



Plan local d'urbanisme Commune de Graçay NOVEMBRE 2015

Pièce 1 – Rapport de présentation

Procédure prescrite le : 01.03.2010

arrêtée le : 30.11.2015

mise à l'enquête publique le : _____

approuvée le : _____

Bureau d'études techniques J2DAO



Tél 0248520696
Télécopie /

7, Rue Louis bouffault
18310 GRACAY

www.j2dao.com
contact@j2dao.com

Table des matières

INTRODUCTION	1
Contenu du rapport de présentation	1
Présentation générale de la commune	1
Département	2
Intercommunalité : Communauté de Communes Vierzon-Sologne-Berry	2
Pays de Vierzon	2
Bilan du POS	3
Chronologie	3
Les objectifs du POS initial	3
Les objectifs de la révision du POS	4
Le zonage	4
DIAGNOSTIC COMMUNAL	7
Sommaire	7
Partie 1 : Diagnostic socio-économique	7
Partie 2 : Diagnostic environnemental	7
Partie 3 : Documents régionaux	7
JUSTIFICATION DES ORIENTATIONS DU PADD	195
La mise en œuvre d'une stratégie globale d'aménagement	195
Protection des espaces naturels agricoles et forestiers et préservation ou remise en état des continuités écologiques	195
Préservation du patrimoine	195
Le respect des principes fondamentaux de l'urbanisme durable	196
Le principe d'équilibre dans l'aménagement :	196
Le principe de mixité urbaine et sociale :	196
Le principe de respect de l'environnement :	197
EXPOSE DES MOTIFS	198
De la délimitation des zones	198
Caractère de la zone Ua	198
Caractère de la zone Ub	199
Caractère de la zone Uj	199
Caractère de la zone UI	200

Table des matières

Caractère de la zone UL	201
Caractère de la zone 1AU	201
Caractère de la zone 2AU _i	202
Caractère de la zone A	203
Caractère de la zone N	204
Nouvelles appellations de zones et nouvelle répartition des superficies	205
Potentiel de surface de terrains disponibles à la construction (« Dent creuse »)	207
Des règles applicables	213
EVALUATION DES INCIDENCES DU PLU	215
Sur les milieux naturels	215
Contexte	215
Incidences du projet	216
Mesures compensatoires ou d'accompagnement	216
Sur le patrimoine bâti et culturel	216
Contexte	216
Incidences du projet	217
Mesures compensatoires ou d'accompagnement	217
Sur la démographie	217
Contexte	217
Incidences du projet	217
Mesures compensatoires ou d'accompagnement	218
Sur l'économie	218
Contexte	218
Incidences	218
Mesures compensatoire ou d'accompagnement	218
La prise en compte des risques et nuisances	219
Contexte	219
Incidences	219
Mesures compensatoire ou d'accompagnement	220

INTRODUCTION

Contenu du rapport de présentation

Conformément à l'article R. 123-2 du Code de l'urbanisme, le rapport de présentation du PLU :

1. Expose le diagnostic prévu au premier alinéa de l'article L. 123.1-2 du Code de l'Urbanisme.
2. Analyse l'état initial de l'environnement ;
3. Explique les choix retenus pour établir le projet d'aménagement et de développement durable, expose les motifs de la délimitation des zones, des règles qui y sont applicables et des orientations d'aménagement. Il justifie l'institution des secteurs des zones urbaines où les constructions ou installations d'une superficie supérieure à un seuil défini par le règlement sont interdites en application du a) de l'article L. 123-2 ;
4. Évalue les incidences des orientations du plan sur l'environnement et expose la manière dont le plan prend en compte le souci de sa préservation et de sa mise en valeur.

S'agissant d'une révision, le rapport de présentation est complété par l'exposé des motifs des changements apportés.

Présentation générale de la commune

La commune de Graçay est située dans le département du Cher et la région du Centre.

La commune s'étend sur 31,8 km² et compte 1 557 habitants (source INSEE) depuis le dernier recensement de la population datant de 2009. Avec une densité de 48,9 habitants par km², Graçay a subi une baisse de 0,32% de sa population par rapport à 1999.

Entouré par les communes de Nohant-en-Graçay (18), Saint-Outrille (18) et Reboursin (36), Graçay est situé à 18,8 km de Vierzon.

La commune est traversée par les rivières du Fouzon et du Pozon.

Elle comprend à son extrémité Sud-Est une courte section de l'autoroute A20, avec un échangeur au lieu-dit La Plaisance.

Département

Graçay fait partie de l'arrondissement de Vierzon et du canton Vierzon-II depuis décembre 2015.



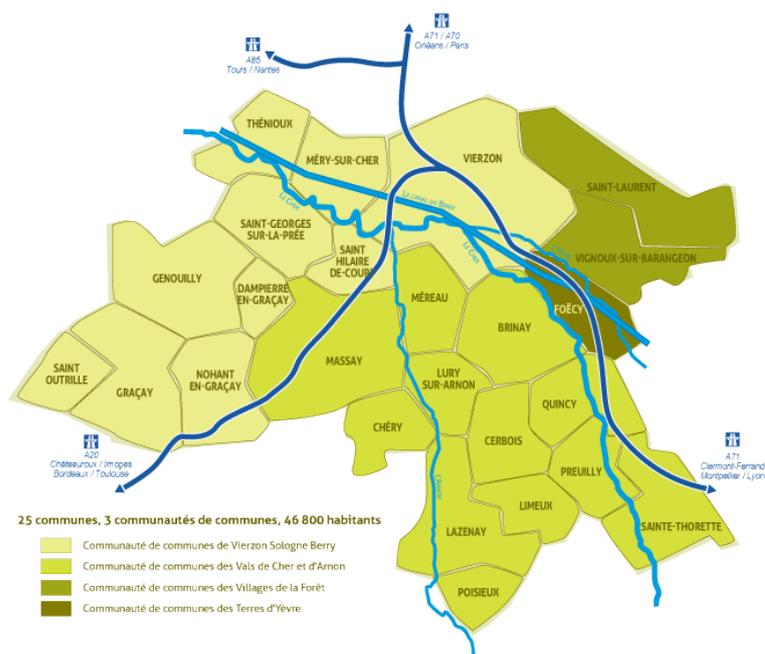
Intercommunalité : Communauté de Communes Vierzon-Sologne-Berry

La communauté de communes Vierzon-Sologne-Berry est née le 1er janvier 2013 suite à la fusion de la communauté de communes Vierzon, Pays des Cinq Rivières et de la communauté de communes des Vallées Vertes du Cher Ouest.

Elle comprend les communes de Dampierre-en-Graçay, Graçay, Genouilly, Méry-sur-Cher, Nohant-en-Graçay, Saint-Georges-sur-la-Prée, Saint-Hilaire-de-Court, Saint-Outrille, Thénieux et Vierzon.

Elle a pour compétences :

- Le développement économique
- Les activités touristiques
- La gestion des déchets
- La Direction du Pôle rural
- La Voirie/Bâtiment



Pays de Vierzon

Situé à l'Ouest du Département du Cher, le Pays de Vierzon est porté par le Syndicat Mixte du Pays de Vierzon, créé par arrêté préfectoral du 30 avril 1997, et auquel adhèrent 25 communes, le Conseil Départemental du Cher ainsi que 3 communautés de Communes : les Vals de Cher, d'Arnon et Vierzon Sologne Berry et Villages de la Forêt.

