

Elaboration PLUi

Plan Local d'Urbanisme intercommunal

Pré-zonage

30 octobre 2018







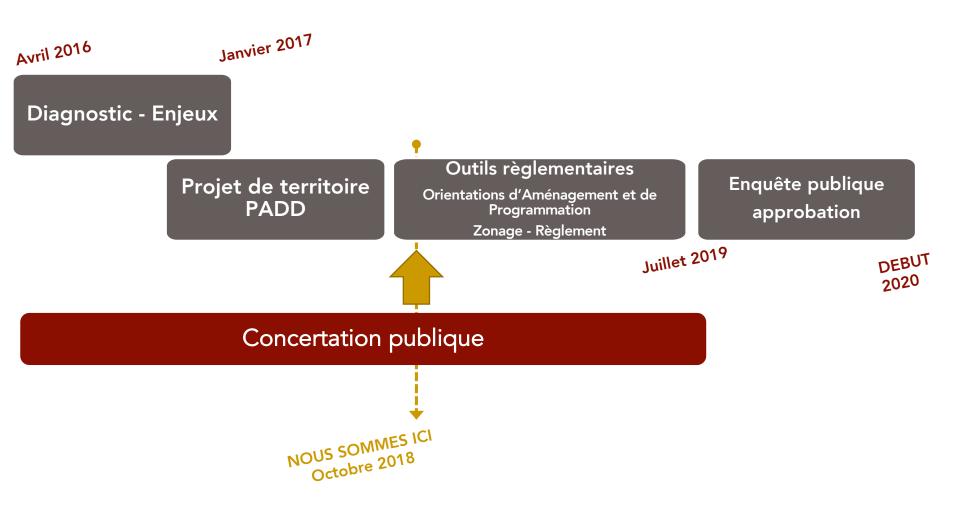


Objectifs de la réunion 30 octobre 2018

- 1. Familiarisation aux outils réglementaires
- 2. Présentation du pré-zonage

POINT D'ÉTAPE

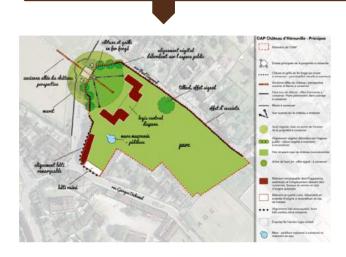
Les étapes de la démarche du PLUi



PRÉSENTATION DU PRÉ-ZONAGE

PROJET DE TERRITOIRE - PADD

DISPOSITIF REGLEMENTAIRE DU PLUI DU BEAUNOIS



Pol-ziraga singsida

Don tissas

Don sparse

Don tissas

Zonage du PLUi (règlement graphique)

Opposables selon un rapport de <u>compatibilité</u>

OAP

(orientations d'aménagement et de programmation)

Opposables selon un rapport de **conformité**

ARTICLE UA 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Rappel I Les tormes « alignestent eu le treate qui s'y sobstitue » décigient l'alignement par rapport aux voles et emprises pobliques, mais auxes i la imba entre une parcelle prinde et un chierin au une voie prinde cuverta à la simulation générale nutromobile molorisée. Il catalit les chomines à usage exclusivement jaconnéer et les places

6.1. Dispositions applicables à la zone UA, à l'exception des secteurs UAs, UAb, UArt et UAr2

- Sauf indication graphique contraire, le nu des feçades de toute construction doit être impranté :
 - o à l'alignement, ou à la limite qui s'y
 - pu en retrait de l'alignement ou de la limite
 qui s'y substitue.
 - Si des marges de reculement obligatoire figure
 - est prise comme alignement.

 En outre, la distance de tout point de la construction au point le plus
- En outre, la distance de tout point de la construction au point le plus proche de l'alignement opposé, comptée horizontalement, doit être au moins égare à la différence d'attitude entre pas deux profess d'atti.

6.2. Dispositions applicables aux secteurs UAs et UAb

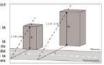
- Le nu des feçades de toute construction deit être implanté;
 - En retrait d'au moits 2 mêtres di l'alignement ou de la limite qui s'y substitue
- Ein outre, is cleared de tout point de la construction au point le plus proche de l'algorithm opposé, comptée horizontairement, doit être ou moire égale à la différence s'attude entre des deux points (LEM).

 (LEM)

