

PLUi

COMMUNAUTE DE COMMUNES DE LA MARCHE BERRICHONNE



1.C

RAPPORT DE PRESENTATION

TOME 3 – JUSTIFICATION DES CHOIX

Vu pour être annexé à la délibération
du Conseil Communautaire

en date du 2 mars 2020

approuvant le PLUi de la Marche
Berrichonne.

Le Président,
Pascal COURTAUD



SOMMAIRE

PARTIE 3 : EXPLICATION DES CHOIX RETENUS POUR ETABLIR LE PADD.....3

LE RESPECT DES OBJECTIFS FIXES PAR L'ARTICLE L.101-2 DU CODE DE L'URBANISME	3
LES ENJEUX DES PRINCIPALES « LOIS-CADRE » EN MATIERE DE PLU	4

EXPLICATION DES CHOIX RETENUS POUR ETABLIR LE PADD.....5

LES AMBITIONS ALLOUEES AU PLUi.....	5
LES GRANDES ORIENTATIONS PADD	5

PARTIE 4 : JUSTIFICATION DES OBJECTIFS DE MODERATION DE LA CONSOMMATION D'ESPACE ET DE LUTTE CONTRE L'ETALEMENT URBAIN10

LES ENJEUX DE LA MODERATION DE LA CONSOMMATION D'ESPACE.....	10
--	----

ET DE LUTTE CONTRE L'ETALEMENT URBAIN	10
---	----

L'ANALYSE DES POTENTIELS DE DENSIFICATION ET DE RENOUVELLEMENT URBAIN AU REGARD DES BESOINS RESIDENTIELS ET ECONOMIQUES10

ANALYSE AU REGARD DES BESOINS RESIDENTIELS	10
ANALYSE AU REGARD DES BESOINS POUR LE DEVELOPPEMENT ECONOMIQUE.....	11
ANALYSE PAR COMMUNE.....	11

LA JUSTIFICATION DE LA REPARTITION DE LA COUVERTURE DES BESOINS EN LOGEMENTS (VACANCE, DENSIFICATION, RENOVATION URBAIN ET EXTENSION)	27
---	----

LA JUSTIFICATION DES OBJECTIFS DE LIMITATION DE LA CONSOMMATION FONCIERE	28
--	----

PARTIE 5 : EXPOSE DES MOTIFS RETENUS POUR ELABORER LES OAP29

LA JUSTIFICATION DES OAP.....	29
-------------------------------	----

PARTIE 6 : EXPOSE DES MOTIFS DE LA DELIMITATION DES ZONES ET DES REGLES QUI Y SONT APPLICABLES.....31

LA NOMENCLATURE DES ZONES DU PLU ET LA JUSTIFICATION DES SECTEURS CREEES.....31

LES ZONES URBAINES	31
LES ZONES A URBANISER	36
LES ZONES AGRICOLES	39
LES ZONES NATURELLES ET FORESTIERES.....	40
PRECISIONS SUR LES STECAL	41
LE TABLEAU DES SURFACES	43

LES DISPOSITIONS PARTICULIERES FIGURANT AU REGLEMENT – DOCUMENTS GRAPHIQUES.....44

L'IDENTIFICATION DES BATIMENTS EN CHANGEMENT DE DESTINATION AU SEIN DES ZONES A ET N	44
LA PROTECTION DE LA TRAME VEGETALE ET DU PATRIMOINE PAYSAGER	44
LA PROTECTION ET LA MISE EN VALEUR DU PATRIMOINE ARCHITECTURAL ET PAYSAGER	46

LA PRISE EN COMPTE DES RISQUES ET DES NUISANCES	46
LES EMPLACEMENTS RESERVES	46
LES AUTRES TRAMES UTILISEES	47

PARTIE 7 : LA JUSTIFICATION DES ELEMENTS REVISES.....48

EN TERMES DE ZONAGE	48
---------------------------	----

LA SUPERFICIE DES ZONES	48
LES PRINCIPALES EVOLUTIONS CONCERNANT LE ZONAGE.....	49

EN TERMES DE REGLEMENT	54
------------------------------	----

PARTIE 8 : LES INDICATEURS NECESSAIRES A L'ANALYSE DES RESULTATS DE L'APPLICATION DU PLAN.....56

LES INDICATEURS DE SUIVI.....	56
-------------------------------	----

PARTIE 3 : EXPLICATION DES CHOIX RETENUS POUR ETABLIR LE PADD

LE RESPECT DES OBJECTIFS FIXES PAR L'ARTICLE L.101-2 DU CODE DE L'URBANISME

Les orientations du PLUi de la Marche Berrichonne doivent répondre aux objectifs du développement durable énoncés à l'article L.101-2 du code de l'urbanisme, à savoir le triptyque équilibre, diversité et préservation.

« Dans le respect des objectifs du développement durable, l'action des collectivités publiques en matière d'urbanisme vise à atteindre les objectifs suivants :

1° L'équilibre entre :

- a) Les populations résidant dans les zones urbaines et rurales ;*
- b) Le renouvellement urbain, le développement urbain maîtrisé, la restructuration des espaces urbanisés, la revitalisation des centres urbains et ruraux ;*
- c) Une utilisation économe des espaces naturels, la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières et la protection des sites, des milieux et paysages naturels ;*
- d) La sauvegarde des ensembles urbains et du patrimoine bâti remarquables ;*
- e) Les besoins en matière de mobilité ;*

2° La qualité urbaine, architecturale et paysagère, notamment des entrées de ville ;

3° La diversité des fonctions urbaines et rurales et la mixité sociale dans l'habitat, en prévoyant des capacités de construction et de réhabilitation suffisantes pour la satisfaction, sans discrimination, des besoins présents et futurs de l'ensemble des modes d'habitat, d'activités économiques, touristiques, sportives, culturelles et d'intérêt général ainsi que d'équipements publics et d'équipement commercial, en tenant compte en particulier des objectifs de répartition géographiquement équilibrée entre emploi, habitat, commerces et services, d'amélioration des performances énergétiques, de développement des communications électroniques, de diminution des obligations de déplacements motorisés et de développement des transports alternatifs à l'usage individuel de l'automobile ;

3

4° La sécurité et la salubrité publiques ;

5° La prévention des risques naturels prévisibles, des risques miniers, des risques technologiques, des pollutions et des nuisances de toute nature ;

6° La protection des milieux naturels et des paysages, la préservation de la qualité de l'air, de l'eau, du sol et du sous-sol, des ressources naturelles, de la biodiversité, des écosystèmes, des espaces verts ainsi que la création, la préservation et la remise en bon état des continuités écologiques ;

7° La lutte contre le changement climatique et l'adaptation à ce changement, la réduction des émissions de gaz à effet de serre, l'économie des ressources fossiles, la maîtrise de l'énergie et la production énergétique à partir de sources renouvelables.

LES ENJEUX DES PRINCIPALES « LOIS-CADRE » EN MATIERE DE PLU

Les orientations du PLUi de la Marche Berrichonne doivent tenir compte des importantes évolutions législatives et réglementaires intervenues depuis la loi Solidarité et Renouvellement Urbain (loi SRU) du 13 décembre 2000, qui révolutionnent la pratique de la planification urbaine :

- La loi SRU du 13 décembre 2000 demande aux PLU d'assurer : l'équilibre entre le développement urbain et la protection des espaces naturels, la diversité des fonctions urbaines et la mixité sociale, le respect de l'environnement par une gestion économe de l'espace, la prise en compte des risques, la maîtrise de la circulation automobile, la sauvegarde des patrimoines naturels et bâtis.
- La loi SRU a été complétée et ses orientations principales confirmées par les lois Urbanisme et Habitat du 02 juillet 2003 et la loi d'Engagement National pour le Logement, dite ENL, du 13 juillet 2006.
- Les lois Grenelle I et II du 03 août 2009 et du 10 juillet 2010 fixent des objectifs, définissent le cadre d'action et précisent les instruments de la politique mise en œuvre pour lutter contre le changement climatique, préserver la biodiversité et contribuer à un environnement respectueux de la santé. Elles imposent au PLU intercommunal d'intégrer le Programme Local de l'Habitat (PLH) et le cas échéant le Plan de Déplacements Urbains (PDU).
- La loi pour l'Accès au Logement et un Urbanisme Renouvelé, dite loi « ALUR » du 24 mars 2014, réaffirme les principes fixés par les précédentes lois en complétant le contenu des pièces du PLU au sujet notamment des déplacements, du paysage, de la consommation d'espace et de la biodiversité. Elle rend optionnelle l'intégration des PLH et PDU dans le PLUi. Elle enrichit le contenu du PLUi d'un nouveau document, le Programme d'Orientation et d'Actions (POA), lorsque le document d'urbanisme tient lieu de PLH ou de PDU. La loi ALUR encadre également la constructibilité des zones agricoles, naturelles et forestières, règles qui ont par la suite été assouplies par la loi d'avenir pour l'agriculture, l'alimentation et la forêt du 13 octobre 2014.
- La loi du 06 août 2015 pour la croissance, l'activité et l'égalité des chances économiques, dite loi « Macron », et la loi du 17 août 2015 relative à la transition énergétique pour la croissance verte viennent enrichir la boîte à outils du PLU pour encourager la construction de logements intermédiaires ou de constructions performantes écologiquement, et pour permettre la construction d'annexes non accolées aux habitations en zones agricoles et naturelles.

EXPLICATION DES CHOIX RETENUS POUR ETABLIR LE PADD

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) du PLUi de la Marche Berrichonne traduit le projet politique porté par les élus en réponse aux enjeux identifiés pour le territoire, mais en tenant naturellement compte des cadrages législatifs et réglementaires et des enjeux d'échelle supra-communale.

LES AMBITIONS ALLOUEES AU PLUi

Par délibération en date du 19 novembre 2015, le conseil communautaire de la communauté de communes de la Marche Berrichonne a prescrit l'élaboration du PLUi intercommunal.

Par cette délibération, les objectifs poursuivis par la collectivité ont été énoncés :

Objectif 1 : Construire et exprimer le projet de territoire de la Communauté de communes de la Marche Berrichonne et traduire ce projet de développement durable dans le PLUi.

Objectif 2 : Maintenir un équilibre sur le territoire en permettant le développement raisonné des bourgs et hameaux structurés dans un environnement qualitatif et varié.

Objectif 3 : Favoriser l'accueil d'une population active pour faire face au défi du vieillissement démographique.

Objectif 4 : Développer et diversifier l'économie en permettant l'accueil de petites industries et services marchands, soutenir et développer l'artisanat, accompagner les entreprises à chaque étape de leur développement (locaux, surfaces et services adaptés).

Objectif 5 : Maintenir et valoriser les espaces indispensables à l'activité agricole tout en prenant en compte les besoins éventuels des exploitations en matière de diversification.

Objectif 6 : Contribuer à améliorer la performance énergétique des bâtiments et favoriser le développement des énergies renouvelables.

Objectif 7 : Préserver et protéger les qualités environnementales en permettant de préserver la qualité des sols, de l'eau et de la biodiversité.

5

LES GRANDES ORIENTATIONS PADD

L'élaboration du PLUi a débuté en juin 2016, avec l'ambition de l'approuver courant 2019, certaines communes étant encore couvertes par des POS qui deviendront caducs le 31 décembre 2019 si le PLUi n'est pas approuvé d'ici-là.

Les études relatives à l'élaboration du PLUi ont donc précédé celles relatives à l'élaboration du Schéma de Cohérence Territoriale du Pays de La Châtre en Berry. Comme le souligne ce dernier, la communauté de communes de la Marche Berrichonne, qui s'inscrit aux portes de la Creuse et du Massif Central, est marquée par des dynamiques de décroissance plus accentuées que sur le reste du territoire du Pays de La Châtre en Berry :

- Population :

- déclin démographique au rythme de – 0,7% par an entre 2010 et 2015 (- 0,6% dans l'Indre) ;
- 45,1% de la population âgée de 60 ans et + en 2015 (33,7% dans l'Indre) ;
- 32,5 jeunes de moins de 20 ans pour 100 personnes âgées de 60 ans et + en 2015 (61,2 dans l'Indre) ;
- moyenne de 1,96 personne par ménage en 2015 (2,06 dans l'Indre) ;
- 38,5% de ménages imposables en 2015 (48,7% dans l'Indre) ;
- médiane de revenu disponible par unité de consommation de 17.242€ en 2015 (19.175€ dans l'Indre).

- Logement :

- 69,9% des résidences principales antérieures à 1971 en 2015 (55,4 dans l'Indre) ;
- 17,3% de logements vacants en 2015 (13,0% dans l'Indre).

- Emploi :

- recul du nombre d'emplois au rythme de – 1,0% par an entre 2010 et 2015 (- 1,2% dans l'Indre) ;
- 81,8 emplois au sein du territoire pour 100 actifs ayant un emploi y résidant (99,4 dans l'Indre) ;
- en outre, les secteurs traditionnels de l'emploi en territoire rural (agriculture, artisanat) sont confrontés au vieillissement des dirigeants et donc au renouvellement générationnel.

Territoire situé à l'écart des grands axes routiers, et souffrant d'une offre de transports en commun limitée et d'une couverture numérique insuffisante, la Marche Berrichonne subit une restriction du marché de l'emploi local qui, compte tenu de son éloignement des pôles d'emplois, se répercute également sur sa démographie.

L'attractivité résidentielle en demi-teinte tire les prix du foncier et de l'immobilier vers le bas, ce qui a pour effet aussi de favoriser la rétention foncière ainsi que la vacance du parc de logements, les propriétaires ne voyant pas l'intérêt de vendre.

Dans ces conditions, il est bien difficile de trouver les clés pour relancer la dynamique territoriale, et pourtant les élus ne veulent se résoudre à accepter cette décroissance durablement.

Les ambitions portées par le Projet d'Aménagement et de Développement Durables visent par conséquent à encourager les initiatives en faveur du développement du territoire et à faciliter leur mise en œuvre, en veillant notamment à ce que le PLUi ne vienne pas faire obstacle à ces éventuels projets.

Située entre le Pays de George Sand et la vallée des Peintres, et bénéficiant des eaux vives de la Creuse et des premiers contreforts du Massif central, la Marche berrichonne peut proposer une offre complémentaire nature/culture.

L'évolution démographique et sociologique a transformé les villages par un décuplement des résidences secondaires et une aggravation de la vacance. Ce déclin entraîne la raréfaction du réseau de commerces et de services de proximité à terme, si important pour une population vieillissante. Il est donc essentiel de porter l'effort en matière de logement principalement sur la réhabilitation et la densification. La typologie des centres anciens produisant de petits logements qui répond aux demandes des plus jeunes qui s'émancipent ou des plus âgés qui souhaitent rester ainsi au sein de leur tissu social.

Les constructions nouvelles, sans doute plus adaptées à l'accueil de familles avec enfants, devront être proposées prioritairement au sein des enveloppes urbaines, en priorisant les bourgs structurés ainsi que certains hameaux, dans la mesure où sur certaines communes les hameaux sont au moins aussi importants que le bourg.

6

<i>En matière de développement économique</i>
--

- Agriculture :

Localement, l'agriculture reste un secteur majeur essentiel à pérenniser, tant d'un point de vue économique que dans l'entretien des paysages. Contrairement à certains territoires où l'enjeu porte avant tout sur la maîtrise sur la consommation du foncier agricole, l'enjeu local vise avant tout le renouvellement générationnel d'exploitants vieillissants et l'accompagnement de ces exploitants à faire face à une augmentation rapide des surfaces à travailler. Le projet entend aussi faciliter la diversification des activités agricoles ainsi que la mise en œuvre de démarches de qualité : circuits-courts, vente à la ferme, énergies renouvelables (biomasse notamment), labellisation ...

La préservation du cadre de vie est une composante majeure de l'attractivité résidentielle ou touristique du territoire. Le PADD rappelle donc l'intérêt de la préservation du bocage prairial, et du maintien des haies notamment au long des routes, des chemins creux, des cours d'eau ... Cependant, avec l'augmentation régulière de la surface agricole utile des exploitations et la régression de l'élevage, les pratiques agricoles risquent de continuer d'évoluer vers la mise en culture des zones plus facilement mécanisables et un abandon progressif des terres plus difficiles d'accès.

L'agriculture contribuant fortement à l'entretien des paysages de la Marche Berrichonne, les élus ont donc souhaité faciliter le renouvellement générationnel et la diversification des activités agricoles, sans afficher de dispositions particulières en matière de préservation du bocage dans la traduction réglementaire du projet.

- Industrie et artisanat :

Les abattoirs qui contribuèrent jadis à la renommée d'Aigurande ont laissé place à une friche industrielle irrécupérable dans le contexte économique ambiant. A elle seule, l'imprimerie RAULT contribue pour plus des deux-tiers de l'emploi industriel local. Autant dire que la situation reste fragile.

Afin de pouvoir répondre à une éventuelle installation industrielle, le projet a conservé en réserve foncière ce qui pourrait devenir la future zone d'activités phare du territoire, aux abords de la D990 sur le territoire de la commune de Montchevrier (projet ayant nécessité la mise en place d'une carte communale partielle approuvée par arrêté préfectoral en date du 17 août 2012).

Pour ce qui concerne les activités artisanales plus traditionnelles (métiers de la construction et du bâtiment notamment), le projet s'est attaché avant tout à permettre :

- l'implantation d'activités nouvelles au sein des tissus urbains, dans un objectif de mixité fonctionnelle, ce qui correspond à la demande des entrepreneurs qui craignent davantage d'être exposés à des vols au sein de zones d'activités non surveillées ;
- l'évolution d'activités isolées implantées ainsi que la valorisation de bâtiments délaissés par l'agriculture au sein des zones agricoles, naturelles ou forestières.

Commerces et services :

Compte tenu du caractère rural du territoire et du vieillissement notoire de la population, le maintien de commerces de proximité économiquement viables est impératif. La collectivité pourra examiner un soutien à cette activité commerciale au travers d'initiatives permettant le maintien, le développement et la structuration des tournées alimentaires, ou la mise en place d'autres formes de vente comme les marchés hebdomadaires, les commerces multiservices ou les points de vente directe chez les producteurs locaux.

Le maintien des commerces est aussi nécessaire à l'attractivité résidentielle du territoire, au même titre que le maintien ou le renforcement des services de santé, des services à destination de la petite enfance et de la jeunesse, de l'offre culturelle et sportive, des équipements scolaires ...

Vu le vieillissement de la population, les services à la personne représentent déjà un gisement d'emplois important, qui ne devrait pas se tarir de sitôt.

Enfin, l'amélioration des communications numériques pourrait permettre l'émergence de nouveaux métiers en secteur rural, grâce au télétravail.

Pôle de services intermédiaires, Aigurande doit conserver son rayonnement sur le territoire de la Marche Berrichonne et pouvoir s'appuyer sur les pôles de services de proximité que sont Crevant, Orsennes et Saint-Denis-de-Jouhet.

Tourisme :

Territoire de transition entre le Parc Naturel Régional de la Brenne, le Pays de George Sand et la vallée des peintres, la Marche Berrichonne mise sur le binôme culture/nature pour asseoir son rayonnement touristique, en complément de l'attrait plus orienté loisirs nautiques du lac d'Eguzon.

Doté d'un réseau de chemins et voies communales tranquilles, le territoire est propice à la randonnée pédestre, équestre ou cyclo. Le développement du secteur touristique pourra donc passer par le confortement des hébergements (aménagement de gîtes de groupes dans l'ancien collège de Lourdoueix-Saint-Michel, projets d'hébergements insolites ...), par la création d'activités nouvelles au travers notamment la valorisation d'étangs ...

En matière d'habitat

Le territoire de la Marche Berrichonne est confronté à une situation démographique fragile (déclin démographique, population âgée et très faible densité de population). Il a perdu 4.145 habitants entre 1968 et 2016, dont 373 habitants entre 2006 et 2016.

Ce déclin démographique persistant ralentit cependant quelque peu ; le scénario central Insee, Omphale 2017 table sur une poursuite du déclin démographique à hauteur de – 0,29% par an entre 2013 et 2050 (et même - 0,36% par an hors bassin démographique de Châteauroux).

En réalité, l'attractivité résidentielle du territoire est en demi-teinte, du fait de sa dépendance et de son éloignement aux pôles d'emplois, et de sa desserte réduite en transports en commun. En outre, de nombreux logements se libèrent à la suite du décès de leur dernier occupant, et cela n'est pas fini, car il reste encore pas mal de logements occupés par une personne seule et âgée. Ces logements anciens ayant peu évolué présentent souvent un faible niveau de confort, si bien qu'ils trouvent difficilement preneurs. Ainsi, malgré la mise en œuvre de plusieurs opérations programmées d'amélioration de l'habitat, qui permettent de lutter contre l'habitat indigne, de valoriser le patrimoine et de lutter contre la précarité énergétique, les nombreux logements libérés viennent gonfler le stock de logements vacants, aujourd'hui très important sur le territoire.

Ne pouvant se résoudre à voir indéfiniment décliner leur territoire, les élus ambitionnent de retrouver la voie de la croissance démographique au cours de la mise en œuvre de ce PLUi en affichant un scénario démographique plus optimiste de +0,3% par an à l'échéance du PLUi (le SCoT affiche lui un objectif de + 0,37% par an, mais +0,13% pour la Marche Berrichonne). Pour y parvenir, ils souhaitent offrir la possibilité à de nouveaux résidents de venir s'installer en Marche Berrichonne, en les incitant et en les aidant techniquement et financièrement à réhabiliter le patrimoine bâti ancien (amélioration du confort des résidences principales, remise sur le marché de logements vacants, changements de destination de biens délaissés par l'agriculture) mais aussi en leur offrant la possibilité de construire des maisons neuves au sein des bourgs ainsi que d'une douzaine de hameaux structurants ou villages identifiés à l'échelle du territoire de la Marche Berrichonne. Les prix des terrains à bâtir ne permettant pas de couvrir les charges de viabilisation des opérations d'aménagement d'ensemble (lotissement, ZAC), ces opérations sont volontairement limitées, au profit d'une densification au coup par coup des tissus urbains déjà desservis par les réseaux. Néanmoins, de manière à modérer la consommation foncière (pour rappel, la taille moyenne des parcelles construites pour l'habitat entre 2004 et 2015 dépassait 2 400 m²), il est proposé de définir sur les emprises foncières les plus significatives des orientations d'aménagement et de programmation permettant d'organiser le développement du secteur ou a minima, d'imposer une densité bâtie minimale.

