

# PLUi

## PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL

### 2 – Projet d'Aménagement et de Développement Durables



Projet approuvé par délibération du conseil communautaire en date du 29 mars 2021



## **Protéger les espaces naturels remarquables, les espaces de nature « ordinaires », économiser et valoriser les ressources naturelles**

- Prendre en compte les trames verte, bleue et noire du Pays et les intégrer à la stratégie de développement du territoire.
- Préserver les espaces naturels remarquables identifiés en tant que réservoirs de biodiversité.
- Identifier et préserver les continuités écologiques pour permettre le déplacement des espèces et les échanges.
- Assurer la protection de la ressource en eau en préservant les zones humides, en respectant les prescriptions à l'intérieur des périmètres de protection de captage, en veillant à la conformité des systèmes de traitement des eaux usées.
- Veiller à une utilisation économe du sol, ressource première de l'agriculture.
- Etudier les possibilités de développer les énergies alternatives comme la filière bois-énergie, la géothermie, l'éolien, le solaire ou la biomasse méthanisable...
- Prendre en compte les risques d'inondation du PPRi Loire mais aussi dans les secteurs bâtis près de l'Aubois.

## **Préserver la qualité des paysages et l'identité rurale du territoire**

### A l'échelle du grand paysage

- Préserver l'identité et les particularités des unités paysagères dans le développement à venir.

### A l'intérieur des unités paysagères

- Préserver l'équilibre entre les milieux urbanisés et les espaces naturels ou dédiés à l'activité agricole en favorisant les efforts sur l'investissement des surfaces disponibles dans les espaces déjà urbanisés et en limitant la consommation d'espace agricole ou naturel.
- Veiller à la lisibilité des entités bâties et les « respirations » ou « fenêtres » donnant à voir le territoire à proximité.

### Au niveau des bourgs et hameaux

- Préserver les enveloppes végétales caractéristiques des bourgs et les étendre aux nouvelles zones urbanisées.
- Veiller à une insertion paysagère qualitative des constructions.
- Adapter l'urbanisation à son territoire et à ses paysages, en prenant en compte la morphologie générale des bourgs de manière à s'intégrer au tissu existant et à poursuivre un développement harmonieux de ces espaces.
- Conserver un lien entre l'urbain et son territoire au cœur même de l'urbanisation (trame verte et bleue, trames végétales préexistantes, éléments végétaux significatifs, etc.).
- Mettre en place des préconisations paysagères au niveau des secteurs identifiés comme sensibles (plantations de haies...).

- Prendre en compte, dans le cadre d'une extension ou d'un nouvel aménagement, la qualité des paysages proches ou lointains (prise en compte des cônes de vue ou du principe de co-visibilité).

#### A l'échelle de l'élément particulier

- Préserver les éléments de paysage contribuant à la qualité des espaces publics (arbres, alignements, espaces enherbés, cours d'eau, ripisylves, étangs, bosquets, mares, etc...).
- Maintenir les chemins quand ils sont le support d'une trame végétale et qu'ils ont une utilité en termes de liaison ou de découverte du paysage.

#### **Maintenir et valoriser l'identité patrimoniale**

L'attractivité du territoire des Portes du Berry entre Loire et Val d'Aubois provient de la qualité de ses paysages et de son patrimoine, aussi bien pour les habitants que pour les touristes.

- Améliorer la connaissance du patrimoine et veiller à sa protection,
- Assurer une bonne intégration des constructions au sein de l'architecture locale,
- Préserver les caractéristiques du bâti traditionnel des villages du Chautay, de La Chapelle-Hugon, Germigny-l'Exempt, Menetou-Couture et le hameau du Poids de Fer à Jouet-sur-l'Aubois,
- Préserver le bourg d'Apremont-sur-Allier et encadrer son évolution.

