

Elaboration du PLU i du territoire du Cher à la Loire

Réunion publique

Le projet de PLUi

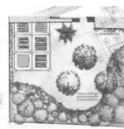
16, 17 et 18 octobre 2018

SARL URBAN'ism l'innovation au Service de nos Métiers

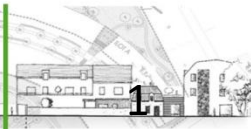
9, rue du Picard
37140 BOURGUEIL
Tel: 02 47 95 57 06
Fax: 02 47 95 57 16
contact@urban-ism.fr



URBANISME



PAYSAGE

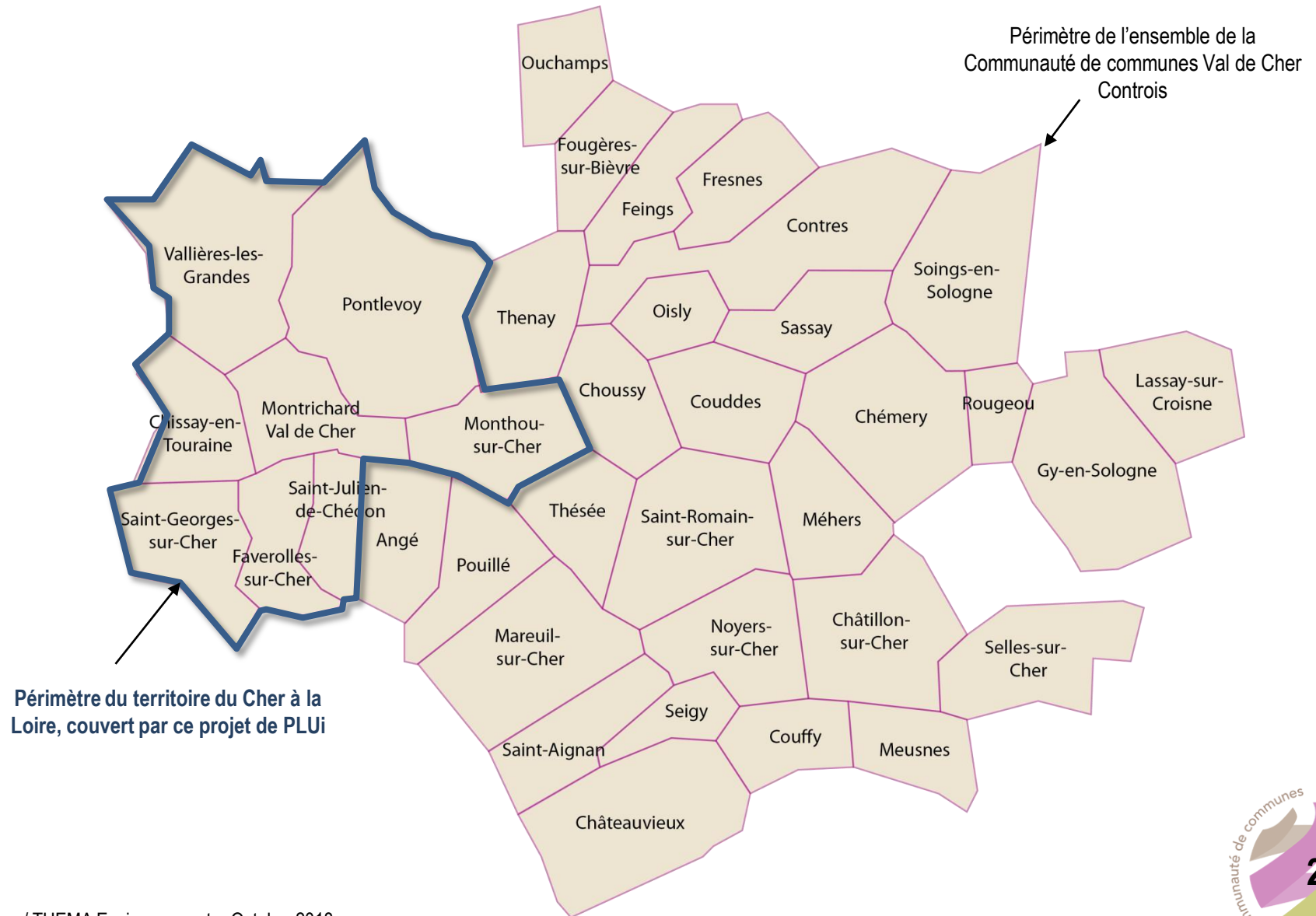


ARCHITECTURE

www.urban-ism.fr

Le territoire concerné par le projet de PLUi*

Plan Local d'Urbanisme intercommunal



Pourquoi un PLUi ?

Un cadre législatif incitant à l'élaboration de PLUi depuis la Loi portant Engagement National pour l'Environnement (12/07/2010), renforcée par la loi ALUR (2014) qui établit de façon plus systématique la compétence d'élaboration des documents d'urbanisme au niveau intercommunal

Transfert de la compétence urbanisme à la CCCL pour répondre aux enjeux du territoire (1^{er} décembre 2014) et consolider l'exercice des compétences développement économique et aménagement de l'espace, de nouveau transférée à l'échelle du nouveau territoire de la Communauté de communes Val de Cher Controis

Des règles d'urbanisme différentes et des documents plus ou moins récents sur les différentes communes...

Qu'est-ce qu'un PLUi ?

Un projet de la collectivité...

Le Plan Local d'Urbanisme intercommunal, c'est :

- ➔ Un outil de mise en cohérence des politiques en matière d'habitat, d'urbanisme, de déplacements, d'activités économiques et d'environnement
- ➔ Des objectifs de développement exprimés dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durables qui ont été déclinés dans l'ensemble du dossier de PLUi, notamment par un zonage réglementaire
- ➔ Une projection à moyen terme de l'évolution de la communauté de communes
- ➔ Un projet proportionné aux besoins, aux moyens et aux ressources de la communauté de communes
- ➔ Un territoire qui fixe les règles d'urbanisme pour le territoire du Cher à la Loire

La concertation

Les registres sont toujours en place dans chacune des mairies et au siège de la communauté de communes.

A l'issue de ces réunions publiques, les documents seront consultables et téléchargeables dans leur version de travail, sur le site internet de la communauté de communes.

=> Les documents peuvent être modifiés suite aux remarques des personnes publiques associées et des habitants dans le cadre de la concertation.

Rappel : la concertation se poursuit jusqu'au conseil communautaire fixant le bilan de la concertation et arrêtant le projet de PLUi.

