispositions relatives à l'équipement commercial et artisanal.

Orienter l'aménagement commercial

- Renforcer le rôle des centralités
 - ✓ Guerche et Jouet-sur-l'Aubois
 - ✓ Les bourgs
- Conforter les zones commerciales
- La création de commerces à l'extérieur des centres et zones commerciales

LES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT COMMERCIALES



Aller vers des aménagements plus durables

- Economiser l'espace
- Améliorer la desserte pour réduire les émissions de gaz à effet de serre
 - ✓ Limiter les déplacements
 - ✓ Encourager le développement des déplacements doux
- Des zones commerciales respectueuses du cadre de vie
 - ✓ Assurer une intégration urbaine, architecturale et paysagère de qualité
 - ✓ Améliorer les abords des zones commerciales
- Limitier les impacts sur l'environnement et tendre vers des aménagements durables

Les éléments du paysage à préserver

- Bâti : Toute intervention sur un bâtiment repéré devra faire en sorte d'en préserver les caractéristiques architecturales. Les extensions peuvent être de caractère contemporain et présenter des matériaux différents à condition de travailler l'articulation entre les deux parties et d'assurer l'harmonie globale du bâtiment et son intégration dans le site.
- Végétaux : seront conservés si l'état sanitaire des végétaux le permet et s'ils ne portent pas atteinte aux ouvrages avoisinants (digues, berges du canal...).
- Pour les éléments en clôtures : les adaptations mineures nécessaires à l'accès à la construction, telle que le déplacement ou l'ouverture de portail, sont autorisées en prenant des dispositifs adaptés au caractère de l'ouvrage.
- L'autorisation de la suppression d'un élément pourra comporter une prescription visant la replantation ou la reconstruction.