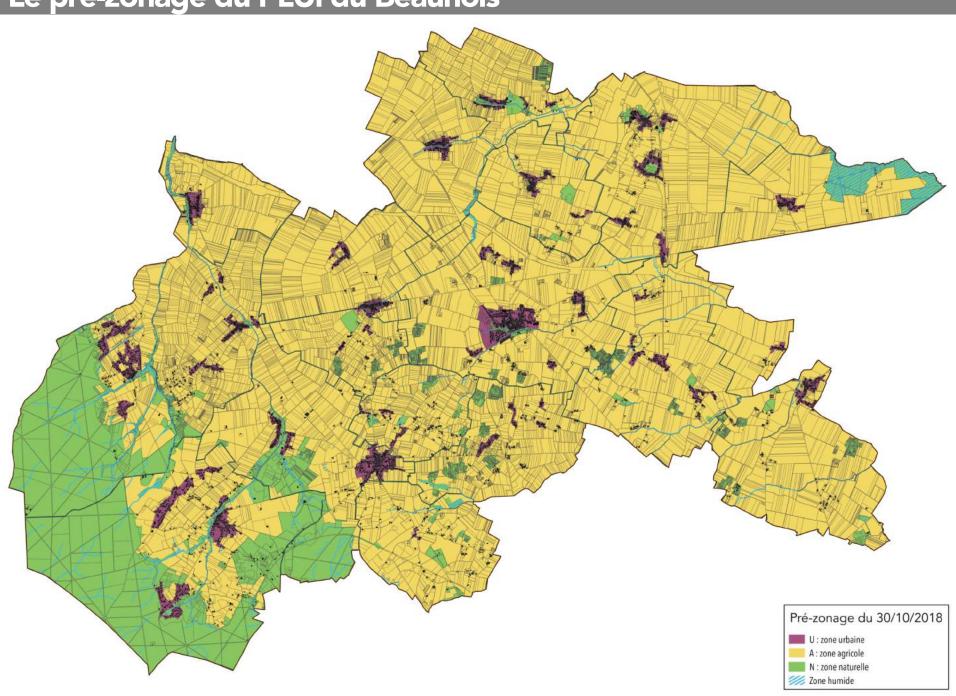


6.3. Dispositions applicables aux secteurs UArt et UAr2

- Le nu des laçades de toute construction doit être implanté :
- A l'alignement,
- Ou en retrait de l'alignement ou de limite qui s'y substitus.
- En outre, in distance de tout point de la construction ou point le plus proche de l'alignement opposé, comptiou horizordalement, doit être au moins égale à la différence d'alitage moins à métres entre cas deux points (L ≥ M-2 m).



Règlement écrit



- Un pré-zonage a été élaboré. Il s'agit d'un premier document de travail réglementaire.
- Des ajustements, évolutions, précisions seront apportés au fur et à mesure de la phase écriture réglementaire et aux prochaines rencontres en commune.

Les types de zones du projet de PLUi

 Zones déjà urbanisées et zones où les équipements (voies et **Zones urbaines: U** réseaux) ont une capacité suffisante pour desservir les futures constructions Zones destinées à être ouvertes à l'urbanisation Zones à urbaniser : 1AU : capacité suffisante des voies et réseaux à proximité AU (1AU et 2AU) 2AU : capacité insuffisante des voies et réseaux à proximité (pas desservies par les réseaux) Zones à protéger en raison du potentiel agronomique, **Zones agricoles : A** biologique ou économique des terres agricoles Zones naturelles et forestières à protéger en raison de : Zones naturelles : N La qualité des sites, des milieux et espaces naturels, des

En complément, le zonage comprendra des <u>prescriptions graphiques de sur-zonage</u> : emplacements

paysages

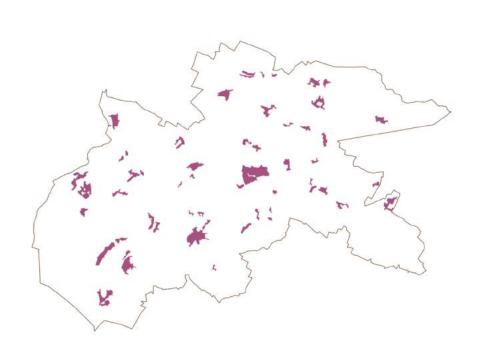
L'existence d'une exploitation forestière

La prévention des risques

La préservation ou <u>restaur</u>ation des ressources naturelles

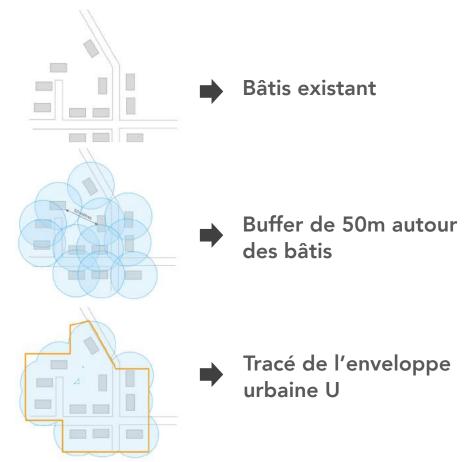
réservés, espaces boisés classés, repérages spécifiques.

Zones urbaines : U



Les zones U correspondent aux enveloppes urbaines définies :

- par atopia grâce à la méthode des buffers...
- ...et ajustées en ateliers et en rendez-vous avec toutes les communes



Zones urbaines : U Principes de délimitation de la zone urbaine Pas d'extension au-delà de la Pas de vis-à-vis : dernière construction la route est une limite existante

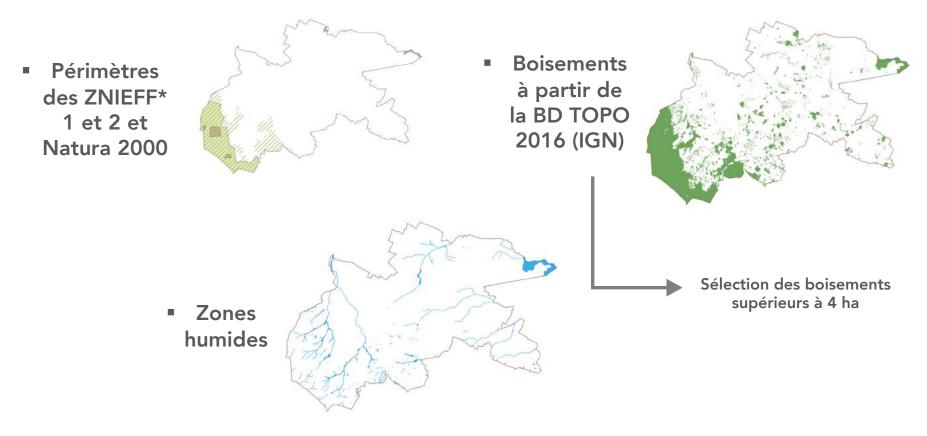


 Les zones AU (1AU et 2AU) regroupent les secteurs d'extension délimités lors des ataliers et des rendez-vous avec les communes sur le foncier