Rappel du calendrier prévisionnel

PLUi

1/ ENJEUX DE DEVELOPPEMENT

SUITE A UN DIAGNOSTIC DE LA COMMUNAUTÉ DE COMMUNES
déterminés avec la Commission Urbanisme

2/ PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES (PADD)

déterminé par la Commission Urbanisme
débat en Conseils Municipaux en mars-avril 2017
puis en Conseil Communautaire
en mai 2017

3/ TRADUCTION REGLEMENTAIRE DU PADD

déterminée par la Commission Urbanisme à partir d'avril 2017

étape en cours

4/ ARRET DE PROJET

par le Conseil Communautaire

Objectif : janvier 2019



Rappel de l'organisation du PADD

Dynamiser le territoire du Cher à la Loire en préservant ses atouts majeurs : qualité du paysage et des terroirs, qualité patrimoniale et cadre de vie de qualité

L'accueil de population et de nouvelles activités à organiser en cherchant l'équilibre pour améliorer le fonctionnement

Axe 1 : Le territoire du Cher à la Loire, un territoire dynamique à rééquilibrer

- ▶ Retrouver le dynamisme démographique et viser un rythme de croissance annuelle de +0,75%
- ▶ Stopper l'érosion démographique de la ville centre et confirmer le positionnement de Saint-Georges sur Cher et Pontlevoy comme communes relais
- ▶ Avoir une politique volontariste en matière de logements pour mobiliser le potentiel existant et offrir des logements diversifiés
- ▶ Adapter le niveau d'équipements aux besoins des résidents d'aujourd'hui et de demain
- ▶ Valoriser les spécificités de chacune des communes pour développer l'attractivité économique du territoire
- ▶ Préserver les services de proximité en travaillant sur l'équilibre commercial et la santé
- ▶ Valoriser les ressources agricoles et forestières
- ▶ Améliorer la mobilité
- ▶ Développer un territoire résilient face aux risques

Des atouts paysagers, architecturaux et environnementaux à valoriser

Axe 2 : Le Cher à la Loire, un cadre paysager, patrimonial et environnemental à valoriser

- ▶ Prendre en compte et valoriser la qualité paysagère du territoire dans ses différentes composantes
- ▶ «Du Cher à la Loire» : créer une Marque de territoire au service de sa reconnaissance et de son attractivité et développer l'offre touristique
- ▶ Protéger et mettre en valeur le patrimoine bâti et culturel
- ▶ Prendre en compte l'environnement et la biodiversité dans un souci de conciliation avec les activités humaines
- ▶ Etre plus vertueux en matière de consommation foncière
- ▶ Améliorer les performances énergétiques

Les pièces constitutives du dossier de PLUi

1. Le rapport de présentation

Tome 1 : le diagnostic et l'état initial

=> dresse les constants et les enjeux

Tome 2 : le rapport de justification

=> présente tous les choix retenus par la commission en matière de projet, de zonage, de règlement ainsi que sur les orientations d'aménagement et de programmation

Tome 3 : l'évaluation environnementale

=> explique les choix retenus au regard des enjeux environnementaux, présente les incidences du projet sur l'environnement et les mesures compensatoires pour limiter, éviter ou compenser les impacts du projet sur l'environnement

Les pièces constitutives du dossier de PLUi

2. Le projet d'Aménagement et de Développement Durables : PADD

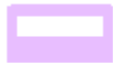
Pièce maîtresse du document !

- ⇒ Expose le projet de développement du territoire pour les 10 à 15 ans à venir. Il s'agit en quelques sortes de la feuille de route de la collectivité en matière d'urbanisme et d'aménagement du territoire.
- ⇒ Tous les documents qui suivent permettent de décliner ce projet (Règlement, OAP)

Les pièces constitutives du dossier de PLUi

3. Les Orientations d'Aménagement et de Programmation

Ce document ne concerne que les zones identifiées en hachuré violet sur le document graphique



Secteur faisant l'objet d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation

- ⇒ Outil des PLUi pour définir les principes d'organisation d'ensemble attendus sur un secteur donné.
- ⇒ Elle peut concerner plusieurs parcelles, quel que soit le ou les propriétaires et leurs statuts (public ou privé)
- ⇒ Elle est opposable dans un principe de compatibilité aux opérations d'aménagement et aux autorisations d'urbanisme
- ⇒ Sont organisées en 4 parties : le contexte, les objectifs recherchés, le programme prévisionnel des constructions et le parti d'aménagement

Les pièces constitutives du dossier de PLUi

4. Le Règlement

Le règlement est composé de 2 types de pièces :

4a : le règlement écrit

⇒ Précise pour chaque zone et chaque secteur les occupations du sols autorisées et les règles de construction

4b et 4c : le règlement graphique (plus précis sur les bourgs : 4b.1 à 4b.12, puis à l'échelle de l'ensemble du territoire : 4c.1 à 4c.13)

⇒ Ces plans permettent d'identifier dans quelle zone et dans quel secteur se situe chaque parcelle du territoire et identifie les éléments de protection et les emplacements réservés.

Les pièces constitutives du dossier de PLUi

5. Les Annexes et 6. les pièces annexées

Les annexes :

⇒ Annexes sanitaires, plans des réseaux, plan et liste des servitudes d'utilité publique, extrait du plan de prévention des risques inondation...

*Les pièces annexées**

⇒ *Les avis des personnes publiques associées, de la Commission Départementale de Protection des Espaces Naturels Agricoles et Forestiers (CDPENAF), et le rapport du commissaire enquêteur*

**Ces pièces ne sont annexées que pour le dossier d'approbation, fin 2019*

Les grandes zones du Règlement graphique Dit « plan de zonage »

La zone U : Zone Urbaine

secteurs urbanisés

- suffisamment équipée par les réseaux (eau potable, électricité, défense incendie) pour accueillir de nouvelles constructions
- **peuvent accueillir immédiatement des constructions neuves**

La zone AU : zone A Urbaniser

secteurs destinés à être ouverts à l'urbanisation

- réseaux en périphérie du secteur suffisant pour desservir les constructions sur l'ensemble du secteur => 1AU (sinon 2AU)
- 1AU : obligatoirement couvertes par des OAP
- **peuvent accueillir des constructions neuves : soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus dans les OAP, soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble.**

La zone A : Zone Agricole

Secteurs équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique

- **ne peuvent pas accueillir de constructions neuves en dehors des constructions nécessaires à l'activité agricole**
- habitation existante : réhabilitation, extension limitée et construction d'annexes encadrée
- changement de destination : si identification

La zone N : Zone Naturelle

Secteurs équipés ou non, à protéger en raison de la qualité des sites, milieux et espaces naturels, paysage, de l'existence d'une exploitation forestière, de leur caractère d'espace naturel, de la nécessité de préserver ou restaurer les ressources naturelles ou de la nécessité de prévenir les risques notamment d'expansion des crues

- **ne peuvent pas accueillir de constructions neuves en dehors des constructions nécessaires à l'activité forestière**
- bâti existant : mêmes règles qu'en zone agricole

Lecture des documents dans le cadre d'un projet

1. Je regarde les règles qui s'appliquent à toutes les zones
2. Sur le plan de zonage, je regarde dans quelle zone se situe ma parcelle, si elle est concernée par des règles graphiques et/ou par une OAP
3. Je consulte le règlement propre à la zone concernée

Ce qui s'applique à mon projet :

- + Règles générales
- + règles graphiques le cas échéant
- + OAP le cas échéant
- + règles propres à la zone concernée

L'organisation du règlement écrit

Lexique

Introduction :

- Champ d'application
- Découpage du territoire en zones
- Composition du règlement écrit et du règlement graphique
- Guide d'utilisation du règlement
- Lecture architecturale du bâti

