COMMUNAUTÉ DE COMMUNES
des Vallées de la Braye
et de l'Anille

Plan Local d'Urbanisme Intercommunal

Communauté de Communes des Vallées de la Braye et de l'Anille

Commune de Semur-en-Vallon

Présentation du règlement et du zonage

auddicé

COMMUNAUTÉ DE COMMUNES
des Vallées de la Braye
et de l'Anille

Plan de la réunion

1 - Qu'est ce que le **PLUi ?**

2 - Présentation des règles applicables aux **zones urbaines**

- *Zoom sur les emplacements réservés*

3 - Présentation des règles applicables aux **zones agricoles et naturelles**

- *Zoom sur le changement de destination*

5- Les éléments de protection du patrimoine

6 - Suite de la procédure

COMMUNAUTÉ DE COMMUNES
des Vallées de la Braye
et de l'Anille

1 - Qu'est ce que le PLUi ?

COMMUNAUTÉ DE COMMUNES
des Vallées de la Braye
et de l'Anille

Qu'est-ce que le PLUi ?

- **Un Plan Local d'Urbanisme intercommunale (PLUi) : qu'est-ce que c'est ?**

- ✓ Un document dont la vocation est de **définir la destination des sols et les règles qui s'y appliquent.**
- ✓ Il définit les prescriptions indiquant **quelles formes doivent prendre les constructions,** quelles zones doivent rester naturelles, quelles zones sont réservées pour les constructions futures, etc.
- ✓ **Il expose clairement le projet global d'urbanisme** appelé Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) qui résume les intentions générales de la collectivité quant à l'évolution du territoire.
- ✓ Un document élaboré en prenant en compte les multiples facettes de la commune (habitat, déplacements, activités économiques, environnement, risques, patrimoine…).
- ✓ 3 grands objectifs : **planifier, encadrer et protéger**

COMMUNAUTÉ DE COMMUNES
des Vallées de la Braye
et de l'Anille

Qu'est-ce que le PLUi ?

- **Un PLU est composé de plusieurs pièces :**
  - ✓ Le rapport de présentation
  - ✓ Le projet d'aménagement et de développement durables (PADD)
  - ✓ Les Orientations d'Aménagement et de Programmation
  - ✓ Le règlement (graphique et écrit)

} Pièces opposables aux autorisations d'urbanisme

- **Les OAP sont des orientations qui encadrent les constructions sur des secteurs précis.**
- **Le règlement (graphique et écrit) est l'objet de la réunion.**

COMMUNAUTÉ DE COMMUNES
des Vallées de la Braye
et de l'Anille

Qu'est-ce que le PLUi ?

- **Un Plan Local d'Urbanisme intercommunale (PLUi) : qu'est-ce que c'est ?**

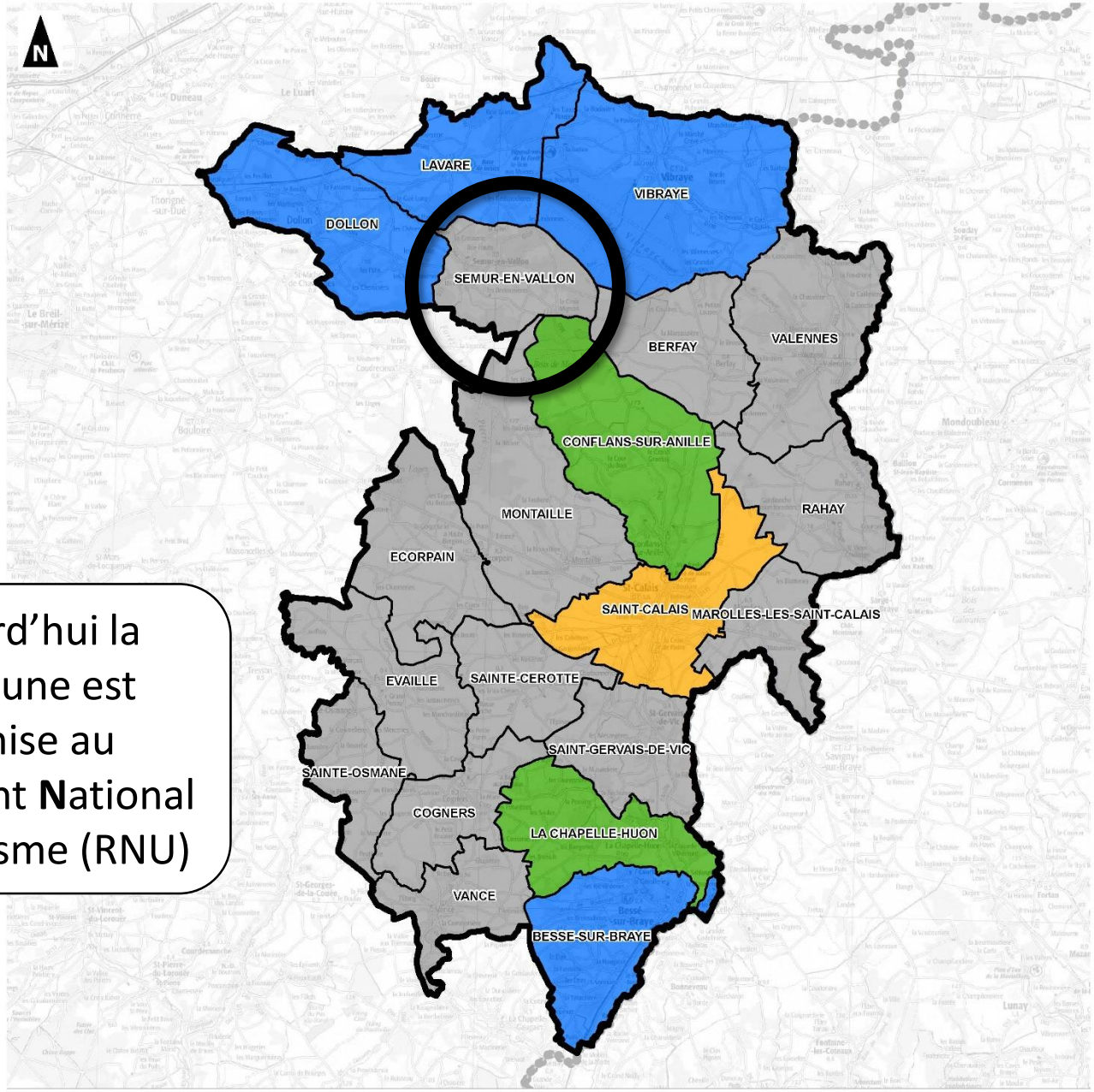
  - ✓ Un document **élaborer à l'échelle de l'intercommunalité** pour créer un **projet d'aménagement commun** à l'ensemble des communes.