#### **Développer une stratégie touristique basée sur les atouts du territoire**

- Protection et mise en valeur du patrimoine et des paysages
  - ✓ Repérer et préserver le patrimoine bâti et naturel,
  - ✓ Favoriser la reconversion d'anciens bâtiments agricoles en gîtes, chambres d'hôtes pour créer de nouveaux hébergements tout en valorisant le patrimoine,
  - ✓ Prolonger le maillage du territoire en liaisons douces (chemins de randonnée pédestre, boucles cyclables en lien avec la Loire à vélo, circuits de randonnée équestre, canoés...).
- Développement des activités de loisirs pour les habitants tout en contribuant au tourisme vert.
  - ✓ Conforter les activités équestres comme une part de l'identité du territoire : permettre l'évolution des nombreux centres équestres, des élevages, dressage, entraîneur de chevaux de course, ...
  - ✓ Soutenir le développement du golf de Saint-Hilaire-de-Gondilly, en particulier en permettant l'implantation d'hébergement de loisirs,
  - ✓ Poursuivre la mise en valeur du Plan d'eau de Robinson et du camping, en particulier en permettant l'implantation d'hébergement de loisirs,
  - ✓ Autoriser le camping à la ferme pour diversifier l'hébergement et mettre en valeur le caractère rural du territoire,
  - ✓ Accompagner l'aménagement du canal de Berry (itinéraire cyclable),
  - ✓ Permettre le développement du tourisme fluvial (agrandissement ou création de halte fluviale...),
  - ✓ S'appuyer sur la stratégie d'animation touristique du Pays basée sur le tourisme industriel,
  - ✓ Permettre le développement des activités du Parc Floral, point d'attraction majeur du territoire.

## **Conforter le niveau d'équipements**

- Conforter les pôles commerciaux existants de La Guerche-sur-l'Aubois et Jouet-sur-l'Aubois.
- Maintenir voire développer l'offre en termes d'équipements, de services et de commerces dans les pôles de centralité, de proximité ou de développement.
- Permettre le développement des équipements communaux et le maintien ou l'implantation de commerces de proximité.
- Améliorer la mobilité en favorisant la pratique du covoiturage.
- Favoriser l'accès aux nouvelles technologies et en particulier au réseau à haut débit.
- Soutenir les projets de production d'énergie.

## **Protéger l'activité agricole**

### Garantir la pérennité et le dynamisme agricole :

- Affirmer la vocation agricole du territoire pour assurer la préservation des terres et permettre le développement des exploitations existantes et l'installation de nouvelles.
- Préconiser un mode de développement basé sur le comblement des dents creuses à l'intérieur de l'enveloppe urbaine et une extension limitée et organisée sur les villages et hameaux de manière à limiter l'impact sur la consommation de terres agricoles.

### Maintien de conditions techniques favorables à l'exploitation :

- Limiter le mitage au sein de l'espace agricole pour ne pas contraindre le développement de l'activité de sièges d'exploitation agricole par le rapprochement d'habitations.
- Favoriser dans la mesure du possible le déplacement des engins agricoles et leur accès aux parcelles exploitées.

### Permettre l'évolution et la diversification des activités agricoles :

- Permettre la reconversion des bâtiments agricoles en les repérant pour autoriser leur reconversion en habitation ou pour une vocation touristique (gîte, chambre d'hôtes...).
- Autoriser les bâtiments pour la commercialisation des produits en cas de développement de circuits courts (vente de fruits et légumes aux particuliers...) ou de transformation de produits (fromages...).
- Soutenir les projets de production d'énergie des agriculteurs.

## **Mettre en place les conditions pour accueillir des activités économiques**

- S'inscrire dans une dynamique d'aide aux activités existantes, de soutien des projets de développement ou d'implantation de nouvelles d'activités.
- Axer le développement majeur des zones d'activités artisanales et industrielles sur les pôles :
  - ✓ Développer la zone d'activités intercommunale de la Guerche-sur-l'Aubois en prévoyant les possibilités de développement,
  - ✓ Prévoir des réserves à long terme pour des projets de plus grande envergure,
  - ✓ Identifier les zones d'activités existantes en les classant en Ue.