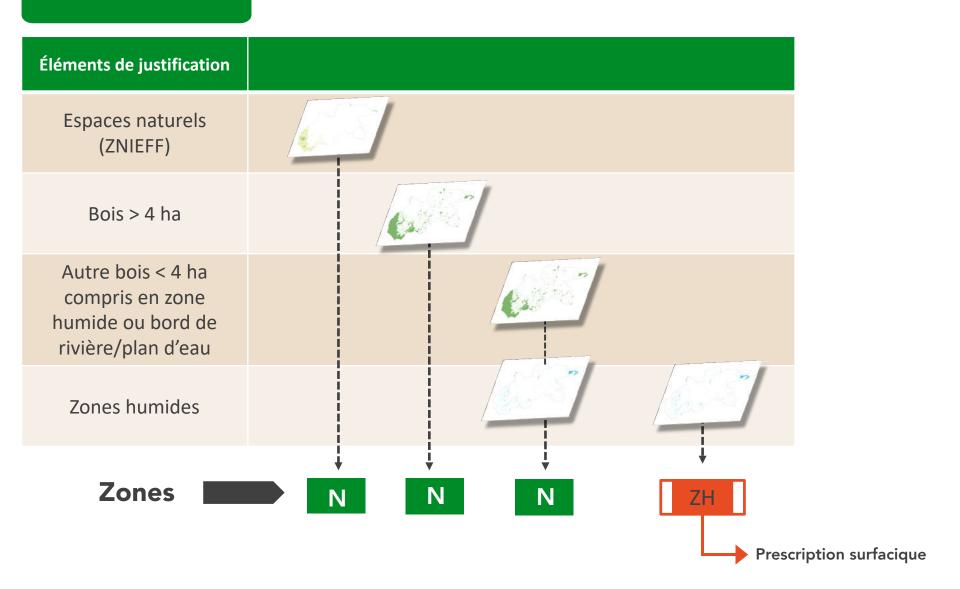
Zones naturelles : N

Sont pris en compte pour <u>définir les zones naturelles</u>:



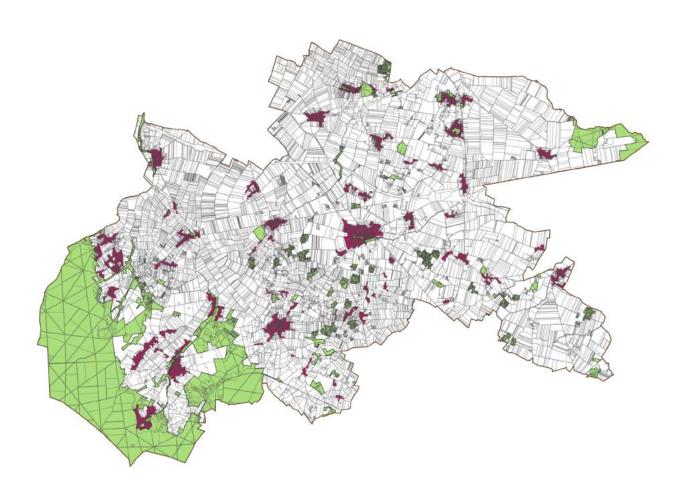
ZNIEFF *: Zones Naturelles Ecologiques Faunistiques et Floristiques

Zones naturelles : N



Zones naturelles : N

Les résultats des zones N sont à <u>mettre en cohérence avec les activités agricoles</u>.



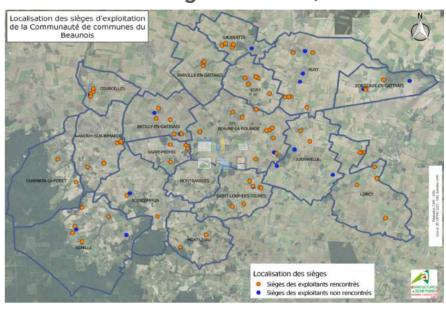
Zones agricoles : A

Sont pris en compte pour définir les zones agricoles

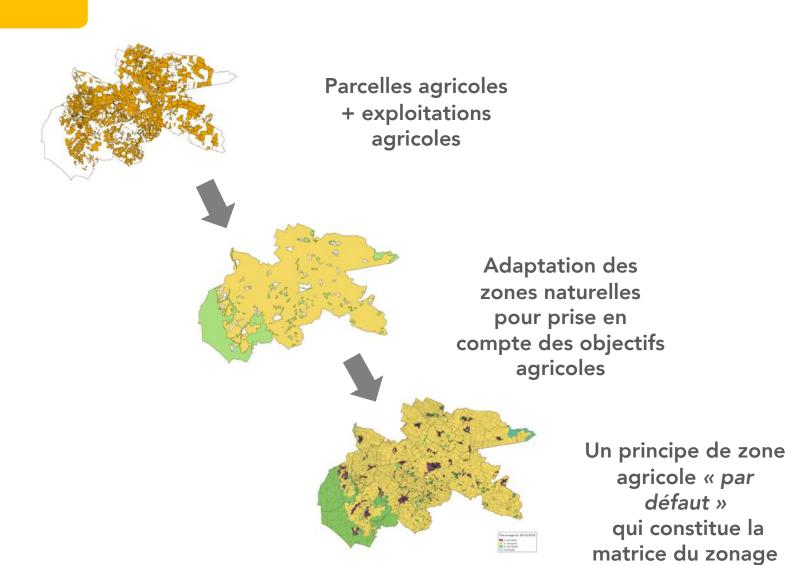
Localisation des parcelles agricoles (Diagnostic agricole Chambre d'Agriculture 45)