  - ✓ **Remplace les documents d'urbanisme en vigueur** (PLU de Bessé-sur-Braye, PLU de Dollon, PLU de Vibraye, POS de Saint-Calais, les cartes communales de la Chapelle-Huon et de Conflans-sur-Anille)

Communauté de Communes des Vallées de la Braye et de l'Anille (72)

Plan Local d'Urbanisme Intercommunal

Statut d'avancement des documents d'urbanisme communaux



- Périmètre de la Communauté de Communes des Vallées de la Braye et de l'Anille
- Limites communales
- Limites départementales
- Plan Local d'Urbanisme
- Plan d'Occupation des Sols
- Carte Communale
- Réglement National d'Urbanisme

Aujourd'hui la commune est soumise au **R**ègle**N**ment **N**ational d'**U**rbanisme (RNU)

0 5 10

Kilomètres

1:130 000

(Pour une impression sur format A3 sans réduction de taille)

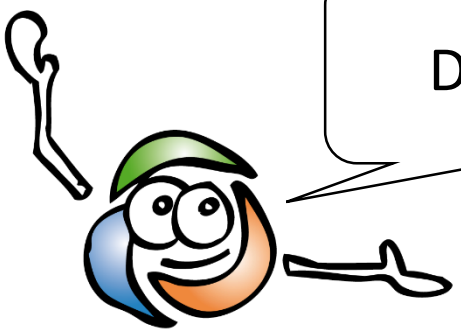
auddicé

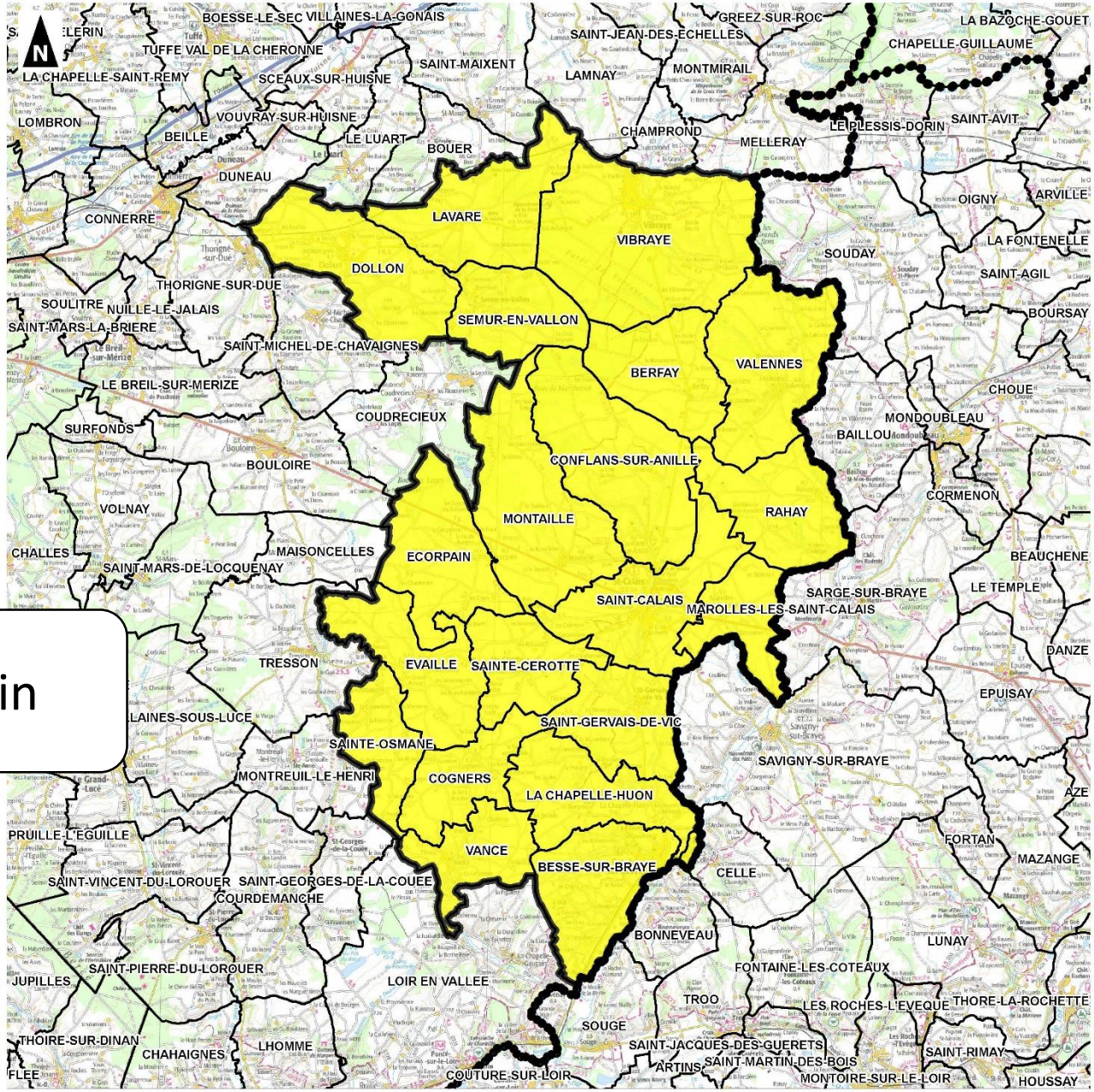
Réalisation : auddicé urbanisme, 2017
Source de fond de carte : IGN, SCAN100
Sources de données : IGN - auddicé urbanisme, 2017

Communauté de Communes des Vallées de la Braye et de l'Anille (72)

Plan Local d'Urbanisme Intercommunal

PLUi des Vallées de la Braye et de l'Anille





0 5 10

Kilomètres

1:150 000

(Pour une impression sur format A3 sans réduction de taille)

auddicé

Réalisation : auddicé urbanisme, 2017
Source de fond de carte : IGN, SCAN100
Sources de données : IGN - auddicé urbanisme, 2017

COMMUNAUTÉ DE COMMUNES
des Vallées de la Braye
et de l'Anille

2 - Présentation des règles applicables aux **zones urbaines**

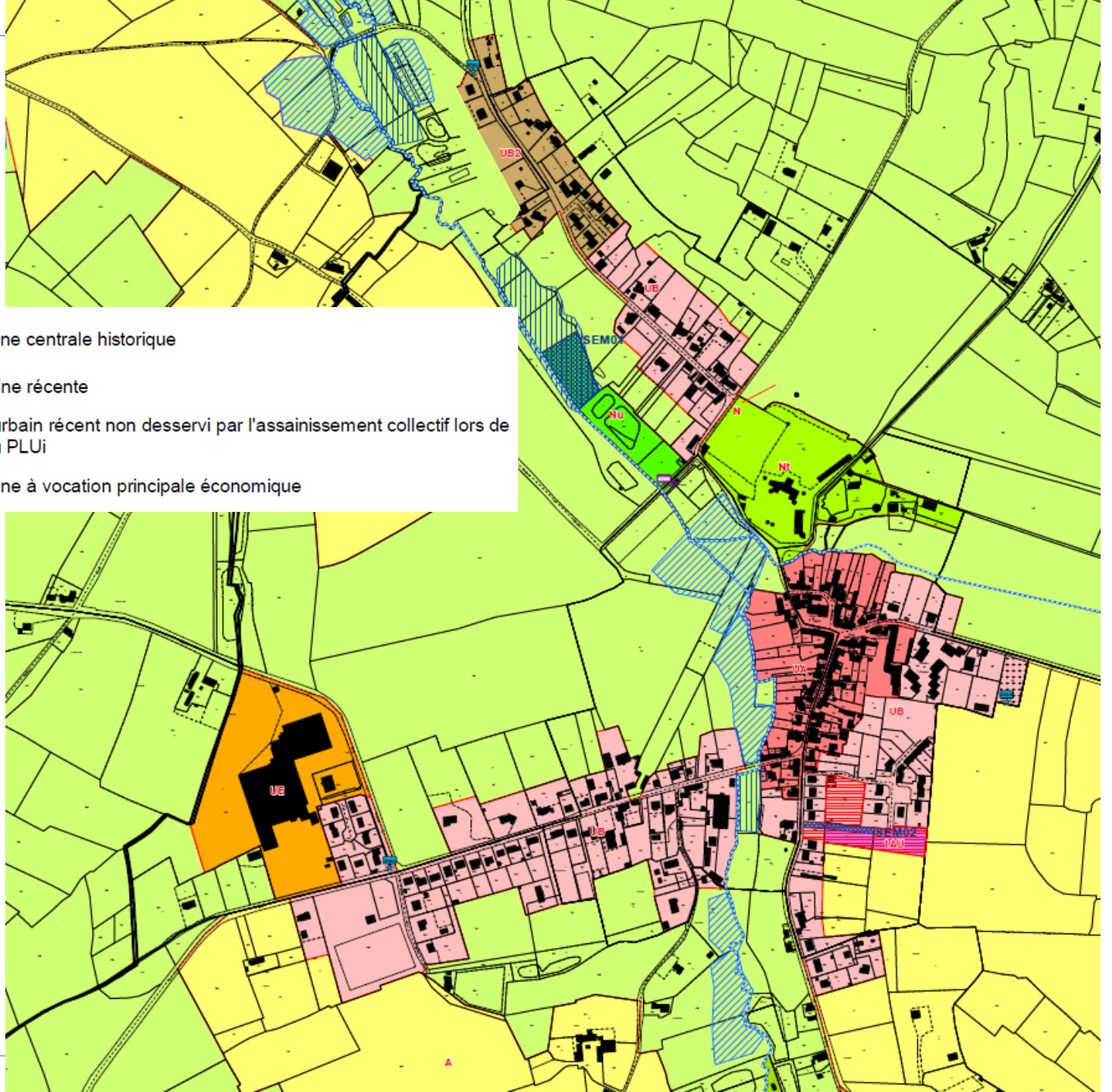
COMMUNAUTÉ DE COMMUNES
des Vallées de la Braye
et de l'Anille