8

En matière de valorisation des ressources territoriales

Le territoire de la Marche Berrichonne est caractérisé par le bocage, ainsi que par un relief fortement vallonné et encaissé. On y retrouve donc une alternance de points de vue lointains et très largement ouverts et de zones cloisonnées plus intimistes. Ce paysage donne la primauté à l'élevage (bovin principalement) et à la culture de céréales dans les zones de plateaux et de moindre pente.

Ce qui caractérise aussi le territoire de la Marche Berrichonne, c'est la présence d'un habitat dispersé, de la ferme isolée aux bourgs et villages plus conséquents, le bâti étant desservi par un réseau dense de routes et chemins.

Sur ce territoire, les réservoirs de biodiversité ainsi que les corridors écologiques relèvent du bocage prairial, des milieux boisés ainsi que des innombrables cours d'eau.

La préservation du cadre de vie passe donc principalement par le maintien d'un paysage bocager, rythmé au gré de la succession de vallées très encaissées. Plutôt que la mise en œuvre de mesures de protection qui pourraient s'avérer contre-productives, les élus souhaitent plutôt faire preuve de pédagogie et communiquer autant que faire se peut sur l'intérêt de maintenir la polyculture-élevage associée aux milieux prairiaux, la sensibilisation à l'intérêt des haies, des zones humides, des vergers, ainsi que sur la valorisation économique possible des actions d'entretien à mettre en œuvre.

La préservation des paysages passe aussi par le respect de la silhouette des bourgs et des villages, des formes urbaines, des caractéristiques architecturales du bâti ainsi que par réhabilitation et la remise sur le marché du bâti ancien délabré.

Lauréat de l'appel à projets « Territoires à énergie positive pour la croissance verte », la Marche Berrichonne s'est engagée dans des actions de réduction des consommations énergétiques, de promotion des circulations douces et des véhicules électriques, de gestion durable des déchets, ainsi que de développement des énergies renouvelables participant de l'activité économique du territoire et de la préservation des paysages et des patrimoines.

<i>En matière de modération de la consommation d'espace et de lutte contre l'étalement urbain</i>
--

La modération de la consommation d'espace et la lutte contre l'étalement urbain n'est pas un enjeu si prégnant localement, le déclin économique et démographique persistant ayant déjà fortement modéré la consommation foncière (moins de 3 ha / an en moyenne, hors activités agricoles, entre 2004 et 2015).

L'ambition portée par le territoire vise davantage à modérer le déclin économique et démographique que la consommation foncière, la crainte exprimée par les élus étant plus une fermeture des paysages de vallée du fait d'un déficit d'exploitants agricoles qu'une difficulté d'installation de nouveaux exploitants faute de foncier disponible.

PARTIE 4 : JUSTIFICATION DES OBJECTIFS DE MODERATION DE LA CONSOMMATION D'ESPACE ET DE LUTTE CONTRE L'ÉTALEMENT URBAIN

LES ENJEUX DE LA MODERATION DE LA CONSOMMATION D'ESPACE ET DE LUTTE CONTRE L'ÉTALEMENT URBAIN

Les évolutions sociétales du XX^e siècle ont impulsé le développement d'un urbanisme en extension dont les conséquences néfastes sont aujourd'hui reconnues. Les facteurs de l'étalement urbain sont de deux ordres : conjoncturels et financiers. D'une part, l'hégémonie de la voiture et la préférence accrue pour l'habitat individuel ont conduit au développement d'un étalement urbain massif et au mitage. D'autre part, la tension foncière constatée en milieu urbain avec une raréfaction des terrains disponibles a entraîné une hausse importante des prix et un report de la demande en périphérie où le foncier est disponible à moindre coût.

Maîtriser la consommation foncière et lutter contre l'artificialisation des sols est aujourd'hui une priorité.

La mise en place d'une stratégie d'orientation et d'optimisation du foncier répond à plusieurs enjeux d'un aménagement durable du territoire :

- éviter la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers : la réduction de ces espaces est une menace pour l'environnement qui conduit notamment à une diminution de la biodiversité, favorise le ruissellement des eaux et altère les ressources et les paysages ;
- lutter contre le réchauffement climatique qui est accentué par l'étalement urbain et les déplacements qu'il génère ;
- favoriser la mixité sociale et fonctionnelle des quartiers en impulsant le développement en un même lieu de plusieurs activités ;
- réduire les coûts d'aménagement : l'allongement des réseaux (eaux, électricité, communication) et le développement des infrastructures de transport représentent une augmentation des coûts de moins en moins supportables pour les collectivités ;
- lutter contre la spéculation foncière et la hausse des prix qui en découlent par une politique publique foncière volontariste.

10

L'ANALYSE DES POTENTIELS DE DENSIFICATION ET DE RENOUVELLEMENT URBAIN AU REGARD DES BESOINS RESIDENTIELS ET ECONOMIQUES

ANALYSE AU REGARD DES BESOINS RESIDENTIELS

L'analyse de la consommation foncière 2004-2015 réalisée par la SAFER du Centre a mis en évidence une faible consommation foncière liée à l'habitat et aux services : 30,0 ha seulement (soit de l'ordre de 2,5 hectares par an en moyenne) consommés au sein ou en dehors des enveloppes bâties.

Les besoins en logement s'élèvent à 280 logements sur la période 2019-2034 (soit moins de 20 logements par an), en privilégiant la production de logements au sein du pôle de services intermédiaire d'Aigurande ainsi que des pôles de services de proximité (Crevant, Orsennes et Saint-Denis-de-Jouhet).

En phase diagnostic, le potentiel en logements neufs au sein des enveloppes bâties a été estimé à 335 logements (sur la base d'une densité théorique de 9 logements par hectare), dont 77,3% au sein des pôles de services intermédiaires et de proximité et de 22,7% dans les cinq autres communes.

Théoriquement, hors rétention foncière, la satisfaction des besoins en matière d'habitat pourrait donc se faire au sein des enveloppes déjà bâties par densification et renouvellement urbain.

ANALYSE AU REGARD DES BESOINS POUR LE DEVELOPPEMENT ECONOMIQUE

L'analyse de la consommation foncière 2004-2015 réalisée par la SAFER du Centre a mis en évidence une faible consommation foncière liée aux activités économiques : 13,2 ha seulement (soit à peine plus d'un hectare par an en moyenne), dont 8,2 ha pour les seules activités agricoles.

L'accueil de populations nouvelles étant tributaire de l'amélioration du contexte économique et de la création d'emplois localement, quels qu'ils soient (agriculture, services, tourisme, mais aussi artisanat et industrie).

Avant d'envisager l'installation de nouvelles activités artisanales et industrielles, il s'avère déjà primordial de conserver et de permettre le développement sur place de celles qui sont encore installées sur le territoire. C'est pourquoi, il est indispensable de leur laisser des marges de manœuvre à leurs abords, qu'elles soient implantées en zones d'activités, au sein des tissus urbains ou isolées au sein du territoire rural.

Les projets économiques n'étant cependant pas si nombreux jusqu'alors, il a été décidé de donner satisfaction à un projet d'installation d'un transporteur souhaitant s'établir sur la commune de Saint-Plantaire.

Pour le reste, le projet de territoire s'est attaché à conserver quelques possibilités d'installations nouvelles au sein du pôle de services intermédiaire d'Aigurande ainsi que des pôles de services de proximité (Crevant, Orsennes et Saint-Denis-de-Jouhet).

Enfin, afin de pouvoir répondre à une éventuelle installation industrielle, le projet a conservé en réserve foncière ce qui pourrait devenir la future zone d'activités phare du territoire, aux abords de la D990 sur le territoire de la commune de Montchevrier (projet ayant nécessité la mise en place d'une carte communale partielle approuvée par arrêté préfectoral en date du 17 août 2012).

ANALYSE PAR COMMUNE

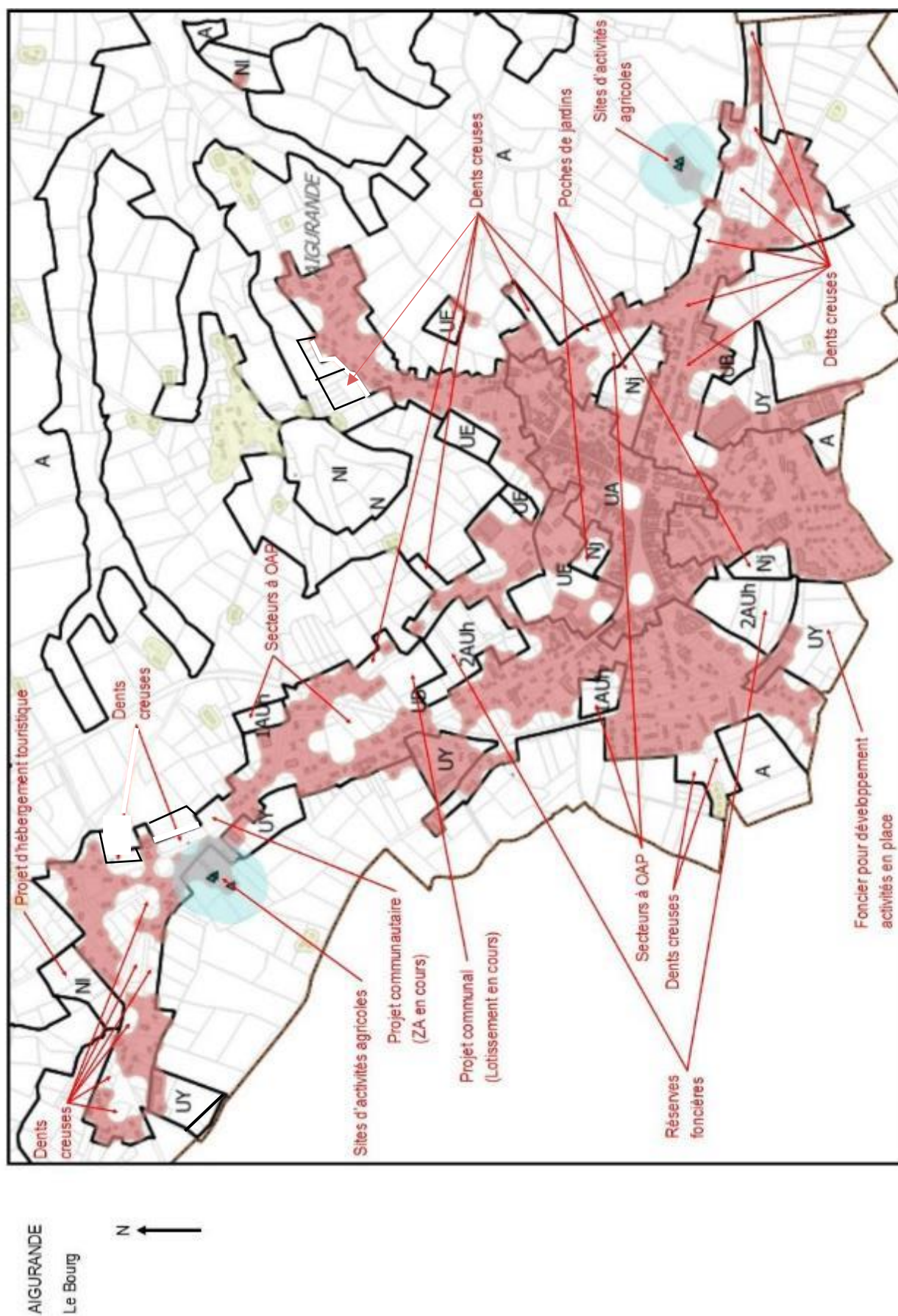
Quelle que soit la commune considérée, l'objectif poursuivi a été de privilégier les constructions nouvelles au sein des bourgs et des hameaux structurés, en densification et renouvellement urbains.

Les cartes figurant dans les pages suivantes contiennent des extraits des plans de zonage des bourgs et principaux hameaux du territoire avec mention également des parcelles artificialisées définies au moyen de la méthode suivante : un buffer de 40 m est appliqué pour regrouper l'ensemble des parcelles artificialisées (à partir du bâti dur non agricole dont l'aire est supérieure à 20 m²) et les tampons sont agglomérés en jointure traduisant une enveloppe d'urbanisation, puis une érosion de 28 m est appliquée pour isoler l'enveloppe urbaine la plus réaliste avec l'occupation du sol. Cette méthode dite « dilatation-érosion » ne rend cependant pas toujours bien compte de la réalité de l'occupation du sol dans des territoires ruraux comme la Marche Berrichonne. En effet, les emprises foncières bâties sont bien souvent bien supérieures à ce que dessine la tache urbaine. Des fonds de propriétés bâties ont donc été intégrés à la zone urbaine, au-delà des périmètres définis par la tache urbaine.

Ces taches urbaines ont néanmoins servi à illustrer les enveloppes d'urbanisation pour rechercher la satisfaction des besoins de développement des communes en densification-renouvellement des emprises déjà bâties. En outre, au sein de ces enveloppes d'urbanisation, des dispositions ont été prises pour maîtriser leur urbanisation dans un souci de maîtrise de la consommation foncière : définition d'orientations d'aménagement et de programmation sur certaines emprises urbaines d'importance ainsi qu'au sein des zones à urbaniser ouvertes à l'urbanisation, maintien en réserve foncière d'emprises insuffisamment desservies par les réseaux à leur périphérie immédiate et classement en zone naturelle de jardins d'un certain nombre de parcs et jardins à préserver au sein des tissus urbains.

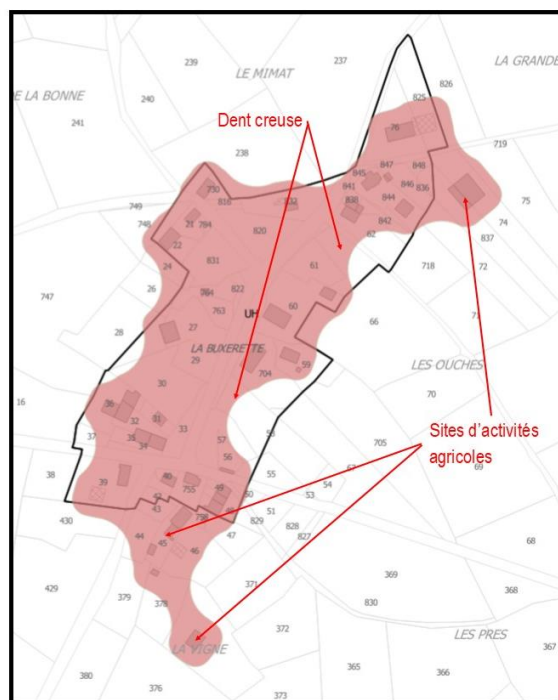
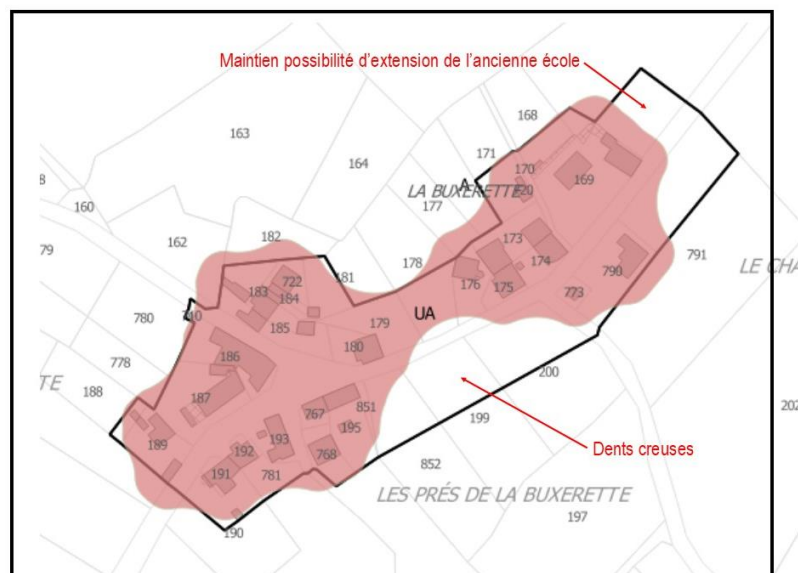
Concernant la délimitation des zones urbaines au droit des dents creuses en limite avec les zones agricoles, naturelles et forestières, le principe général retenu a été de limiter la profondeur des terrains constructibles à 35 mètres par rapport à la voie.

Aigurande :



La Buxerette (le bourg et Courtioux) :

LA BUXERETTE
Le Bourg

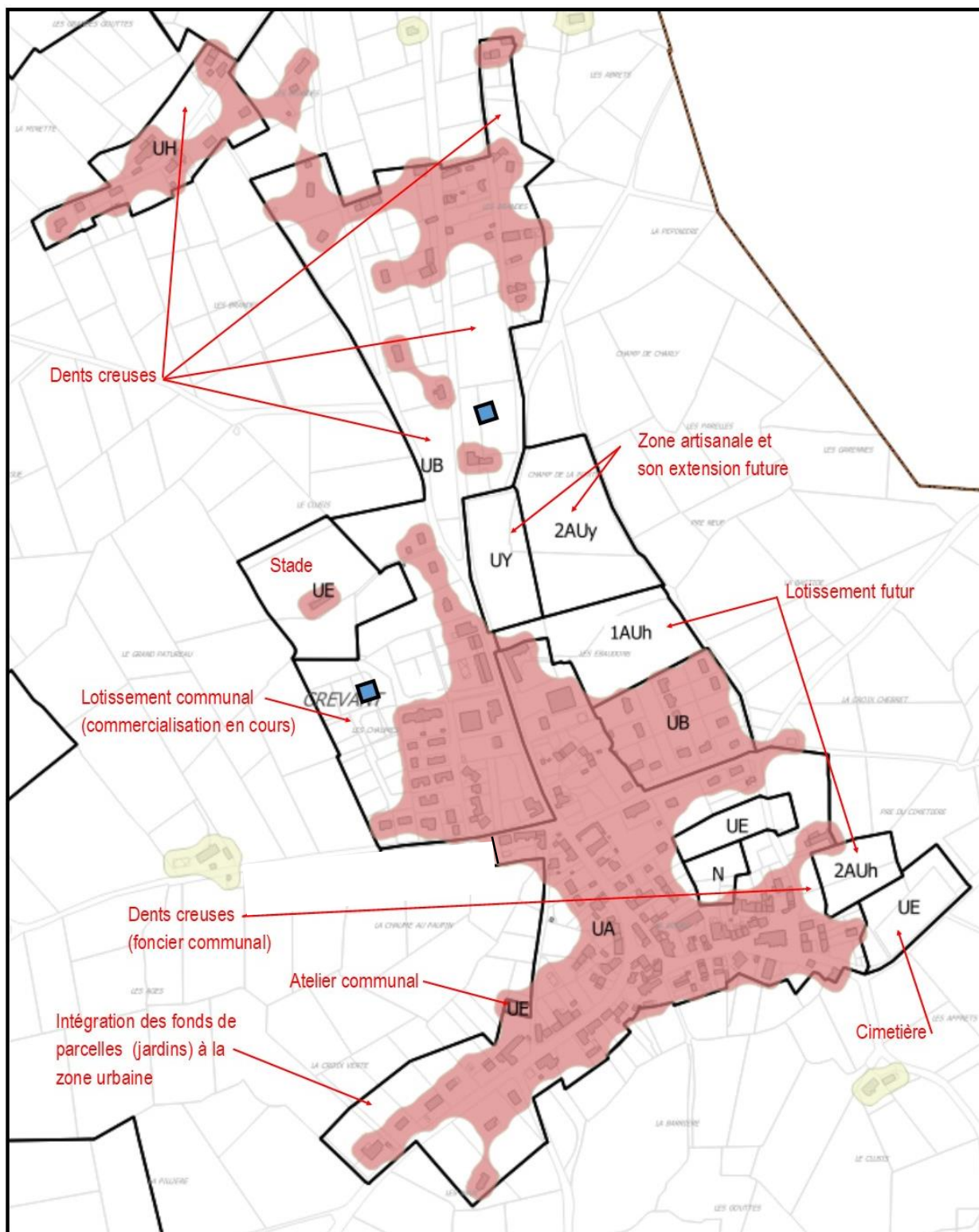


Courtioux :

13

Crevant (le bourg) :