Titre 1 : les dispositions communes à toutes les zones

- Archéologie préventive
- Reconstructions après sinistres
- Stationnement
- Règles relatives aux voiries et accès
- Les réseaux
- Les règles graphiques

L'organisation du règlement écrit

Titre 2 : les dispositions applicables aux zones urbaines

Titre 3 : les dispositions applicables aux zones à urbaniser

Titre 4 : les dispositions applicables aux zones agricoles

Titre 5 : les dispositions applicables aux zones naturelles

L'organisation du règlement est la même pour chaque grande partie :

- I. l'affectation des zones et la destination des constructions : *où puis-je construire ?*  Articles 1, 2 et 3
- II. Les caractéristiques urbaines, architecturales, naturelles et paysagères : *comment prendre en compte mon environnement ?*  Articles 4 à 9
- III. Les équipements et les réseaux : *comment puis-je m'y raccorder ?*  Si besoin : articles suivants

Les grandes zones du Règlement graphique Dit « plan de zonage »

4 grands types de zones, chacune pouvant être déclinée en secteur

⇒ Les zones urbaines : « U »

⇒ Les zones à urbaniser : « AU »

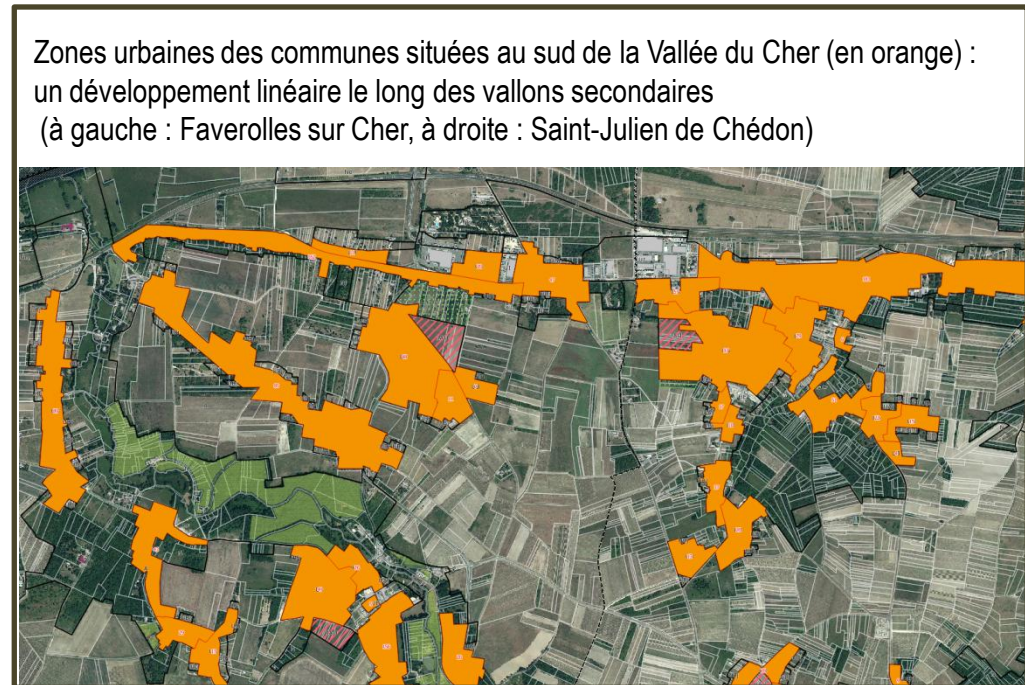
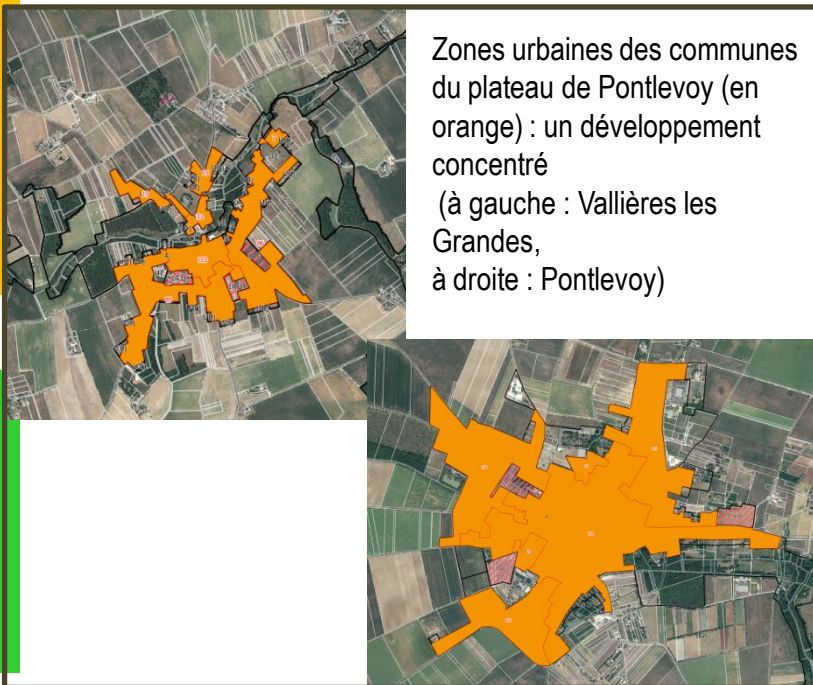
⇒ Les zones naturelles : « N »

⇒ Les zones agricoles : « A »

Les grandes zones du Règlement graphique Dit « plan de zonage »

Les zones Urbaines : la délimitation des limites urbaines

- les centres-bourgs et développement récents
- les continuités bâties installées dans les vallons secondaires, composées d'un minimum d'une cinquantaine de maisons (problématique du développement des communes de la vallée du Cher)



Les grandes zones du Règlement graphique

Dit « plan de zonage »

Les zones Urbaines

Les zones urbanisées correspondantes aux parties anciennes des bourgs et hameaux : UA

=> Un sous-secteur UAj a été créé pour les jardins en contact avec une zone agricole ou naturelle

Les zones urbanisées correspondantes aux parties récentes (depuis 1945) : UB

=> Un sous-secteur UBj a été créé pour les jardins en contact avec une zone agricole ou naturelle

Les zones urbanisées dédiées aux équipements publics de chaque commune : UE**Les zones urbanisées dédiées aux activités économiques : UI**

=> Un sous-secteur UIa : sites d'activités sur lesquels des constructions agricoles pourraient être réalisées (projets connus de CUMA, d'horticulteur et de chai)