UA : Zone urbaine centrale historique

UB : Zone urbaine récente

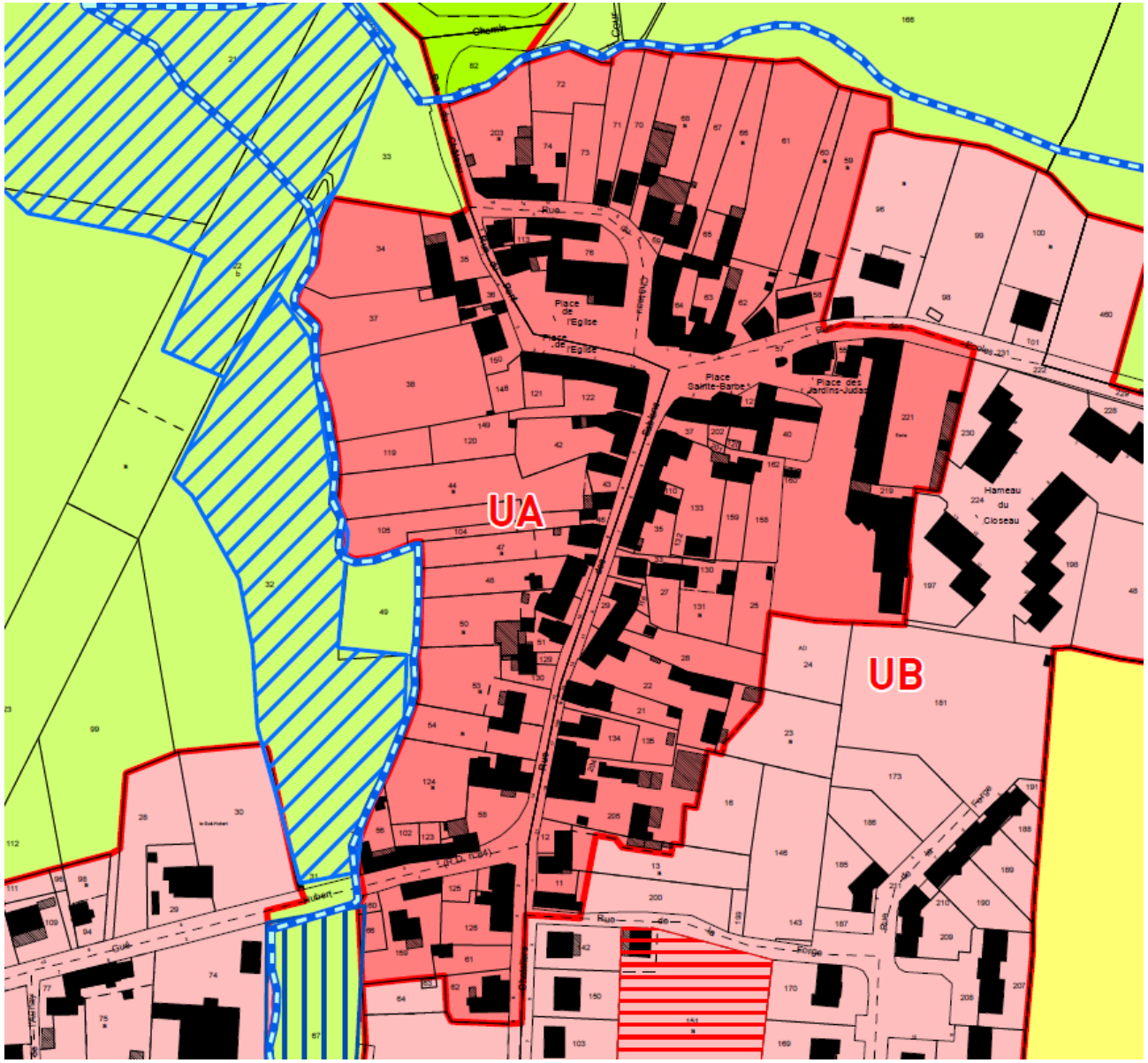
UB2 : Secteur urbain récent non desservi par l'assainissement collectif lors de l'approbation du PLUi

UE : Zone urbaine à vocation principale économique



COMMUNAUTÉ DE COMMUNES
des Vallées de la Braye
et de l'Anille

La zone UA



COMMUNAUTÉ DE COMMUNES
des Vallées de la Braye
et de l'Anille

La zone UA

La zone UA

- Les **caractéristiques** de la zone UA (centre-bourg)
  - ✓ Bâti ancien ;
  - ✓ Forte densité ;
  - ✓ Logement vacant important ;
  - ✓ Secteur majoritairement dédié à l'habitat mais qui accueille des commerces, services, équipements…

- Les **objectifs** de la zone UA :
  - ✓ Préserver les formes urbaines traditionnelles (implantation du bâti, hauteur) ;
  - ✓ Favoriser la réhabilitation du bâti ancien ;
  - ✓ Permettre le maintien et le développement des activités commerçantes et de services.