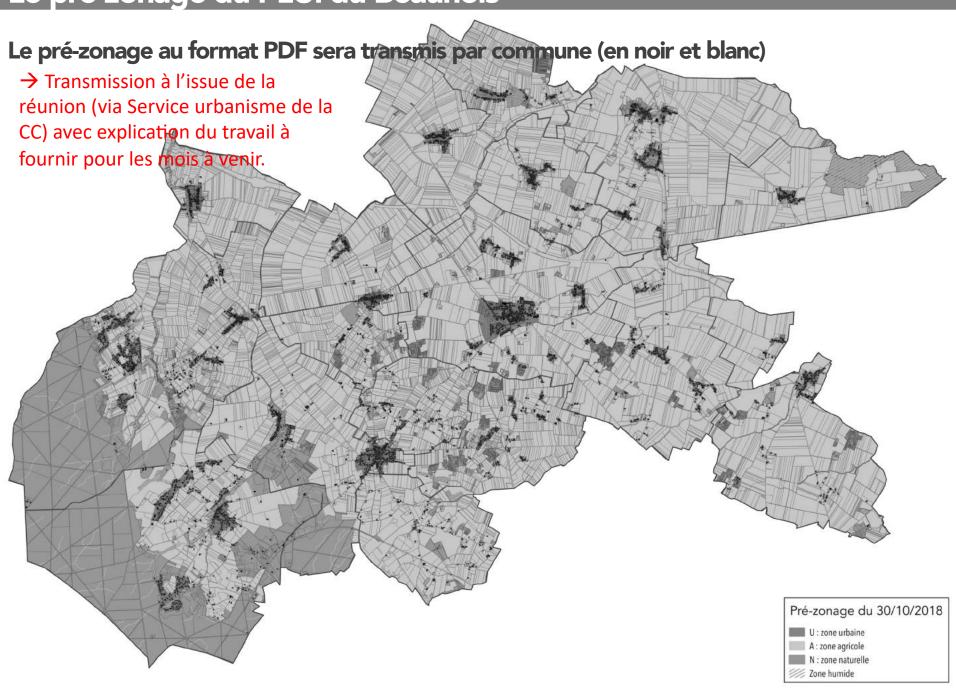


Exploitations agricoles (diagnostic agricole CA45)



Zones agricoles : A





CONSTRUCTION EN ZONE AGRICOLE OU NATURELLE

Méthodologie appliquée

Construction en zone agricole ou naturelle

Hameaux

Zone urbaine hameaux où est possible la construction :

- de nouveaux bâtiments d'habitation,
- d'annexes,
- d'extensions.

Hors hameaux

Zone agricole ou naturelle où est possible la construction :

- d'annexes,
- d'extensions.

Hors hameaux

IMPORTANT

Construction en zone Agricole ou Naturelle

(article L.151-11 code de l'urbanisme)

Dans les zones Agricoles ou Naturelles, le règlement peut :

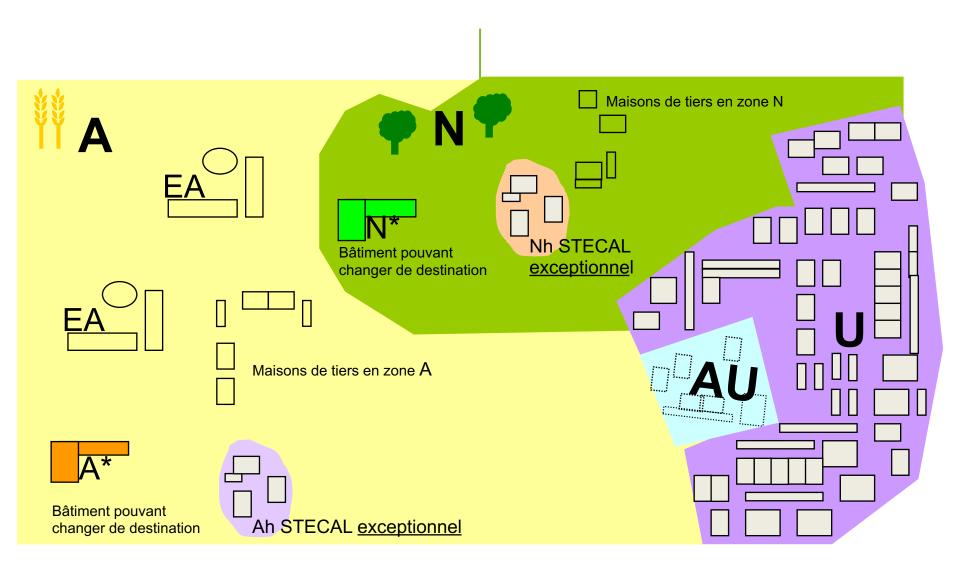
 Autoriser les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages; [...]

(article L.151-12 code de l'urbanisme)

Dans les zones Agricoles ou Naturelles et en dehors des secteurs mentionnés à l'article L. 151-13 [les STECAL] :

- les <u>bâtiments d'habitation existants</u> peuvent faire l'objet <u>d'extensions ou d'annexes</u>, dès lors que ces extensions ou annexes ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.
- le règlement précise la zone d'implantation et les conditions de hauteur, d'emprise et de densité de ces extensions ou annexes permettant d'assurer leur insertion dans l'environnement et leur compatibilité avec le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone.