Le Pays de Vierzon compte environ 45 400 habitants répartis sur un territoire structuré autour de la ville de Vierzon.

La charte de développement, finalisé en 1998, a été réactualisée en 2006. Elle met l'accent sur le développement économique et l'emploi, l'attractivité du

territoire et le développement des services.

Ses grands axes sont :

Axe1 : Redynamiser l'activité économique et l'emploi par un travail sur les filières

Objectifs:

- Soutenir les filières existantes et celles en devenir
- Soutenir les différents moyens d'accompagnement des filières
- Renforcer le tissu des TPE PMI-PME
- Orienter la politique de l'insertion vers le marché de l'emploi et les entreprises

Axe 2 : Accroître l'attractivité du territoire

Objectifs :

- Améliorer l'accueil
- Développer l'économie du tourisme et des loisirs
- Profiter d'un environnement remarquable et l'utiliser comme vecteur d'attractivité du territoire

Axe 3 : Développer les services

Objectifs :

- Augmenter les services offerts à la jeunesse et aux seniors en priorité
- Développer les services et équipement de proximité

Bilan du POS

Chronologie

Le plan d'occupation des sols initial a été rendu public le 16 Novembre 1987 et approuvé le 20 Avril 1988.

Il a fait l'objet d'une révision prescrite le 25 Novembre 1992 et approuvée le 11 Mars 2002 qui prend en compte les ajustements de la planification urbaine de la commune, et plus spécialement les secteurs ouverts à une urbanisation future. Elle tirait également les enseignements de l'inondation de décembre 1999.

Une modification a été apportée et approuvée le 08 Mars 2004 et le 24/02/2014.

Le 01^{er} Mars 2010, le conseil municipal a prescrit la révision du POS et par voie de conséquences l'élaboration du PLU.

Les objectifs du POS initial

- Protéger les terres cultivables de l'urbanisation dispersée afin de préserver l'économie agricole.

- Protéger les vallées du Fouzon et du Pozon pour la qualité des paysages qu'elles offrent et en raison des risques d'inondation.
- Regrouper les nouvelles constructions à proximité des habitations existantes afin de rentabiliser au mieux les équipements existants ou à créer, en particulier le réseau d'assainissement.

Les objectifs de la révision du POS

La réflexion était articulée autour de 5 points :

- Redynamiser la zone périphérique urbaine
- Prendre en compte la non-utilisation des zones d'urbanisation future définies à l'extérieur de la zone urbaine
- Tirer profit de la présence de l'autoroute pour créer un secteur attractif
- Souligner le caractère architectural des hameaux
- Actualiser le règlement d'urbanisme

Le zonage

Cf. carte du POS révisé en page 06

Les zone urbaines

Zone UB – 15.24 ha

Elle délimite le bourg ancien de Graçay.

Zone UD – 77.28 ha

Elle couvre les secteurs anciens extérieurs au bourg et les secteurs qui ont fait l'objet d'une urbanisation récente sous la forme d'un tissu pavillonnaire de faible densité.

Zone UE – 11.85 ha

C'est une zone réservée aux activités industrielles, artisanales ou commerciales et disponible rapidement.

Zone NB – 75.065 ha

Elle délimite les secteurs d'habitats diffus extérieurs au bourg et les principaux hameaux de la commune

Les zones à aménager

Zone NA a – 8.96 ha

Elle couvre les secteurs à aménager pour l'habitat.

Zone NA b – 2.66 ha

Elle représente les secteurs à aménager pour les activités

Zone NAc – 1.60 ha

Elle représente les secteurs à aménager pour l'implantation d'équipements touristiques, culturels, artisanaux ou de loisirs près de l'échangeur de l'autoroute A20, à Plaisance.

Les zones naturelles protégées

Zone NC – 2 75.285 ha

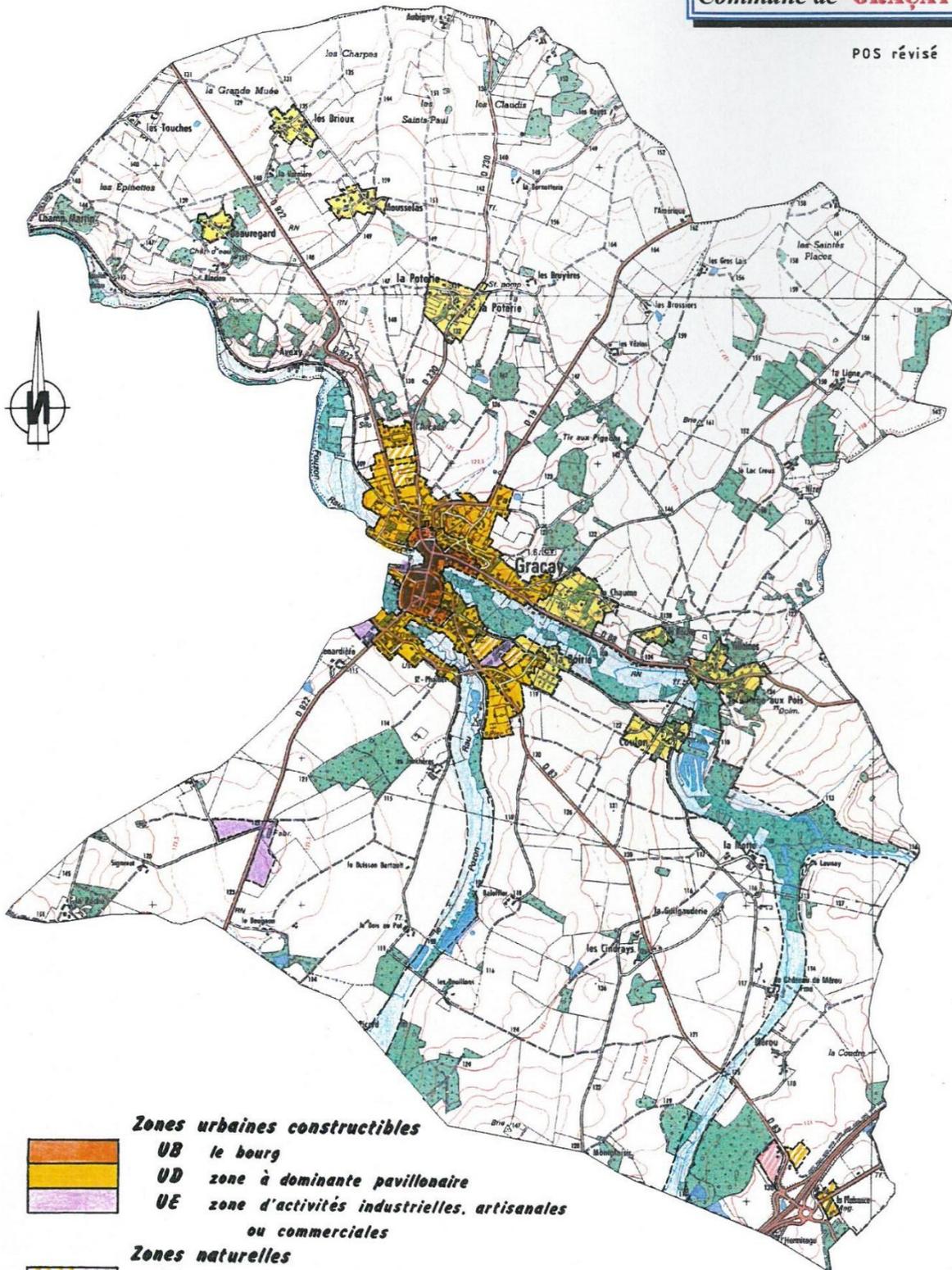
Cette zone est réservée aux activités agricoles avec une zone NC1 (1.70 ha) où sont autorisées les activités motorisées.