La zone UA

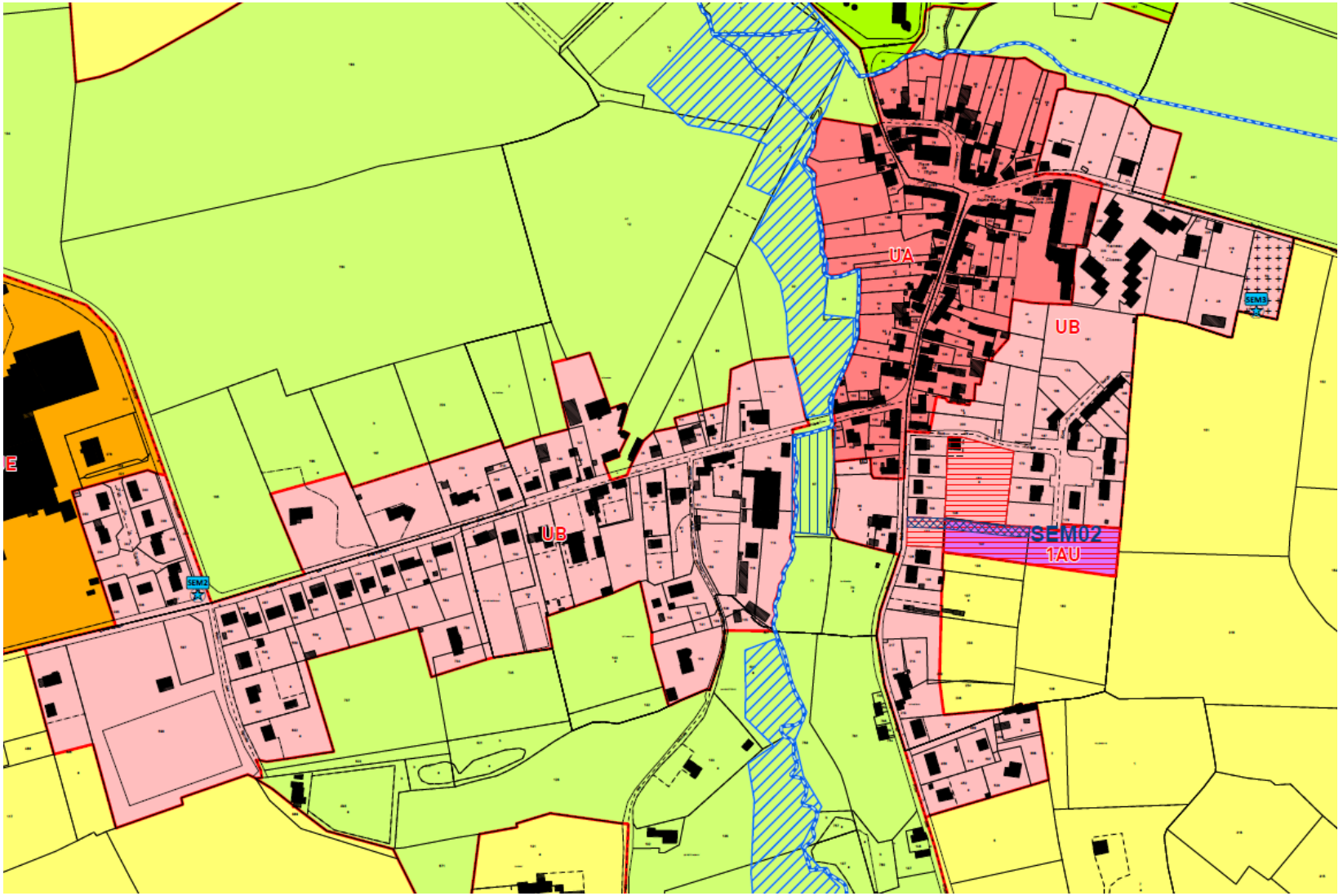
- Il y est **interdits** :
  - ✓ Les bâtiments d'exploitation agricole et forestière ;
  - ✓ Les activités pouvant générer des nuisances ;
  - ✓ La construction de nouveaux bâtiments d'entrepôt ou industriels non-liés à un bâtiment existant.

- La **hauteur** est limitée à 14 mètres

- Préservation **du front bâti**

COMMUNAUTÉ DE COMMUNES
des Vallées de la Braye
et de l'Anille

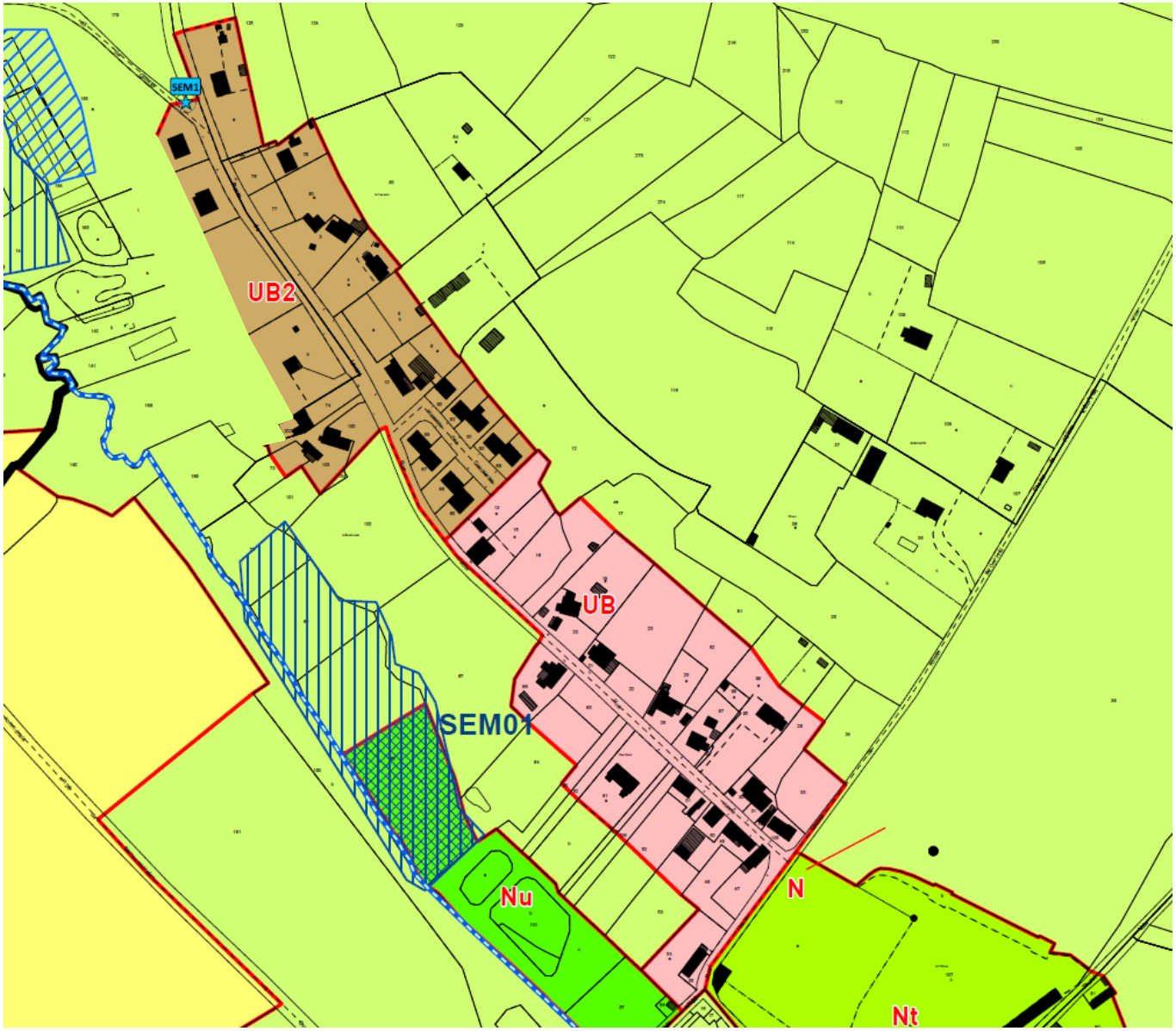
La zone UB



auddicé

COMMUNAUTÉ DE COMMUNES
des Vallées de la Braye
et de l'Anille

La zone UB



auddicé

COMMUNAUTÉ DE COMMUNES
des Vallées de la Braye
et de l'Anille

La zone UB

La zone UB

- Il y est **interdits** :
  - ✓ Bâtiments d'exploitation agricole et forestière ;
  - ✓ Les activités pouvant générer des nuisances ;
  - ✓ L'implantation de nouveaux entrepôts,

- **L'aspect** des constructions :
  - ✓ Ce point est peu réglementé, notamment pour permettre l'usage de nouveaux matériaux.

- La **hauteur** est limitée à 9 mètres

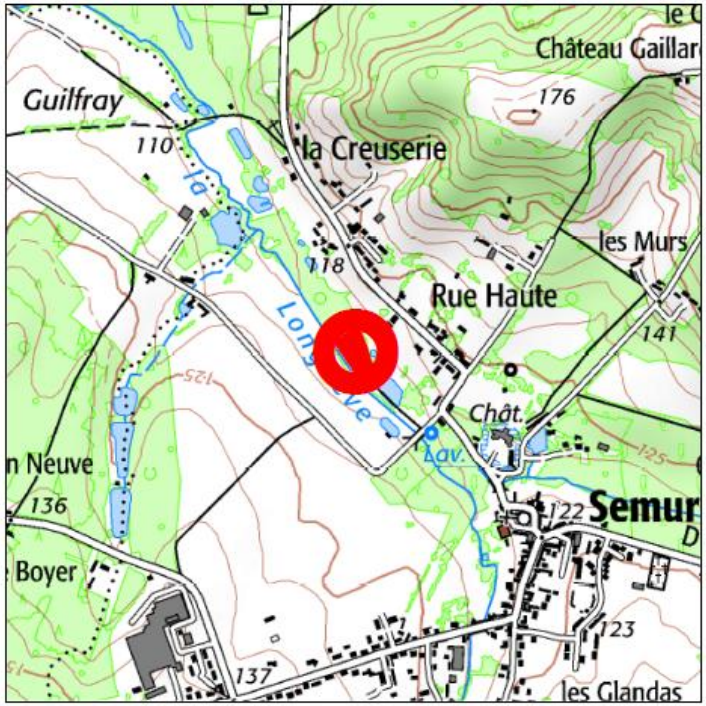
COMMUNAUTÉ DE COMMUNES des Vallées de la Braye et de l'Anille

Zoom sur les emplacements réservés

- Un emplacement réservé est défini pour préserver la localisation d'un **futur projet d'intérêt général**.