Construction en zone agricole ou naturelle



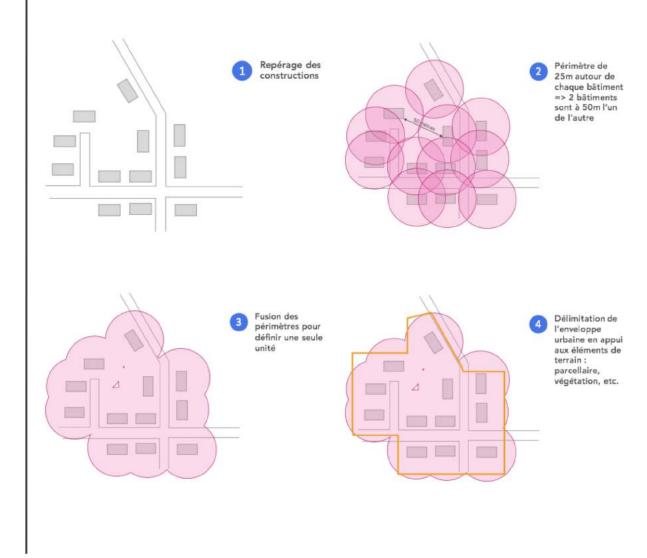
Rappel du PADD

Axe 1 / 1.2 : Rendre le Beaunois attractif vis-à-vis de tous les segments de la population, et en particulier vis-à-vis des jeunes actifs. Favoriser la densification au profit de l'amélioration du cadre de vie.

« Au travers de ses objectifs de programmation résidentielle, le Beaunois recherche une efficacité foncière en contenant ses besoins fonciers résidentiels sur la période 2019-2030 en réponse aux enjeux de préservation de l'économie agricole (densification foncière des taches urbaines principales, dont celles de certains hameaux historiques et de taille suffisante en compatibilité avec la pérennité des exploitations agricoles). »

→ Des critères pour définir les hameaux sur les 18 communes du Beaunois pour une égalité de traitement (sécurité juridique du document).

→ Critère 1 : proximité des bâtiments les uns aux autres



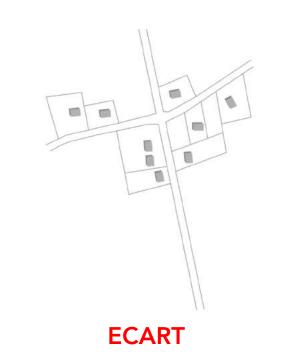
Critères de définition des hameaux

Critères de définition des hameaux

→ Critère 2 : organisation du bâti

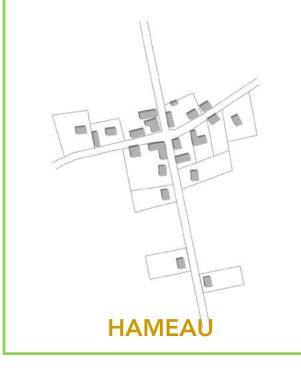
Bâti lâche, peu organisé, pas de noyau lisible

=> Ne peut pas être considéré comme un hameau support de nouvelles constructions



Bâti dense, composé d'un nombre conséquent de constructions et présentant une densité et une organisation

=> Peut être considéré comme un hameau support de nouvelles constructions mais dans « l'enveloppe »

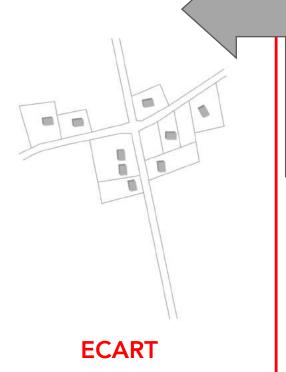


Critères de définition des hameaux

→ Critère 2 : organisation du bâti

Bâti lâche, peu organisé, pas de noyau lisible

=> Ne peut pas être considéré comme un hameau support de nouvelles constructions



Outil règlementaire :

Maintien en zone A (agricole) ou N (naturelle)

En zone A et/ou N le PLUi peut autoriser les extensions et les annexes des constructions d'habitation existantes

→ Pas de zonage spécifique nécessaire

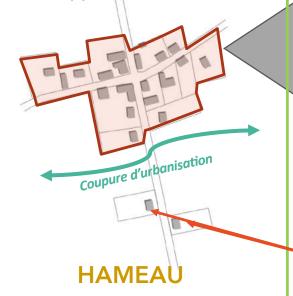
Critères de définition des hameaux

→ Critère 2 : organisation du bâti

Bâti dense, composé d'un nombre conséquent de constructions et présentant une densité et une organisation (présence sur les cartes anciennes)

=> Peut être considéré comme un hameau support de nouvelles constructions mais dans





Outil règlementaire :

Délimitation en zone U (urbaine) comprenant des règles spécifiques « hameau »

Les extensions, les annexes et les nouvelles constructions sont possibles

Bâtiments à l'écart, non comptés dans le hameau

Critères de définition des hameaux

→ Critère 3 : nombre d'habitations suffisant

- ✓ Ne sont prises en compte que les HABITATIONS (hors annexes, bâtiments agricoles, etc.)
- ✓ Un agglomérat de constructions doit compter AU MOINS 15 habitations.
- → Critère 4 : disponibilités foncières
- √ Présence de potentiels de densification (dents creuses)
- → Critère 5 « de pondération » : desserte par les réseaux divers
- Eau potable, électricité, sécurité incendie (critères SDIS), etc.
- → Critère 6 « de pondération » : vocation agricole de l'agglomérat
- ✓ Présence d'activités agricoles (mobilisation des données du diagnostic agricole)

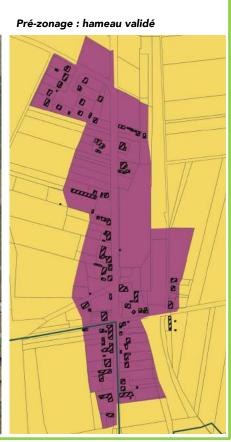
Critères de définition des hameaux

→ Exemple de hameau valide (Auxy)