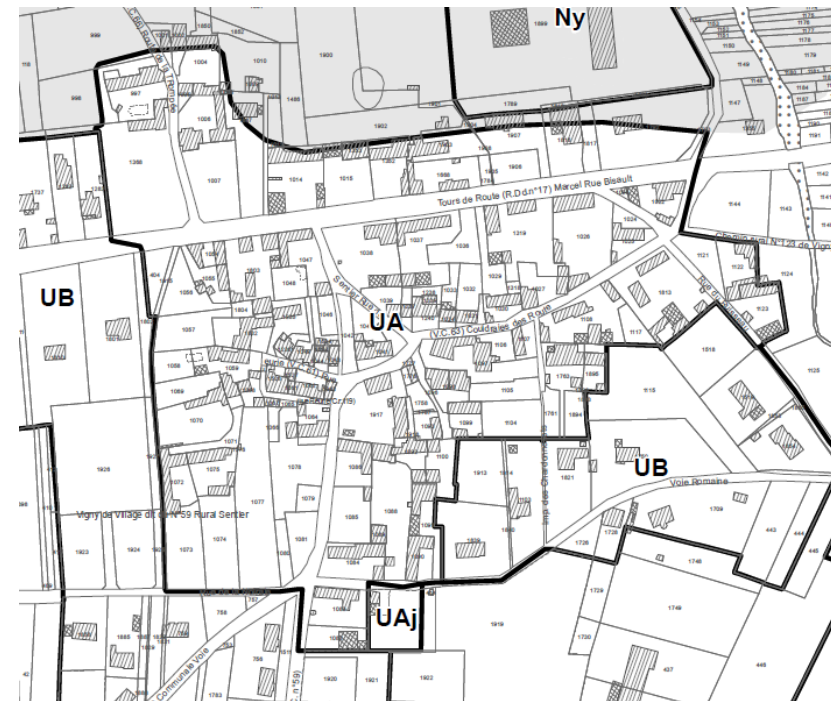
=> Un sous-secteur UIc : sites d'activités avec possibilité d'installation de commerces de détail

Les grandes zones du Règlement graphique Dit « plan de zonage »

Les zones Urbaines : les zones UA

Exemples : sur la commune de St Georges sur Cher

- ⇒ Le bourg
- ⇒ Vrigny
- ⇒ La Chaise et la Poterie
- ⇒ Les Raimbaudières
- ⇒ Parçay
- ⇒ La Vallée Pitrou



Les grandes zones du Règlement graphique Dit « plan de zonage »

Les zones Urbaines : les zones UA

Les caractéristiques :

- des espaces publics de largeur variable, délimités par le bâti
- des parcelles imbriquées (densités fortes)
- une accroche systématique du bâti sur les espaces publics et les limites séparatives : par le pignon ou la façade principale.
- des clôtures constituées de murs ou de murs bahuts surmontés de grilles
- une vocation mixte : habitat, activité, ...

- Constructions existantes
- Espaces publics (rues, venelles...)
- Parcelles



Les grandes zones du Règlement graphique Dit « plan de zonage »

Les zones Urbaines : les zones UA

Les caractéristiques :

BATIMENT TRADITIONNEL :

Le bâti traditionnel ancien sur le territoire se caractérise principalement par :

- une construction ancienne (19^{ème} siècle ou antérieure),
- la simplicité et la compacité des volumes,
- un volume allongé : la longueur de la façade principale est plus importante que la largeur du pignon,
- des toitures à double pente avec des pentes minimales de 40 °, couvertes d'ardoises ou de petites tuiles plates de pays,
- des ouvertures plus hautes que larges,
- la présence d'éléments d'encadrement des ouvertures, de soubassements, de chaînages, d'appuis de fenêtre, de corniches ainsi que d'autres éléments de modénature,
- les matériaux de constructions en pierre ou en moellons,
- la couleur d'enduits ou de pierres claire (tuffeau, pierre calcaire,...),
- la présence d'une ou plusieurs souches de cheminées en brique.



Exemples de bâti traditionnel

Les grandes zones du Règlement graphique

Dit « plan de zonage »

Les zones Urbaines : les zones UA

Zone à vocation mixte : habitat, commerces, services,...

Objectifs du règlement écrit : préserver les caractéristiques urbaines et architecturales du secteur ancien

Les grandes zones du Règlement graphique

Dit « plan de zonage »

Les zones Urbaines : les zones UA

I. Destination des constructions, usages des sols et nature d'activités

=> Occupations du sol autorisées : tout ce qui n'est pas interdit !
(activités industrielles, activités agricoles nouvelles, dépôts, carrières, parcs photovoltaïques au sol, ...)

=> Dans les secteurs de jardins (UAj), ne sont autorisées que la construction d'annexes aux habitations de 50 m² maximum (taille des piscine non règlementée)

Les grandes zones du Règlement graphique Dit « plan de zonage »

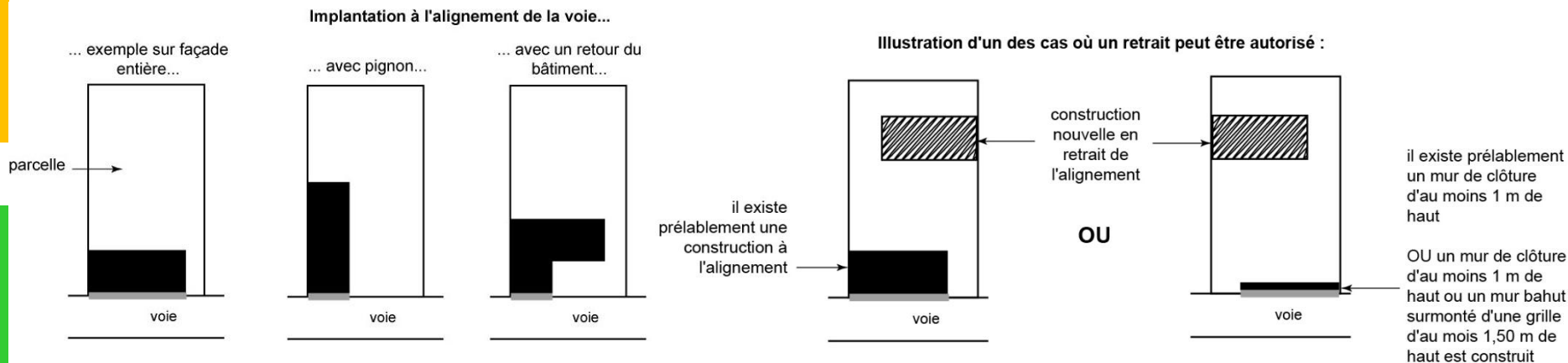
Les zones Urbaines : les zones UA

II. Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères

⇒ Règlement écrit plus stricte notamment sur l'implantation du bâti par rapport aux voies et aux limites séparatives et par rapport à l'aspect extérieur des constructions

Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques :

Les constructions doivent s'implanter pour marquer une continuité visuelle bâtie



Les grandes zones du Règlement graphique Dit « plan de zonage »

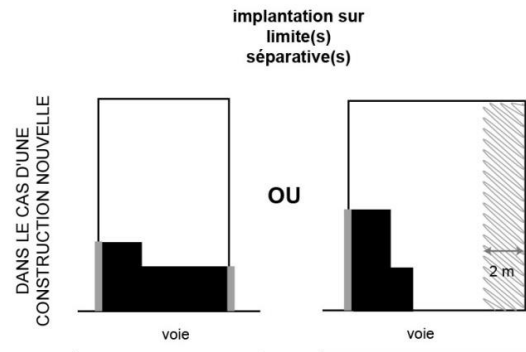
Les zones Urbaines : les zones UA

Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions doivent s'implanter sur au moins une limite séparative (hors annexes, ou d'extension d'une construction qui ne serait pas à l'alignement)

Lorsque la construction n'est pas implantée sur deux limites séparatives, recul minimal de 2 mètres par rapport à la limite séparative.

implantation des constructions par rapport aux limites séparatives
(expression de la règle)



Hauteur maximale des constructions

La hauteur sera étudiée pour que la construction s'intègre harmonieusement à son environnement.