- L'inscription d'un terrain en emplacement réservé :
  - **Entraîne une interdiction de construire** sur le terrain pour toute destination autre que l'équipement prévu.
  - **N'entraîne pas de transfert de propriété**. Le propriétaire en conserve la jouissance et la disposition. Il peut donc jouir de son bien et le vendre,

Emplacement réservé au titre de l'article L151-41 du Code de l'Urbanisme



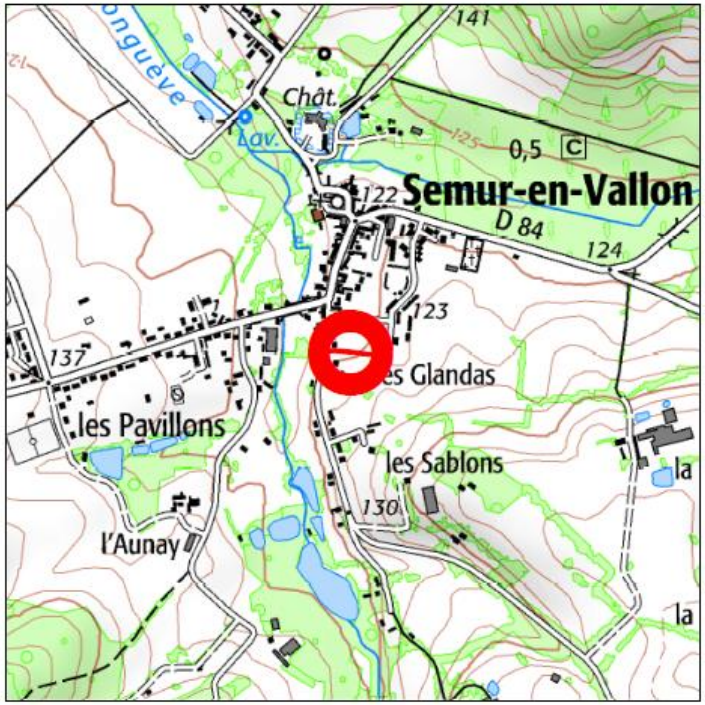
SEM01

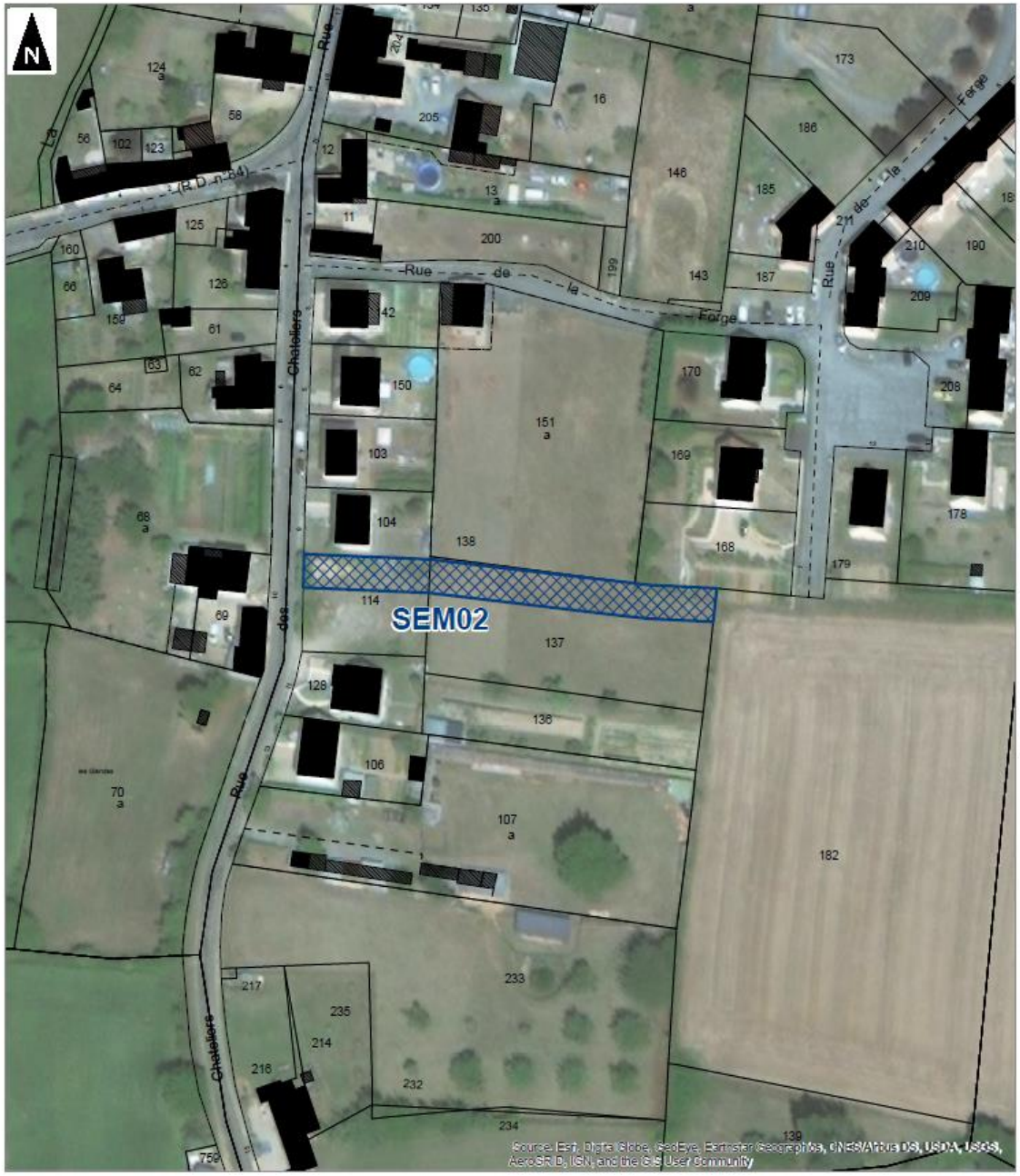
Bénéficiaire : Commune de Sémur-en-Vallon