- Regroupement et continuité du bâti
- Existence sur la carte de 1950
- Plus de 15 maisons d'habitation
- Bonne desserte par les réseaux
- Présence de dents creuses







HAMEAU

Critères de définition des hameaux

→ Exemple de hameau non valide (Chambon)

- Bâti lâche, peu organisé, pas de noyau lisible
- Constructions récentes pour la grande majorité d'entre elles

Carte de 1950

Pré-zonage : maintien en zone A

Photographie aérienne 2016



ECART

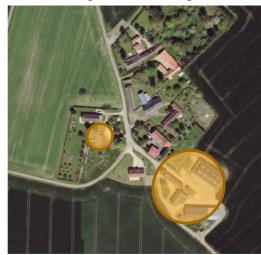


Critères de définition des hameaux

→ Exemple de hameau non valide (Juranville)

- Un noyau ancien...
- ... mais une grande majorité de bâtiments agricoles...
- ... et peu d'habitations (moins de 15)

Photographie aérienne 2016 (en orange : les bâtiments agricoles)

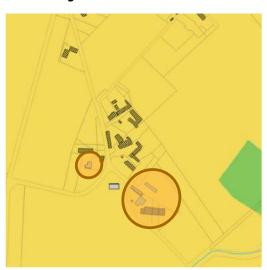


ECART

Carte de 1950



Pré-zonage : maintien en zone A



Critères de définition des hameaux

→ Exemple de hameau non valide (Nancray)

- Des bâtiments anciens principalement à vocation agricole
- Pas de cohésion urbaine ni de centralisation autour d'un point
- Un risque de «mitage» à contenir



Photographie aérienne 2016



ECART

Pré-zonage : maintien en zone A



Hors hameaux

- → Les bâtiments hors hameaux sont situés en zone Agricole ou Naturelle.
- →Attention : les évolutions réglementaires ont assoupli les règles dans la zone Agricole ou Naturelle en lien avec la construction notamment.
- → Encadrement du changement de destination (cf. ci-après Prescriptions).

LES TYPES DE ZONES URBAINES

Les types de zones urbaines mixtes et la question du tracé des zones U en limite de zones naturelles et agricoles

PREMIERES PROPOSITIONS

Enrichir le zonage

Après ce travail de pré-zonage, les zones sont enrichies de diverses manières pour augmenter la valeur du règlement.

Indexation des zones

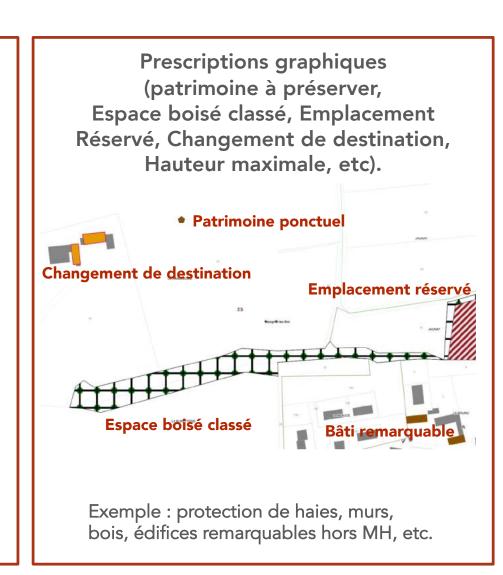


Zone U «brute»





Zones U différentes selon la morphologie urbaine, les hameaux, etc.

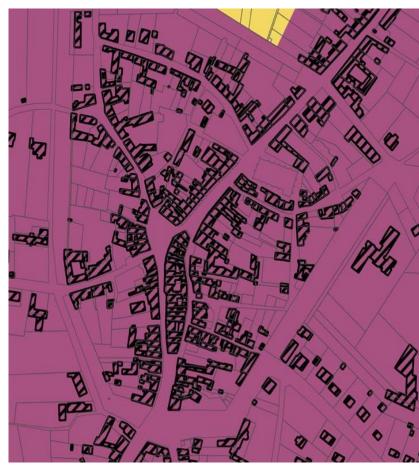


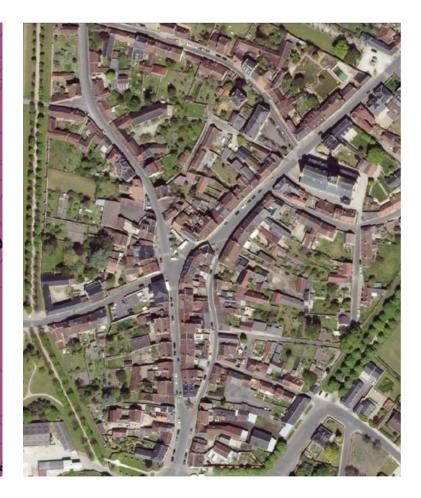
1° Les types de zones urbaines mixtes

- Dans les pôles : Beaune-la-Rolande et Boiscommun
 - UC : centres anciens, cœurs historiques → des règles pour préserver les formes urbaines existantes et la mixité des tissus centraux
 - UPa : tissus périphériques pouvant recevoir une densification douce → des règles pour permettre cette évolution
 - UPb : tissus périphériques en lisière, à préserver → des règles pour maintenir les formes urbaines existantes et le caractère lâche du tissu (importance de la végétation) et pour préserver les paysages
- Communes rurales ayant un développement spécifique : Chambon-la-Forêt, Nibelle,
 Nancray-sur-Rimarde, Auxy, + autres communes rurales
 - UB : bourgs → des règles pour préserver les formes urbaines existantes et la mixité des tissus
 - Il sera peut-être nécessaire de définir une zone périphérique pour certains bourgs
 - UH: hameaux → des règles pour maintenir les formes urbaines existantes et le caractère lâche du tissu (importance de la végétation) et pour préserver les paysages