Les grandes zones du Règlement graphique

Dit « plan de zonage »

Les zones Urbaines : les zones UA

Qualité architecturale

Adaptation au sol	Épouser la pente éventuelle du sol
Façades	• Matériaux et coloris doivent s'intégrer harmonieusement • Enduits : ton et mise en œuvre respectant ceux des enduits traditionnels • Bardages bois : sans finition brillante, en association avec d'autres matériaux, pour les extensions, annexes à l'habitation, constructions à usage d'activités ou d'équipements.
Toitures	• Règles générale : toitures à pentes (35 et 50°) (sauf annexes, extensions de bâtiments dont la pente est différentes, projet architectural, appentis, vérandas) • Couverture : ardoise, tuiles plates brun-rouge (densité min 44 tuiles/m²), tuiles mécaniques de type bourgogne (« tuiles Perrusson) ou aspect similaire • Ouverture à la modernité : sans finition brillante, en association avec d'autres matériaux, pour les extensions, annexes à l'habitation, constructions à usage d'activités ou d'équipements.

Les grandes zones du Règlement graphique

Dit « plan de zonage »

Les zones Urbaines : les zones UA

Lucarnes et châssis de toiture	• Châssis encastrés, sans saillie • Volets roulants non visibles depuis l'extérieur
Ouvertures et menuiseries	• Dimensions : ouvertures plus hautes que larges (sauf garage et vitrines commerciales) • En cas de changement de fenêtres existantes : préserver la répartition des petits bois • Finition : menuiseries colorées • Volets roulants : coffres non visibles depuis l'extérieur
Clôtures	• Murs traditionnels existants : à conserver, ouvertures ponctuelles possibles • Si continuité minérale existante : reprise des caractéristiques des clôtures voisines • Le long d'une emprise publique : mur plein ou mur bahut surmonté d'un dispositif à claire-voie – hauteur maximale 2 mètres • Le long d'une limite séparative : hauteur maximale 1,80 mètres.

Les grandes zones du Règlement graphique

Dit « plan de zonage »

Les zones Urbaines : les zones UA

Qualité architecturale

Les systèmes de valorisation des énergies renouvelables

Autorisés si :

- **Ne sont pas visibles depuis l'espace public** (installation privilégiée sur un bâtiment secondaire ou au sol)
- **intégrés au plus près du matériau, sans saillie – recherche de regroupement des parcelles – teinte uniforme.**

Les grandes zones du Règlement graphique

Dit « plan de zonage »

Les zones Urbaines

Les zones urbanisées correspondantes aux parties anciennes des bourgs et hameaux : UA

=> Un sous-secteur UAj a été créé pour les jardins en contact avec une zone agricole ou naturelle

Les zones urbanisées correspondantes aux parties récentes (depuis 1945) : UB

=> Un sous-secteur UBj a été créé pour les jardins en contact avec une zone agricole ou naturelle

Les zones urbanisées dédiées aux équipements publics de chaque commune : UE

Les zones urbanisées dédiées aux activités économiques : UI

=> Un sous-secteur UIa : sites d'activités sur lesquels des constructions agricoles pourraient être réalisées (projets connus de CUMA, d'horticulteur et de chai)

=> Un sous-secteur UIc : sites d'activités avec possibilité d'installation de commerces de détail

Les grandes zones du Règlement graphique Dit « plan de zonage »

Les zones Urbaines : UB

Lotissements et maisons récentes, les principales caractéristiques

- ⇒ Parcellaire rectangulaire
- ⇒ Espaces publics dessinés pour faciliter les circulations automobiles, voies souvent larges, régulières...
- ⇒ Implantation du bâti libre, souvent « au milieu de la parcelle »
- ⇒ Densité moins importantes
- ⇒ Diversité de l'aspect extérieur des constructions
- ⇒ Vocation mixte

Exemple de lotissement récent (Monthou-sur-Cher)

Extrait du plan de zonage d'un secteur UB



Les grandes zones du Règlement graphique

Dit « plan de zonage »

Les zones Urbaines : les zones UB

Zone à vocation mixte : habitat, commerces, services,...

Objectifs du règlement écrit : plus de souplesse et de liberté que dans les bourgs, tenant compte de l'existant

Les grandes zones du Règlement graphique

Dit « plan de zonage »

Les zones Urbaines : les zones UB

Implantation des constructions par rapport aux espaces publics et limites séparatives

Soit à l'alignement, soit avec un retrait minimal de 1m le long des espaces publics ou 2 mètres le long des limites séparatives.

Règles plus souples pour l'aspect extérieur des constructions

(pas de densité minimale pour les tuiles, réfection à l'identique autorisée, menuiseries colorées

Les clôtures (max 1,80 mètres) peuvent être : murs, haies, grilles/grillages ou tout autre dispositif à claire-voie.

Mêmes règles pour les systèmes photovoltaïques.

Les grandes zones du Règlement graphique Dit « plan de zonage »

Les zones Urbaines de jardin : les zones UAj ou UBj

Zones constituées de jardins, faisant transition entre les secteurs construits et les zones agricoles ou naturelles

Pas de construction d'habitation possible ou d'extension à l'habitation

Construction d'annexes aux habitations <50 m².

Les grandes zones du Règlement graphique

Dit « plan de zonage »

Les zones Urbaines

Les zones urbanisées correspondantes aux parties anciennes des bourgs et hameaux : UA

=> Un sous-secteur UAj a été créé pour les jardins en contact avec une zone agricole ou naturelle

Les zones urbanisées correspondantes aux parties récentes (depuis 1945) : UB

=> Un sous-secteur UBj a été créé pour les jardins en contact avec une zone agricole ou naturelle

Les zones urbanisées dédiées aux équipements publics de chaque commune : UE

Les zones urbanisées dédiées aux activités économiques : UI

=> Un sous-secteur UIa : sites d'activités sur lesquels des constructions agricoles pourraient être réalisées (projets connus de CUMA, d'horticulteur et de chai)

=> Un sous-secteur UIc : sites d'activités avec possibilité d'installation de commerces de détail

Les grandes zones du Règlement graphique Dit « plan de zonage »

Les zones Urbaines : les zones UE

Zone à vocation d'équipements publics

Objectifs du règlement écrit : souple, permettant la construction de bâtiments de volumes et de formes très différents



- Équipements publics – habitations nécessaires au gardiennage
- Installation hôtelière – restaurants
- Stationnements, aménagements

Les grandes zones du Règlement graphique

Dit « plan de zonage »

Les zones Urbaines

Les zones urbanisées correspondantes aux parties anciennes des bourgs et hameaux : UA

=> Un sous-secteur UAj a été créé pour les jardins en contact avec une zone agricole ou naturelle

Les zones urbanisées correspondantes aux parties récentes (depuis 1945) : UB

=> Un sous-secteur UBj a été créé pour les jardins en contact avec une zone agricole ou naturelle

Les zones urbanisées dédiées aux équipements publics de chaque commune : UE

Les zones urbanisées dédiées aux activités économiques : UI

=> Un sous-secteur UIa : sites d'activités sur lesquels des constructions agricoles pourraient être réalisées (projets connus de CUMA, d'horticulteur et de chai)

=> Un sous-secteur UIc : sites d'activités avec possibilité d'installation de commerces de détail

Les grandes zones du Règlement graphique Dit « plan de zonage »

Les zones Urbaines : les zones UI

Zone à vocation d'activité économiques

Objectifs du règlement écrit : souple, permettant la construction de bâtiments d'activités de volumes et de formes très différents.