Objet : Extension de la station d'épuration

Surface : 4307 m^2

auddicé





SEM02

Bénéficiaire : Commune de Sémur-en-Vallon

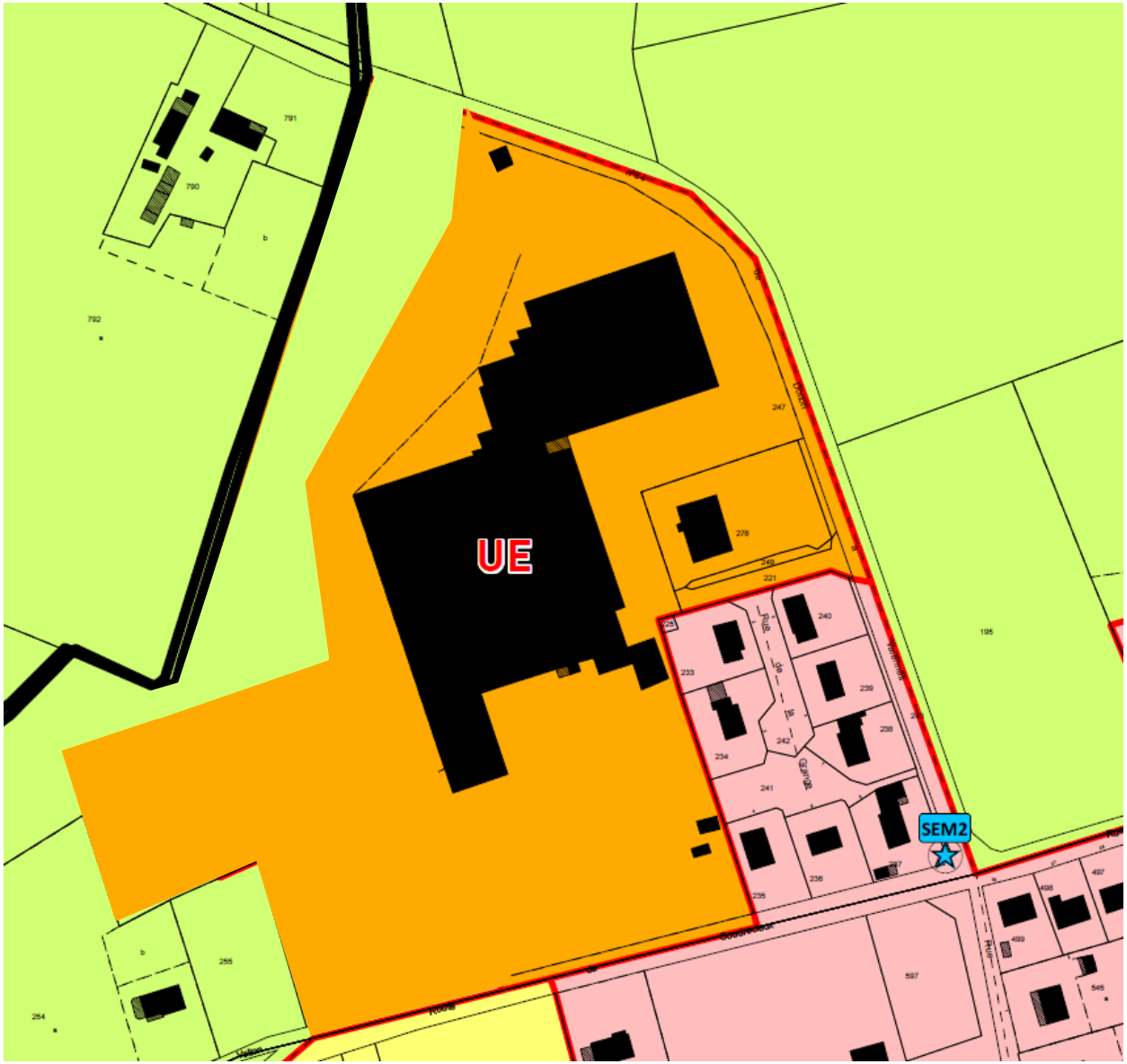
Objet : Voirie

Surface : 784 m²

auddicé

COMMUNAUTÉ DE COMMUNES
des Vallées de la Braye
et de l'Anille

La zone UE



auddicé

La zone UE

- Les **caractéristiques** de la zone UE :
  - ✓ Site d'implantation privilégié des entreprises et ponctuellement d'équipements ;
  - ✓ Présence de logements existants ;
  - ✓ Les volumes des bâtiments peuvent être importants.

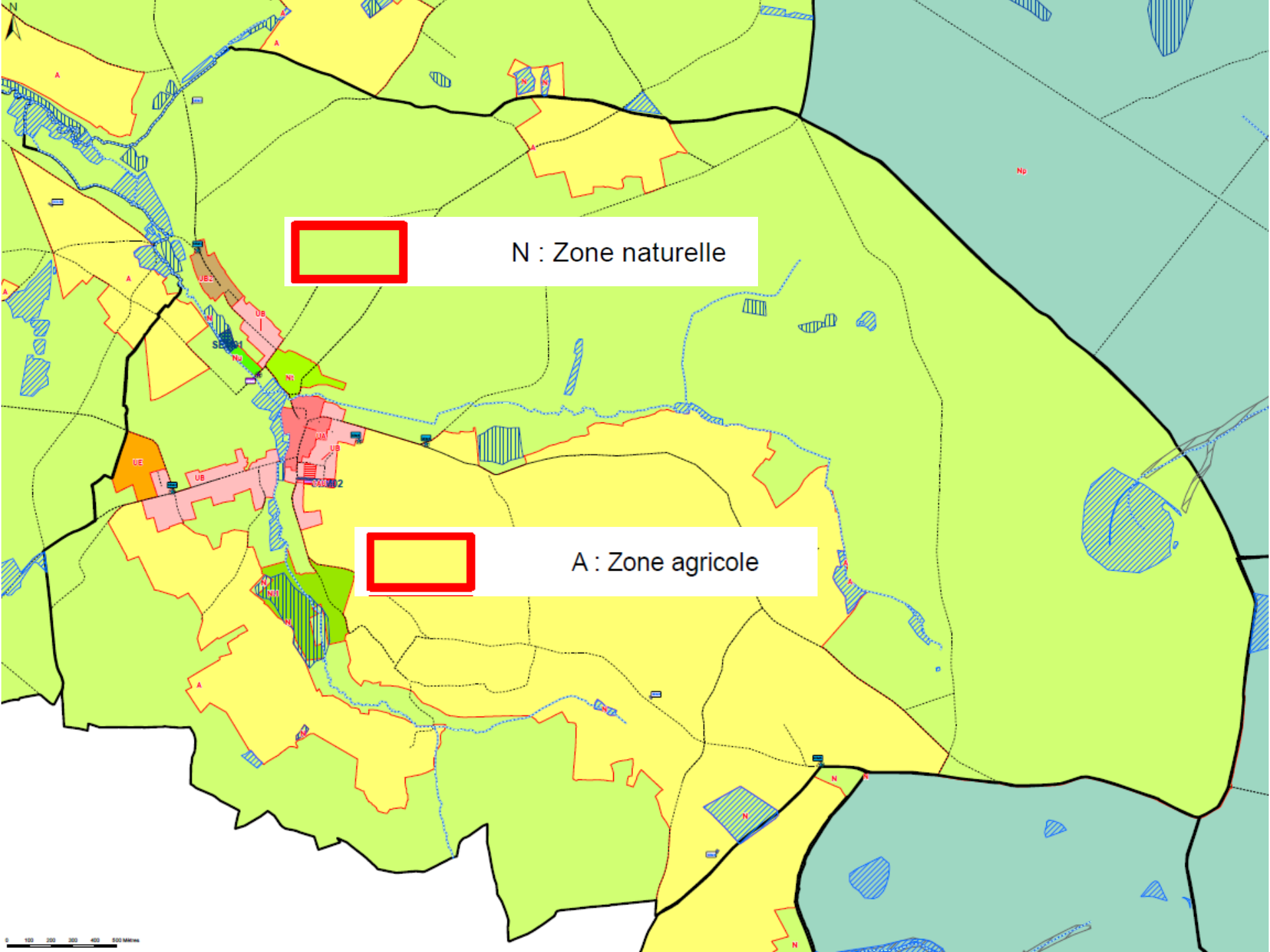
- Les **objectifs** de la zone UE :
  - ✓ Continuer à accueillir des entreprises ;
  - ✓ Permettre une densification des secteurs déjà bâtis.

- Il y est **autorisé** :
  - ✓ Les autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire,

- La **hauteur** est limitée à 14 mètres

COMMUNAUTÉ DE COMMUNES
des Vallées de la Braye
et de l'Anille

3 - Présentation des règles applicables aux **zones agricoles et naturelles**


N : Zone naturelle
A : Zone agricole

Le règlement des zones A et N

- Quelles **destinations** autorisées en zone naturelle et agricole ?