- Dans les pôles : Beaune-la-Rolande et Boiscommun
 - UC : centres anciens, cœurs historiques → des règles pour préserver les formes urbaines existantes et la mixité des tissus centraux

Boiscommun





A NE PAS DIFFUSER

- Dans les pôles : Beaune-la-Rolande et Boiscommun
 - UPa : tissus périphériques pouvant recevoir une densification douce → des règles pour permettre cette évolution (mobilisation des dents creuses)

Beaune-la-Rolande



- A NE PAS DIFFUSER Dans les communes au développement spécifique : une protection des lisières naturelles
 - UPb : tissus périphériques en lisière, à préserver → des règles pour maintenir les formes urbaines existantes et le caractère lâche du tissu (importance de la végétation) et pour préserver les paysages

Nibelle

A NE PAS DIFFUSER

- Hors des pôles : autres communes
 - UB : bourgs → des règles pour préserver les formes urbaines existantes et la mixité des tissus

Batilly





- Hors des pôles : autres communes
 - UB : bourgs → des règles pour préserver les formes urbaines existantes et la mixité des tissus
 - Il sera peut-être nécessaire de rajouter une zone périphérique pour certains bourgs également (cf. exemples ci-dessous)

Nancray





- Hors des pôles : autres communes
 - UH: hameaux → des règles pour maintenir les formes urbaines existantes et le caractère lâche du tissu (importance de la végétation) et pour préserver les paysages

Saint-Michel



PRESCRIPTIONS GRAPHIQUES

Construction en zone Agricole ou Naturelle

Bâtiments
pouvant faire
l'objet d'un
changement de
destination
(art. L151-11 CU)

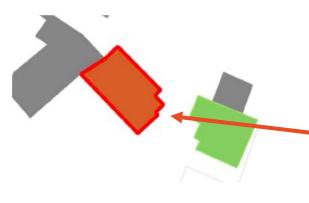
(article L.151-11 code de l'urbanisme)

Dans les zones Agricoles ou Naturelles, le règlement peut :

Désigner, en dehors des secteurs mentionnés à l'article L.151-13 [les STECAL], les bâtiments qui peuvent faire l'objet d'un changement de destination, dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.

Le changement de destination est soumis au moment du PC :

- en zone agricole, à l'avis conforme de la commission départementale de la préservation des espaces agricoles, naturels et forestiers (CDPENAF)
- en zone naturelle, à l'avis conforme de la commission départementale de la nature, des paysages et des sites (CDNPS).



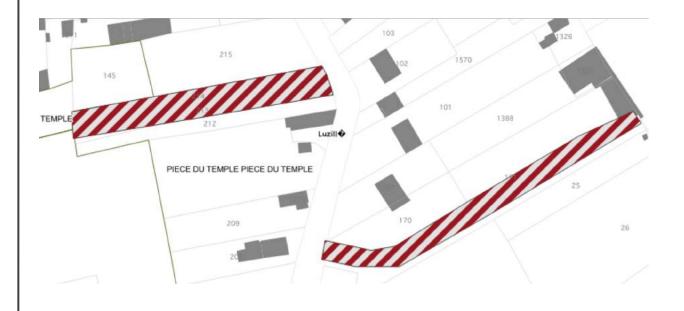


Emplacements réservés (art. L151-41 CU) <u>Nature</u>: secteurs destinés à recevoir les voies ou ouvrages publics, et doivent donc identifier un bénéficiaire (qui dispose de la capacité d'exproprier – fonction collective).

<u>Conséquence</u> : ils interdisent au propriétaire de construire sur l'emplacement.

<u>La contrepartie</u>: l'existence d'un ER permet au propriétaire concerné d'adresser une mise en demeure d'acquérir l'immeuble / le terrain / la partie de l'immeuble concerné par l'emplacement.

<u>Délai</u>: le propriétaire et le bénéficiaire disposent d'un délai d'un an pour trouver un accord.

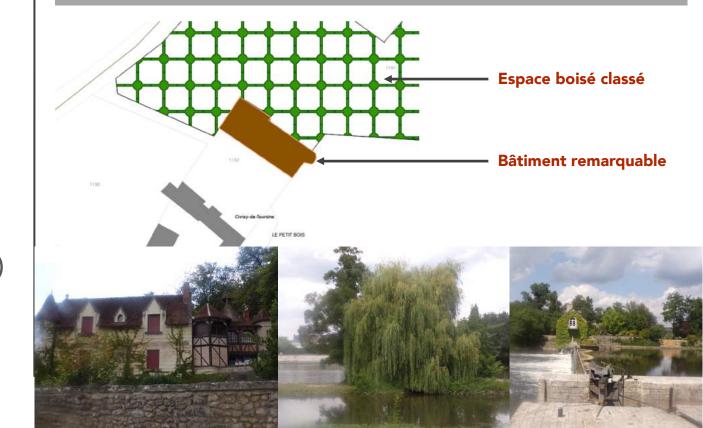


Patrimoine à protéger pour des motifs d'ordre culturel, historique, architectural ou écologique (art. L151-19 CU)

Nature : éléments patrimoniaux de différentes natures :

- bâti (fermes, maisons de maître, édicules, etc.)
- paysager (préservation d'un espace disposant une vue sur un élément de patrimoine par exemple),
- éléments de paysage (alignement d'arbres, arbres isolés, mares patrimoniales, etc.)