- industries, entrepôts, bureaux, commerces de gros, restauration/hôtellerie, services avec accueil de clientèle, aires de stockage, parking, aménagements.

- sobriété des matériaux de façades, couleurs adaptées aux volumes (couleurs neutres et foncées pour les grands bâtiments, claires pour les volumes moins importants)
- toitures d'aspect mat et foncé
- clôtures : grilles/grillages (max 2 mètres), doublés de haies à caractère champêtre en limite de zone agricole ou naturelle

Les grandes zones du Règlement graphique

Dit « plan de zonage »

Les zones Urbaines : les zones Ulc

Zone à vocation d'activité économiques commerciales

Seules zones susceptibles d'accueillir des commerces, en dehors des espaces bâtis (commerces de proximité).

Objectif : pas de construction de nouvelle zone commerciale :

- **confortement des centres commerciaux de Chissay et de Montparnasse (Faverolles sur Cher)**
- **possibilité de constructions de commerces bénéficiant de la facilité d'accès sur le Clos des Raimbaudières à St Georges sur Cher**

- Commerces de détail et commerces de gros
- Installation hôtelière – restaurants
- Stationnements, aménagements

Les grandes zones du Règlement graphique

Dit « plan de zonage »

Les zones « A urbaniser »

Les zones à urbaniser :

=> secteurs destinés à être ouverts à l'urbanisation, ciblés pour la mise en œuvre des objectifs démographiques et économiques de la communauté de communes sur le territoire du Cher à la Loire.

Les réseaux en périphérie du secteur sont suffisants pour desservir les constructions sur l'ensemble du secteur : zone « 1AU ».

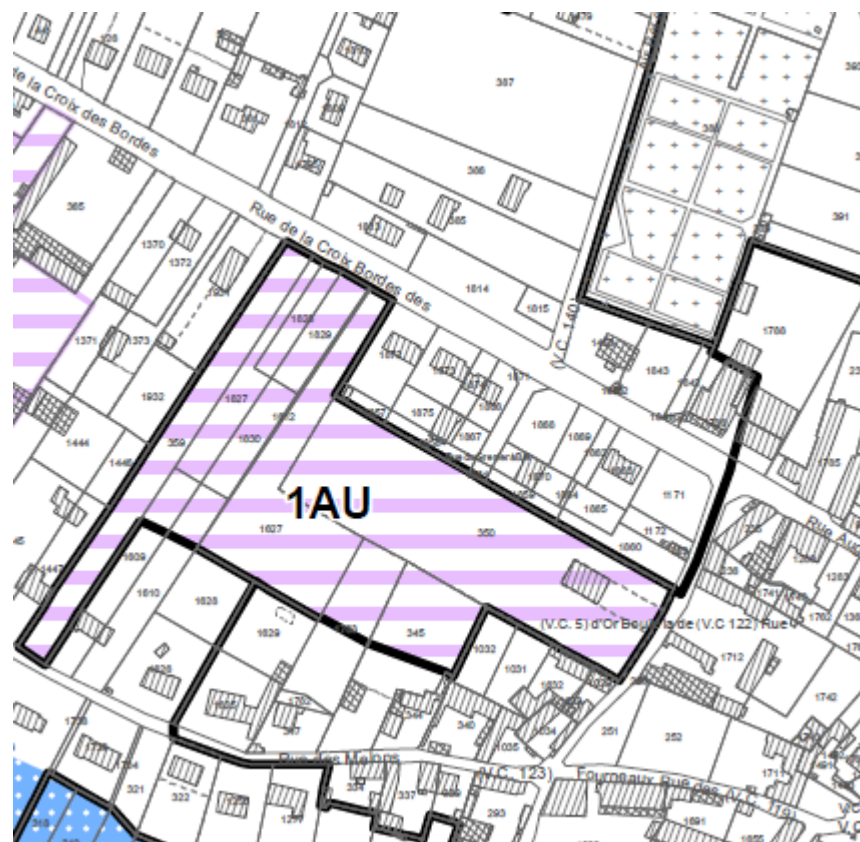
- obligatoirement couvertes par des Orientations d'Aménagement et de Programmation : OAP
- **peuvent accueillir des constructions neuves : soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus dans les OAP, soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble**

Les zones 2AU sont localisées comme secteurs stratégiques de développement à plus long terme, les réseaux en périphérie ne sont pas suffisants pour desservir les constructions sur l'ensemble du secteur.

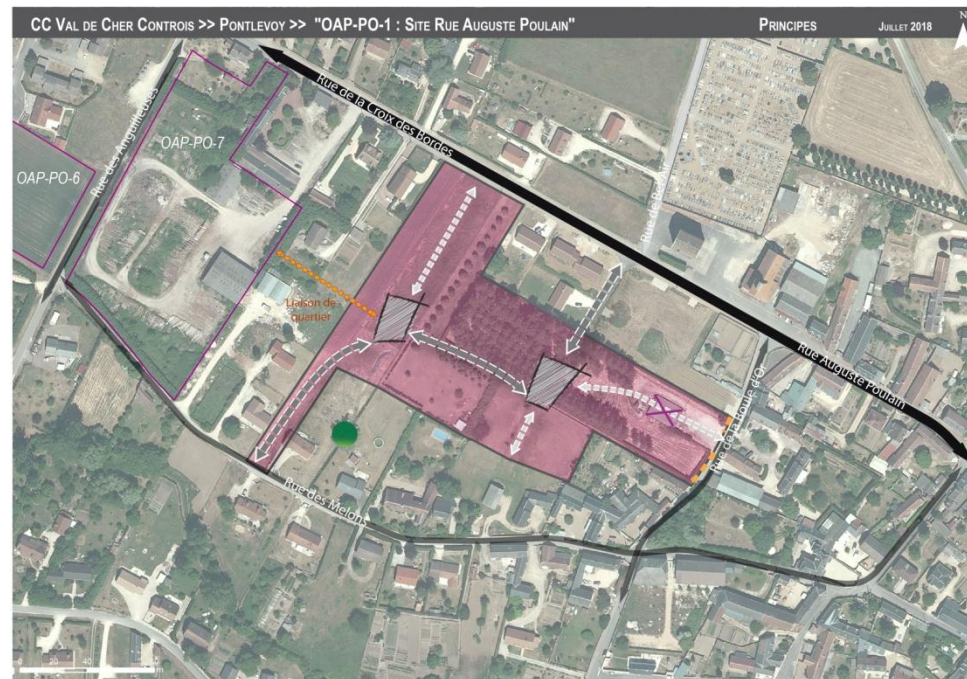
Les grandes zones du Règlement graphique Dit « plan de zonage »