- Assurer une bonne répartition sur le territoire de petites zones artisanales, sans multiplier démesurément les sites d'implantation : Les Fourmis à Cuffy, Patinges à Torteron, le Port à Jouet-sur-l'Aubois et seulement une nouvelle zone à Marseilles-les-Aubigny .
- Prévoir l'extension de la zone d'activités commerciales à La Guerche-sur-l'Aubois.
- Permettre l'implantation d'activités de bureaux, commerces, services mais aussi activités industrielles ou artisanales n'entraînant pas de nuisances exagérées pour le voisinage, sur l'ensemble du territoire, dans les groupes bâtis.
- Favoriser l'implantation de projets innovants en matière de production d'énergie.
- Améliorer la desserte en haut débit pour être plus attractif pour les entreprises et pour favoriser le développement du télétravail (région parisienne très accessible par l'A 77).
- Être prêt à saisir toutes les opportunités d'implantation d'entreprises ayant des besoins spécifiques, même en dehors des zones existantes, notamment aux abords de la voie ferrée et du canal.

## **Maintenir le territoire dans une dynamique de croissance de la population**

### Répondre à la demande en logements

Les besoins en logements sont estimés à 360 logements d'ici 2035.

- 245 logements pour compenser le desserrement des ménages
- 45 logements pour le renouvellement du parc ancien
- 50 logements vacants remobilisés (20% des logements vacants mobilisables)
- ➔ Point zéro : 240 logements
- ➔ Taux de croissance de 0,11% : 120 logements
- ➔ **Besoin total de 360 logements**

### Proposer une offre de logements diversifiée

- Proposer des types de logements variés :
  - ✓ pour accueillir des catégories de population diversifiées,
  - ✓ pour permettre un parcours résidentiel complet sur le territoire.

## **S'appuyer sur l'armature actuelle du territoire pour répartir les possibilités de construire :**

On peut distinguer différents niveaux de développement entre les communes selon leur attractivité :

- La Guerche-sur-l'Aubois, en tant que pôle de centralité, fera l'objet d'un développement majeur ;
- Jouet-sur-l'Aubois, pôle de proximité, pourra se développer avec plusieurs grands secteurs de projet ;
- Cuffy et Cours-les-Barres sont des communes de développement récent qui souhaitent poursuivre leur dynamique de développement ;
- Sur les autres communes, l'objectif est de permettre un développement mesuré.

## Une organisation territoriale rationnelle pour éviter la dispersion du bâti

Le PLUi veut maîtriser l'évolution des bourgs, villages et hameaux pour réduire le mitage et préserver leur identité rurale. Ainsi, l'urbanisation est proportionnée au type de groupes bâtis :

- Développement des bourgs prioritaires
- Développement hors des bourgs limité aux groupes bâtis d'une certaine importance :
  - Villages (groupe bâti ancien de taille importante à l'exemple de Feuillarde, à Menetou-Couture)
  - Hameaux historiques (structurés autour d'un noyau ancien, comme Beurenard, à Saint-Hilaire-de-Gondilly)
  - Hameaux développés plus récemment (regroupement de plusieurs écarts sans structure traditionnelle de village à l'image des Loges, à Marseilles-les-Aubigny)
- Maîtriser l'urbanisation hors des bourgs et des hameaux en n'autorisant que l'agrandissement des constructions existantes et la construction de leurs annexes :
  - Ecart agricoles (sauf constructions nécessaires à l'exploitation agricoles)
  - Ecart de quelques constructions (généralement moins de 5 habitations)
  - Constructions isolées.
- Autoriser de manière exceptionnelle des STECAL autorisant les constructions (sous conditions d'implantation, de hauteur et de densité) pour répondre à un projet identifié (développement d'une activité, d'hébergement de loisirs, projet d'activité de loisirs...).