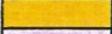
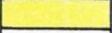
Zone ND – 223.22 ha

Elle couvre la zone de protection des vallées du Fouzon et du Pozon avec un secteur NDa pour le terrain de camping.

Commune de **GRACAY**

POS révisé



- Zones urbaines constructibles**
-  **UB** le bourg
 -  **UD** zone à dominante pavillonnaire
 -  **UE** zone d'activités industrielles, artisanales ou commerciales
- Zones naturelles**
-  **NA** zone d'urbanisation future
 -  **NB** zone naturelle constructible
 -  **NC** zone d'activité agricole
 -  **ND** zone inondable des vallées du Fouzon et du Pot



DIAGNOSTIC COMMUNAL

Cette partie du document a été rédigée par le cabinet ATEL en partenariat avec ECO SAVE en Septembre 2013.



Sommaire

BUREAU D'ETUDES
CABINET D'AUDIT
JURIDIQUE

eco



SAVE

Société d'Action et de
Veille Environnementale

Partie 1 : Diagnostic socio-économique

Partie 2 : Diagnostic environnemental

Partie 3 : Documents régionaux

JUSTIFICATION DES ORIENTATIONS DU PADD

La mise en œuvre d'une stratégie globale d'aménagement

La commune de Graçay a souhaité organiser sa réflexion stratégique en matière d'aménagement, autour de différents axes, visant à répondre au souci de préserver au mieux cadre environnemental et qualité de vie, tout en prenant en considération l'ensemble des contraintes et servitudes préexistantes.

Protection des espaces naturels agricoles et forestiers et préservation ou remise en état des continuités écologiques

La politique d'aménagement et de développement retenue s'appuie tout d'abord sur une prise en compte des sensibilités paysagères locales par une volonté de préservation d'espaces naturels qualitatifs au niveau de sa biodiversité et de son caractère patrimonial:

- ✓ la vallée du Fouzon et ses affluents
- ✓ les pelouses
- ✓ les boisements hors peupleraies
- ✓ les zones humides telles que celles des marais des Grands Moulins

La commune souhaite également protéger les exploitations agricoles sans limiter leur développement en préservant les terres nécessaires à cette activité.

Préservation du patrimoine

Le patrimoine bâti de la commune est important et remarquable. C'est pourquoi la collectivité s'engage dans la préservation des éléments dits « historiques » avec les périmètres de protection mais aussi les maisons de caractères sans oublier les éléments de petit patrimoine disséminés sur la commune (four à pain, fontaine, ...)

La collectivité a également recherché à privilégier une densification et une reconquête d'espaces internes à l'enveloppe urbaine existante, dans un double souci de :

- ✓ comblement des dents creuses du centre bourg,
- ✓ valorisation ou revalorisation de l'architecture existante y compris avec un traitement paysager afin de rester dans l'esprit des continuités écologiques.

Le respect des principes fondamentaux de l'urbanisme durable

Les orientations d'aménagement retenues par la collectivité s'organisent autour de 6 thématiques principales que sont :

- ✓ l'ancrage territorial
- ✓ le développement démographique et résidentiel
- ✓ le développement économique
- ✓ la gestion des transports et déplacements
- ✓ la préservation de l'environnement (cadre de vie et patrimoine ; principes du schéma Régional Climat Air Energie)
- ✓ la prise en compte des risques et nuisances.

Les réflexions communales se sont attachées à respecter les principes fondamentaux retranscrits dans le cadre réglementaire de l'urbanisme.

Le principe d'équilibre dans l'aménagement :

Il doit permettre de mieux concilier le développement urbain et la préservation des espaces naturels et agricoles en trouvant un équilibre entre le renouvellement urbain (développement de la ville sur elle-même) et l'extension urbaine (développement de l'espace péri-urbain).

Mise en œuvre du principe :

Il se traduit par une recherche d'équilibre entre espaces ruraux à préserver et espaces urbanisés à conforter.

Pour ce faire la commune a limité l'ouverture des terrains à l'urbanisation au bourg de Graçay en excluant toute nouvelle construction dans les hameaux alentours.

Les terres agricoles seront ainsi préservées.

Le principe de mixité urbaine et sociale :

Il conduit à rechercher une multifonctionnalité des espaces urbains (habitat, commerces, bureaux) et une plus grande diversité des populations au sein des mêmes quartiers.

Mise en œuvre du principe :

2 projets de lotissement portés par l'OPH du Cher, au Nord et au Sud Est de la commune permettront la création de 5 logements, 23 parcelles à construire et l'implantation d'une nouvelle gendarmerie avec 6 logements de fonction permettant ainsi d'occuper 2 zones « creuses » de l'agglomération avec une mixité de population.

Le principe de respect de l'environnement :

Il se traduit par la préservation des ressources naturelles, la prévention des risques et des nuisances et la préservation du cadre de vie, par une utilisation économe et intelligente de l'espace, afin de limiter les besoins de déplacements et de protéger les paysages et le patrimoine bâti.

Mise en œuvre du principe :

La commune souhaite modérer la consommation d'espaces en limitant un objectif de 5 constructions neuves par an et ainsi encourager les réhabilitations existantes.

La collectivité, avec la mise en place des trames verte et bleu, s'engage dans la préservation des réservoirs de biodiversité et de leur corridor écologique.

EXPOSE DES MOTIFS

De la délimitation des zones

Le territoire est décomposé en 7 grandes zones réglementaires, éditées dans le respect du code de l'urbanisme.

Des secteurs complémentaires ont cependant été mis en œuvre afin de prendre en considération les spécificités locales.

Caractère de la zone Ua

Il s'agit d'une zone urbaine à caractère central, d'habitations et de services.

Ce caractère est traduit par la forte densité des constructions, et leur implantation, généralement en ordre continu le long des voies. Cette zone s'étend sur le centre ancien historique du bourg.

Situation :

Elle occupe la partie centrale du bourg. Sont exclues de cette zone les vallées du Fouzon.

Fonction :

La zone urbaine comprend les sites et espaces aujourd'hui majoritairement urbanisés et présentant des fonctions diverses et mixtes que la collectivité souhaite renforcer : habitat, commerces, services, entreprises, équipements Elle est constructible immédiatement et est desservie par l'ensemble des réseaux techniques (eau potable, défense incendie, électricité). Les réseaux d'assainissement collectif sont présents dans la partie centrale du bourg.

Motivations de classement :

Les contours de la zone urbaine ont été délimités en cohérence avec les limites historiques du centre bourg.