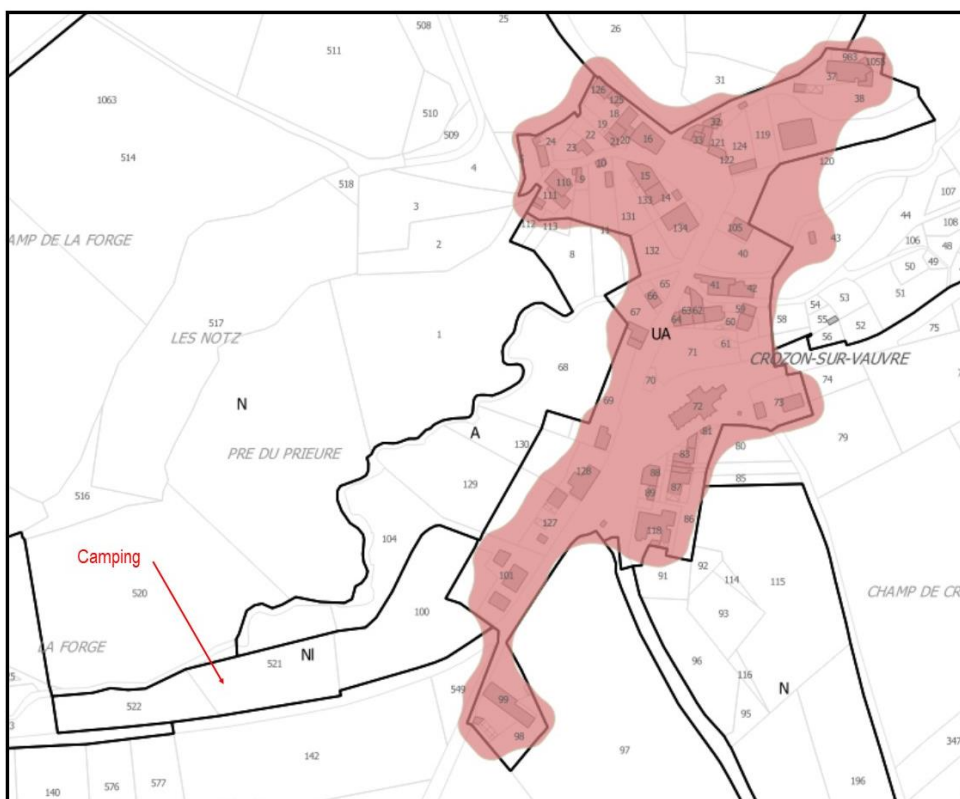
Le Bourg



Crozon-sur-Vauvre :

Le Bourg

N

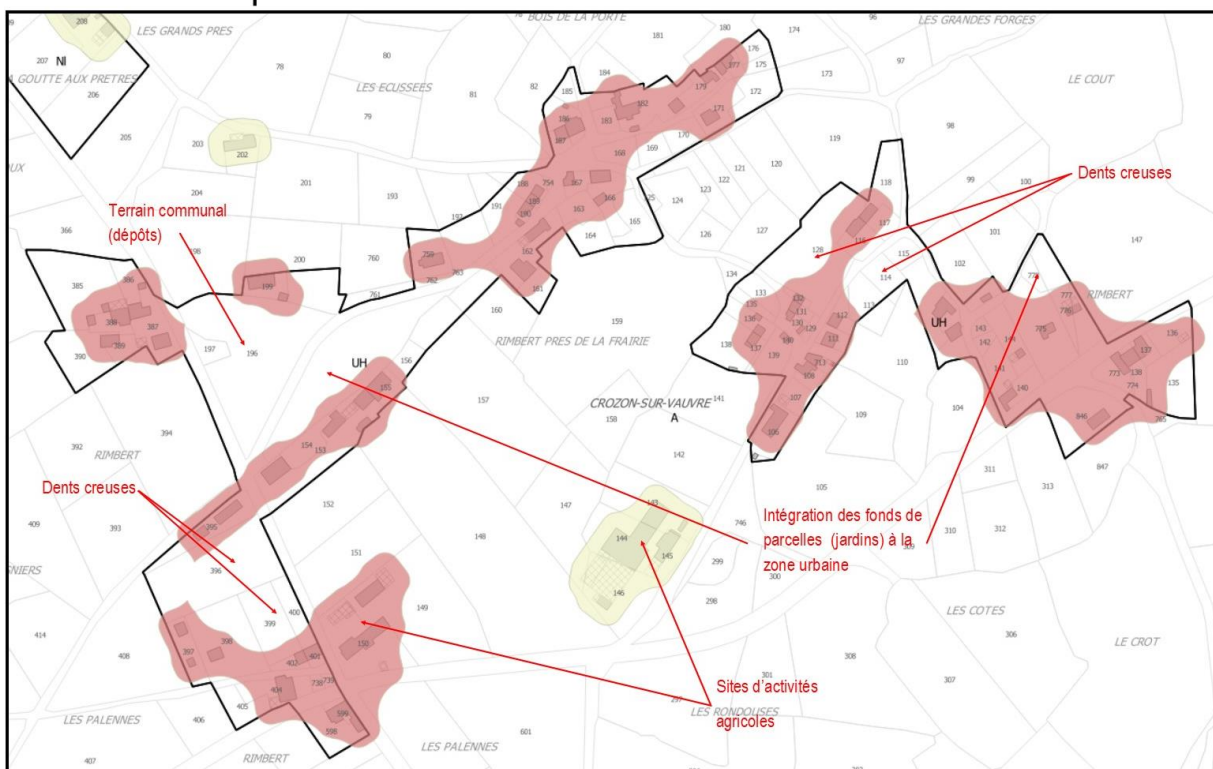


15

CROZON-SUR-VAUVRE

Rimbart

N

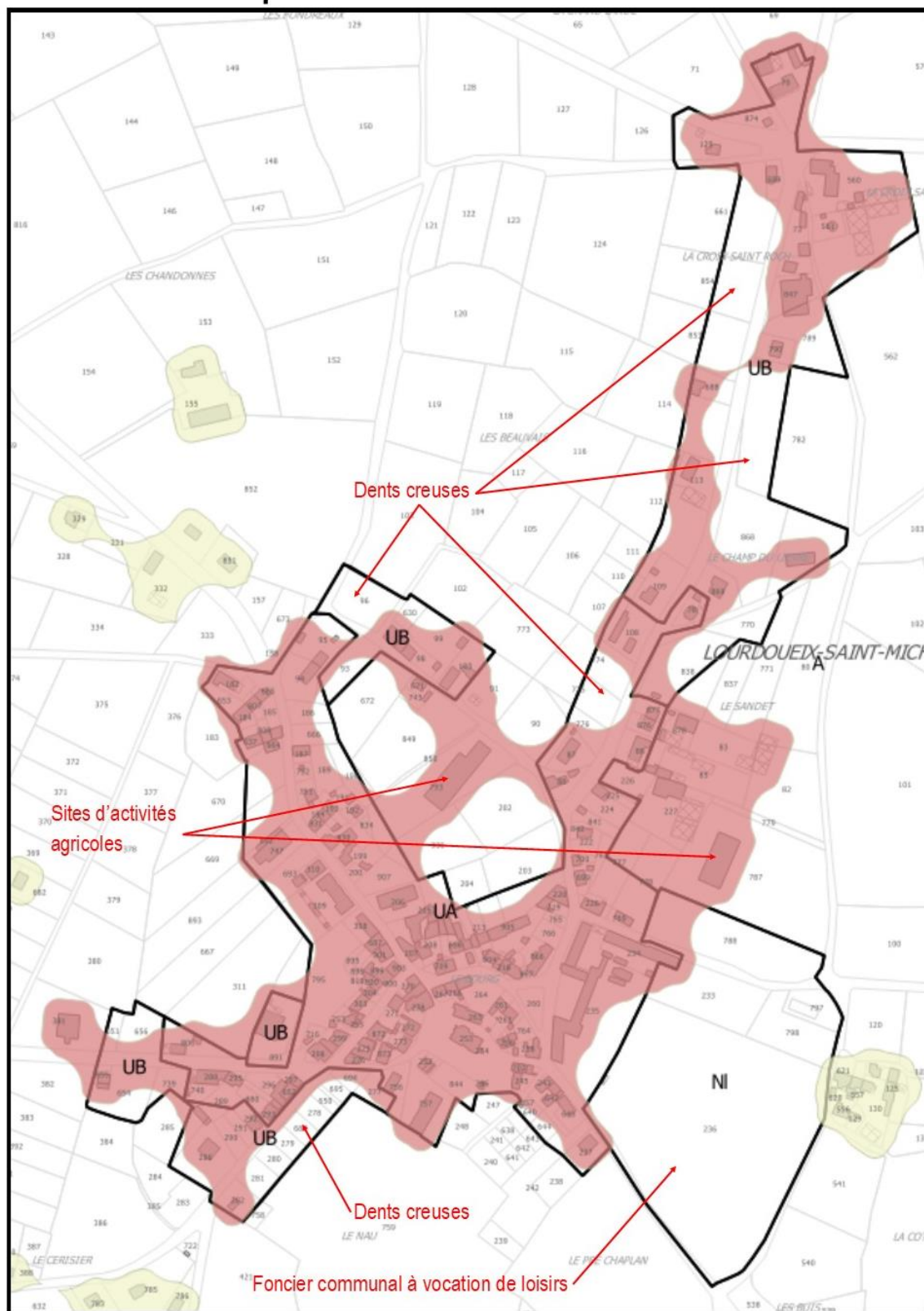


Lourdoueix Saint Michel :

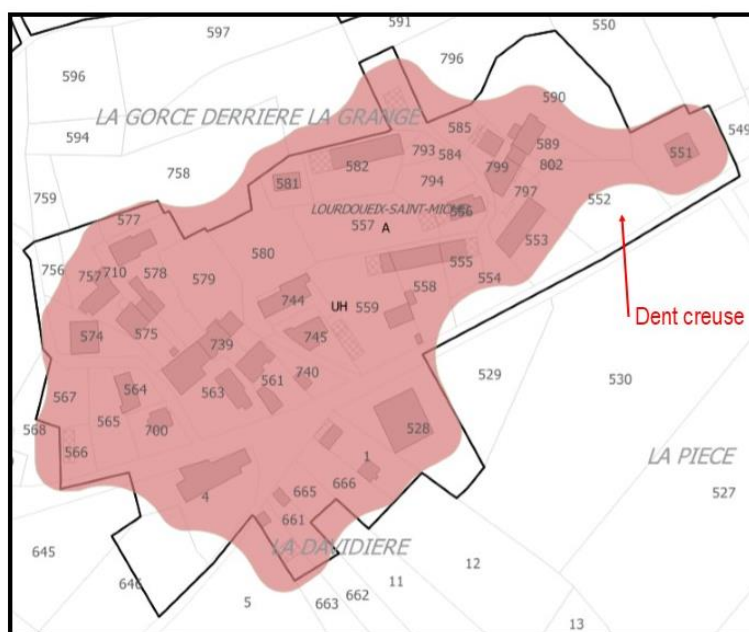
LOURDOUEIX SAINT-MICHEL

Le Bourg

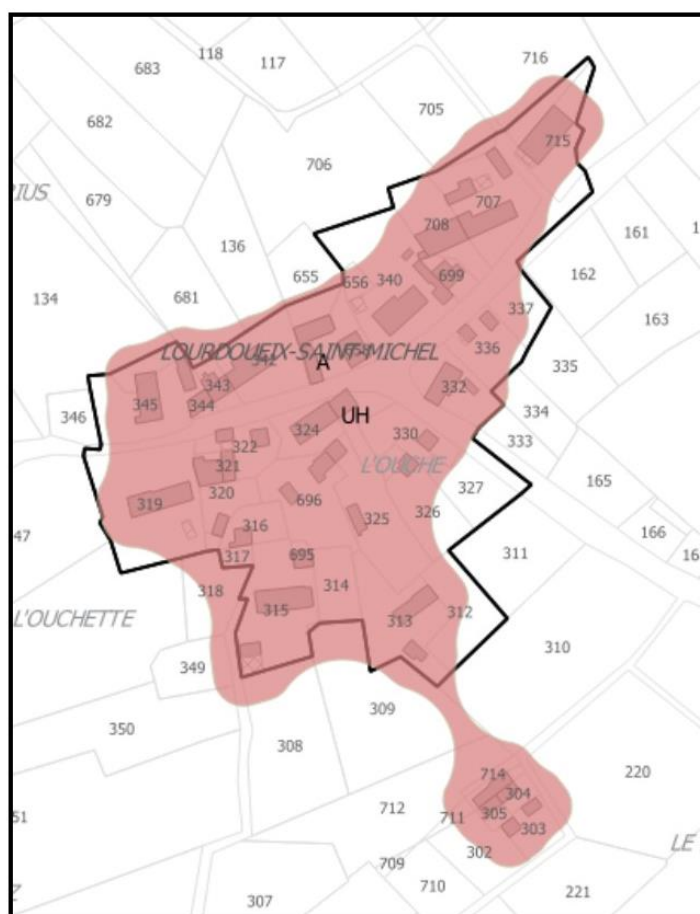
N



LOURDOUEIX SAINT-MICHEL



La Davidière : reconnaissance du hameau pour faciliter la réappropriation du bâti existant



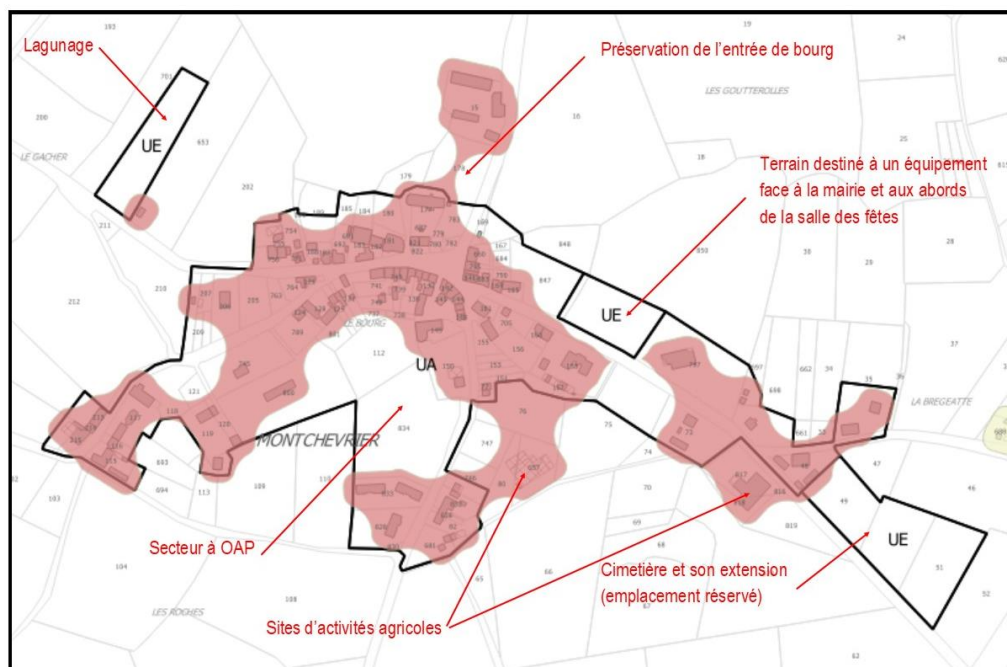
L'Ouche : reconnaissance du hameau pour faciliter la réappropriation du bâti existant

Montchevrier :

MONTCHEVRIER

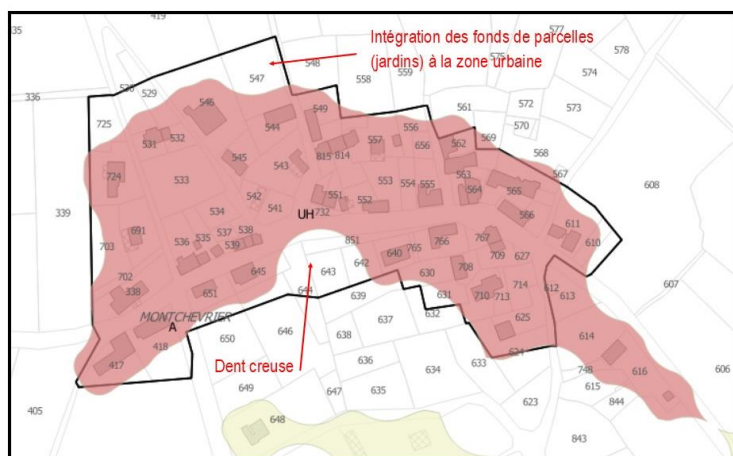
Le Bourg

N

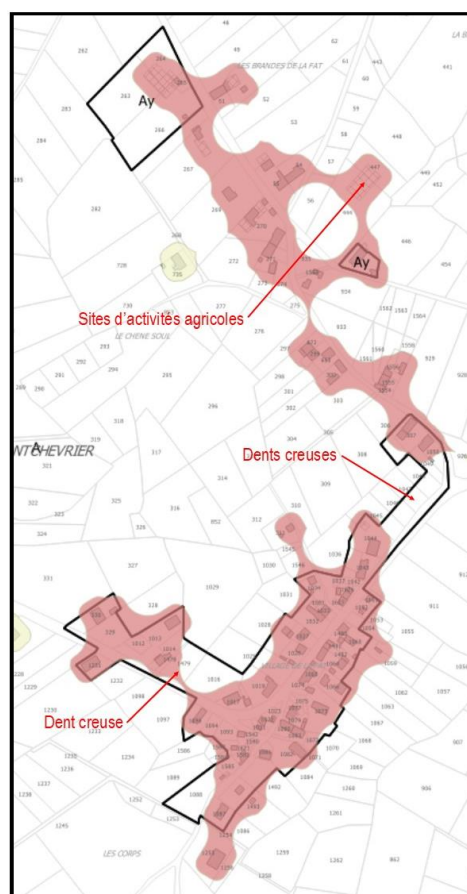


MONTCHEVRIER

N

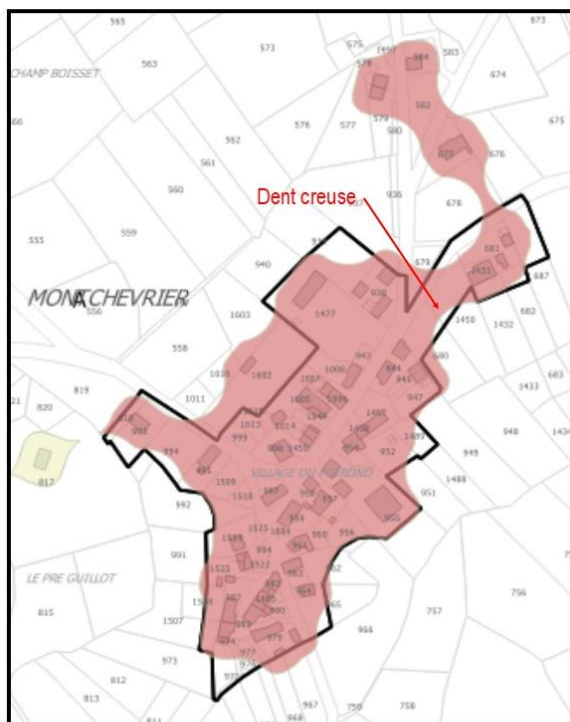


La Glézolle

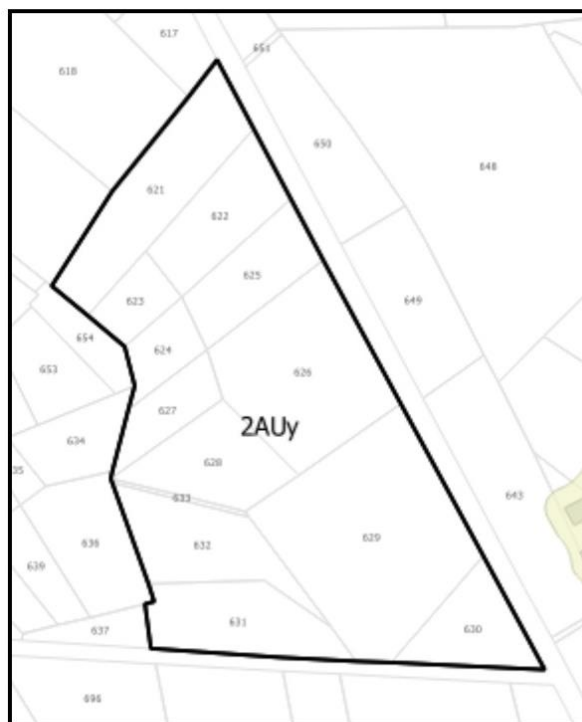


La Fat : maintien de la coupure d'urbanisation avec l'écart du Chêne Soul

MONTCHEVRIER



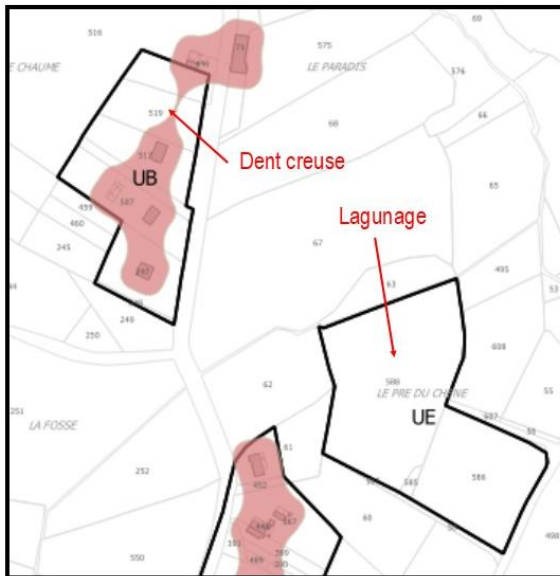
Le Poirond : maintien de la coupure d'urbanisation avec l'écart de la Sauzade