Les zones « A urbaniser »

Exemple : commune de Pontlevoy



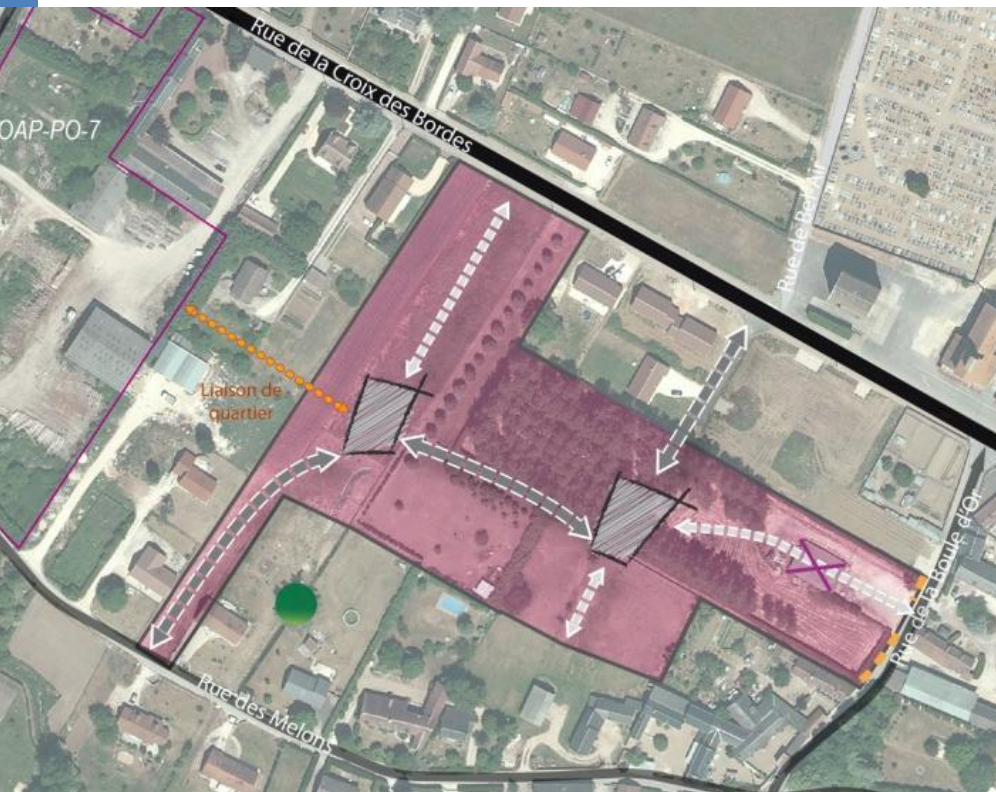
Extrait de l'OAP de la zone 1AU



Zoom sur les OAP

Exemple de l'OAP de Pontlevoy

Extrait de l'OAP de la zone 1AU de Pontlevoy



Le programme :

Surface brute du site :	2,12 ha
Densité recherchée :	12 logements/ha minimum
Objectif de logements	26 logements minimum
Typologie autorisée :	habitat individuel et habitat individuel groupé, habitat collectif
Mixité sociale :	terrains à bâtir ou logements aidés (locatif ou accession)
Phasage :	Opération d'ensemble réalisée d'un seul tenant

Les grandes zones du Règlement graphique

Dit « plan de zonage »

Les zones Agricoles: A

Objectifs :

- favoriser le maintien, le fonctionnement, le développement et la diversification des activités agricoles
- permettre une évolution des habitations existantes

Les zones Naturelles : N

Objectifs :

- favoriser le maintien, le fonctionnement, le développement et la diversification de l'activité forestière
- préserver les espaces à enjeu patrimonial, paysager ou écologique ou soumis à des risques
- permettre une évolution des habitations existantes

Les grandes zones du Règlement graphique

Dit « plan de zonage »

	Zone Agricole : A	Zone naturelle : N
Définition	<i>Secteurs équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique</i>	<i>Secteurs équipés ou non, à protéger en raison de la qualité des sites, milieux et espaces naturels, paysage, de l'existence d'une exploitation forestière, de leur caractère d'espace naturel, de la nécessité de préserver ou restaurer les ressources naturelles ou de la nécessité de prévenir les risques notamment d'expansion des crues</i>
Constructions neuves autorisées	Constructions et installations nécessaires à l'activité agricole et aux CUMA Construction à usage d'habitation pour les exploitants agricoles si elles sont nécessaires à l'activité agricole	Constructions nécessaires à l'activité forestière
Pour les habitations existantes (même règle pour les zones A ou N)	• Les réhabilitations, réfections • Les extensions aux habitations dans la limite de 50% d'augmentation de la surface de plancher • Le changement de destination des bâtiments identifiés sur les plans de zonage (en jaune, environ 80 bâtiments identifiés sur le territoire) • Les annexes aux habitations dans la limite de 50m², de 4 mètres de hauteur et de 30 m par rapport à l'habitation • Les abris ouverts pour animaux <30 m² • Les éoliennes domestiques	

Les grandes zones du Règlement graphique Dit « plan de zonage »

Les bâtiments identifiés, susceptibles de changer de destination



Les critères retenus pour l'identification de ces bâtiments :

- Qualité patrimoniale du bâti (bâti ancien, en pierre)
- Taille et volume suffisant pour la création d'un logement pour une famille
- Desserte par les réseaux d'électricité et d'eau potable



2

45

Les grandes zones du Règlement graphique

Dit « plan de zonage »

Les exceptions en zones agricoles (A) et naturelles (N) : les « STECAL »
(= Secteurs de Taille et de Capacité d'Accueil Limitées)

Zone Agricole : A

= zones au sein desquelles des constructions autres que la règle générale sont autorisées :

- Sur la base d'une activité existante ayant des besoins d'évolution
- Sur la base de projets connus
- Pour des aires d'accueil des gens du voyage.

As : silos agricoles

Av : aire d'accueil des gens du voyage

Ax : locaux et installations techniques

Ay : activités économiques existantes

Zone naturelle : N

Ne : équipements publics à caractère naturel (terrains de sports, plage de Montrichard...)

Nf : projet de construction autorisé pour une salle de formation

Nl : zones de loisirs (étangs communaux, ...)

Nlc : terrains de campings

Nm : établissements de formation ou de santé (MGEN, Audronnière)

Nre : réserve naturelle géologique

Nt : secteurs de valorisation touristique des châteaux

Nx : locaux et installations techniques

Ny : activités économiques existantes

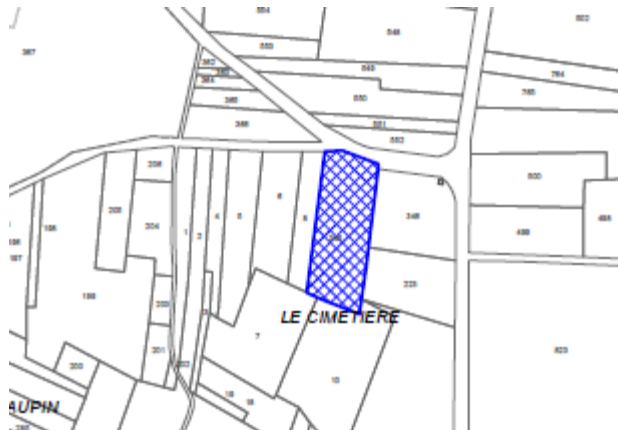
Des questions ?
Des remarques ?
A vous la parole !