Le classement est ici justifié par le fait que les sites présentent un niveau élevé d'équipement complété par la présence d'accès, contexte qui relève uniquement de la réglementation de la zone urbaine.

Superficie au PLU :

La zone Ua représente une superficie totale de 9.6 ha. Elle occupe 0.3 % du territoire.

Spécificités :

La zone Ua est par nature constructible. Elle comprend des espaces urbanisés présentant une forte empreinte historique et patrimoniale reconnue et protégée dans le cadre des périmètres de protection qui encerclent les monuments historiques.

Caractère de la zone Ub

Il s'agit d'une zone urbaine à caractère périphérique, d'habitations et de services.

Ce caractère est traduit par une moyenne à forte densité des constructions, et une implantation, généralement en ordre continu le long des voies. Cette zone s'étend sur les quartiers périphériques du centre ancien historique du bourg.

Situation :

Elle est répartie de manière assez homogène le long des Routes Départementales traversant l'agglomération. Sont exclues de cette zone les vallées du Fouzon et du Pozon.

Fonction :

La zone urbaine comprend les sites et espaces aujourd'hui majoritairement urbanisés et présentant des fonctions diverses et mixtes que la collectivité souhaite renforcer : habitat, commerces, services, entreprises, équipements Elle est constructible immédiatement et est desservie par l'ensemble des réseaux techniques (eau potable, défense incendie, électricité). Les réseaux d'assainissement collectif sont présents dans la partie centrale du bourg. A l'extérieur du centre-bourg, les habitations doivent être raccordées à un système d'assainissement individuel.

Motivations de classement :

Les contours de la zone urbaine ont été délimités en cohérence avec les limites bâties existantes du bourg.

Certains secteurs Ub peuvent être densifiés et sont au jour d'application du PLU vierge de toute construction. Le classement est ici justifié par le fait que les sites présentent un niveau élevé d'équipement complété par la présence d'accès, contexte qui relève uniquement de la réglementation de la zone urbaine.

Superficie au PLU :

La zone Ub représente une superficie totale de 90.5 ha. Elle occupe 2.84 % du territoire.

Caractère de la zone Uj

Il s'agit d'une zone urbaine correspondant à des jardins.

Cette zone s'étend essentiellement sur les quartiers périphériques du bourg.

Situation :

Elle est répartie de façon aléatoire en partie Nord des quartiers extérieurs au bourg historique.

Fonction :

Cette zone est utilisée pour des jardins

Motivations de classement :

Les contours de cette zone urbaine ont été délimités en cohérence avec les activités existantes sur les parcelles et en fonction de la topographie du terrain les rendant parfois inconstructible. Cette zone a été créée pour conserver le caractère de jardin aux parcelles concernées et ainsi préserver un "poumon vert" au bourg de Graçay.

Superficie au PLU :

La zone Uj représente une superficie totale de 6.93 ha. Elle occupe 0.22% du territoire.

Spécificités :

La zone Uj est par nature inconstructible hormis pour des abris de jardin de moins de 15m².

Caractère de la zone UI

Il s'agit d'une zone d'activités industrielles, artisanales ou commerciales.

Situation :

Ils existent 2 zones économiques existantes :

- ✓ Saint Antonin au Sud-ouest du bourg
- ✓ Les Noirats au Sud du bourg

Fonction :

Cette zone est réservée aux constructions et installations de type industrielles, artisanales ou commerciales. Elle est constructible immédiatement et est desservie par l'ensemble des réseaux techniques (eau potable, défense incendie, électricité). Lorsque que les réseaux d'assainissement collectif n'existent pas, les constructions doivent être raccordées à un système d'assainissement individuel.

Motivations de classement :

Les contours de cette zone sont en l'état actuel et en cohérence avec les activités existantes sur les parcelles.

Superficie au PLU :

La zone UI représente une superficie totale de 2.55 ha. Elle occupe 0.08 % du territoire.

Spécificités :

La zone UI est par nature constructible. Elle est dédiée à l'accueil et au fonctionnement d'activités économiques.

Caractère de la zone UL

Il s'agit d'une zone réservée aux activités liées au tourisme et aux loisirs.

Situation :

Elle se limite à la zone du camping et du complexe sportif Rue Trompe-Souris

Fonction :

Cette zone est réservée aux constructions et installations de type tourisme, sport ou loisirs. Elle est constructible immédiatement et est desservie par l'ensemble des réseaux techniques (eau potable, défense incendie, électricité et assainissement collectif).

Motivations de classement :

Les contours de cette zone sont en l'état actuel.

Superficie au PLU :

La zone UL représente une superficie totale de 5.38 ha. Elle occupe 0.17 % du territoire.

Caractère de la zone 1AU

Cette zone comprend les secteurs à caractère naturel de la commune destinés à être ouverts à l'urbanisation à court terme.

Situation :

Elle se situe sur 2 secteurs

- ✓ au Nord du lotissement George Sand
- ✓ entre la Rue Trompe Souris et la route d'Issoudun

Fonction :

Le premier secteur est porteur d'un projet de lotissement en cours d'étude par l'OPH du Cher. Le deuxième appartient à des propriétaires privés.

Elle est constructible immédiatement et est desservie par l'ensemble des réseaux techniques (eau potable, défense incendie, électricité). Les réseaux d'assainissement collectif sont présents.

Motivations de classement :

Les contours de la zone urbaine ont été délimités en cohérence avec des projets dont ils sont porteurs et par le fait que les sites présentent un niveau correct d'équipement complété par la présence d'accès. Ces zones permettront de combler des zones vierges en périphérie du bourg.

Superficie au PLU :

La zone 1AU représente une superficie totale de 2.88 ha. Elle occupe 0.09 % du territoire.

Spécificités :

La zone 1AU se compose de plusieurs secteurs à urbaniser à court terme, définis suivant la capacité des réseaux présents ou non à proximité de la zone, ou découlant d'une volonté de programmation des élus.

Caractère de la zone 2AUi

Cette zone comprend un secteur à caractère naturel de la commune destiné à être ouvert à l'urbanisation à long terme réservée à des activités industrielles, artisanales ou commerciales.

Elle concerne la future zone réservée aux activités économiques de Plaisance.

Situation :

Elle se situe au Nord-Ouest de l'échangeur complet de l'autoroute A20, porte Sud du département du Cher

Fonction :

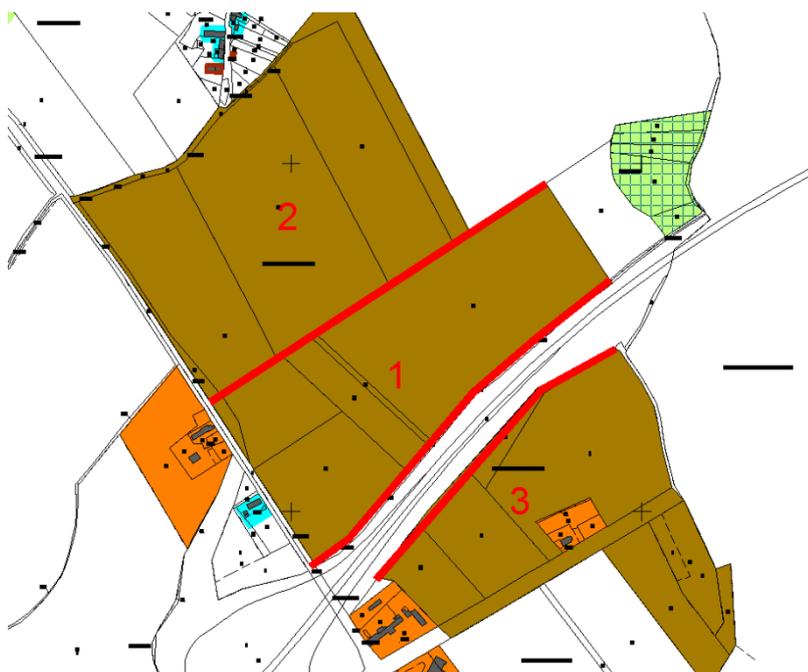
La zone à urbaniser constitue une zone naturelle constituant un potentiel de développement économique important du fait de sa situation géographique avec un intérêt départemental et régional.