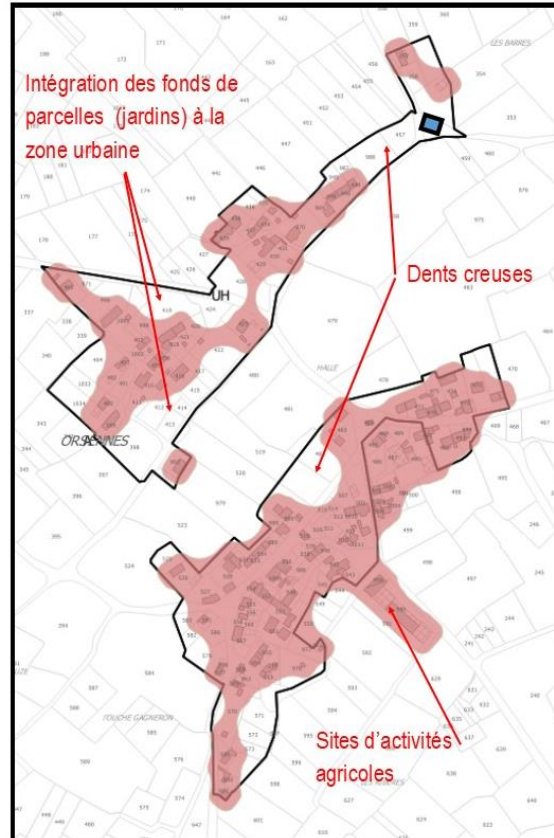
Les Brandes du Poirond : maintien d'une partie de la réserve foncière pour une possible ZA intercommunale telle que définie au long de la D990 dans le cadre de la carte communale partielle

Orsennes :

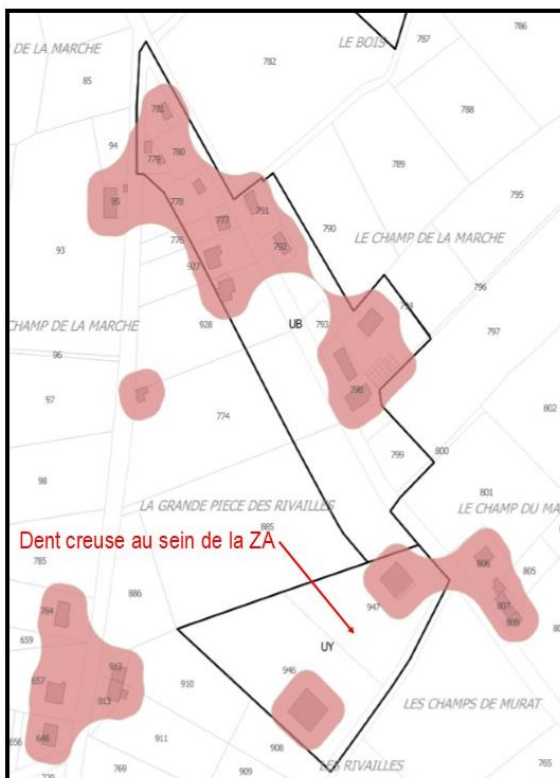




Le Paradis : écart à une centaine de mètres de la dernière habitation du bourg



Hallé : comblement de dents creuses au sein du hameau

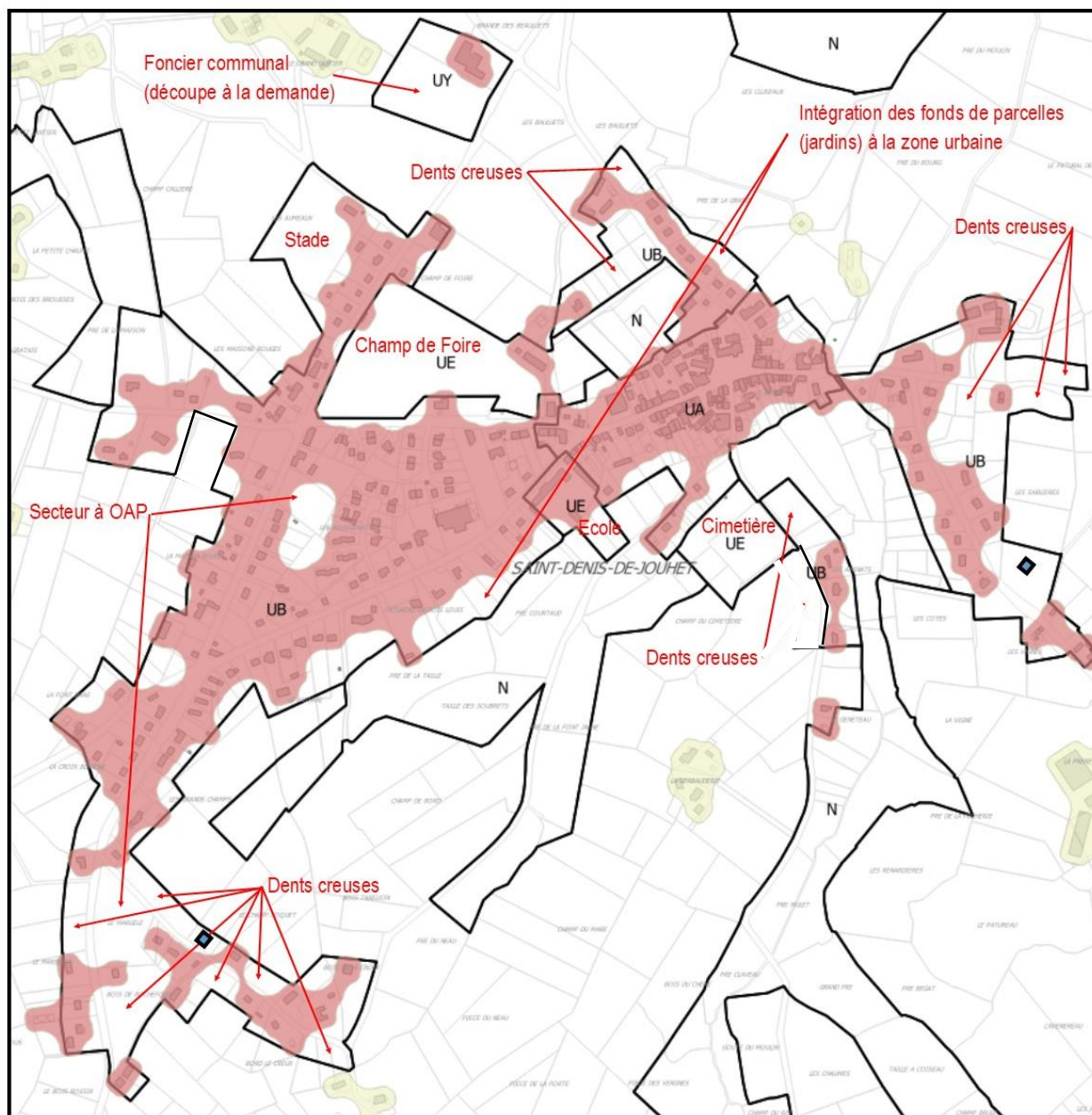


La Grande Pièce des Rivaillès : urbanisation des abords de la rue de la Marche pour rattacher la ZA de la Grande Pièce des Rivaill au bâti du Champ de la Marche

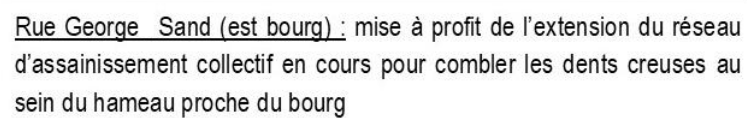
Saint-Denis de Jouhet :

SAINT-DENIS DE JOUHET

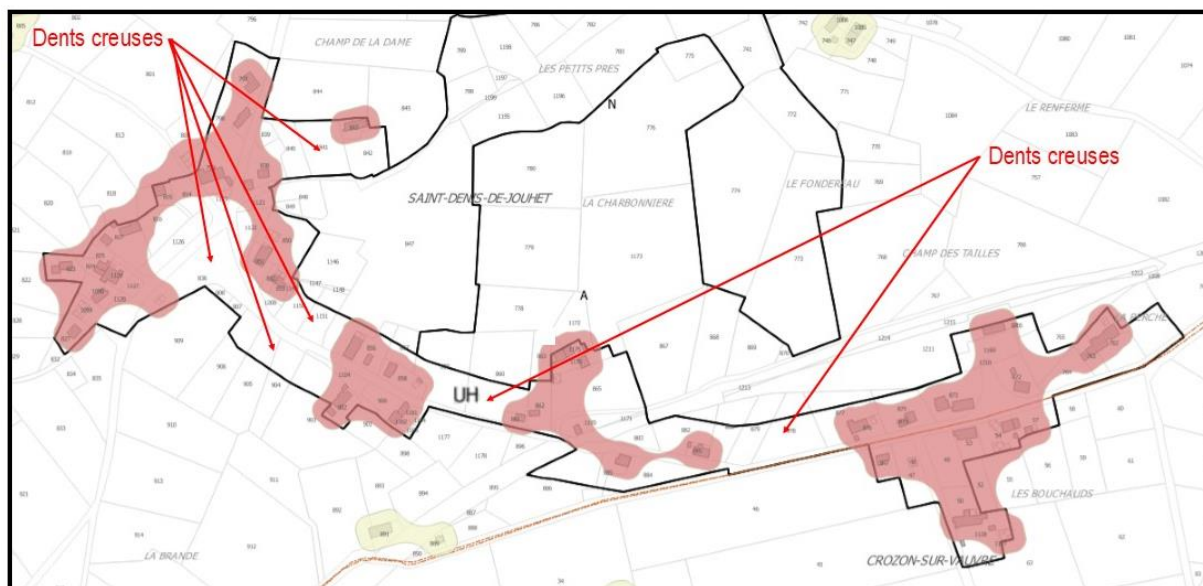
Le Bourg



N
↑



SAINT-DENIS DE JOUHET



Les Bouchauds

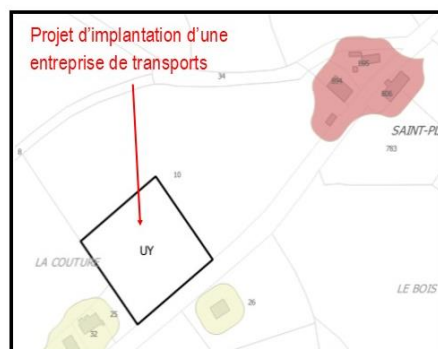
Saint Plantaire :

SAINT-PLANTAIRE
Le Bourg

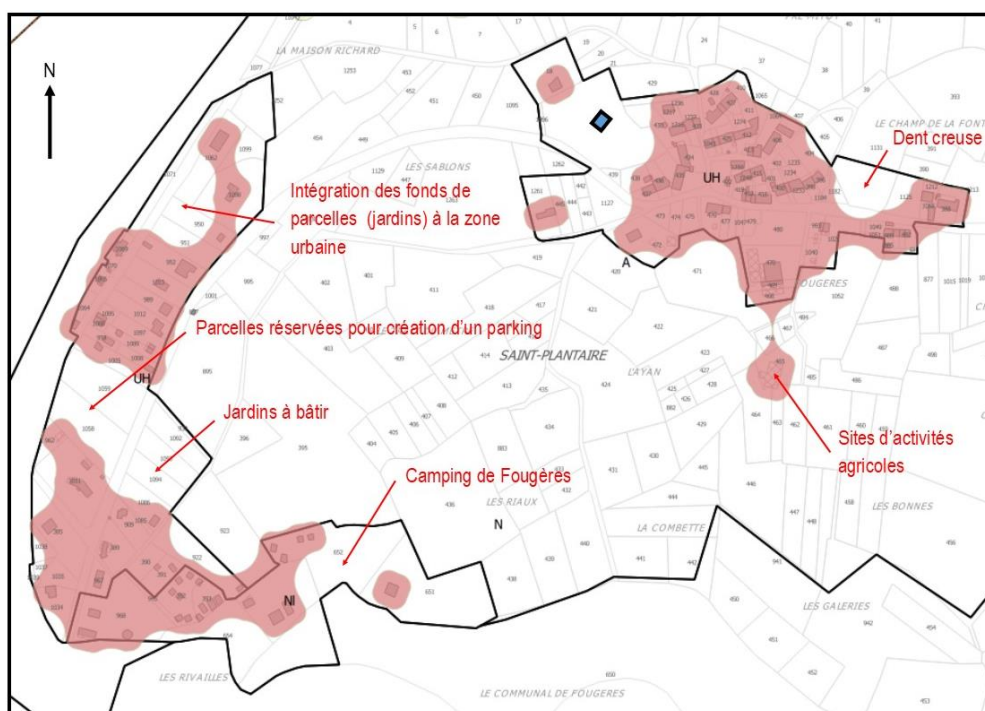


25

SAINT-PLANTAIRE

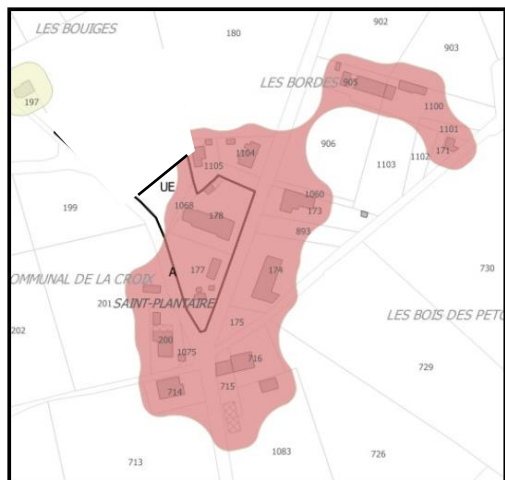


La Couture (sud bourg) : création d'une zone UY (0,64 ha) au long de la route du Lac (route de Crozant) afin de permettre l'implantation d'une entreprise de transports

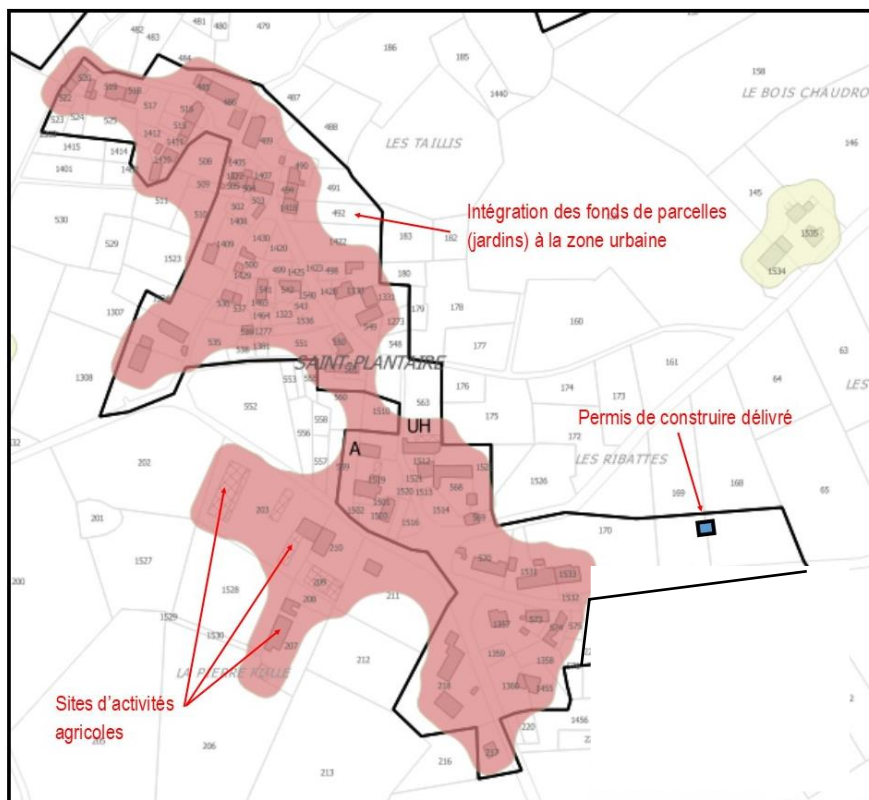


Fougères : création d'une zone UY (0,64 ha) au long de la route du Lac (route de Crozant) afin de permettre l'implantation d'une entreprise de transports

SAINT-PLANTAIRE



Les Bordes : création d'une zone UE pour valoriser le site de l'ancienne école reconvertie en salle communale



Saint-Jallet

LA JUSTIFICATION DE LA REPARTITION DE LA COUVERTURE DES BESOINS EN LOGEMENTS (VACANCE, DENSIFICATION, RENOVATION URBAINE ET EXTENSION)

Dans un premier temps, la collectivité réfute le qualificatif de développement de l'urbanisation majoritairement linéaire pour son projet de PLUi. En effet, le projet de PLUi ne prévoit pas (ou vraiment très peu d'extension linéaire de l'urbanisation). En revanche, elle reconnaît que les décennies passées ont pu favoriser un fort étalement urbain avec un développement linéaire de l'urbanisation au sein duquel il subsiste bon nombre de dents creuses à combler. La collectivité ayant viabilisé les voies concernées (eau potable, électricité, téléphone, assainissement le cas échéant ...), il lui importe aujourd'hui de pouvoir combler les dents creuses de manière à amortir les investissements passés. En outre, la densification des tissus urbains lui permettra d'accueillir de nouvelles habitations à moindre coût.

De nombreuses Opérations Programmées d'Amélioration de l'Habitat (OPAH) se sont succédées sur ce territoire, sans parvenir jusqu'alors à diminuer significativement la vacance. La collectivité continue d'en assurer la promotion. Par ailleurs, le territoire de la Marche Berrichonne est relativement épargné par les friches industrielles. Il en est néanmoins noté une importante à Aigurande (ancienne abattoir) ; mais comment sortir une opération à un coût abordable au regard de l'ampleur du chantier de déconstruction ? Enfin, comme répondu ci-dessus, la collectivité estime avoir fait le choix de la densification (comblement de dents creuses au sein de l'enveloppe urbaine) plutôt que de l'étalement urbain. N'oublions pas non plus d'où l'on part. En effet, l'étude foncière réalisée par la SAFER a mis en évidence une taille élevée des parcelles construites ces dernières années (2.400 m²) ; la collectivité s'est donc fixée pour objectif de diviser par deux la taille moyenne des parcelles construites au cours des dix prochaines années.

Dans le détail pour certaines communes :

- Pour La Buxerette, il est identifié 3 poches densifiables au sein du bourg pour une superficie voisine de 5.500 m² et 2 poches pour une superficie voisine de 4.600 m² au Courtioux, soit un potentiel permettant d'envisager la construction d'une dizaine de logements (hors rétention foncière).

- Pour Crozon/Vauvre, il n'est pas identifié de potentiel au sein du bourg. Au Rimbart, il est identifié davantage de potentiels, même si l'emprise la plus importante est communale et fait office de place de village, de lieu de stockage de matériaux ... Des espaces pourraient néanmoins être densifiés sur une superficie globale voisine de 1,5 ha, permettant la production d'une douzaine de logements (hors rétention foncière).

- Pour Lourdoueix-St-Michel, il est identifié différents potentiels au sein du bourg (considérant que pour les élus, la Croix de St-Roch appartient désormais au bourg) pour une superficie globale voisine de 2 ha, permettant d'envisager la production d'une bonne quinzaine de logements (hors rétention foncière).

- Pour Montchevrier, il est identifié une poche à urbaniser au sein du bourg couverte par une OAP (1,2 ha) permettant d'envisager la production d'une dizaine de logements (hors rétention foncière). Dans les hameaux, avec la Fat et le Poirond, on peut ajouter 4 poches supplémentaires, pour une superficie globale voisine de 6.200 m², permettant d'envisager la production d'une demi-douzaine de logements supplémentaires (hors rétention foncière).

LA JUSTIFICATION DES OBJECTIFS DE LIMITATION DE LA CONSOMMATION FONCIERE

Depuis la loi ALUR, le PADD doit fixer un objectif chiffré de modération de la consommation d'espace, en lien avec l'analyse de la consommation passée.

Le diagnostic a montré que la consommation foncière était déjà très faible au sein du territoire de la Marche Berrichonne : de l'ordre de 2,5 ha/an en moyenne pour l'habitat et les services et de l'ordre de 0,5 ha/an pour les activités artisanales et industrielles sur la période 2004/2015. Cette très faible consommation foncière résulte aussi d'une période de déclin : perte de population, perte d'emplois ...

L'évolution démographique et sociologique a transformé les villages par un décuplement des résidences secondaires et une aggravation de la vacance. Ce déclin s'est accompagné de la raréfaction du réseau de commerces et de services de proximité, si important pour une population vieillissante.

Les élus ne pouvant se résoudre à pérenniser ce déclinisme ad vitam aeternam, le projet de PLUi s'est attaché à porter l'effort en matière de logement principalement sur la réhabilitation et la densification. La typologie des centres anciens produisant des petits logements qui répondent aux demandes des plus jeunes, qui s'émancipent (mais ils ne sont malheureusement pas si nombreux que cela) ou des plus âgés, qui souhaitent rester au sein de leur tissu social.

Les constructions nouvelles viseront plutôt une clientèle familiale. L'offre de terrains à bâtir sera proposée pour l'essentielle au sein des enveloppes d'urbanisation des bourgs et des hameaux principaux, de manière à préserver les espaces agricoles et naturels. De fait, l'élaboration du PLUi se traduira par une restitution de surfaces importantes aux zones agricoles, naturelles et forestières.

PARTIE 5 : EXPOSE DES MOTIFS RETENUS POUR ELABORER LES OAP

LA JUSTIFICATION DES OAP

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.