## Un développement équilibré entre densification et extension urbaine

Le projet du PLUi a fait le choix d'un mode de développement basé sur le renouvellement urbain et le comblement des dents creuses, complété par des extensions limitées, dans la logique du développement des groupes bâtis identifiés. Des projets de plus grande ampleur viendront compléter l'urbanisation pour répondre aux besoins en logements.

Sur les bourgs, villages et hameaux, l'urbanisation pourra se faire de différentes manières :

- Complements des dents creuses à l'intérieur de l'enveloppe urbaine  
Dents creuses identifiées : 49 hectares  
Objectif de mobilisation au sein de l'enveloppe urbaine fixé à 50%, soit 22 ha, avec 10% de voirie.
- Extension urbaine mesurée dans le prolongement du bâti  
Surfaces en extension : 18 hectares  
Avec 30% de rétention foncière : 12,5 hectares et avec 10% de voirie : 11 hectares.
- Urbanisation d'ensemble sur des secteurs à projet identifiés  
Surfaces de secteurs à projet : 16 hectares  
Avec 30% de rétention foncière : 11 hectares et avec 25% de voirie : 8 hectares.

Ainsi, l'urbanisation se fera pour un peu plus de la moitié à l'intérieur de l'enveloppe urbaine.

## Des densités différenciées selon les secteurs

- Encourager une plus grande densité dans les constructions futures.
- Possibilité d'imposer une densité minimale sur certains secteurs « à projet ».

## Favoriser la rénovation et le changement de destination du patrimoine agricole bâti

### Objectifs de modération de la consommation d'espace

En résumé, les objectifs de modération de la consommation d'espaces sont :

- Proportionner l'urbanisation à la taille du groupe bâti : Ainsi, le développement est adapté à la morphologie urbaine, dans la continuité du mode d'urbanisation antérieur et il correspond aussi au niveau d'équipements de la commune.
- Encourager une densité plus importante que celle observée dans la construction sur les dix dernières années. Le rapport de présentation a constaté une taille de parcelles supérieure à 2 000 m<sup>2</sup> mais le PADD a la volonté de réduire la consommation d'espace en encourageant une plus grande densité.  
**Objectif chiffré : réduire d'au moins 1 000 m<sup>2</sup> la superficie moyenne des parcelles.**  
Ainsi, on retiendra une taille moyenne de parcelles de :
  - 1 250 m<sup>2</sup> sur les parcelles isolées, en dents creuses à l'intérieur de l'enveloppe urbaine soit une densité de 8 logements à l'hectare,
  - 1 400 m<sup>2</sup> sur les parcelles isolées en extension hors des limites de la zone bâtie actuelle, soit une densité de 7 logements à l'hectare,
  - 1 000 m<sup>2</sup> sur les secteurs à projet où une densité plus importante pourra être appliquée dans le cadre des orientations d'aménagement et de programmation qui vont venir encadrer l'urbanisation de ces secteurs, soit une densité de 10 logements à l'hectare. Par ailleurs, sur ces secteurs, 10% de la surface sera prévue pour la viabilisation.
- Lutter contre l'étalement urbain en investissant les dents creuses et en limitant les extensions urbaines.  
**Objectif chiffré : Répondre à 50 % des besoins en logements en investissant les dents creuses.**
- Réduire l'urbanisation diffuse en diminuant les possibilités d'extension urbaine et en encadrant l'urbanisation avec une densité minimale sur les secteurs les plus larges (secteurs à projet) de manière à éviter l'implantation de constructions isolées déconnectées de l'urbanisation existante.
- Limiter la dispersion du bâti en concentrant l'urbanisation sur les groupes bâtis majeurs (bourgs, villages, hameaux) et en n'autorisant pas de nouvelles constructions sur les écarts ou en continuité des constructions isolées (à l'exception des annexes des constructions existantes et de leur extension).
- Limiter la consommation excessive des espaces agricoles, naturels et forestiers en réduisant les zones constructibles à vocation d'habitat par rapport aux précédentes possibilités de construire.  
**Objectif chiffré : Réduire les zones à vocation d'habitat de plus de 70%.**  
**Objectif chiffré : Limiter les surfaces à vocation d'habitat en extension immédiate à moins de 40 ha et les surfaces en extension à long terme à moins de 10 ha.**