Motivations de classement :

Les contours de la zone ont été délimités en cohérence avec différentes études techniques et économiques réalisées depuis une dizaine d'années. Son caractère économique est l'objet, à la demande de la Région Centre, d'une étude de stratégie économique portée par le Pays de Vierzon. Celle-ci permettra d'identifier les secteurs d'activités des entreprises à accueillir mais aussi de réfléchir au phasage de l'urbanisation du site. Cette zone est classée HQE (Haute Qualité Environnementale).

Le SRCAE (Schéma Régional Climat Air Energie) portant engagement national sur l'environnement sera pris en compte afin de renforcer la cohérence et l'articulation des actions territoriales concernant des domaines variés.

L'urbanisation de cette zone se fera en 3 phases successives suivant le schéma ci-dessous pour tenir compte des contraintes (réseaux de transport de GAZ, limite de constructibilité liée à l'A20, ...) et réseaux existants. D'autre part ce projet d'aménagement correspondra à une opération soumise à une étude d'impact systématique au titre de la rubrique 33 ° du tableau annexé à l'article R122-2 du code de l'environnement.



Superficie au PLU :

La zone 2AUi représente une superficie totale de 38.49 ha. Elle occupe 1.21 % du territoire.

7.42 ha de cette zone sont inconstructibles du fait de la présence de l'autoroute A20 et d'une canalisation de transport de gaz (artère de Sologne).

Spécificités :

L'ouverture à l'urbanisation des différentes phases de la zone économique de la Plaisance se fera par révision ou modification du PLU.

Caractère de la zone A

Cette zone comprend des terrains peu équipés supportant une activité agricole qu'il convient de protéger pour garantir la pérennité des exploitations agricoles, en raison de leur potentiel agronomique, biologique ou économique.

Cette zone comprend deux sous-secteurs :

- Aca qui correspond à une zone où le stationnement des caravanes est autorisé.
- AI qui correspond à une zone agricole industrielle ne causant pas de nuisance ou de pollution au lieu avoisinant.

Situation :

Elle est disséminée sur l'ensemble du territoire de la commune, généralement dans des hameaux.

Dans le sous-secteur AI : intégration de 5 STECAL :

- Plaisance/Restaurant les routiers,
- Plaisance/la Ferme,
- Les locaux Poubeau,
- Les silos situés route de Romorantin,
- Usine Verte RD922.

Fonction :

La zone concerne les espaces des projets agricoles et de maintien des fonctions d'exploitation en place.

Dans le sous-secteur AI, la zone concerne des espaces non directement liés à une activité agricole donnée (silos de céréales utilisés et construits par des entreprises exerçant seulement une activité de commerce de céréales) et à des activités industrielles, économiques, artisanales, commerciales ou de service n'ayant pas vocation à hébergement.

Motivations de classement :

Ce zonage permet de protéger les exploitations agricoles de toute urbanisation à vocation résidentielle.

La sous-section AI qui regroupe plusieurs STECAL permet de protéger les activités industrielles, économiques, artisanales ou commerciales déjà installées en plein milieu agricole et importantes économiquement sur le territoire de la commune.

Superficie au PLU :

La zone A représente une superficie totale de 2 101,38 ha. Elle occupe 66,04 % du territoire.

La sous-section AI représente 5,19 ha. Elle représente 0,16% du territoire.

Caractère de la zone N

Cette zone recouvre la vallée du Fouzon et de ses affluents ainsi que les milieux boisés.

Elle comprend deux sous-secteurs :

- NI qui correspond à une zone de loisirs en milieu naturel
- Nco qui correspond à une zone de protection du Fouzon et du Pozon

Situation :

Elle est présente sur tout le territoire.

Fonction :

La zone naturelle concerne des territoires vierges à préserver en raison de leur qualités paysagères et écologique ou des sites occupés par une activité (loisirs, jardins, habitat...) que la collectivité a choisi de prendre en considération afin d'en permettre une évolution mesurée, nécessaire à la sauvegarde des éléments préexistants.

Motivations de classement :

Les contours de la zone naturelle ont été délimités en fonction des occupations et utilisations des sols, préexistants et apparaissent en déduction des espaces de projets agricoles, ou urbains.

Superficie au PLU :

La zone N représente une superficie totale de 872.29 ha. Elle occupe 27.41 % du territoire.

Spécificités du sous-secteur NI:

La constructibilité y est limitée : seules sont autorisées les constructions nécessaires à l'exploitation de l'équipement sportif et non raccordées aux réseaux d'eau potable et d'électricité.

Il occupe 1.70 ha qui représente 0.05 % du territoire.

Spécificités du sous-secteur Nco :

La constructibilité y est interdite afin de préserver le Fouzon et le Pozon.

Il occupe 45.11 ha du territoire soit 1.42% du territoire.

Nouvelles appellations de zones et nouvelle répartition des superficies

Les zones naturelles et agricoles composent plus de 95.09% du territoire communal.

La zone agricole du POS apparaît diminuée en raison de la prise en considération des unités paysagères identifiées dans le cadre de l'analyse de l'état initial de l'environnement et du retrait des hameaux et écarts originellement classés en zone NC, et aujourd'hui inclus dans les secteurs N ou A.

La zone urbaine occupe un peu moins de 1% de la commune et se répartit de manière groupée autour du noyau historique.

Sa superficie est moins importante en raison du passage d'une partie de la zone NB (hameaux, etc) en zone agricole.

La zone à urbaniser couvre une superficie totale représentant seulement 0.09 % du territoire et pour 1.21 % pour la future zone économique de l'échangeur autoroutier de la Plaisance qui n'apparaissait pas au POS.