Les OAP aménagement peuvent notamment, conformément aux dispositions de l'article L. 151-7 du code de l'urbanisme :

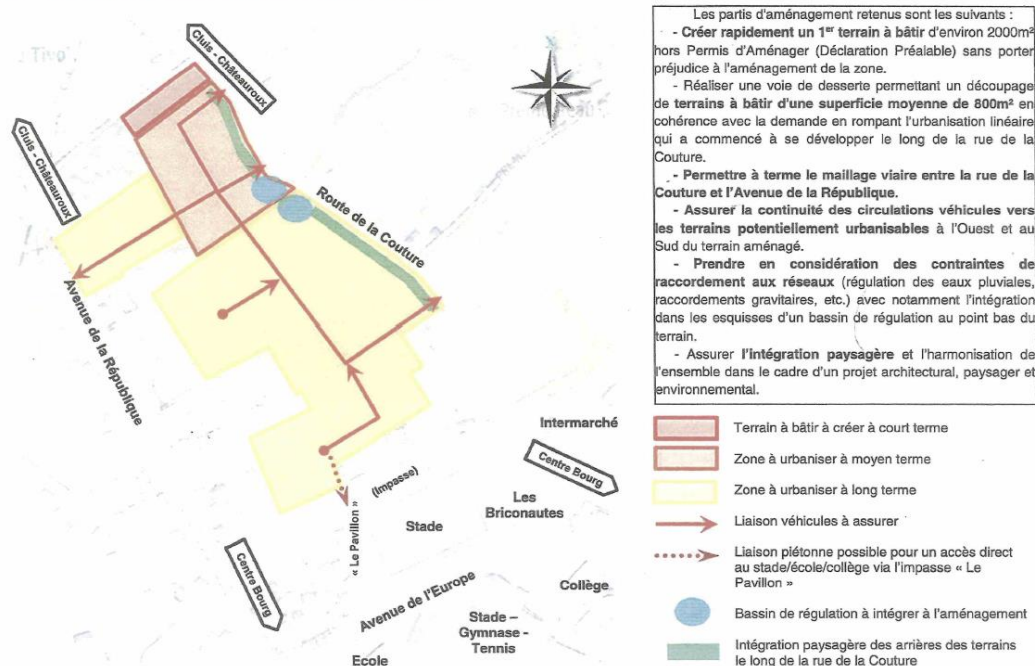
- 1° Définir les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur l'environnement, notamment les continuités écologiques, les paysages, les entrées de villes et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain et assurer le développement de la commune ;
- 2° Favoriser 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 aux articles L. 151-35 et L. 151-36.

Vu le prix de sortie des terrains à bâtir et leur rythme de commercialisation, les aménageurs ne viennent pas investir le territoire de la Marche Berrichonne. Les seules opérations d'ensemble qui peuvent voir le jour résultent par conséquent d'initiatives communales : le Riquelon à Saint-Plantaire (reste 1 lot / 3 à vendre depuis 2008, au prix de 3€/m²), les Chaumes à Crevant (reste 9 lots / 20 à vendre depuis 2011, au prix de 10€/m²) ou la rue Flandre Dunkerque à Saint-Denis-de-Jouhet (reste 3 lots / 5 à vendre depuis 2013, au prix de 10€/m²). Dans ces conditions, les communes restent néanmoins frileuses avant de se lancer dans un investissement de ce type. Un projet est néanmoins en cours d'étude à Aigurande, lieu-dit « Le Tivoli » au droit de la parcelle communale AC167 (1,2 ha). Il n'est pas proposé d'OAP sur ce site dans la mesure où le projet à court terme porte sur une parcelle communale et que l'extension à plus long terme reste placée en réserve foncière.

29

VI. Principes d'aménagement du secteur

APS - Lotissement "Le Tivoli" - Février 2019



12 secteurs couverts par des orientations d'aménagement et de programmation ont été proposés, concernant principalement les bourgs structurés : 6 OAP à Aigurande, 2 à Saint-Denis-de-Jouhet, 1 à Crevant, Montchevrier, Orsennes et Lourdoueix-St-Michel.

A Aigurande, la commune a ciblé prioritairement le secteur dit de Bontemps pour la mise en œuvre d'une opération d'aménagement d'ensemble dans la mesure où il s'agit d'un site très intéressant car proche du centre-bourg sur lequel la maîtrise foncière communale n'est que partielle et qui pourrait permettre la réalisation d'une opération répondant aux objectifs de mixité sociale et intergénérationnelle. Quatre autres secteurs à vocation résidentielle ont aussi été définis (Bontemps, la Couture / le Tivoli, rue du Faubourg Gayet, le Calvaire), de manière à préciser certains principes d'aménagement et prévenir une consommation foncière exagérée, par la définition de règles de densité à respecter. Le dernier secteur à OAP proposé à Aigurande concerne le site des Peyrots, dont la vocation souhaitée reste à ce jour mal définie (habitat ou activité).

Les zones à urbaniser non ouvertes à l'urbanisation n'ont pas fait l'objet d'OAP ; les principes d'aménagement ainsi que la programmation de ces secteurs seront précisés lors de leur ouverture à l'urbanisation, ce qui ne sera sans doute pas prévu de sitôt tant la rétention foncière semble forte sur ces secteurs.

A Crevant, la commune a ciblé un secteur proche du centre-bourg (les Ebaudons) sur lequel elle possède déjà la maîtrise foncière, qui pourra lui permettre, en fonction du rythme de commercialisation du lotissement des Chaumes, la mise en œuvre d'un nouveau projet.

A Montchevrier, une OAP a été proposée sur le site des Roches de manière à organiser l'urbanisation de deux parcelles situées à proximité immédiate du centre-bourg.

A Orsennes, l'OAP définie sur le site des Ouches vise à prévenir une consommation foncière exagérée, de manière à éviter de n'avoir seulement que deux habitations nouvelles sur les deux parcelles viabilisées au long de la rue de la Poste, ces deux parcelles totalisant un gisement foncier proche de 6.500 m². Les deux OAP définies à Saint-Denis de Jouhet (rue Eugène Menet et Bord le Creux) répondent au même objectif.

A Lourdoueix-St-Michel, une OAP est dessinée afin de gérer l'urbanisation sur cette parcelle complexe située en entrée de bourg.

Les zones 2AU, non encore ouvertes à l'urbanisation dans le cadre de ce PLUi, ne font pas l'objet d'OAP. Les OAP seront précisées pour ces zones au fur et à mesure de leur ouverture à l'urbanisation.

Chaque OAP est délimitée au plan de zonage par une trame spécifique qui renvoie à la pièce n°3 OAP.

Les OAP se présentent sous forme d'un schéma sur fond photographie aérienne, avec des principes d'aménagement représentés graphiquement et un programme écrit. L'objectif de ces OAP aménagement est bien d'orienter de manière qualitative l'évolution des sites concernés, en tenant compte de leur échelle, du contexte environnant, afin d'aboutir à une organisation cohérente.

Le niveau de précision des orientations définies dans les OAP varie en fonction des enjeux identifiés pour chaque site (notamment en termes de forme urbaine) ; néanmoins l'appréhension des caractéristiques du site, les enjeux d'insertion paysagère, les conditions d'accessibilité (tant d'un point de vue automobile que pour les piétons et cyclos) et les éléments de programmation constituent des éléments récurrents.

PARTIE 6 : EXPOSE DES MOTIFS DE LA DELIMITATION DES ZONES ET DES REGLES QUI Y SONT APPLICABLES

LA NOMENCLATURE DES ZONES DU PLU ET LA JUSTIFICATION DES SECTEURS CREEES

LES ZONES URBAINES

Les zones urbaines, dites zones « U », correspondent aux secteurs déjà urbanisés et aux secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter. Afin de permettre un classement des sols et de définir leur utilisation, on distinguera différentes zones U :

Zone UA : zone urbanisée à vocation mixte (habitat, équipement, activités) correspondant aux parties anciennes des espaces urbanisés du territoire (bourgs de chacune des 9 communes) caractérisées par une forme urbaine spécifique et une qualité architecturale à préserver.

Zone UB : zone urbanisée à vocation mixte (habitat, équipement, activités), correspondant aux extensions urbaines des bourgs de chacune des communes ayant connu un certain développement depuis l'après-guerre (Aigurande, Crevant, Lourdoueix-Saint-Michel, Orsennes, Saint-Denis-de-Jouhet et Saint-Plantaire) ainsi qu'à deux écarts très proches des agglomérations d'Orsennes (le Paradis) et Saint-Denis-de-Jouhet (les Mottes), caractérisés par une forme urbaine et une qualité architecturale plus hétérogènes qu'à l'intérieur de la zone UA.

Zone UE : zone urbanisée à vocation dominante d'accueil d'équipements, correspondant aux emprises à vocation d'équipement (école, salle des fêtes, équipement sportif, atelier communal, station d'épuration, cimetière, aire de stationnement ...) au sein des bourgs ou à leur périphérie immédiate de la plupart des communes (exceptées La Buxerette et Crozon/Vauvre) ainsi qu'à deux implantations plus isolées (stade du Breuil à Montchevier et ancienne école des Bordes à Saint-Plantaire).

Zone UH : zone urbanisée à vocation principale d'habitat correspondant à 15 hameaux structurants identifiés au sein du territoire intercommunal, caractérisés par une forme urbaine et une qualité architecturale plus hétérogènes qu'à l'intérieur de la zone UA : le Courtioux à La Buxerette, les Brandes à Crevant, Rimbart à Crozon/Vauvre, l'Ouche et la Davidière à Lourdoueix-Saint-Michel, la Fat, Poirond et la Glézolle à Montchevier, Hallé à Orsennes, les Bouchauds (commun avec Crozon/Vauvre) et le Petit Jouhet – les Landes à Saint-Denis-de-Jouhet, Saint-Jallet, les Côtes et Fougères à Saint-Plantaire.

Zone UY : zone urbanisée à vocation d'accueil d'activités économiques, à caractère artisanal ou industriel, correspondant à 5 implantations d'activités sur Aigurande au sein de l'agglomération, ainsi qu'aux zones artisanales de Crevant, Orsennes, Saint-Denis-de-Jouhet et Saint-Plantaire et à un projet d'installation à venir d'une activité à la périphérie du bourg de Saint-Plantaire.

ZONE UA

Identification :

La zone UA correspond aux parties anciennes des espaces urbanisés du territoire (bourgs de chacune des 9 communes).

Cette zone est caractérisée par la présence d'un bâti d'une grande qualité patrimoniale régi par des formes strictes d'implantation (bâti généralement disposé en ordre continu à l'alignement de la voie). Lorsque les façades des constructions ne forment pas un front bâti continu (implantation en discontinuité), la continuité minérale sur la rue est souvent assurée par des murs de clôture.

Cette zone est dotée des équipements publics (réseaux d'eau potable, d'électricité, d'assainissement ...) nécessaires à son urbanisation (hormis l'assainissement collectif qui n'est pas présent partout).

Cette zone est à vocation mixte (cumul des fonctions d'habitat, de commerces, de services, d'équipements collectifs et d'activités peu nuisantes).

Déjà bâtie pour sa grande majorité, cette zone ne recèle plus que quelques espaces libres intéressants en termes de densification urbaine.

L'intérêt patrimonial de cette zone justifie la protection de certains édifices bâtis non protégés au titre des monuments historiques.

La zone UA est concernée par l'existence de risques naturels, en particulier :

- le risque de mouvements de terrain consécutifs à la sécheresse et à la réhydratation des sols : Les constructeurs d'ouvrages se doivent de respecter des obligations et des normes de construction dans les zones susceptibles d'être affectées par ces risques (article 1792 du Code civil, article L.111-13 du code de la construction et de l'habitation) afin d'en limiter les conséquences. Il est ainsi fortement conseillé d'effectuer une étude préalable du sol afin de pouvoir prendre des dispositions particulières pour adapter les fondations de la construction aux caractéristiques du sol ;
- le risque sismique : Les constructions concernées par les règles de construction parasismique nationales s'appliquant depuis le 1^{er} mai 2011 devront s'y soumettre ;
- le risque d'exposition au radon : des solutions existent pour réduire significativement la concentration en radon dans les habitations, qui reposent sur deux types d'actions : éliminer le radon présent dans le bâtiment en améliorant le renouvellement de l'air intérieur (renforcement de l'aération naturelle ou mise en place d'une ventilation mécanique adaptée) et limiter l'entrée du radon en renforçant l'étanchéité entre le sol et le bâtiment (colmatage des fissures et des passages de canalisations à l'aide de colles silicone ou de ciment, pose d'une membrane sur une couche de gravillons recouverte d'une dalle en béton, etc.). L'efficacité de ces mesures peut être renforcée par la mise en suppression de l'espace habité ou la mise en dépression des parties basses du bâtiment (sous-sol ou vide sanitaire lorsqu'ils existent), voire du sol lui-même.

32

Destination :

La zone UA, destinée à associer fonction résidentielle et présence d'activités et équipements compatibles avec cet usage, doit pouvoir continuer à évoluer progressivement en s'appuyant sur la trame bâtie existante. Dans le secteur concerné par la définition d'une OAP, les principes d'aménagement et la programmation proposés doivent être respectés dans un rapport de compatibilité.

Objectifs des dispositions réglementaires :

Le règlement de la zone UA s'attache à conserver les composantes de la forme urbaine (implantations, hauteur, formes architecturales) ainsi que la qualité architecturale de ces ensembles urbains anciens. Il vise aussi à y encourager la mixité fonctionnelle.

ZONE UB

Identification :

La zone UB correspond aux extensions urbaines des bourgs de chacune des communes ayant connu un certain développement depuis l'après-guerre (Aigurande, Crevant, Lourdoueix-Saint-Michel, Orsennes, Saint-Denis-de-Jouhet et Saint-Plantaire) ainsi qu'à deux écarts très proches des agglomérations d'Orsennes (le Paradis) et Saint-Denis-de-Jouhet (les Mottes), caractérisés par une forme urbaine et une qualité architecturale plus hétérogènes qu'à l'intérieur de la zone UA (discontinuité du bâti, implantation en retrait des voies ...).

Cette zone est à vocation mixte avec le cumul des fonctions d'habitat, de services, d'équipements collectifs et d'activités peu nuisantes. La présence de commerces y est très ponctuelle.

Cette zone est dotée des équipements publics (réseaux d'eau potable, d'électricité, d'assainissement ...) nécessaires à son urbanisation (hormis l'assainissement collectif qui n'est pas présent partout). Si tel n'était pas le cas, la collectivité s'engagerait à pallier l'insuffisance des équipements publics existants conformément à l'article R 151-18 du code de l'urbanisme.

Bien que déjà bâtie pour sa grande majorité, cette zone recèle des espaces libres intéressants en termes de densification ou renouvellement urbains, qui doivent permettre de satisfaire l'essentiel des besoins en habitat du territoire pour les quinze années à venir au moins, et ce malgré la forte rétention foncière concernant ces terrains libres.

Le règlement affirme également la protection de certains édifices bâtis non protégés au titre des monuments historiques.

La zone UB est concernée par l'existence de risques naturels, en particulier :

- le risque de mouvements de terrain consécutifs à la sécheresse et à la réhydratation des sols : Les constructeurs d'ouvrages se doivent de respecter des obligations et des normes de construction dans les zones susceptibles d'être affectées par ces risques (article 1792 du Code civil, article L.111-13 du code de la construction et de l'habitation) afin d'en limiter les conséquences. Il est ainsi fortement conseillé d'effectuer une étude préalable du sol afin de pouvoir prendre des dispositions particulières pour adapter les fondations de la construction aux caractéristiques du sol ;
- le risque sismique : Les constructions concernées par les règles de construction parasismique nationales s'appliquant depuis le 1^{er} mai 2011 devront s'y soumettre ;
- le risque d'exposition au radon : des solutions existent pour réduire significativement la concentration en radon dans les habitations, qui reposent sur deux types d'actions : éliminer le radon présent dans le bâtiment en améliorant le renouvellement de l'air intérieur (renforcement de l'aération naturelle ou mise en place d'une ventilation mécanique adaptée) et limiter l'entrée du radon en renforçant l'étanchéité entre le sol et le bâtiment (colmatage des fissures et des passages de canalisations à l'aide de colles silicone ou de ciment, pose d'une membrane sur une couche de gravillons recouverte d'une dalle en béton, etc.). L'efficacité de ces mesures peut être renforcée par la mise en suppression de l'espace habité ou la mise en dépression des parties basses du bâtiment (sous-sol ou vide sanitaire lorsqu'ils existent), voire du sol lui-même.

Destination :

La zone UB, destinée à associer fonction résidentielle et présence d'activités et équipements compatibles avec cet usage, doit pouvoir continuer à évoluer progressivement. Dans les secteurs concernés par la définition d'une OAP, les principes d'aménagement et la programmation proposés doivent être respectés dans un rapport de compatibilité.

Objectifs des dispositions réglementaires :

Le règlement de la zone UB s'attache à favoriser la mutation des tissus urbains vers des formes urbaines plus proches des tissus urbains anciens, en supprimant les marges de recul imposées aux constructions au long des voies, et en obligeant à des implantations sur au-moins une limite séparative (sinon à 2 mètres d'une limite séparative), ce qui présente aussi pour intérêt de faciliter l'évolution ultérieure du bâti. Il vise aussi à permettre une certaine liberté architecturale avec possibilité de voir se rapprocher la volumétrie du bâti des tissus urbains anciens.

ZONE UE

Identification :

La zone UE est une zone à vocation dominante d'accueil d'équipements, correspondant aux emprises à vocation d'équipement (école, salle des fêtes, équipement sportif, atelier communal, station d'épuration, cimetière, aire de stationnement ...) au sein des bourgs ou à leur périphérie immédiate de la plupart des communes (exceptées La Buxerette et Crozon/Vauvre) ainsi qu'à deux implantations plus isolées (stade du Breuil à Montchevier et ancienne école des Bordes à Saint-Plantaire).

Cette zone est dotée des équipements publics (réseaux d'eau potable, d'électricité, d'assainissement ...) nécessaires à son urbanisation (hormis l'assainissement collectif qui n'est pas présent partout), pour ce qui concerne les équipements de superstructures.

La zone UE est concernée par l'existence de risques naturels, en particulier :

- le risque de mouvements de terrain consécutifs à la sécheresse et à la réhydratation des sols : Les constructeurs d'ouvrages se doivent de respecter des obligations et des normes de construction dans les zones susceptibles d'être affectées par ces risques (article 1792 du Code civil, article L.111-13 du code de la construction et de l'habitation) afin d'en limiter les conséquences. Il est ainsi fortement conseillé d'effectuer une étude préalable du sol afin de pouvoir prendre des dispositions particulières pour adapter les fondations de la construction aux caractéristiques du sol ;
- le risque sismique : Les constructions concernées par les règles de construction parasismique nationales s'appliquant depuis le 1^{er} mai 2011 devront s'y soumettre ;
- le risque d'exposition au radon : des solutions existent pour réduire significativement la concentration en radon dans les habitations, qui reposent sur deux types d'actions : éliminer le radon présent dans le bâtiment en améliorant le renouvellement de l'air intérieur (renforcement de l'aération naturelle ou mise en place d'une ventilation mécanique adaptée) et limiter l'entrée du radon en renforçant l'étanchéité entre le sol et le bâtiment (colmatage des fissures et des passages de canalisations à l'aide de colles silicone ou de ciment, pose d'une membrane sur une couche de gravillons recouverte d'une dalle en béton, etc.). L'efficacité de ces mesures peut être renforcée par la mise en surpression de l'espace habité ou la mise en dépression des parties basses du bâtiment (sous-sol ou vide sanitaire lorsqu'ils existent), voire du sol lui-même.

Destination :

Il s'agit d'une zone destinée principalement à l'implantation d'équipements collectifs quel que soit le domaine : sport, loisirs, culture (y compris cinéma), enseignement, santé, social, technique ...

Objectif des dispositions réglementaires :

Permettre le confortement des pôles d'équipements constitués ou en devenir, afin de maintenir une offre en équipements suffisante et à même de répondre aux besoins liés au vieillissement de la population ainsi qu'aux attentes de familles nouvelles.

ZONE UH

Identification :

La zone UH est une zone à vocation principale d'habitat correspondant à 15 hameaux structurants identifiés au sein du territoire intercommunal, caractérisés par une forme urbaine et une qualité architecturale plus hétérogènes qu'à l'intérieur de la zone UA : le Courtioux à La Buxerette, les Brandes à Crevant, Rimbert à Crozon/Vauvre, l'Ouche et la Davidière à Lourdoueix-Saint-Michel, la Fat, Poirond et la Glézolle à Montchevier, Hallé à Orsennes, les Bouchauds (commun avec Crozon/Vauvre) et le Petit Jouhet – les Landes à Saint-Denis-de-Jouhet, Saint-Jallet, les Côtes et Fougères à Saint-Plantaire.

Cette zone est dotée des équipements publics (réseaux d'eau potable, d'électricité, d'assainissement ...) nécessaires à son urbanisation (hormis l'assainissement collectif qui n'est pas présent partout). Si tel n'était pas le cas, la collectivité s'engagerait à pallier l'insuffisance des équipements publics existants conformément à l'article R 151-18 du code de l'urbanisme.

La zone UH est concernée par l'existence de risques naturels, en particulier :

- le risque de mouvements de terrain consécutifs à la sécheresse et à la réhydratation des sols : Les constructeurs d'ouvrages se doivent de respecter des obligations et des normes de construction dans les zones susceptibles d'être affectées par ces risques (article 1792 du Code civil, article L.111-13 du code de la construction et de l'habitation) afin d'en limiter les conséquences. Il est ainsi fortement conseillé d'effectuer une étude préalable du sol afin de pouvoir prendre des dispositions particulières pour adapter les fondations de la construction aux caractéristiques du sol ;
- le risque sismique : Les constructions concernées par les règles de construction parasismique nationales s'appliquant depuis le 1^{er} mai 2011 devront s'y soumettre ;
- le risque d'exposition au radon : des solutions existent pour réduire significativement la concentration en radon dans les habitations, qui reposent sur deux types d'actions : éliminer le radon présent dans le bâtiment en améliorant le renouvellement de l'air intérieur (renforcement de l'aération naturelle ou mise en place d'une ventilation mécanique adaptée) et limiter l'entrée du radon en renforçant l'étanchéité entre le sol et le bâtiment (colmatage des fissures et des passages de canalisations à l'aide de colles silicone ou de ciment, pose d'une membrane sur une couche de gravillons recouverte d'une dalle en béton, etc.). L'efficacité de ces mesures peut être renforcée par la mise en suppression de l'espace habité ou la mise en dépression des parties basses du bâtiment (sous-sol ou vide sanitaire lorsqu'ils existent), voire du sol lui-même.