- **Ne sont autorisés que :**

✓ Les exploitations forestières (uniquement en zone naturelle)

✓ Les exploitations agricoles (uniquement en zone agricole)

Le règlement des zones A et N

- Quelles **destinations** autorisées en zone naturelle et agricole ?

- **Ne sont autorisés que :**

✓ Les équipements d'intérêt collectif ou à des services publics à condition :
  - qu'ils soient liés à la réalisation d'infrastructures et des réseaux ou qu'il s'agisse d'ouvrages ponctuels (station de pompage, château d'eau, antennes de télécommunications, ligne de transport, etc.) ;
  - qu'ils ne soient pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricoles, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où ils sont implantés ;
  - qu'ils ne portent pas atteinte à la sauvegarde des paysages ;

✓ **Extensions et annexes des habitations.**

COMMUNAUTÉ DE COMMUNES des Vallées de la Braye et de l'Anille

Extension et annexe à l'habitation en zones agricoles et naturelles

- La surface d'emprise au sol maximale des **extensions** ?
  - ✓ Si construction principale < 100 m² : extension possible jusqu'à 150 m²
  - ✓ Si construction principale > 100 m² : extension possible jusqu'à 50% de l'emprise au sol initiale.

- La surface d'emprise au sol maximale des **annexes** ?
  - ✓ 100 m² *(attention les Personnes Publiques Associées ont émis des réticences sur cette surface jugée trop importante)*

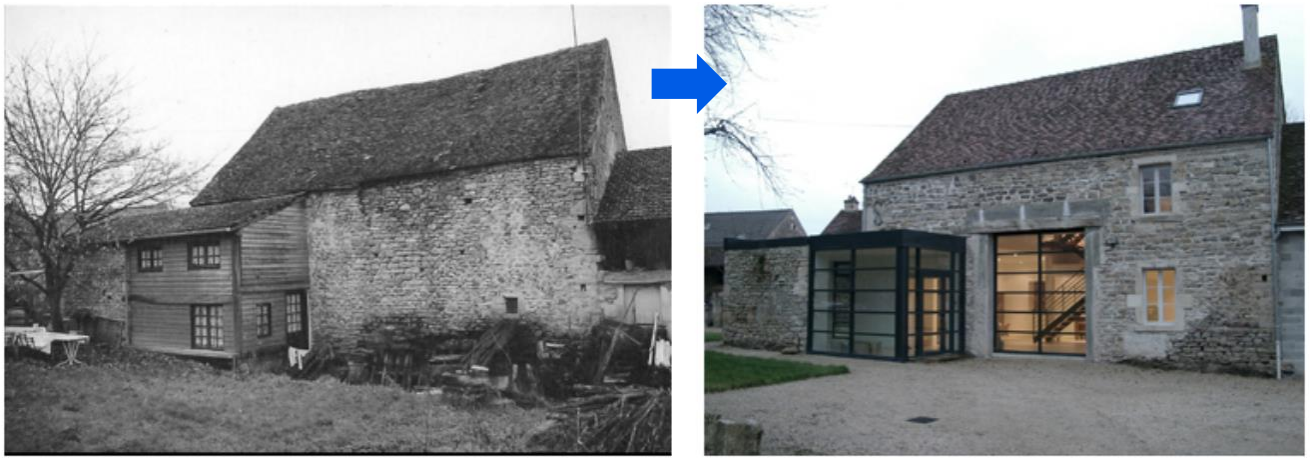
COMMUNAUTÉ DE COMMUNES
des Vallées de la Braye
et de l'Anille

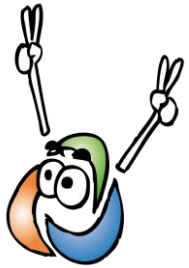
Zoom sur le changement de destination

- Permet de transformer un bâtiment en une autre fonction en zones agricoles et naturelles

- Le bâtiment doit **être ciblé** et la nouvelle fonction également (logements, restaurant….)

Bâtiment pouvant faire l'objet d'un changement de destination au titre de l'article L151-11 du Code de l'Urbanisme





Critères

Patrimoine bâti remarquable : OUI

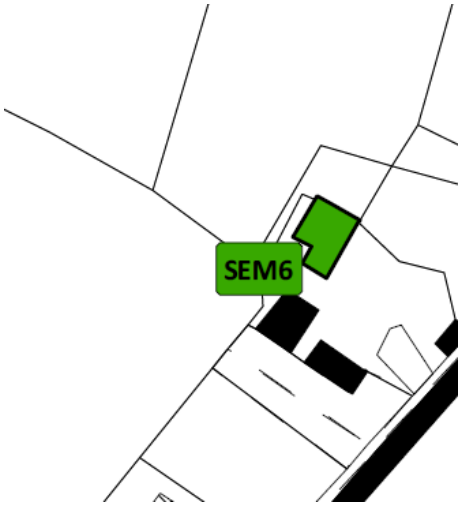
Eloignement avec une exploitation agricole : OUI

Présence des réseaux d'eau et d'électricité : OUI

Destinations retenues

Habitation

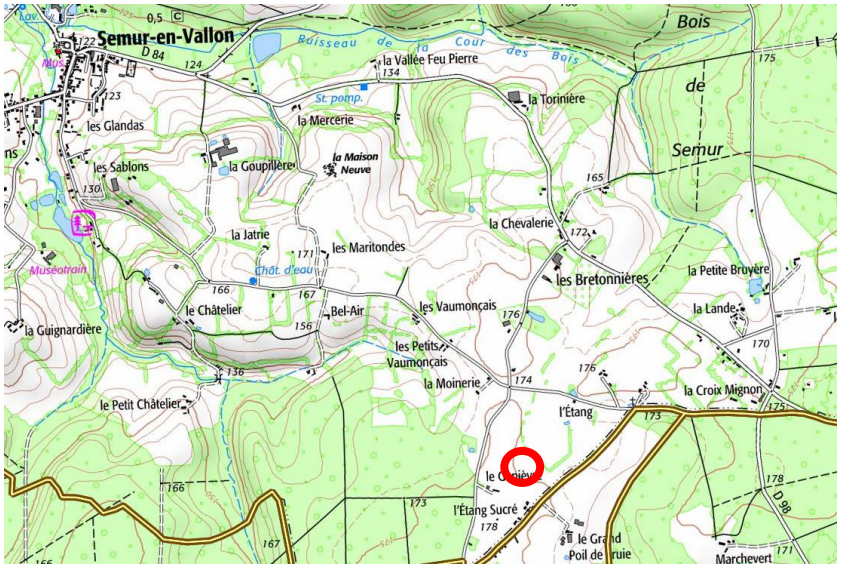
Identification du bâtiment



Vue aérienne du site

Nom de l'écart

L' Etang Sucré



Photographie du bâtiment

SEM6

Critères

Patrimoine bâti remarquable : OUI

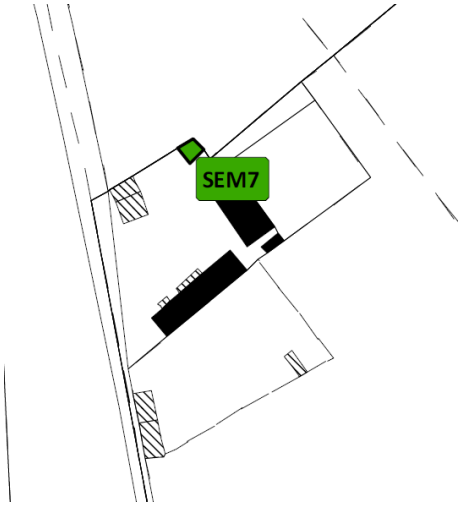
Eloignement avec une exploitation agricole : OUI