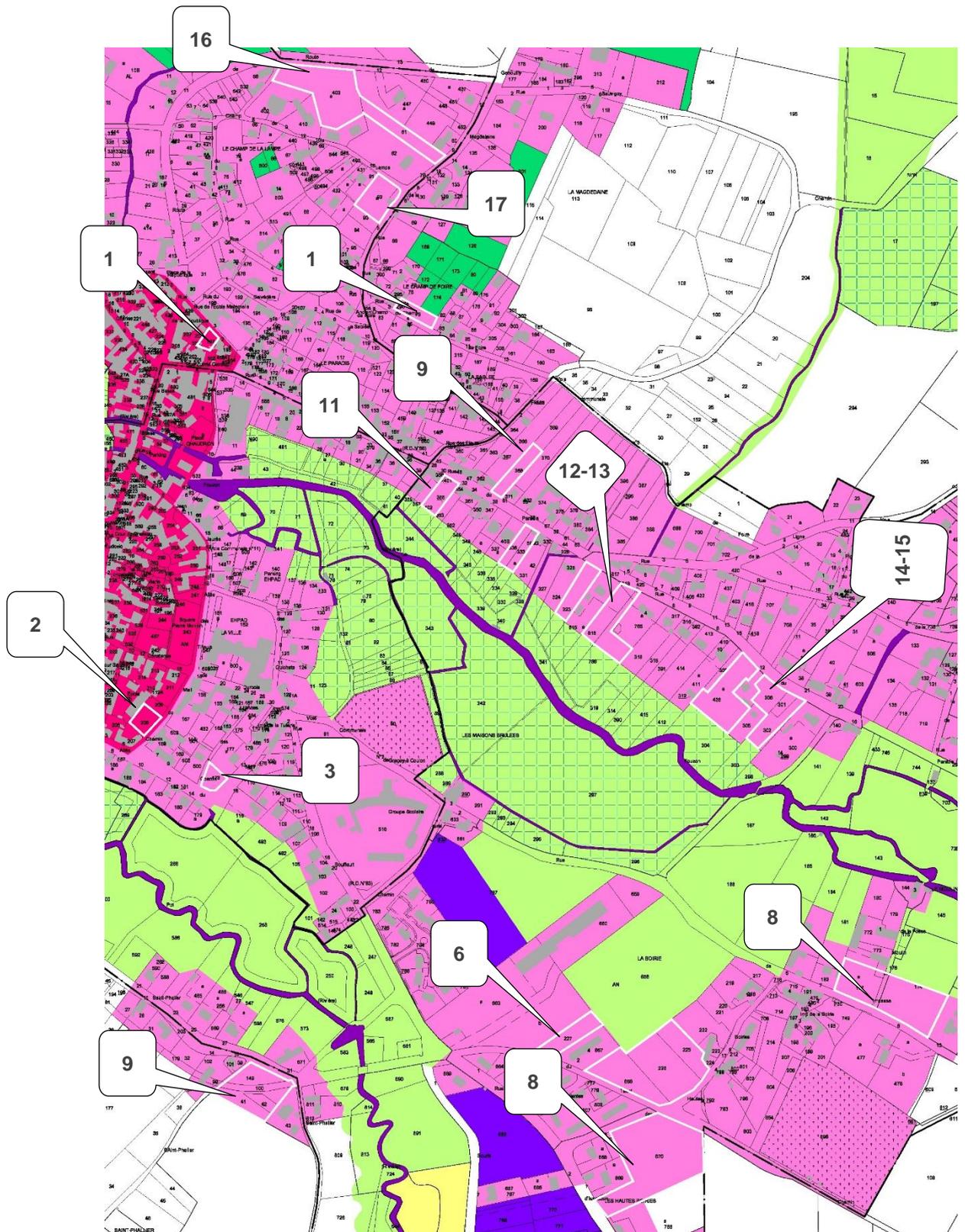
Cette réserve foncière peut à terme être revue et son urbanisation est soumise à une évolution du PLU.

Zones du POS		Surfaces (ha)	Total	Zones du PLU	Surfaces (ha)	Total (ha)	Différentiel POS/PLU	Surface mobilisable (ha)	Possibilité de production de logement (*)			
Urbaines	UB	15.24	179.975	Urbaines	Ua	9.06	114.96	- 65.02 ha	0.1	± 1		
	UD	77.82			Ub	90.5			11.52	± 96		
	UE	11.85			Uj	6.93						
	NB	75.065			UI	2.55						
					UL	5.38			1			
Ouvertes à l'urbanisation	NA _a	8.96	13.22	à urbaniser	1AU	2.88	2.88	- 10.34 ha	2.3	± 19		
	NA _b	2.66										
	NA _c	1.60										
Agricoles	NC	2 753.885	2 755.58	Naturelles protégées dont agricoles	2AU _i	38.49	3 064.16	+ 75.35 ha	32.44			
	NC ₁	1.70			N	872.29						
Naturelles Inondables	ND	233.22	233.22		NI	1.70						
					Nco	45.11						
					A	2 101.38						
				Ai	5.19							
Total			3 182		Total	3 182						

* : on prend pour hypothèse qu'il faut une surface moyenne de terrain de 1 200m² par logement.

Potentiel de surface de terrains disponibles à la construction (« Dent creuse »)

Les dents creuses sont des parcelles non construites entourées par des terrains bâtis.

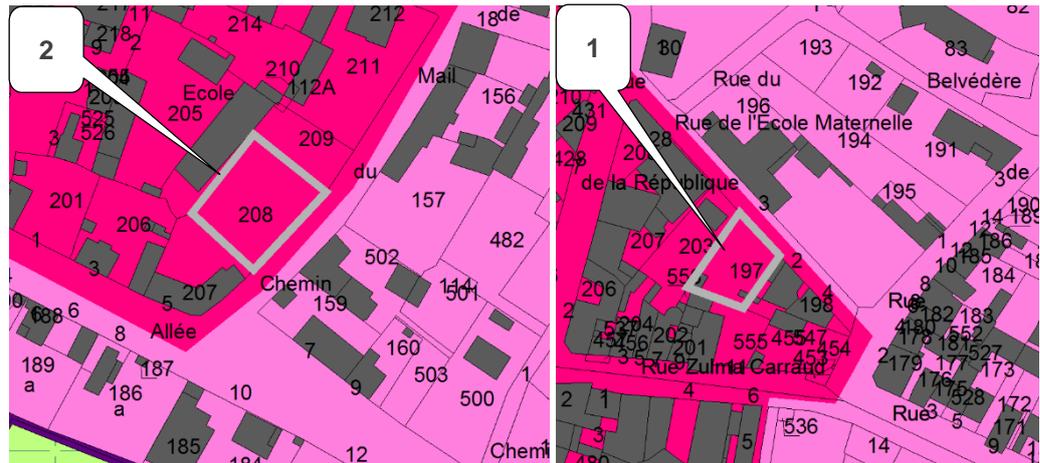


Positions des « dents creuses »

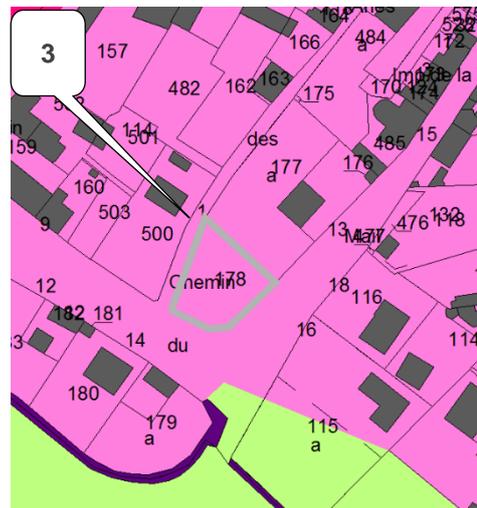
Zone Ua

2 « dents creuses » ont été identifiées pour une superficie totale 971 m² (Chemin du Mail pour 652 m² et Rue de l'Ecole Maternelle pour 319 m²).