Destination :

Il s'agit d'une zone destinée principalement à l'accueil d'habitations nouvelles en comblement de dents creuses au sein des villages ou hameaux structurants identifiés au sein de la Marche Berrichonne.

Objectif des dispositions réglementaires :

Le règlement de la zone UH s'attache à favoriser la mutation des tissus urbains vers des formes urbaines plus proches des tissus urbains anciens, en supprimant les marges de recul imposées aux constructions au long des voies, et en obligeant à des implantations sur au-moins une limite séparative (sinon à 2 mètres d'une limite séparative), ce qui présente aussi pour intérêt de faciliter l'évolution ultérieure du bâti. Il vise aussi à permettre une certaine liberté architecturale avec possibilité de voir se rapprocher la volumétrie du bâti des tissus urbains anciens.

35

ZONE UY

Identification :

La zone UY est une zone urbanisée à vocation d'accueil d'activités économiques, à caractère artisanal ou industriel, correspondant à 5 implantations d'activités sur Aigurande au sein de l'agglomération, ainsi qu'aux zones artisanales de Crevant, Orsennes, Saint-Denis-de-Jouhet et Saint-Plantaire et à un projet d'installation à venir d'une activité à la périphérie du bourg de Saint-Plantaire.

Cette zone est dotée des équipements publics (réseaux d'eau potable, d'électricité, d'assainissement ...) nécessaires à son urbanisation (hormis l'assainissement collectif qui n'est pas présent partout). Si tel n'était pas le cas, la collectivité s'engagerait à pallier l'insuffisance des équipements publics existants conformément à l'article R 151-18 du code de l'urbanisme.

La zone UY est concernée par l'existence de risques naturels, en particulier :

- le risque de mouvements de terrain consécutifs à la sécheresse et à la réhydratation des sols : Les constructeurs d'ouvrages se doivent de respecter des obligations et des normes de construction dans les zones susceptibles d'être affectées par ces risques (article 1792 du Code civil, article L.111-13 du code de la construction et de l'habitation) afin d'en limiter les conséquences. Il est ainsi fortement conseillé d'effectuer une étude préalable du sol afin de pouvoir prendre des dispositions particulières pour adapter les fondations de la construction aux caractéristiques du sol ;
- le risque sismique : Les constructions concernées par les règles de construction parasismique nationales s'appliquant depuis le 1^{er} mai 2011 devront s'y soumettre ;

- le risque d'exposition au radon : des solutions existent pour réduire significativement la concentration en radon dans les habitations, qui reposent sur deux types d'actions : éliminer le radon présent dans le bâtiment en améliorant le renouvellement de l'air intérieur (renforcement de l'aération naturelle ou mise en place d'une ventilation mécanique adaptée) et limiter l'entrée du radon en renforçant l'étanchéité entre le sol et le bâtiment (colmatage des fissures et des passages de canalisations à l'aide de colles silicone ou de ciment, pose d'une membrane sur une couche de gravillons recouverte d'une dalle en béton, etc.). L'efficacité de ces mesures peut être renforcée par la mise en surpression de l'espace habité ou la mise en dépression des parties basses du bâtiment (sous-sol ou vide sanitaire lorsqu'ils existent), voire du sol lui-même.

Destination :

La zone UY est réservée pour l'implantation d'activités artisanales, industrielles, d'entrepôts, de bureau ainsi qu'aux services nécessaires au bon fonctionnement d'une zone d'activités.

Objectif des dispositions réglementaires :

Les dispositions réglementaires de la zone UY visent à permettre l'accueil de nouvelles activités dans une logique d'optimisation foncière (souplesse des dispositions relatives aux implantations pour permettre une densification), tout en tenant compte de l'environnement dans lequel elles s'insèrent notamment en termes de volumétrie, d'aspect extérieur des constructions, d'accès ...

Concernant les logements, la construction de logements neufs n'est pas autorisée, quand bien même il s'agirait d'un logement destiné à assurer la surveillance ou le gardiennage des lieux, de manière à prévenir les difficultés ultérieures de cohabitation habitat / activité.

LES ZONES A URBANISER

Les zones à urbaniser, dites zones « AU », correspondent aux secteurs destinés à être ouverts à l'urbanisation.

On distinguera différentes zones AU :

Zone 1AU : zone à urbaniser dont les voies ouvertes au public et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à sa périphérie immédiate ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de la zone ; les constructions y sont autorisées soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par les orientations d'aménagement et de programmation et, le cas échéant, le règlement, qui en ont défini les conditions d'aménagement et d'équipement.

Elle est composée de différents secteurs en fonction de leur vocation, tous couverts par une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) : secteur 1AUh à vocation dominante d'habitat (Bontemps et les Peyrots) à Aigurande et les Ebaudons à Crevant).

Zone 2AU : zone à urbaniser dont les voies ouvertes au public et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à sa périphérie immédiate n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de la zone ; son ouverture à l'urbanisation est subordonnée à une évolution du plan local d'urbanisme comportant notamment la définition des orientations d'aménagement et de programmation de la zone.

Elle est composée de différents secteurs en fonction de leur vocation :

- secteur 2AUh à vocation dominante d'habitat (le Sauzy et la Combette à Aigurande) ;
- secteur 2AUy à vocation dominante d'activités économiques (extension de la ZA des Ebaudons à Crevant et éventuelle future zone industrielle d'envergure de la Marche Berrichonne à Montchevrier, sur l'axe Châteauroux – Aigurande.

ZONE 1AU

Identification :

La zone 1AU est une zone urbanisable à court terme permettant de répondre aux besoins de développement du territoire, au sein de laquelle les constructions sont autorisées, soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par le projet d'aménagement et de développement durables et le règlement, car les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement, existant à la périphérie immédiate de la zone ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone.

Elle est composée de différents secteurs en fonction de leur vocation, tous couverts par une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) : secteur 1AUh à vocation dominante d'habitat (Bontemps et les Peyrots) à Aigurande et les Ebaudons à Crevant).

La zone 1AU est concernée par l'existence de risques naturels, en particulier :

- le risque de mouvements de terrain consécutifs à la sécheresse et à la réhydratation des sols : Les constructeurs d'ouvrages se doivent de respecter des obligations et des normes de construction dans les zones susceptibles d'être affectées par ces risques (article 1792 du Code civil, article L.111-13 du code de la construction et de l'habitation) afin d'en limiter les conséquences. Il est ainsi fortement conseillé d'effectuer une étude préalable du sol afin de pouvoir prendre des dispositions particulières pour adapter les fondations de la construction aux caractéristiques du sol ;
- le risque sismique : Les constructions concernées par les règles de construction parasismique nationales s'appliquant depuis le 1^{er} mai 2011 devront s'y soumettre ;
- le risque d'exposition au radon : des solutions existent pour réduire significativement la concentration en radon dans les habitations, qui reposent sur deux types d'actions : éliminer le radon présent dans le bâtiment en améliorant le renouvellement de l'air intérieur (renforcement de l'aération naturelle ou mise en place d'une ventilation mécanique adaptée) et limiter l'entrée du radon en renforçant l'étanchéité entre le sol et le bâtiment (colmatage des fissures et des passages de canalisations à l'aide de colles silicone ou de ciment, pose d'une membrane sur une couche de gravillons recouverte d'une dalle en béton, etc.). L'efficacité de ces mesures peut être renforcée par la mise en surpression de l'espace habité ou la mise en dépression des parties basses du bâtiment (sous-sol ou vide sanitaire lorsqu'ils existent), voire du sol lui-même.

37

Destination :

Les secteurs 1AUh sont dits à vocation dominante d'habitat. La mixité sociale et fonctionnelle est néanmoins recherchée au sein de ces nouveaux espaces à urbaniser.

Objectif des dispositions réglementaires :

Pour chacun des sites concernés, l'urbanisation doit être réalisée dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble cohérente, de qualité (en terme d'insertion des constructions dans le site et d'aménagement des espaces publics), et permettre un bon fonctionnement avec le tissu urbain existant.

Les secteurs 1AUh sont très ouverts dans les destinations admises dans le but d'y encourager la mixité fonctionnelle : les occupations des sols compatibles avec la proximité d'habitations y sont donc autorisées (comme les commerces, les services, les équipements, les bureaux, les activités relevant de la sous-destination industrie ne générant pas de nuisances particulières ...).

Les autres dispositions réglementaires se rapprochent des règles édictées pour la zone urbaine UB.

ZONE 2AU

Identification :

La zone 2AU est une zone à urbaniser dont les voies ouvertes au public et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à sa périphérie immédiate n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de la zone ; son ouverture à l'urbanisation est subordonnée à une évolution du plan local d'urbanisme comportant notamment la définition des orientations d'aménagement et de programmation de la zone.

Elle est composée de différents secteurs en fonction de leur vocation :

- secteur 2AUh à vocation dominante d'habitat (le Sauzy et la Combette à Aigurande) ;
- secteur 2AUy à vocation dominante d'activités économiques (extension de la ZA des Ebaudons à Crevant et éventuelle future zone industrielle d'envergure de la Marche Berrichonne à Montchevrier, sur l'axe Châteauroux – Aigurande.

La zone 2AU est concernée par l'existence de risques naturels, en particulier :

- le risque de mouvements de terrain consécutifs à la sécheresse et à la réhydratation des sols : Les constructeurs d'ouvrages se doivent de respecter des obligations et des normes de construction dans les zones susceptibles d'être affectées par ces risques (article 1792 du Code civil, article L.111-13 du code de la construction et de l'habitation) afin d'en limiter les conséquences. Il est ainsi fortement conseillé d'effectuer une étude préalable du sol afin de pouvoir prendre des dispositions particulières pour adapter les fondations de la construction aux caractéristiques du sol ;
- le risque sismique : Les constructions concernées par les règles de construction parasismique nationales s'appliquant depuis le 1^{er} mai 2011 devront s'y soumettre ;
- le risque d'exposition au radon : des solutions existent pour réduire significativement la concentration en radon dans les habitations, qui reposent sur deux types d'actions : éliminer le radon présent dans le bâtiment en améliorant le renouvellement de l'air intérieur (renforcement de l'aération naturelle ou mise en place d'une ventilation mécanique adaptée) et limiter l'entrée du radon en renforçant l'étanchéité entre le sol et le bâtiment (colmatage des fissures et des passages de canalisations à l'aide de colles silicone ou de ciment, pose d'une membrane sur une couche de gravillons recouverte d'une dalle en béton, etc.). L'efficacité de ces mesures peut être renforcée par la mise en surpression de l'espace habité ou la mise en dépression des parties basses du bâtiment (sous-sol ou vide sanitaire lorsqu'ils existent), voire du sol lui-même.

38

Destination :

Cette zone constitue des espaces de réserve foncière pour la satisfaction des besoins de développement à moyen et long terme du territoire. Il convient donc d'y éviter les occupations et utilisations du sol qui viendraient rendre plus compliquée son urbanisation future.

Objectif des dispositions réglementaires :

La règle édictée a pour objectif d'éviter toute occupation ou utilisation des sols incompatibles avec la vocation future de la zone. Ce sera lors de l'ouverture à l'urbanisation des sites qu'un règlement spécifique sera élaboré, en s'appuyant sur les principes d'aménagement qui auront été retenus au niveau de l'élaboration des OAP.

La zone agricole correspond aux secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles, au sein de laquelle seules sont autorisées les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole et aux services publics ou d'intérêt collectif, ainsi que des évolutions très limitées du bâti existant ; hors Secteur de Taille Et de Capacité d'Accueil Limitées (STECAL).

ZONE A

Identification :

La zone A est constituée par les parties du territoire à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

Un sous-zonage a été identifié au sein de la zone A correspondant au secteur Ac, exclusivement sur le territoire de Saint-Plantaire, délimitant les secteurs propices à l'extraction d'argiles pour alimenter les briqueteries et tuileries locales.

Par ailleurs, comme le permet l'article L.151-13 du code de l'urbanisme, la zone A accueille des « Secteurs de Taille Et de Capacité d'Accueil Limitées » (20 STECAL Ay) destinés à permettre une évolution encadrée des activités économiques implantées au sein de l'espace agricole : la Bouzanne à Aigurande, les Pasquets, les Floux et les Granges à La Buxerette, le Danjon, le Bois de la Motte, Chaumont, la Plaine et Valignon à Crevant, le Chêne Saoul, le Bras de Fer, les Prugnolles et les Cosses à Montchevrier, les Boubereaux, le Catinet, le Bourg, le Coudray et Besse à Saint-Denis-de-Jouhet, ainsi que les Brumales à Saint-Plantaire.

La zone A est concernée par l'existence de risques naturels, en particulier :

- le risque de mouvements de terrain consécutifs à la sécheresse et à la réhydratation des sols : Les constructeurs d'ouvrages se doivent de respecter des obligations et des normes de construction dans les zones susceptibles d'être affectées par ces risques (article 1792 du Code civil, article L.111-13 du code de la construction et de l'habitation) afin d'en limiter les conséquences. Il est ainsi fortement conseillé d'effectuer une étude préalable du sol afin de pouvoir prendre des dispositions particulières pour adapter les fondations de la construction aux caractéristiques du sol ;
- le risque sismique : Les constructions concernées par les règles de construction parasismique nationales s'appliquant depuis le 1^{er} mai 2011 devront s'y soumettre ;
- le risque d'exposition au radon : des solutions existent pour réduire significativement la concentration en radon dans les habitations, qui reposent sur deux types d'actions : éliminer le radon présent dans le bâtiment en améliorant le renouvellement de l'air intérieur (renforcement de l'aération naturelle ou mise en place d'une ventilation mécanique adaptée) et limiter l'entrée du radon en renforçant l'étanchéité entre le sol et le bâtiment (colmatage des fissures et des passages de canalisations à l'aide de colles silicone ou de ciment, pose d'une membrane sur une couche de gravillons recouverte d'une dalle en béton, etc.). L'efficacité de ces mesures peut être renforcée par la mise en suppression de l'espace habité ou la mise en dépression des parties basses du bâtiment (sous-sol ou vide sanitaire lorsqu'ils existent), voire du sol lui-même.

Destination :

Dans la zone A, les occupations et utilisations du sol autorisées sont limitées aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, à l'exploitation agricole, ainsi qu'à celles liées à une diversification de l'activité de l'exploitation agricole et les constructions et équipements de production d'énergies renouvelables à partir de sources renouvelables, sous réserve d'être compatibles avec la vocation agricole de la zone.

Sont également permises la restauration d'éléments de petit patrimoine identifié au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme.

L'évolution des habitations existantes n'ayant pas de lien avec l'activité agricole est permise de manière très encadrée.

Les changements de destination contribuant à la création d'habitation nouvelle ou d'activités économiques sont aussi encadrés, en faisant l'objet d'une identification au Règlement – Documents graphiques.

La définition de sous-zonage et STECAL au sein de la zone A vise à reconnaître l'existence d'occupations et utilisations des sols non admises au sein de la zone A. Les STECAL, au nombre et à l'emprise limités, visent à permettre des constructions nouvelles pour répondre aux besoins de développement d'activités existantes.

Objectifs des dispositions réglementaires :

Au sein de la zone A :

- protéger les terres et les exploitations agricoles,
- permettre une diversification de l'activité agricole,
- permettre la production d'énergies renouvelables,
- favoriser l'intégration dans le site des constructions à usage agricole,
- permettre une valorisation du patrimoine bâti existant sans compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère du site,
- permettre une valorisation touristique compatible avec l'activité agricole.

Au sein des STECAL : répondre à la vocation très spécifique du secteur ; les occupations et utilisations des sols qui y sont autorisées sont très ciblées et très limitativement énumérées.

LES ZONES NATURELLES ET FORESTIERES

La zone N correspond aux secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison :

- soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique,
- soit de l'existence d'une exploitation forestière,
- soit de leur caractère d'espaces naturels,
- soit de la nécessité de préserver ou restaurer les ressources naturelles,
- soit de la nécessité de prévenir les risques notamment d'expansion des crues.

Au sein de la zone N seules sont autorisées les constructions et installations nécessaires à l'exploitation forestière et aux services publics ou d'intérêt collectif, ainsi que des évolutions très limitées des habitations existantes, hors Secteur de Taille Et de Capacité d'Accueil Limitées (STECAL).

ZONE N

Identification :

La zone N est constituée par les parties du territoire à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels, soit de la nécessité de préserver ou restaurer les ressources naturelles, soit de la nécessité de prévenir les risques notamment d'expansion des crues.

Comme le permet l'article L.151-13 du code de l'urbanisme, la zone N accueille des « Secteurs de Taille Et de Capacité d'Accueil Limitées » : 1 STECAL Na au droit d'un entrepôt (le Champ Landard à Crevant) ; 11 STECAL Ni identifiant des espaces à dominante naturelle dotés d'une vocation touristique, de loisirs ou de détente (le Pré de la Barrière, le Pré Manteau – l'Etang de la Ville et la Bouzanne à Aigurande, l'Etang Borde Soulle, le Bourg, le Périgord, les Grands Prés – les Petoules et la Goutte aux Prêtres à Crozon/Vauvre, le bourg à Lourdoueix-St-Michel, ainsi que les Rivailles à Saint-Plantaire ; 2 STECAL Nlp au droit de l'espace naturel sensible du Parc des Parelles à Crevant et l'Etang Borgne à Montchevrier (ZNIEFF de type I) ; 6 STECAL Nj identifiant des parcs et jardins à préserver dans les bourgs d'Aigurande et d'Orsenne.

La zone N est concernée par l'existence de risques naturels, en particulier :

- le risque de mouvements de terrain consécutifs à la sécheresse et à la réhydratation des sols : Les constructeurs d'ouvrages se doivent de respecter des obligations et des normes de construction dans les zones susceptibles d'être affectées par ces risques (article 1792 du Code civil, article L.111-13 du code de la construction et de l'habitation) afin d'en limiter les conséquences. Il est ainsi fortement conseillé d'effectuer une étude préalable du sol afin de pouvoir prendre des dispositions particulières pour adapter les fondations de la construction aux caractéristiques du sol ;
- le risque sismique : Les constructions concernées par les règles de construction parasismique nationales s'appliquant depuis le 1^{er} mai 2011 devront s'y soumettre ;
- le risque d'exposition au radon : des solutions existent pour réduire significativement la concentration en radon dans les habitations, qui reposent sur deux types d'actions : éliminer le radon présent dans le bâtiment en améliorant le renouvellement de l'air intérieur (renforcement de l'aération naturelle ou mise en place d'une ventilation mécanique adaptée) et limiter l'entrée du radon en renforçant l'étanchéité entre le sol et le bâtiment (colmatage des fissures et des passages de canalisations à l'aide de colles silicone ou de ciment, pose d'une membrane sur une couche de gravillons recouverte d'une dalle en béton, etc.). L'efficacité de ces mesures peut être renforcée par la mise en suppression de l'espace habité ou la mise en dépression des parties basses du bâtiment (sous-sol ou vide sanitaire lorsqu'ils existent), voire du sol lui-même ;

Destination :

Dans la zone N, les occupations et utilisations du sol autorisées sont limitées aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, ainsi que celles liées à l'exploitation forestière.

Sont également permises la restauration d'éléments de petit patrimoine identifié au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme et l'édification sous conditions d'abris pour animaux ne relevant pas d'une exploitation agricole.

L'évolution des habitations existantes n'ayant pas de lien avec l'activité agricole est permise de manière très encadrée.

Les changements de destination contribuant à la création d'habitation nouvelle ou d'activités d'hébergement touristique sont aussi encadrés, en faisant l'objet d'une identification au Règlement – Documents graphiques.

La définition de STECAL au sein de la zone N visent à reconnaître l'existence d'occupations et utilisations des sols non admises au sein de la zone N. Les STECAL, au nombre et à l'emprise limités, visent à permettre des constructions nouvelles répondant aux besoins de développement d'activités existantes.

Objectifs des dispositions réglementaires :

Au-delà de l'encadrement très strict des occupations et utilisations des sols soumises à conditions, le règlement de la zone N et surtout des différents secteurs créés vise à permettre l'intégration dans le paysage des futures constructions et installations, ainsi qu'une valorisation du patrimoine bâti existant sans compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.

Au sein des STECAL : répondre à la vocation très spécifique du secteur ; les occupations et utilisations des sols qui y sont autorisées sont très ciblées et très limitativement énumérées.

PRECISIONS SUR LES STECAL

Tout d'abord, il convient de rappeler l'article L 151-13 du code de l'urbanisme qui précise que le règlement peut, à titre exceptionnel, délimiter dans les zones A et N des STECAL dans lesquels peuvent être autorisées des constructions : le caractère exceptionnel s'apprécie, entre autres critères, en fonction des caractéristiques du territoire, du type d'urbanisation du secteur, de la distance entre les constructions ou de la desserte par les réseaux ou par les équipements collectifs. Dans cet article, il n'est donc nullement fait référence à l'existence d'un projet de construction immédiat.

Par ailleurs, il convient de distinguer au sein des secteurs créés au sein des zones A et N, ceux qui relèvent de sous-zonage au sein des zones A et N (secteur Ac), pour lesquels il n'est pas prévu de constructions, de ceux qui relèvent des STECAL : secteurs Ay (20), Na (2), Nj (6), Ni (11) et Nlp (2).