Les emplacements réservés

Un emplacement réservé réserve un espace à un usage d'intérêt général donné, et interdit toute autre utilisation du sol.

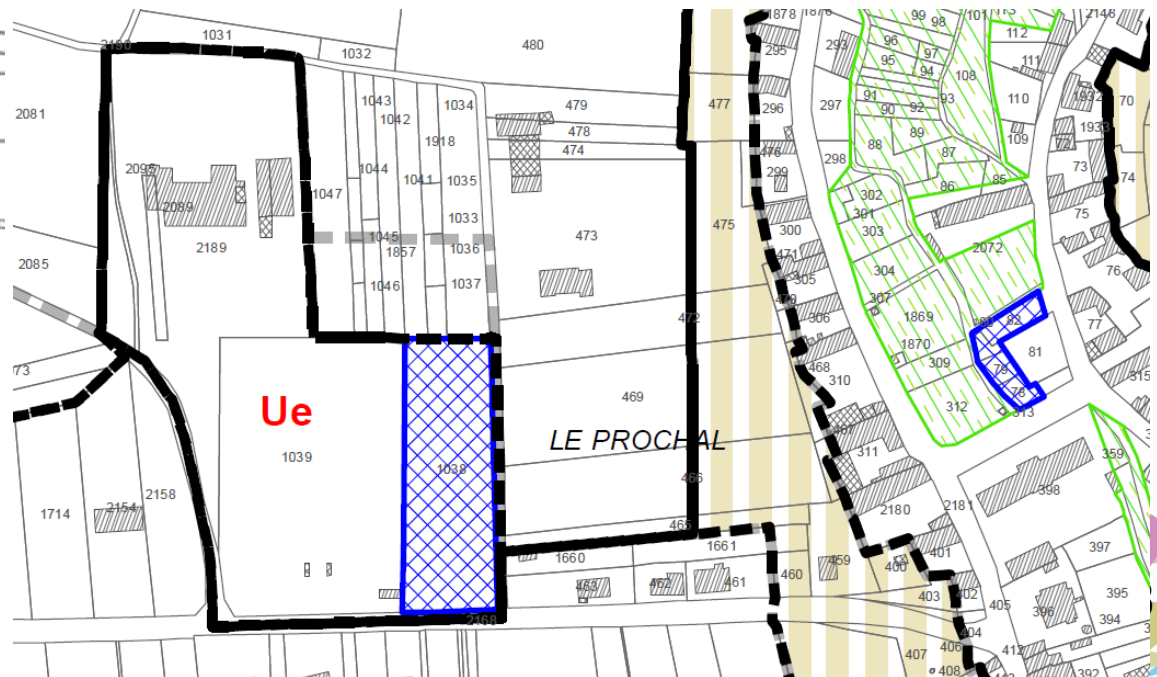
Ils permettent d'assurer le maintien d'accès, la possibilité d'extension d'équipements...

St Julien de Chédon : extension du cimetière



Chissay-en-Touraine : 2 emplacements réservés prévus :

- Extension du cimetière
- Agrandissement du parking en face de l'école



Les emplacements réservés

Liste des emplacements réservés			
N°	Destination	Bénéficiaire	Surface approximative
1	Extension du cimetière	Commune de Chissay-en-Touraine	3 041 m ²
2	Extension d'un parking	Commune de Chissay-en-Touraine	453 m ²
3	Création d'un accès viaire	Commune de Chissay-en-Touraine	285 m ²
4	Création d'un accès viaire	Commune de Faverolles-sur-Cher	5 270 m ²
5	Création d'une liaison douce	Commune de Vallières-les-Grandes	171 m ²
6	Création d'une liaison douce	Commune de Pontlevoy	410 m ²
7	Création d'un accès viaire	Commune de Pontlevoy	534 m ²
8	Création d'un accès viaire	Commune de Pontlevoy	830 m ²
9	Elargissement de la voie	Commune de Pontlevoy	80 967 m ²
10	Création d'un accès viaire	Commune de Pontlevoy	516 m ²
11	Création d'un accès viaire	Commune de Pontlevoy	1376 m ²
12	Création d'un accès viaire	Commune de Pontlevoy	467 m ²
13	Création d'un accès viaire	Commune de Pontlevoy	396 m ²
14	Création d'une liaison douce	Commune de Pontlevoy	2 140 m ²
15	Création d'une liaison douce	Commune de Monthou-sur-Cher	170 m ²
16	Aménagement d'ouvrage pour la gestion des eaux pluviales	Commune de Montrichard-Val-de-Cher	5 341 m ²
17	Aménagement d'ouvrage pour la gestion des eaux pluviales	Commune de Montrichard-Val-de-Cher	2 150 m ²
18	Aménagement d'ouvrage pour la gestion des eaux pluviales	Commune de Montrichard-Val-de-Cher	6 617 m ²
19	Aménagement d'ouvrage pour la gestion des eaux pluviales	Commune de Montrichard-Val-de-Cher	2 147 m ²
20	Aménagement d'ouvrage pour la gestion des eaux pluviales	Commune de Montrichard-Val-de-Cher	1 297 m ²
21	Création d'un accès viaire	Commune de Montrichard-Val-de-Cher	629 m ²
22	Aménagement d'ouvrage pour la gestion des eaux pluviales	Commune de Montrichard-Val-de-Cher	6 185 m ²
23	Aménagement d'ouvrage pour la gestion des eaux pluviales	Commune de Montrichard-Val-de-Cher	6 970 m ²
24	Aménagement d'ouvrage pour la gestion des eaux pluviales	Commune de Montrichard-Val-de-Cher	700 m ²
25	Extension du cimetière	Commune de Saint-Julien-de-Chédon	2 741 m ²
26	Création d'un parking	Commune de Saint-Julien-de-Chédon	2 086 m ²
27	Création d'un parking	Commune de Saint-Julien-de-Chédon	1 849 m ²
28	Création d'un accès viaire	Commune de Saint-Georges-sur-Cher	1 157 m ²

Les outils de protection des éléments de patrimoine

Des éléments naturels et construits ont été identifiés afin d'être préservés :



Eléments protégés identifiés sur les plans de zonage (L.151-23 ou L.151-19)



- 8 arbres
- 36 mares



- 9 alignements d'arbres



- abords de cours d'eau



- 33 parcs, bois et jardins



- 5 Eléments de petit patrimoine



- 129 bâtiments ou édifices

Pour ces éléments, se reporter aux « **DISPOSITIONS RÉGLEMENTAIRES LIÉES À DES REPRÉSENTATIONS GRAPHIQUES SPÉCIFIQUES SUR LE RÈGLEMENT GRAPHIQUE** », page 25.
Le règlement a été écrit afin de préserver ces éléments tout en permettant leur entretien.

Merci de votre participation !