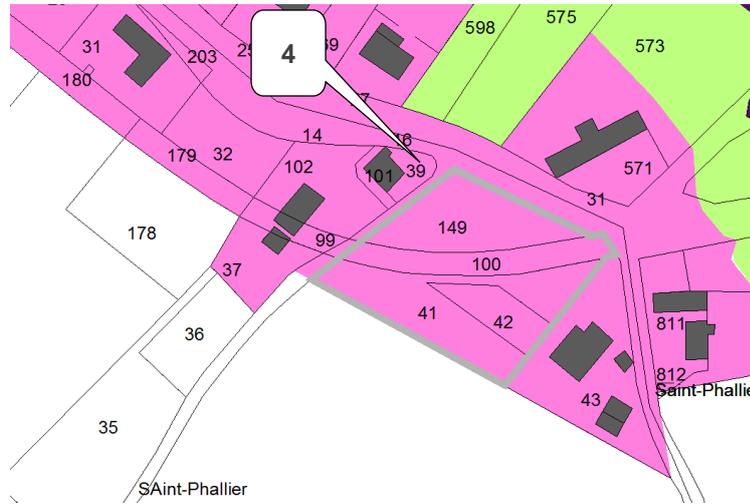
NB : Ces parties de parcelle appartiennent à des propriétaires privés.

*Zone Ub*

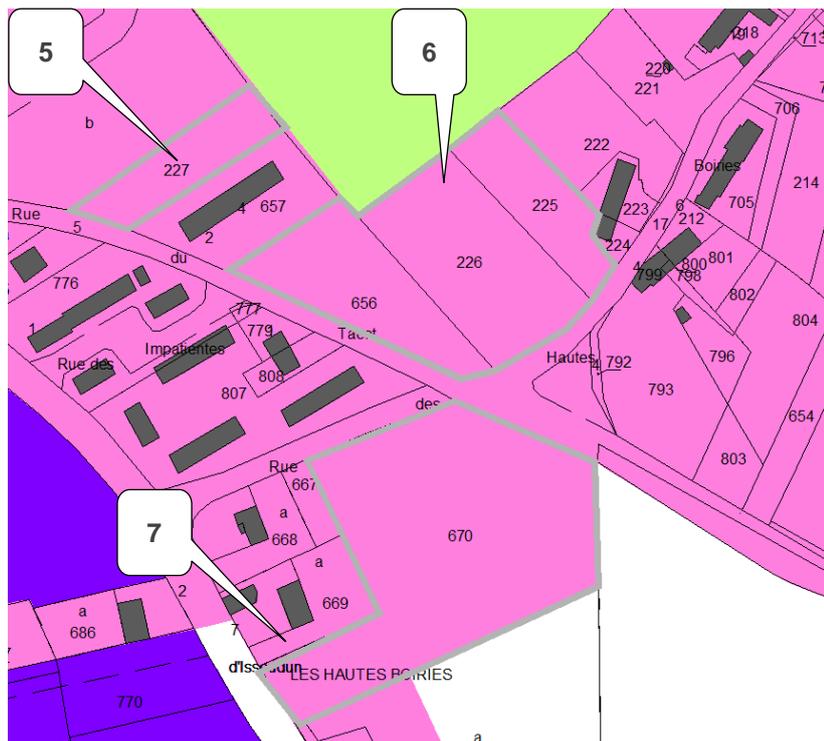
Un potentiel de 45 398 m² disponible a été répertorié dans la zone Ub afin de compléter la continuité du tissu urbain existant :



Allée du Mail



Rue Saint Phallier



Rue du Tacot

- ✓ Afficher une cohérence d'ensemble au sein de la rédaction des articles 3, 4 et 5 de chaque zone, afin d'établir les mêmes exigences pour tous en matière de desserte des terrains par les réseaux, et de superficies minimales liées à celle-ci, notamment pour l'assainissement non collectif des parcelles.
- ✓ Définir des règles d'implantation des constructions, par rapport aux voies et emprises publiques, ainsi que par rapport aux limites séparatives, en prenant en considération le contexte urbain lié à chaque zone ou secteur, ainsi qu'en prévoyant des règles alternatives permettant une souplesse de la règle générale, et une adaptation de celle-ci à certains cas particuliers.
- ✓ Limiter la réglementation dans les zones A et N, les articles 8, 9 et 10 afin de simplifier le cadre réglementaire général et de ne pas générer de contradictions au sein de l'application et du cumul des règles.
- ✓ Adapter la rédaction de l'article 11 aux considérations et sensibilités locales et intégrer les formulations travaillées conjointement avec le conservatoire du patrimoine et le service départemental de l'architecture.
- ✓ Réglementer de façon simple et similaire l'article 12, en zones rurales, et spécialiser la rédaction par fonctions en zones urbaines.
- ✓ Adapter la rédaction de l'article 13 aux modes de protections des éléments définis sur le zonage, mais également pour permettre une meilleure intégration des constructions autorisées par zone et secteur.
- ✓ Ne pas réglementer l'article 14, non obligatoire.

EVALUATION DES INCIDENCES DU PLU

En application de l'article R 151-1-3° du code de l'urbanisme, le rapport de présentation du PLU évalue les incidences des orientations du plan sur l'environnement, et expose la manière dont le plan prend en compte le souci de sa préservation et de sa mise en valeur.

L'environnement est tout ce qui nous entoure. C'est l'ensemble des éléments naturels et artificiels au sein duquel se déroule la vie humaine.

Il s'agit par conséquent au sein du présent rapport de présentation :

- ✓ de présenter les diverses répercussions ou les conséquences du projet d'aménagement retenu sur les espaces naturels, le paysage, les milieux écologiques, les risques et nuisances...
- ✓ d'exposer les mesures et précautions prises pour préserver cet environnement et assurer sa mise en valeur.

Notre réflexion s'étaye alors autour de 5 grandes thématiques, déclinées dans les pages suivantes :

- ✓ L'environnement naturel et paysager
- ✓ L'environnement bâti et culturel
- ✓ L'environnement démographique
- ✓ L'environnement économique
- ✓ La prise en compte des risques et nuisances

Sur les milieux naturels

Contexte

La commune ne possède pas d'espaces naturels protégés ou inventoriés. Toutefois, soucieuse de son environnement, la commune souhaite préserver certains milieux naturels pour leur biodiversité et leur caractère patrimonial :

- ✓ La vallée du Fouzon et ses affluents qui constituent un corridor écologique de qualité
- ✓ Les pelouses : site à orchidée à Beauregard, anciens pellicaux à Beauregard, la Poterie et la Chaume
- ✓ Les boisements à l'exception des plantations de peupliers
- ✓ Les zones humides dont les marais en amont des Grands Moulins

Incidences du projet

Les zones naturelles et agricoles du projet s'attachent à prendre en considération par secteurs, des activités préexistantes sans pour autant en admettre le développement, en dehors des éléments de projets agricoles.

Seuls les espaces dédiés à l'évolution de l'unité urbaine peuvent donc avoir des incidences sur les grands paysages.

Mesures compensatoires ou d'accompagnement

Le projet du PLU limite cependant l'impact du développement urbain sur les grands paysages, en s'attachant prioritairement à densifier les îlots vierges en cœur de ville.