- Secteurs Ay : 20 secteurs identifiés destinés à permettre l'évolution d'activités artisanales implantées au sein de la zone agricole. Le territoire de la Marche Berrichonne compte peu de zones d'activités structurées en tant que telle, les artisans

s'installant le plus souvent chez eux, au plus près de leurs clients. Ces 20 activités économiques n'ont pas nécessairement exprimées de besoins d'évolution dans l'immédiat, mais les élus n'ont pas souhaité faire de discrimination au sein des entreprises existantes en accordant des possibilités de développement à certaines mais pas à d'autres, et donc de risquer de fausser la concurrence entre entreprises. Le règlement y autorise donc les constructions relevant de la sous-destination « industrie » (puisque les activités artisanales appartiennent à cette sous-destination), ainsi que les aires de stockage et de stationnement nécessaires au fonctionnement de l'activité. La hauteur des constructions nouvelles ne doit pas excéder 9 mètres et l'emprise au sol de l'ensemble des constructions 40% de l'unité foncière. Au total, les secteurs Ay couvrent une superficie de 13,5 ha, soit une moyenne de 6.750 m² environ par entreprise ; le droit à construire moyen global y est de 2.700 m² par entreprise.

- Secteur Na correspondant à un entrepôt existant au Champ Landard à Crevant destiné à accroître sa capacité de stockage. Seules les constructions relevant de la sous-destination entrepôt y sont donc autorisées. La hauteur des constructions nouvelles ne doit pas y excéder 9 mètres et l'emprise au sol de l'ensemble des constructions 5% de l'unité foncière (soit 562 m² au total ; la construction existante couvrant 128 m², il reste un droit à construire de 434 m²).
- Secteurs Nj : 6 secteurs identifiés de parcs ou jardins à conserver au sein des bourgs d'Aigurande et d'Orsennes dans lesquels seuls les abris de jardin et autres constructions légères, installations et aménagements à vocation sportive ou de loisirs ne remettant pas en cause la vocation naturelle dominante du secteur sont autorisés ; la hauteur des constructions nouvelles ne doit pas excéder 4,50 mètres. L'emprise au sol de l'ensemble des constructions ne doit pas dépasser 10% de l'unité foncière.
- Secteurs Ni : 11 secteurs identifiés d'espaces à dominante naturelle dotés d'une vocation touristique, de loisirs ou de détente au sein desquels sont admis les constructions légères, installations et aménagements à vocation sportive ou de loisirs ne remettant pas en cause la vocation naturelle dominante du secteur, l'aménagement de terrains de camping et de parcs résidentiels destinés à l'accueil d'habitations légères de loisirs ainsi que les constructions liées à leur fonctionnement (bloc sanitaires, bureaux, piscine, commerce de détail, restaurant ...), relevant des sous-destinations « hébergement hôtelier et touristique », « restauration » et « artisanat et commerce de détail », les habitations légères de loisirs et autres hébergements insolites ne remettant pas en cause la vocation naturelle dominante du secteur ainsi que l'évolution des constructions existantes. La hauteur des constructions nouvelles ne doit pas excéder 4,50 mètres. L'emprise au sol de l'ensemble des constructions ne doit pas dépasser 10% de l'unité foncière. Ces 11 secteurs sont :
 - A Aigurande, l'étang communal (ponton de pêche, aire de pique-nique ...) plus 2 projets privés d'hébergement touristique « nature » au Pré de la Barrière et à la Bouzanne.
 - A Crozon/Vauvre, le camping du bourg, l'étang de Bordesoulle, plus 3 projets privés d'hébergement touristique « nature » au Périgord, aux Grands Prés ainsi que les Pétoules et la Goutte aux Prêtres.
 - A Lourdoueix-St-Michel, le parc attenant à l'ancien collège.
 - A Orsennes, les terrains communaux au sein du bourg (rue de la Marche).
 - A St-Plantaire, le camping de Fougères.
- Secteurs Nlp correspondant au Parc des Parelles à Crevant (espace naturel sensible) et l'Etang Borgne à Montchevrier (ZNIEFF de type I) au sein desquels seules les constructions légères, installations et aménagements à vocation sportive ou de loisirs ne remettant pas en cause la vocation naturelle dominante du secteur sont autorisés. L'emprise au sol de l'ensemble des constructions ne doit pas excéder 5% de l'unité foncière. La hauteur des constructions nouvelles ne doit pas excéder 4,50 mètres.

LE TABLEAU DES SURFACES

Superficie des zones du PLUi	En hectares	En pourcentage
UA (urbanisation ancienne à vocation mixte)	87	0,3%
UB (urbanisation contemporaine à vocation mixte)	225,8	0,8%
UE (vocation équipements)	32,1	0,1%
UH (vocation principale habitat hors bourgs)	92	0,3%
UY (vocation activités)	23,4	0,1%
TOTAL ZONES URBAINES	460,2	1,6%
1AUh (vocation principale habitat)	3,9	0,0%
2AUh (réserve foncière à vocation principale habitat)	8,6	0,0%
2AUy (réserve foncière à vocation activités)	8,4	0,0%
TOTAL ZONES A URBANISER	20,9	0,1%
TOTAL ZONES AGRICOLES	22.395,2	78,1%
dont Ac	423,7	1,5%
dont Ay	13,5	0,0%
TOTAL ZONES NATURELLES ET FORESTIERES	5.782,6	20,2%
dont Na	1,1	0,0%
dont Nj	7,2	0,0%
dont Ni	44,8	0,2%
dont Nlp	49,6	0,2%
SUPERFICIE TOTALE MESUREE	28.658,9	100,0%

Il n'est pas possible en revanche de comparer les surfaces par rapport aux documents d'urbanisme en vigueur dans la mesure où toutes les communes de la Marche Berrichonne ne sont pas à ce jour couvertes par un document d'urbanisme.

LES DISPOSITIONS PARTICULIERES FIGURANT AU REGLEMENT – DOCUMENTS GRAPHIQUES

L'IDENTIFICATION DES BATIMENTS EN CHANGEMENT DE DESTINATION AU SEIN DES ZONES A ET N

Au niveau des zones agricoles et naturelles comme le permet l'article L.151-11 du code de l'urbanisme, en dehors des STECAL, ont été identifiés au Règlement – Documents graphiques « *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* ». Il est aussi rappelé que le changement de destination est soumis « *en zone agricole, à l'avis conforme de la commission départementale de la préservation des espaces agricoles, naturels et forestiers (CDPENAF) et, en zone naturelle, à l'avis conforme de la commission départementale de la nature, des paysages et des sites (CDNPS)* ».

Il a été distingué au sein de ces bâtiments identifiés, ceux qui pourraient changer de destination vers l'habitation (574 bâtiments potentiels identifiés) de ceux qui pourraient évoluer vers des fonctions artisanales, industrielles ou d'entrepôt (12 bâtiments potentiels identifiés).



- Bâtiment pouvant faire l'objet d'un changement de destination en zone naturelle, agricole ou forestière à destination d'habitation (L151-11 du code de l'urbanisme)



- Bâtiment pouvant faire l'objet d'un changement de destination en zone naturelle, agricole ou forestière à destination des autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire, et notamment des sous-destinations industrie ou entrepôt (L151-11 du code de l'urbanisme)

Bien évidemment, ces 586 bâtiments identifiés ne sont que potentiels susceptibles de pouvoir faire l'objet d'un changement de destination, à condition de recueillir un avis conforme le moment venu, les critères ayant prévalu à leur identification étant l'accessibilité, la desserte par les réseaux (eau potable et électricité) et une distance minimale de 100 mètres de tout bâtiment et/ou installation agricole en activité et pérenne.

44

LA PROTECTION DE LA TRAME VEGETALE ET DU PATRIMOINE PAYSAGER

Les dispositions du Code de l'urbanisme permettent de soumettre les espaces boisés d'une commune aux articles L.113-1 et L.113-2 du Code de l'urbanisme qui interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation des sols de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création de boisements (Espace Boisé Classé ou EBC). Il entraîne le rejet de plein droit de la demande d'autorisation de défrichement et soumet à déclaration préalable, les coupes et abattages.

Par ailleurs, pour protéger des boisements (bois, alignements, arbres isolés), des parcs, des jardins et des haies, un autre outil, plus souple, peut être utilisé : l'article L. 151-23 du Code de l'urbanisme qui précise que le règlement peut « *identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les sites et secteurs à protéger pour des motifs d'ordre écologique, notamment pour la préservation, le maintien ou la remise en état des continuités écologiques et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation* ».

Les élus ont considéré que la protection des boisements n'était pas un enjeu si important que cela, le risque concernant davantage la fermeture des milieux par reboisement de milieux délaissés par l'agriculture que l'inverse. En outre :

- les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation, en raison de leur rôle au sein du réseau écologique du territoire. Toute coupe supérieure à 1ha dans un massif dont le seuil est égal ou supérieur à 4h, est soumise à autorisation préfectorale.
- sur le territoire des communes de l'Indre, tout défrichement, et quelle que soit la surface défrichée, concernant un massif boisé d'une superficie supérieure ou égale à 0,5 Ha, est soumis à autorisation administrative (arrêté préfectoral n° 2007-02-0184 du 22 février 2007).

C'est pourquoi, comme conseillé par le Centre Régional de la Propriété Forestière, les élus ont souhaité éviter les « surclassements », afin d'éviter les démarches génératrices de complications, tant pour les usagers que pour les élus, l'objectif étant que la forêt puisse contribuer au développement durable des territoires.

Concernant les haies, dont l'importance est fondamentale dans la qualité des paysages, la qualité de l'eau, la biodiversité, le fonctionnement des agro-écosystèmes ..., les élus n'ont pas non plus souhaité affirmer de protection particulière des haies, afin là aussi d'éviter les démarches génératrices de complications, tant pour les usagers que pour les élus, conscients que la réduction des effectifs agricoles risque d'être un frein à l'entretien régulier du réseau de haies. En revanche, ils souhaitent faire preuve d'une grande pédagogie pour partager avec le plus grand nombre l'intérêt de préserver mais aussi de valoriser l'héritage bocager.

Au titre de l'article L. 151-23 du Code de l'urbanisme, ont été protégés un certain nombre d'étangs, sources, mares ... sur les territoires des communes de Montchevrier, Orsennes et Saint-Plantaire.



- Mare, étang ou source protégés au motif de leur intérêt écologique et/ou paysager au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme

Les mares, étangs ou sources protégés au motif de leur intérêt écologique et/ou paysager, identifiés au règlement graphique, doivent être maintenus et préservés de tout aménagement de nature à modifier leur caractère.

AU TITRE DE L'ARTICLE L.151-19 DU CODE DE L'URBANISME

Conformément à l'article L. 151-19 du code de l'urbanisme, le règlement peut identifier et localiser les éléments de paysage et identifier, localiser et délimiter les quartiers, îlots, immeubles bâtis ou non bâtis, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à conserver, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation leur conservation ou leur restauration.

A ce titre, il a été décidé de protéger certains éléments de paysage : alignements d'arbres sur la place de la Promenade à Aigurande, une haie bocagère face à la mairie de Montchevrier, ainsi que quelques arbres remarquables : un chêne rond à La Buxerette, un chêne à Crozon/Vauvre, un houx à Lourdoueix-Saint-Michel, un tilleul à Montchevrier et à Saint-Plantaire.

45



- Eléments de paysage protégés au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme

Ces éléments de paysage identifiés au règlement graphique (alignements d'arbres place de la Promenade à Aigurande) doivent être maintenus et préservés de tout aménagement de nature à modifier leur caractère.

L'abattage d'arbres n'est autorisé que si leur état phytosanitaire le justifie ou que l'arbre représente un risque avéré pour la sécurité publique.



- Eléments de paysage (haie bocagère) protégés au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme

Ces éléments de paysage identifiés au règlement graphique (haie arborée) doivent être maintenus et préservés de tout aménagement de nature à modifier leur caractère.



- Arbre remarquable d'intérêt patrimonial ou paysager (L151-19 du code de l'urbanisme)

Tout arbre remarquable identifié au règlement graphique doit être préservé. Les travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer un arbre remarquable doivent être précédés d'une déclaration préalable. Les constructions, installations, aménagements sont interdits au sein de la surface définie par la projection au sol du houppier.

Leur abattage n'est autorisé que si leur état phytosanitaire le justifie ou que l'arbre représente un risque avéré pour la sécurité publique.

LA PROTECTION ET LA MISE EN VALEUR DU PATRIMOINE ARCHITECTURAL ET PAYSAGER

Conformément à l'article L. 151-19 du code de l'urbanisme, le règlement peut aussi identifier des éléments de patrimoine à conserver ou à mettre en valeur. Ainsi des éléments de patrimoine à préserver ont été identifiés : calvaires, chapelle, château, cimetière, croix, dolmen, église, fontaine, grotte, lavoirs, maisons de journalier, manoir, monument aux morts, moulin, rocher, statue ...



- Élément de patrimoine protégé (ensemble bâti, patrimoine bâti, petit patrimoine) au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme.



Les édifices identifiés du fait de leur intérêt patrimonial doivent être conservés. En outre, leur restauration doit veiller à préserver leur qualité architecturale (rythme et dimensions des ouvertures, éléments de modénature, nature et mise en œuvre des matériaux employés ...).



LA PRISE EN COMPTE DES RISQUES ET DES NUISANCES

Concernant les risques et les nuisances, le territoire communal semble relativement épargné :

- retrait-gonflement des sols argileux : aléa faible ou a priori nul,
- séisme : aléa modéré,
- absence de cavités souterraines recensées, hormis une carrière à Crozon/Vauvre,
- inondation : absence de PPRI.

Il faut néanmoins rappeler l'existence de servitudes d'utilité publique liées au passage de canalisations de transport de gaz, qui font l'objet d'un plan de surveillance. GRT gaz devra donc être consulté en amont de tout projet d'aménagement aux abords de ces canalisations.

46

LES EMPLACEMENTS RESERVES

Afin de permettre la mise en œuvre du projet d'aménagement et de développement durables, plusieurs emplacements réservés ont été définis pour lesquels les dispositions de l'article L. 152-2 du Code de l'urbanisme s'appliquent : « Le propriétaire d'un terrain bâti ou non bâti réservé par un plan local d'urbanisme en application de l'article [L. 151-41](#) peut, dès que ce plan est opposable aux tiers, et même si une décision de sursis à statuer qui lui a été opposée est en cours de validité, exiger de la collectivité ou du service public au bénéfice duquel le terrain a été réservé qu'il soit procédé à son acquisition dans les conditions et délais mentionnés aux articles [L. 230-1](#) et suivants.

Lorsqu'une servitude mentionnée à l'article L. 151-41 est instituée, les propriétaires des terrains concernés peuvent mettre en demeure la commune de procéder à l'acquisition de leur terrain, dans les conditions et délais prévus aux articles L. 230-1 et suivants ».

13 emplacements réservés au sens de l'article L. 151-41 alinéas 1 à 3 du Code de l'urbanisme ont été définis au bénéfice des communes concernées.



Emplacement réservé (art.L. 151-41-1° à 3° du Code de l'urbanisme)

Liste des emplacements réservés			
N°	Destination	Bénéficiaire	Surface
1	Elargissement de la voie à la Brande de la Gagnerie	Commune d'Aigurande	1 582,7 m ²
2	Elargissement de voirie (chemin rural aux Dutauds)	Commune d'Aigurande	297,3 m ²
3	Elargissement de voirie (chemin rural aux Dutauds)	Commune d'Aigurande	376,4 m ²
4	Création de voie	Commune d'Aigurande	283 m ²
5	Elargissement à 6 m du chemin du Pré Manteau	Commune d'Aigurande	829,5 m ²
6	Accès piéton à l'ancienne ligne de chemin de fer	Commune d'Aigurande	337,5 m ²
7	Extension du cimetière	Commune de Montchevrier	4 409,6 m ²
8	Création de voie	Commune de Crevant	240,2 m ²
9	Voie de desserte	Commune de Montchevrier	463,6 m ²
10	Servitude pour l'entretien de la canalisation eaux pluviales d'une largeur de 5 m	Commune de Saint-Denis-De-Jouhet	335,1 m ²
11	Réalisation d'une aire de stationnement	Commune de Saint-Plantaire	7 398,8 m ²
12	Parking de la salle des fêtes	Commune de Saint-Plantaire	2 471,8 m ²
13	Agrandissement du cimetière	Commune de Crozon-sur-Vauvre	6 735,5 m ²

LES AUTRES TRAMES UTILISEES

Les secteurs faisant l'objet d'OAP font l'objet d'une trame pour les identifier et attirer ainsi l'attention afin que la pièce spécifique OAP (pièce n°3 du dossier) soit consultée lors de tout projet les concernant.



Secteur soumis à Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) en application de l'article L.151-7 du Code de l'Urbanisme

PARTIE 7 : LA JUSTIFICATION DES ELEMENTS REVISES

EN TERMES DE ZONAGE

LA SUPERFICIE DES ZONES

La comparaison des surfaces des zones entre le PLUi de la Marche Berrichonne et les documents d'urbanisme en vigueur (2 PLU, 2 POS, 1 carte communale, 1 carte communale partielle et 3 communes au RNU) n'est pas chose aisée car les surfaces et les terminologies concernées ne sont pas identiques.

Pour les communes disposant d'un document d'urbanisme, un travail préalable de réaffectation des zones selon leur vocation est donc nécessaire avant de pouvoir comparer les évolutions apportées par l'élaboration du PLUi.

	Documents d'urbanisme en vigueur	PLUi	Variation
Zones constructibles (zones urbaines, zones à urbaniser, zones NB des POS)			
Aigurande	246,4 ha	162,6 ha	- 83,8 ha / -34,0%
Crevant	56,0 ha	50,9 ha	-5,1 ha / -9,1%
Orsennes	126,7 ha	55,4 ha	-71,3 ha / -56,3%
Saint-Denis-de-Jouhet	177,4 ha	97,5 ha	-79,9 ha / -45,0%
Saint-Plantaire	122,8 ha	39,0 ha	-83,8 ha / -68,2%
TOTAL ZONES CONSTRUCTIBLES	729,3 ha	405,4 ha	-323,9 ha / -44,4%
Zones non constructibles (zones agricoles, naturelles et forestières)			
Aigurande	2.549,6 ha	2.633,5 ha	+83,9 ha / +3,3%
Crevant	3.637,4 ha	3.642,3 ha	+4,9 ha / +0,1%
Orsennes	4.821,3 ha	4.892,6 ha	+71,3 ha / +1,5%
Saint-Denis-de-Jouhet	4.226,2 ha	4.308,1 ha	+67,2 ha / +1,6%
Saint-Plantaire	3.309,3 ha	3.393,1 ha	+83,8 ha / +2,5%
TOTAL ZONES NON CONSTRUCTIBLES	18.543,8 ha	18.869,6 ha	+325,8 ha / +1,8%

48

A noter : cette analyse comparative a été réalisée entre les documents d'urbanisme communaux et le PLUi dans sa version arrêtée. Dans le cadre de l'approbation du PLUi, les surfaces de zones U ont à nouveau été réduites, en raison notamment du refus de certaines demandes de dérogation à l'urbanisation limitée et de l'avis des PPA sur certaines zones en extension linéaire, ainsi le reclassement en zone non constructible est plus important sur le PLUi approuvé que les chiffres exposés ci-dessous du PLUi arrêté.

La comparaison des surfaces totales entre les documents d'urbanisme en vigueur et le PLUi de la Marche Berrichonne pour les 5 communes dotées d'un document d'urbanisme fait apparaître une différence de 1,9 ha, soit une variation de + 0,01%. La différence étant infime, les comparaisons peuvent s'opérer :

- les surfaces des zones constructibles (zones urbaines et à urbaniser + zones NB des POS d'Aigurande et de Saint-Plantaire) à l'échelle des 5 communes disposant de documents d'urbanisme ont diminué de 323,9 ha, ce qui représente un recul des surfaces constructibles de 44,4% ;
- les surfaces des zones non constructibles (zones agricoles, naturelles et forestières) à l'échelle des 5 communes disposant de documents d'urbanisme ont augmenté de 325,8 ha, ce qui représente une progression des surfaces non constructibles de 1,8% ;

- la part des zones constructibles (zones urbaines et à urbaniser + zones NB des POS d'Aigurande et de Saint-Plantaire) à l'échelle des 5 communes disposant de documents d'urbanisme recule de 3,8% de la surface totale à 2,1%.

LES PRINCIPALES EVOLUTIONS CONCERNANT LE ZONAGE

Par souci de clarté, les évolutions principales sont présentées ci-après, commune par commune (pour celles disposant déjà d'un document d'urbanisme).

D'une manière générale, ne sont pas reprises ci-après les évolutions de zonage concernant l'intégration d'une zone à urbaniser dorénavant viabilisée à la zone urbaine.