#### 4 – Estimation de la capacité d'accueil en logements

En fonction des densités retenues selon les secteurs, le nombre de logements potentiels est estimé à :

- Dents creuses mobilisables : **177 logements** avec 22 ha mobilisables (hors rétention 50% et voirie) sur 49 ha (densité de 8 logements à l'hectare, -10% de voirie)
- Parcelles en extension hors secteurs à projet : **81 logements** avec 11 ha mobilisables (hors rétention 30% et voirie) sur 18 ha (densité de 7 logements à l'hectare, -10% de voirie)
- Secteurs à projet : **100 logements** avec 8 ha mobilisables (hors rétention 50% et voirie) sur 16 ha (densité de 10 logements à l'hectare, -25% pour la voirie).

Ainsi, au total le PLU devrait permettre de créer environ **360 logements**.

COMMUNES	Dents creuses mobilisables			Parcelles en extension hors secteurs à projet			Secteurs à projet		
	Surfaces disponibles en densification (surfaces brutes)	Dents creuses mobilisables (50%) et 10% de voirie	Nombre de constructions (8 constructions/ha)	Surfaces en extension en U (hors secteurs à projet) (surfaces brutes)	Parcelles mobilisables (30% de rétention) et 10% de voirie	Nombre de constructions (7 constructions/ha)	Surfaces des secteurs à projet (surfaces brutes)	Surfaces mobilisables (2/3 des surfaces) et 25% de voirie	Nombre de constructions (10 constructions/ha)
<b>Pôle de centralité :</b> La Guerche-sur-l'Aubois	17,22 ha	7,75 ha	62	1,35 ha	0,85 ha	6	2,59 ha	1,29 ha	17
<b>Pôle de proximité :</b> Jouet-sur-l'Aubois	7,46 ha	3,36 ha	27	1,54 ha	0,97 ha	7	4,28 ha	2,14 ha	29
<b>Pôles relais</b>									
Cours-les-Barres	4,68 ha	2,11 ha	17	2,84 ha	1,79 ha	13	2,88 ha	1,44 ha	19
Cuffy	6,68 ha	3,01 ha	24	3,35 ha	2,11 ha	15	2,26 ha	1,19 ha	16
<b>Communes rurales</b>	<b>13,17 ha</b>	<b>5,93 ha</b>	<b>47</b>	<b>9,01 ha</b>	<b>6,31 ha</b>	<b>39</b>	<b>4,04 ha</b>	<b>2,02 ha</b>	<b>19</b>
La Chapelle-Hugon	3,60 ha	1,62 ha	13	1,90 ha	1,20 ha	8			
Le Chautay	0,78 ha	0,35 ha	3	1,12 ha	0,71 ha	5			
Germigny-L'Exempt	0,93 ha	0,42 ha	3	0,85 ha	0,54 ha	4	0,81 ha	0,40 ha	4
Marseilles-les-Aubigny	1,03 ha	0,46 ha	4	0,68 ha	0,43 ha	2	0,80 ha	0,40 ha	4
Menetou-Couture	1,59 ha	0,72 ha	6	0,45 ha	0,28 ha	2	0,67 ha	0,33 ha	3
St-Hilaire-de-Gondilly	2,25 ha	1,01 ha	8	2,51 ha	1,58 ha	11			
Torteron	2,99 ha	1,35 ha	11	1,50 ha	0,95 ha	7	1,76 ha	0,88 ha	8
<b>TOTAL</b>	<b>49,21 ha</b>	<b>22,14 ha</b>	<b>177</b>	<b>18,09 ha</b>	<b>11,40 ha</b>	<b>81</b>	<b>16,05 ha</b>	<b>8,07 ha</b>	<b>100</b>