<u>Conséquence</u>: le règlement définira les prescriptions nécessaires pour assurer leur préservation, leur conservation ou leur restauration.



Espaces boisés classé

(art. L113-1 CU)

Nature : Bois, forêts, pars à conserver, à protéger, à créer.

<u>Conséquences</u>: c'est la protection la plus forte du code de l'urbanisme; l'EBC interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation de nature à compromettre la conservation / protection / création de boisements.

Les demandes de défrichement au titre du code forestier des EBC sont rejetées de plein droit.

Alternatives:

- Patrimoine paysager correspondant à un espace boisé à protéger pour des motifs d'ordre culturel, historique, architectural (L.151-19 CU);
- Éléments de paysage correspondant à un espace boisé à préserver pour des motifs d'ordre écologique (L.151-23 al 2 CU)

- → Fiches de repérage des prescriptions à faire
- → Carte par commune pour le repérage

Documents exploitables:

Changements de destination avec photographies
Cartographie des éléments
Indication des parcelles

concernées

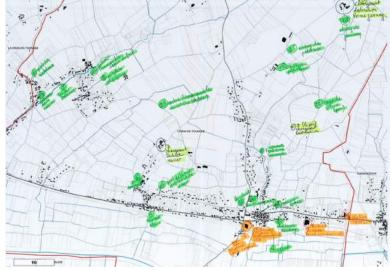
LES SABLES

N*	Localisation	Parcelle	Dénomination	Emprise estimée du bâtiment
65	Les Sables	XT 30	Grange	125m²
66	Les Sables	XT 30	Extension	261 m²



		N de parcelle		
	Fontaine Besnard	C 1531 C 1532	Lavoire	à protéger
2	mesures	DAME	Lavoir	a poliger
20	Canardière	£3436	Lavoir	a poléger
40	Vaux	D4357	Lavoir	a proléger
50	Les cartes	2 H 007L	PUIF	à protiger
69	Beauregard	2 R 0006	Puit	à protiger
78	Chevrolière	D 390	Puit	a protegue
.=	Vallée de Thoré	FMO	Puit	a protiger
2	thoré	F 3557	Put	å proléger
10	Sablons	043	Puit	à Proléger
110	Ree des haufs Van	× D1677	Puit	à polégie
12	Château Thoré	F 203	Bâtiment	å poliger
13	Donjon de Mesures	076	Bâtiment	a poliger
14	Château Civany	C 609	Batiment	à potègen
	La brillonnière		Bâtiment	à proteger
	Eglise		Batiment	ai protéger
	Château selit Bois		Batiment	à probéger





Documents non exploitables :

Plans imprécis
Pas de
photographies
pour les
changements de
destination
Pas de parcelles

précisées

PATRIMOINE

L'Eglise Sainte Lucie, dans le bourg

Fondée par l'évêque de Tours Injuriosus au cours du Xleme siècle, elle a été remplacée par l'église actuelle au Xllème siècle, et fortement remaniée au XVème, puis en 1707 et 1760. Au cœur de la vie quotidienne du village pendant des siècles, sa cloche annonçait les joies et maiheurs des familles du village. Elle a demandé de nombreux investissements et travaux d'entretien, comme en 1853, quand la sacristie s'est écroulée, ou en 1874, quand une cloche de 500 kg a été commandée à Tours pour remplacer l'ancienne de 350 kg (on refondait alors le métal de l'ancienne cloche pour diminuer le prix de la nouvelle). Le presbytère (actuelle maison des associations) a été entièrement reconstruit après 1860

Le Château de Brosse

Le Château de Brosse, ainsi que la Ferme furent édifiés au XVème siècle et furent reconstruit au milieu du XIXème siècle, le château lors de la reconstruction fut accolé au logis du fermier.Le château de Brosse remplace une ancienne forteresse dont il ne reste que les douves, l'importante fuie ainsi qu'une tour quadrangulaire.

Le Moulin de Brosse

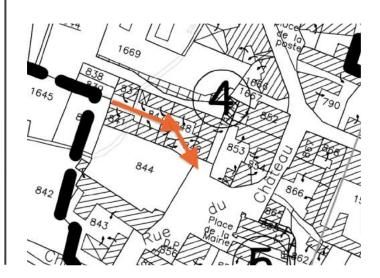
Le moulin fut reconstruit en même temps que le château au milieu du XIXème siècle .Il fonctionna comme une centrale électrique jusqu'en 1951.

Le château de Villiers

Il fut construit en 1666 et reconstruit entre 1847 et 1852. Les seuls éléments qui ont subsistés sont une fuie cylindrique, un vieux puits.Par contre la chapelle mentionnée à la fin du XVIIIème siècle n'existe plus.Le Château de Viillers appartient à la famille Lhomme de la Pinsonnière entre fin du XVIIIème siècle et début du XIXème.

La bonde de l'Etang de Brosse

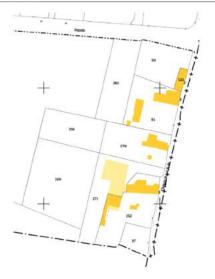
L'une des bondes de l'étang de Brosse en métal à remplacé celle en bois, dont le tuyau communiquant avec la déversoir est souvent un tronc de chêne évidé. Elle est située sur le levée en terre qui céda et innonda Francueil, en 1791. L'ensemble des étangs de Brosse remonte au XVème siècle et est inscrit à l'inventaire des sites depuis 1981.



INVENTAIRE DES BATIMENTS POUVANT CHANGER DE DESTINATION

Fiche N° 1

Localisation : LA HARDIONNERIE





MERCI POUR VOTRE ATTENTION