AIGURANDE

AU NIVEAU DU BOURG :

- intégration des abords de la rue Jean Marien Messant (zonage UB au POS) à la réserve foncière du Sauzy de manière à garantir un aménagement d'ensemble cohérent des terrains libres entre la rue Jean Marien Messant, l'ancienne ligne de chemin de fer et la rue de la Marche ;
- confortement de la vocation industrielle des terrains situés au sud de l'ancienne ligne de chemin de fer entre l'avenue Rollinat et la route de Bonnat, en intégrant à la zone UY le terrain des forains et une parcelle agricole relictuelle (1,4 ha environ) en limite de département (zonage NC au POS) ;
- légère extension de la zone à vocation industrielle délimitée au droit de l'imprimerie RAULT de manière à intégrer des ouvrages existants et pouvoir permettre un développement modéré de l'entreprise sur place, en lieu et place de zonages UB et NB au POS ;
- restitution de vastes emprises agricoles classées en zone NB au POS (lieux-dits les Bouchauds, la Grande Pièce, la Bergère de l'Etang, les Patureaux, la Bouige, Devant la Chapelle, la Bouzanne, la Brande de la Gagnerie, Marméron) à la zone A, de manière à préserver le caractère agricole des terres et contenir l'étalement urbain, et à tenir compte de l'absence de toute viabilisation du chemin prolongeant l'allée des Braudes ;
- intégration à la zone UB du secteur bâti lieu-dit Le Merin autrefois classé en NB, avec extension du zonage UB au long de la route de La Châtre, de manière à englober l'urbanisation linéaire existante (qui se prolonge également sur la commune voisine de Lourdoueix-Saint-Pierre) ;
- réduction de l'emprise de la zone UB dans le secteur des Dutauds, à proximité de la station d'épuration, de manière à tenir prévenir l'exposition de riverains nouveaux aux nuisances olfactives possibles de l'ouvrage d'assainissement et tenir compte de l'insuffisance des réseaux à cet endroit ;
- transfert de la station d'épuration d'un zonage NC au POS vers un zonage UE au PLUi, l'implantation de cet ouvrage n'étant plus compatible avec l'exploitation agricole des emprises concernées ;
- soustraction d'équipements à la zone UB du POS au profit d'un classement UE au PLUi, de manière à identifier plus rapidement la présence de ces équipements sur les plans de zonage (stade municipal, collège, salle des fêtes, cimetière, aire de stationnement) ;
- redéfinition du contour de la réserve foncière de la Combette (NA au POS ; 2AUh au PLUi) avec extension d'emprise sur les terrains libres jusqu'à la D990 et la route de la Couture dans la mesure où les secteurs destinés à être ouverts à l'urbanisation peuvent être classés en zone à urbaniser, ce qui permettra la mise en œuvre d'un aménagement d'ensemble cohérent de la totalité du foncier libre ; à l'inverse, la parcelle communale acquise en vue d'y mettre en œuvre une opération d'ensemble est détachée au profit d'un zonage UB ;
- création d'un secteur 1AUh au long de la route de Couture sur une enclave agricole (NC au POS) de manière à conforter la vocation résidentielle ou artisanale de l'entrée de ville ;
- réduction de la profondeur de la bande UB à hauteur du Champ de la Croix de manière à préserver les abords du chemin de randonnée ;

- reconnaissance de l'existence d'activités artisanales aux abords de la D990 au moyen d'un zonage UY adapté à leur évolution sur site ;
- suppression de la zone NB délimitée au long de la route du Gât et restitution des emprises à la zone agricole ;
- restitution à la zone agricole de la réserve foncière NA de la Grande Crouzette de manière à conserver une coupure d'urbanisation avec le département voisin de la Creuse.

SUR LE RESTE DU TERRITOIRE COMMUNAL :

- restitution de vastes emprises agricoles classées en zone NB au POS (entre les lieux-dits le Petit Vivier et le Grand Vivier, lieux-dits les Paqueteries, le Tenigre) à la zone A, de manière à préserver le caractère agricole des terres, contenir l'étalement urbain et limiter les besoins de déplacements par un développement de l'urbanisation à proximité des équipements.

LA BUXERETTE

Commune dépourvue de document d'urbanisme.

CREVANT

AU NIVEAU DE L'AGGLOMERATION :

- soustraction d'équipements à la zone U du PLU au profit d'un classement UE, de manière à identifier plus rapidement la présence de ces équipements sur les plans de zonage (stade municipal, cimetière, jardin public, court de tennis) ;
- intégration de la zone 1AU correspondant au lotissement des Chaumes à la zone UB, les emprises correspondantes étant désormais viabilisées ;
- intégration de la zone 1AUy correspondant à la zone artisanale des Ebaudons à la zone UY, les emprises correspondantes étant désormais viabilisées ;
- restitution à la zone agricole de la vaste réserve foncière 2AU délimitée entre la rue des Combattants en AFN et le chemin Emile Yvernault, de manière à modérer la consommation de terres agricoles ;
- abandon de la réserve foncière 2AU délimitée aux abords du jardin public au profit d'un classement en zone UA de la façade des terrains donnant sur la rue du Parc et de la délimitation d'une zone naturelle en cœur d'îlot jouxtant le jardin public.

50

SUR LE RESTE DU TERRITOIRE COMMUNAL :

- pas d'évolutions notoires, en dehors de la suppression de tous les secteurs Nh qui n'ont plus lieu d'être dorénavant, dans la mesure où le règlement des zones A et N autorise désormais l'évolution des habitations existantes.

CROZON-SUR-VAUVRE

Commune dépourvue de document d'urbanisme.

LOURDOUEIX-SAINT-MICHEL

Commune dépourvue de document d'urbanisme.

MONTCEVRIER

Commune pourvue d'une carte communale partielle destinée à permettre la mise en œuvre d'une zone d'activités communautaire : faute d'une capacité suffisante des équipements à la périphérie immédiate des emprises concernées, la zone est classée au PLUi en réserve foncière 2AUy (avec réduction de l'emprise retenue dans la carte communale).

ORSENNES

AU NIVEAU DU BOURG :

- identification en zone UE des équipements situés à l'entrée nord du bourg (cimetière et lagunage), de manière à identifier plus rapidement la localisation de ces équipements sur les plans de zonage ;
- distinction au sein de la zone urbaine du bourg des secteurs d'urbanisation ancienne (UA), des secteurs plus récemment urbanisés (UB) et des poches d'équipements (UE) ;
- réduction de l'emprise de la zone urbaine au long de la rue de l'Etang de manière à limiter l'urbanisation linéaire et préserver du foncier agricole à proximité d'une exploitation pratiquant l'élevage implantée en entrée de bourg, route d'Eguzon ;
- légère extension de l'emprise de la zone d'activités UY implantée à l'entrée sud du bourg de manière à offrir une emprise foncière correspondant davantage aux besoins de ce type d'activités ;
- protection des parcs et jardins en centre-bourg (secteur la Couture) ;
- préservation de la grande qualité paysagère du Pré du Jardin (parcelles communales fréquentées lors de manifestations au sein du bourg) ;
- extension de la zone urbaine UB au long de la D21 (rue de la Marche) entre le Champ d'en Marche et la Grande Pièce des Rivail de manière à rattacher la zone artisanale à l'écart voisin.

SUR LE RESTE DU TERRITOIRE COMMUNAL :

- adaptation du contour de la zone urbaine au sein du village de Hallé pour intégrer du bâti à la zone UH ne relevant pas d'exploitations agricoles et à l'inverse, restituer à la zone agricole des terrains libres aux abords d'une exploitation ;
- restitution à la zone agricole d'écarts précédemment classés en zone urbaine (Frûlon, la Forêt), en raison de l'absence de caractère urbain de ces lieux-dits (urbanisation linéaire au long des D48 et D21) ;
- restitution à la zone agricole d'écarts précédemment classés en zone urbaine (la Loge, le Patureau d'en Haut, la Salle, la Rondièrre), en raison de l'absence de caractère urbain de ces lieux-dits qui s'apparentent davantage à des secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles ;
- réduction de l'emprise de l'enveloppe urbaine à la Grande Chaume, écart reconnu en zone UB en raison de sa proximité avec les équipements du bourg ;
- intégration à la zone UE délimitant le cimetière de Saint-Plantaire des équipements voisins situés sur le territoire communal d'Orsennes.

51

SAINT-DENIS-DE-JOUHET

AU NIVEAU DU BOURG :

- intégration de la zone 1AU correspondant au lotissement de la rue Flandres Dunkerque à la zone UB, les emprises correspondantes étant désormais viabilisées ;
- intégration à la zone UB des parcelles bâties à l'entrée de bourg depuis la D19F ;
- soustraction d'équipements à la zone UB du PLU au profit d'un classement UE, de manière à identifier plus rapidement la présence de ces équipements sur les plans de zonage (école, cimetière, parking) ;

- rassemblement du Champ de Foire et des équipements alentours au sein d'une vaste zone UE, de manière à identifier plus rapidement la présence de ces équipements sur les plans de zonage, mais maintien du stade en zone UB ;
- suppression de la réserve foncière délimitée dans le prolongement de la zone d'activités implantée au long de la D19, dans la mesure où la zone UY dispose d'une capacité d'accueil suffisante pour faire face aux besoins à moyen terme de la commune ;
- restitution à la zone naturelle et forestière des emprises délimitées en zone à urbaniser 1AU au PLU communal à l'ouest de la rue Eugène Menet, en raison des difficultés de mise en œuvre d'une opération d'aménagement d'ensemble sur un parcellaire morcelé ;
- réduction des extensions urbaines linéaires au long de la rue de Bord le Creux et après le site du cimetière, de manière à favoriser l'accueil de nouveaux habitants plus près du centre-bourg ;
- extension de la zone urbaine UB à l'écart des Vignes, de manière à le rattacher à l'enveloppe urbaine du bourg ;
- réduction de l'enveloppe urbaine au long de la rue du Lavoir Chaud de manière à préserver le caractère naturel du vallon caractérisé par la présence d'un chapelet de mares ;
- Délimitation d'un STECAL Ay en frange de bourg pour l'installation d'une activité d'ostéopathe pour chevaux.

SUR LE RESTE DU TERRITOIRE COMMUNAL :

- restitution à la zone agricole d'écarts précédemment classés en zone urbaine UC (les Mottes, la Croix des Fermeux, la Claire, les Roulets, les Charbonniers, la Forêt, Cogné, les Châtaigniers, les Moussais, la Fontbarbault, les Broux, la Terre d'Yvry, Laleuf), en raison de l'absence de caractère urbain de ces lieux-dits qui s'apparentent davantage à des secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles ;
- limitation de la profondeur constructible d'un certain nombre de parcelles au sein du hameau des Bouchauds, de manière à limiter la consommation foncière et préserver la caractère arboré à certains endroits.

52

SAINT-PLANTAIRE

AU NIVEAU DU BOURG :

- distinction au sein de la zone urbaine du bourg des secteurs d'urbanisation ancienne (UA), des secteurs plus récemment urbanisés (UB) et des poches d'équipements (UE) ;
- identification en zone UE des équipements situés aux entrées nord et est du bourg (stade, salle des fêtes, cimetière ...), en lieu et place de zonages NC ou UY au POS ;
- extension du zonage UY à l'ensemble de la zone artisanale (un bâtiment d'activités se trouvant au POS pour partie en zone UY et pour partie en zone NC) ;
- intégration à la zone urbaine de la Place du Petit Village, enclave NC au POS ne présentant pas de caractère agricole ;
- intégration du parking de l'AAD à la zone urbaine et épaississement de cette dernière au droit du lotissement du Riquelon afin de permettre une densification du bourg ;
- restitution à la zone agricole de la vaste zone à urbaniser NAa délimitée au POS à l'ouest du bourg dans une optique de maîtrise de la consommation foncière et d'adaptation des surfaces constructibles aux besoins exprimés, l'objectif étant avant tout, à Saint-Plantaire, de valoriser le bâti existant ;
- restitution à la zone agricole du zonage U en extension linéaire du bourg au long de la D91A jusqu'à l'écart des Aulnaies, l'objectif étant de valoriser le bâti existant en centre-bourg ;

- création d'une zone artisanale à l'entrée sud du bourg au long de la D30 de manière à pouvoir satisfaire la demande d'installation d'un transporteur à proximité du centre-bourg.

SUR LE RESTE DU TERRITOIRE COMMUNAL :

- restitution de vastes emprises agricoles classées en zone NB au POS (lieux-dits le Petit Champarnoux, le Grand Champarnoux, les Brumales, Bord, le Trimoulet, l'Épinat, le Peu, le Corquelin, le Mai, la Grange des Bois, St-Léon, Beauvais, les Places, la Brousse, les Bordes, Drouille, la Hutte, la Roche, le Meignat, l'Aubier) ;
- suppression de zonages UY au POS n'ayant plus lieu d'être depuis la disparition de l'activité économique (lieux-dits les Fromenteaux, La Grande Lande) ;
- création d'un STECAL Ay au droit de deux activités présentes aux Brumâles – la Tremblat, en lieu et place d'un zonage UY au droit de la tuilerie des Brumâles ;
- abandon d'une zone à urbaniser NAb délimitée au sein d'une zone naturelle à la Roche Claveau, non loin de la Brousse, à l'extrémité sud de la commune ;
- reconnaissance du caractère urbain du village de Saint-Jallet par une évolution de zonage de NB au POS à UH au PLUi, avec ajustements des contours pour donner un peu de souplesse à l'évolution du bâti et intégration de secteurs bâtis NCh à la zone UB à la suite de l'arrêt d'activités agricoles ;
- identification du camping municipal de Fougères en secteur NI ;
- reconnaissance du caractère urbain de l'urbanisation des Côtes aux abords du lac par une évolution de zonage de NB au POS à UH au PLUi, avec ajustements des contours pour donner un peu de souplesse à l'évolution du bâti et réduction de l'extension linéaire sur la partie boisée au nord ;
- abandon d'une vaste zone à urbaniser NAb délimitée au sein de la zone agricole entre le village de Fougères et le camping, dans une optique de maîtrise de la consommation foncière et d'adaptation des surfaces constructibles aux besoins exprimés ;
- reconnaissance du caractère urbain du village de Fougères par une évolution de zonage de NB au POS à UH au PLUi, avec ajustements des contours pour donner un peu de souplesse à l'évolution du bâti et réduction de l'extension linéaire sur la partie est, de manière à favoriser sa densification plutôt que l'étalement urbain.

En termes de règlement, l'exercice de comparaison est extrêmement difficile en ce sens que l'on part de règlements anciens (2 POS et 2 PLU) établis à des périodes différentes.

En outre, la collectivité ayant délibéré pour appliquer les mesures issues du décret relatif à la partie réglementaire du livre 1^{er} du code de l'urbanisme et portant modernisation du contenu des PLU n° 2015-1783 du 28 décembre 2015, le nouveau règlement du PLU est structuré autour de trois grands axes :

- l'affectation des zones et la destination des constructions,
- les caractéristiques urbaines, architecturales, naturelles et paysagères,
- les équipements et les réseaux.

Avec la réforme, le règlement doit être proportionné aux enjeux. En outre, tous les articles du règlement sont dorénavant facultatifs et la nomenclature utilisée jusqu'alors devenue obsolète n'a pas été remplacée par une nouvelle nomenclature imposée.

De ce qui précède, autant dire qu'il n'est pas possible de comparer des règlements qui ne sont pas comparables.

Le règlement du PLUi est structuré en 5 axes :

- 4 axes concernant respectivement les zones urbaines (U), à urbaniser (AU), agricoles (A) et naturelles et forestières (N), comprenant chacun 2 parties : l'affectation des zones et la destination des constructions, ainsi que les caractéristiques urbaines, architecturales, naturelles et paysagères, le volet équipements et réseaux étant traité dans l'axe transversal ;
- 1 axe transversal valable pour toutes les zones.

En introduction au règlement, est annexé le lexique national d'urbanisme issu du décret du 28 décembre 2015 relatif à la partie réglementaire du livre 1^{er} du Code de l'urbanisme et à la modernisation du contenu du PLU, qui présente un certain nombre de définitions utiles à la compréhension des règles formulées dans le règlement et qui apporte des précisions utiles pour l'emploi de ces définitions.

DISPOSITIONS COMMUNES A TOUTES LES ZONES

Dans cette première partie du règlement, on retrouve :

- un rappel de dispositions du Code de l'urbanisme qui continuent de s'appliquer même en présence d'un règlement de PLU ;
- un rappel des dispositions relatives à l'archéologie ;
- des alternatives possibles à l'application des règles concernant les équipements d'intérêt collectif, les services publics, ainsi que les résidences démontables et les résidences mobiles constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs ;
- des dispositions applicables (et des recommandations utiles) dans les zones exposées à des risques naturels (exposition au radon, risque sismique, tassements différentiels des sols argileux, risque d'inondation) ;
- des dispositions réglementaires liées à des représentations graphiques spécifiques portées aux documents graphiques concernant tout ou partie des zones du PLU ;
- des dispositions réglementaires relatives à la desserte par les voies publiques ou privées ;
- des dispositions réglementaires relatives à la desserte par les réseaux (eau potable, eaux usées, eaux pluviales, réseaux de communications électronique, électricité, gaz, téléphone, télédistribution, éclairage public) et la collecte des déchets.

DISPOSITIONS RELATIVES A L'AFFECTATION DES ZONES ET A LA DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

En préambule, il est nécessaire de préciser qu'à l'issue de la réforme, le PLU se limite désormais à 5 destinations mais 20 sous-destinations. Il semble également indispensable de consulter le guide de la modernisation du contenu du PLU édité par le ministère du logement et de l'habitat durable pour comprendre l'objet réel de chacune des sous-destinations, qui n'est pas évident de prime abord : par exemple, la sous-destination « artisanat et commerce de détail » ne concerne pas les activités artisanales de type maçonnerie, menuiserie, peinture ..., qui sont rattachées à la sous-destination « industrie », alors qu'elle vise le commerce de détail, qui s'entend de l'épicerie à l'hypermarché !

CONCERNANT LES ZONES A VOCATION MIXTE DU PLU : UA, UB ET 1AUH

Les zones UA, UB et 1AUH sont des zones au sein desquelles la mixité fonctionnelle est recherchée. La règle est donc d'autoriser la plupart des destinations, usages des sols et natures d'activité possibles. Non recensées dans ces zones, les exploitations agricoles et forestières y sont néanmoins interdites, les zones A et N leur étant réservées.

Certains usages, affectations des sols ou natures d'activités qui n'ont pas leur place dans ces zones sont également interdites. Néanmoins, comme il n'est pas possible de tout prévoir à l'avance, il est aussi mentionné que certaines activités sont autorisées sous réserve de ne présenter aucun danger pour autrui et de ne pas générer de troubles anormaux de voisinage. Ainsi, par exemple, au sein de la sous-destination « industrie », une activité d'électricité générale ou de peinture en bâtiments pourra trouver place alors qu'une activité de tailleur de pierre ou une scierie pourra ne pas y être admise.

CONCERNANT LES ZONES A VOCATION PLUS SPECIFIQUE : UE, UY, 2AU, A ET N

Ces zones ont une vocation bien plus spécifique : UE pour les équipements, UY pour les activités artisanales et industrielles, 2AU pour des réserves foncières à préserver dans l'attente de leur ouverture à l'urbanisation, A pour les activités agricoles et N pour la préservation des milieux naturels et l'exploitation de la forêt. Les règles visent donc à autoriser les destinations, usages des sols et natures d'activité en rapport avec la vocation de la zone.

Concernant les zones agricoles, naturelles et forestières, il est rappelé que si les habitations existantes peuvent faire l'objet d'évolutions dans les limites permises par l'article L. 151-12 CU, ce n'est pas le cas d'autres destinations telles que relevant par exemple des destinations « équipements d'intérêt collectif et services publics » ou « autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire ». C'est pourquoi, afin de pouvoir autoriser des constructions nouvelles, des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées (STECAL) ont été délimités au sein des zones naturelles, agricoles ou forestières. Ces délimitations conservent un caractère exceptionnel dans la mesure où l'on ne dénombre que 40 STECAL pour 9 communes, soit une moyenne de 4 STECAL par commune, pour une superficie totale de 116,2 ha, dont 94,4 ha pour les seuls STECAL NI et Nlp.

PARTIE 8 : LES INDICATEURS NECESSAIRES A L'ANALYSE DES RESULTATS DE L'APPLICATION DU PLAN

LES INDICATEURS DE SUIVI

Neuf ans au plus après la délibération portant approbation du plan local d'urbanisme, le conseil communautaire doit procéder à une analyse des résultats de l'application du plan, au regard des objectifs visés à l'article [L. 101-2](#) du code de l'urbanisme.

Pour ce faire, il est donc nécessaire de définir des indicateurs de suivi, qui doivent permettre :

- de vérifier que les effets du PLUi sont conformes aux prévisions faites lors de son élaboration ;
- d'identifier les éventuels impacts négatifs imprévus de la mise en œuvre du PLUi ;
- de suivre la mise en place des mesures de réduction et de compensation et s'assurer de leur efficacité.

Il est donc nécessaire de cibler les indicateurs reflétant les impacts du document d'urbanisme sur les enjeux environnementaux identifiés pour le territoire, le dispositif de suivi devant rester proportionné aux enjeux du document d'urbanisme et aux moyens de la collectivité.

ÉVOLUTION DE LA CONSOMMATION D'ESPACE

Indicateur	Obtention des données	Périodicité	Valeur de référence
Nombre de logements construits	Sitadel, données MAJIC	Annuelle	19 logements en moyenne annuelle 40% minimum au sein des enveloppes urbaines
Densité logements/ha	Sitadel, données MAJIC	Annuelle	Densité minimale : 11 logements / ha
Consommation d'espace pour l'habitat	Sitadel, données MAJIC	Annuelle	2,5 ha en moyenne annuelle sur 12 ans (2004-2015)
Changements de destination en A et N	CCMB	Annuelle	586 potentiels pré-identifiés au sein des zones A et N
Surfaces commercialisées en ZA	Sitadel, données MAJIC	Annuelle	0,5 ha en moyenne annuelle sur 12 ans (2004-2015)

ADAPTATION DE L'OFFRE EN LOGEMENTS

Indicateur	Obtention des données	Périodicité	Valeur de référence
Evolution de la vacance des logements	INSEE	Annuelle	≤ 806 logements vacants (année 2015)

BIODIVERSITE ET MILIEUX NATURELS

Indicateur	Obtention des données	Périodicité	Valeur de référence
Défrichement	Commune	Annuelle	Superficie boisée défrichée / an
Préservation du bocage	Commune	Annuelle	Linéaire de haies arraché et mesures compensatoires mises en œuvre

RESSOURCES EN EAU

Indicateur	Obtention des données	Périodicité	Valeur de référence
Eaux usées Linéaire de réseaux d'eaux usées amélioré	Commune	Annuelle	Etat 0 à la date d'approbation du PLUi
Eaux usées Charge organique Charge hydraulique	Commune	Annuelle	Etat 0 à la date d'approbation du PLUi