Les projets d'extension urbaine sur les espaces ruraux, sont situés au niveau de l'échangeur autoroutier de la Plaisance.

Des emplacements réservés ont été classés au niveau de la zone des Marais afin de préserver cette zone humide.

Certaines haies ont été identifiées au titre des éléments de patrimoine à préserver dans le cadre de l'application du L.123-1.7 du code de l'urbanisme.

Sur le patrimoine bâti et culturel

Contexte

Le patrimoine bâti de la commune est important et remarquable.

On compte quatre Monuments Historiques avec périmètres de protection (château de Coulon, dolmen La Pierre Levée, église Notre-Dame, abside St Martin) et la commune se situe aussi dans le périmètre de protection de la collégiale de Saint-Outrille classée Monument Historique.

Outre ce patrimoine reconnu, la commune abrite également un patrimoine bâti intéressant qu'elle souhaite sauvegarder : hôpital rural transformé en EHPAD (Etablissement d'Hébergement pour Personnes Agées Dépendantes), four banal, ancienne glacière. Ces éléments font partis de l'histoire de la commune et marquent son identité.

La commune recèle également un nombre important d'éléments de petit patrimoine tel que :

- ✓ Les fours à pain
- ✓ Les fontaines
- ✓ Les moulins
- ✓ Les lavoirs
- ✓ Les puits

- ✓ Les cabanes de vignes
- ✓ La gare du Tacot

Incidences du projet

Le projet ne générera que des incidences positives sur ces éléments de patrimoine, inventoriés ou pris en considération au sein de la réflexion globale de la collectivité, qui souhaite en assurer la préservation et sauvegarder ces témoins du passé.

Le PLU n'a pas retenu de modification des périmètres de protection liés aux monuments historiques.

Sur la zone Ua, les contraintes sont fortes vis-à-vis des travaux de rénovation (utilisation des matériaux existants, du bois, ...) afin de pérenniser le patrimoine bâti existant.

Mesures compensatoires ou d'accompagnement

Les monuments et leur périmètre de protection sont préservés et des règles architecturales viennent appuyer cette volonté communale.

La commune s'appuie sur l'aide de l'OPAH pour soutenir les réhabilitations du bâti existant.

Sur la démographie

Contexte

La commune a connu une forte diminution de sa population depuis les années 70 avec une tendance à se stabiliser depuis les années 2000. La population de la commune est vieillissante avec un indice de jeunesse de 0.50 (valeur octobre 2009).

En 2008, le parc de logement était de 952 dont 76 vacants (logements vétustes et/ou au-dessus de commerces fermés) avec une légère augmentation du taux de vacance depuis les années 2000.

Incidences du projet

Le projet de PLU se base sur une étude de territoire évaluant les caractéristiques des composantes du territoire et les possibilités réelles d'extension de son urbanisation. Ainsi, il génère des incidences positives quant à l'environnement démographique. Il détermine alors au sein de zones U et de secteurs 1 AU, un potentiel d'urbanisation immédiate ou à court terme qui sous-entend outre l'augmentation numérique du parc de logements, celle de la population locale.

L'étude a donné sur une base d'une durée de 10ans, une superficie moyenne de 1 200m² et un objectif de 5 logements par an une surface de disponible à la construction de 6ha.

Mesures compensatoires ou d'accompagnement

La commune s'est engagée à économiser de l'espace naturel et agricole pour limiter l'urbanisation et ses conséquences : imperméabilisations des sols, demandes croissantes en ressource en eau et en traitement des eaux, ...

Seuls les espaces ouverts à l'urbanisation pourraient avoir des incidences sur les espaces naturels mais ceux-ci sont à proximités immédiates des espaces bâtis.

Seule la future zone économique de la Plaisance pourra générer des incidences importantes sur l'environnement. Mais l'ouverture à l'urbanisation de cette zone se fera par étape avec révision ou modification du PLU et pourra ainsi être maîtriser.

Sur l'économie

Contexte

La commune compte 37 commerces et artisans.

Elle possède 2 zones d'activités: Usine verte, Saint-Antonin et plusieurs sous-secteurs à la Plaisance. Elle soutient le projet de création d'une zone économique au niveau de l'échangeur autoroutier de la Plaisance.

L'agriculture présente sur le territoire est également une source d'activité économique soutenue par la collectivité.

La commune s'est servie de sa richesse patrimoniale pour développer plusieurs circuits de randonnées dont celui de « la Trouée Verte du Fouzon » qui traversent la zone des Marais. Cet espace naturel de biodiversité sert de support de communication pour les activités pédagogiques des Grands Moulins, Maison des Energies et de la Biodiversité. Le centre des Grands Moulins est labellisée gîte de groupes.

Incidences

Le PLU génère des incidences positives sur les activités économiques locales. Le projet politique de la collectivité s'engage en faveur d'un développement et d'une diversification de tous les secteurs de l'économie représentés localement, et affiche un objectif de soutien de l'activité agricole et d'encouragement d'une activité touristique durable et de qualité.

Mesures compensatoire ou d'accompagnement

Le projet graphique et réglementaire prend en compte les activités existantes à la date d'application du présent PLU et identifie des secteurs économiques spécifiques : secteurs UI (activités industrielles, commerciales, artisanales), secteurs UL et NI (activités

de sports et de loisirs), zone A (espace de projet agricole) et zone AI (espace agricole industriel).

Le projet de PLU s'est attaché à considérer la réalité du contexte agricole local dans un souci de préservation des activités en place et de leurs outils de travail.

En terme touristique, les projets de la commune résident principalement dans la préservation de son patrimoine, entendu au sens large (naturel, paysager, architectural, bâti, culturel ...) et dans le développement de possibilités de découvertes douces de celui-ci.

La prise en compte des risques et nuisances

Contexte

La commune est concernée (cf. DICRIM ; Document d'Information Communal sur les Risques Majeurs) :

- ✓ par son DICRIM,
- ✓ en terme sismique par de l'aléa faible et par le plan séisme Grand Ouest,
- ✓ en terme de mouvement de terrain par de l'aléa retrait-gonflement des argiles faible à fort suivant le secteur géographique concernée,
- ✓ par le risque d'inondation et de coulées de boues : plusieurs arrêtés interministériels portant constatation de catastrophe naturelle « inondations et coulées de boues » ont été pris depuis 1995,
- ✓ par un réseau de transport de gaz : artère de Sologne DN500. Des périmètres de sécurité, d'approche et de danger sont définis par le Plan de Surveillance et d'Intervention (PSI) de ces canalisations,
- ✓ par la présence de l'autoroute A20 et son classement sonore des infrastructures de transport terrestre,
- ✓ par le risque transport matière dangereuse (TMD hydrocarbures liquides et gazeux – stations services) (DDMR du Cher version 2016).

Incidences

Le PLU se limite à la prise en compte et au rappel de l'existence de ces risques et nuisances.

Le PLU ne vise aucun projet générant une augmentation de ces phénomènes.

Mesures compensatoire ou d'accompagnement

Les secteurs constructibles devront tenir compte de l'aléa retrait-gonflement des argiles dans le cadre des nouvelles constructions.

La commune tient à disposition du public tout document relatif aux différents risques identifiés sur le territoire communal (cf. DICRIM).