Présence des réseaux d'eau et d'électricité : OUI

Destinations retenues

Habitation

Identification du bâtiment



Vue aérienne du site

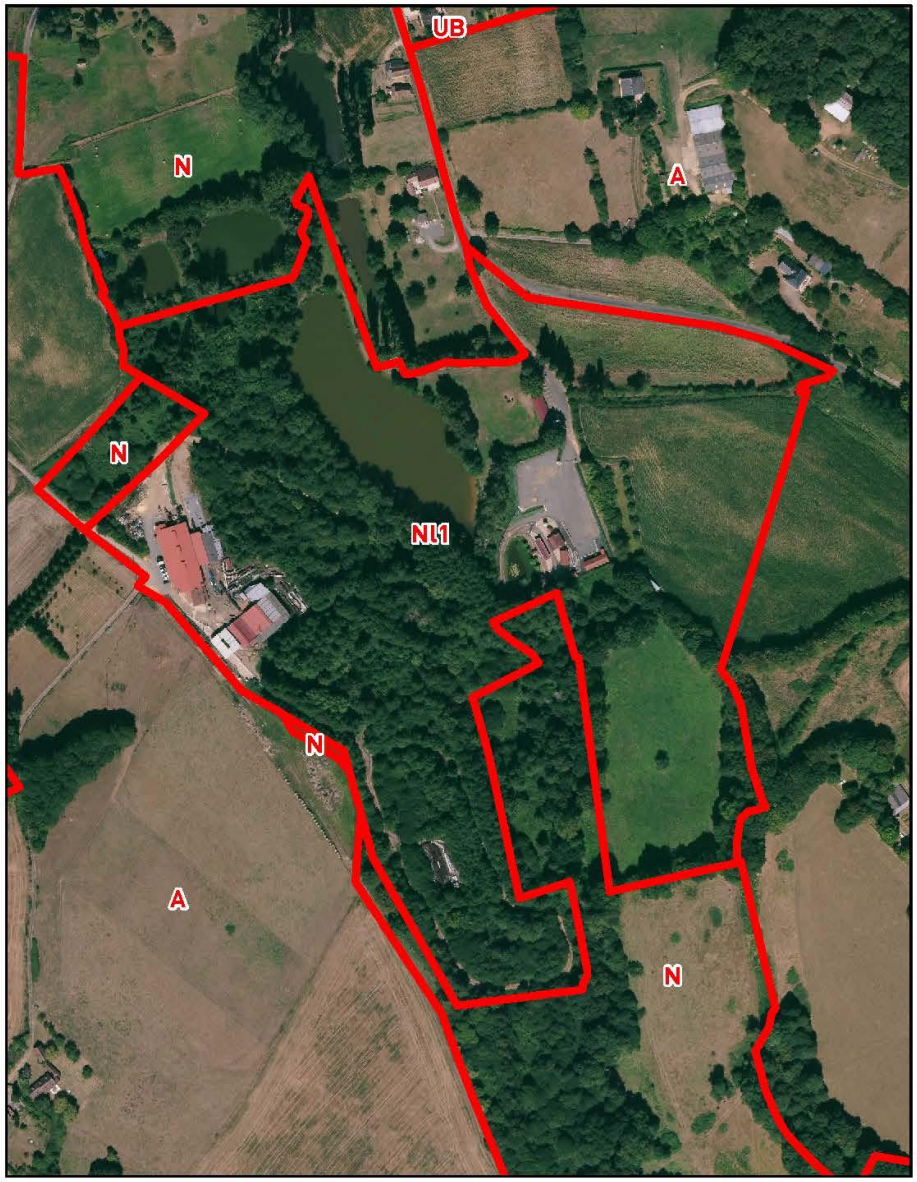
Nom de l'écart

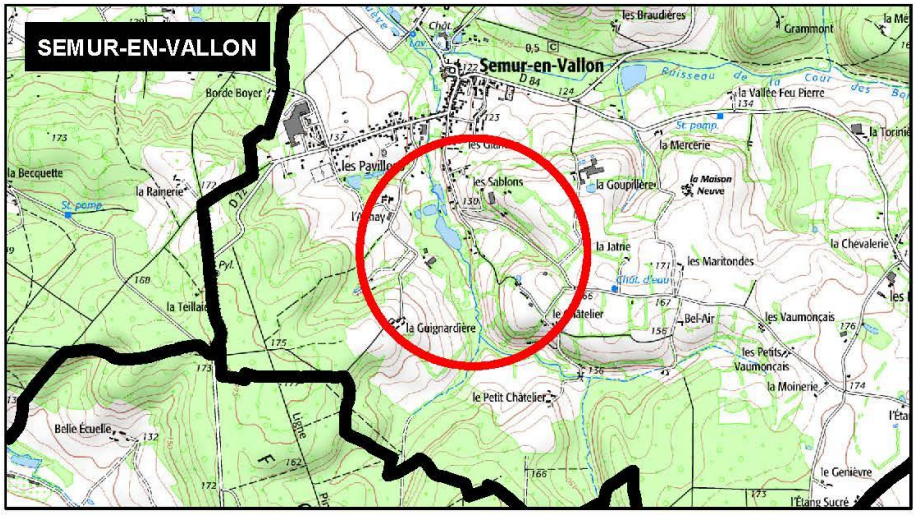
Corméal

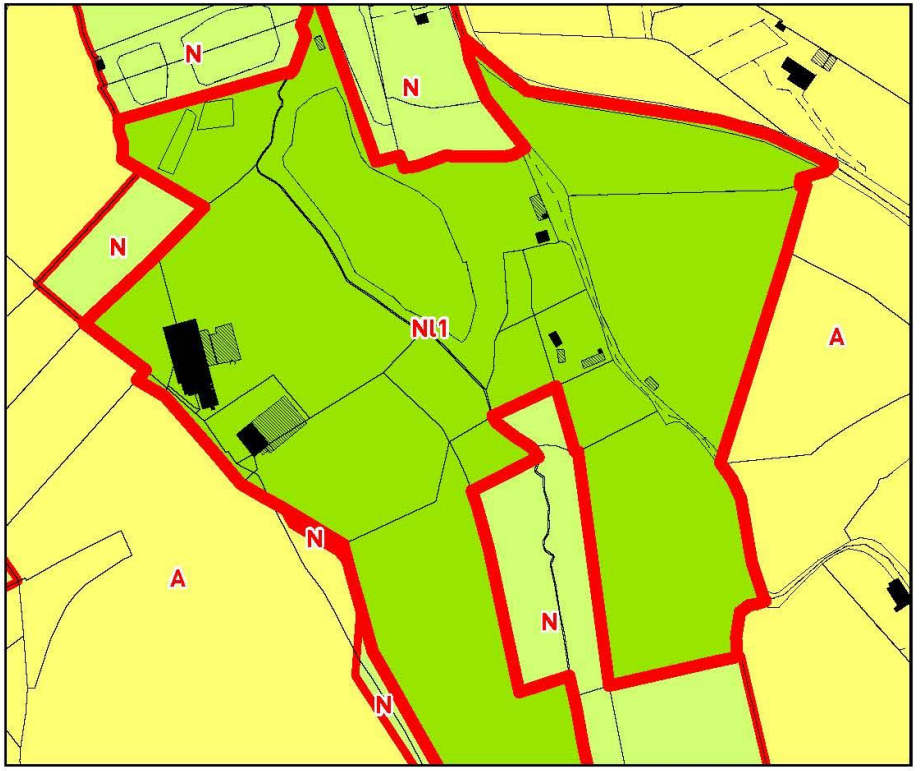
Photographie du bâtiment

SEM7

Nl1 = Secteur naturel à vocation principale de loisirs, tourisme et équipements du muséo-train







COMMUNAUTÉ DE COMMUNES des Vallées de la Braye et de l'Anille

Secteur naturel à vocation principale de loisirs, tourisme et équipement **(Nl)**

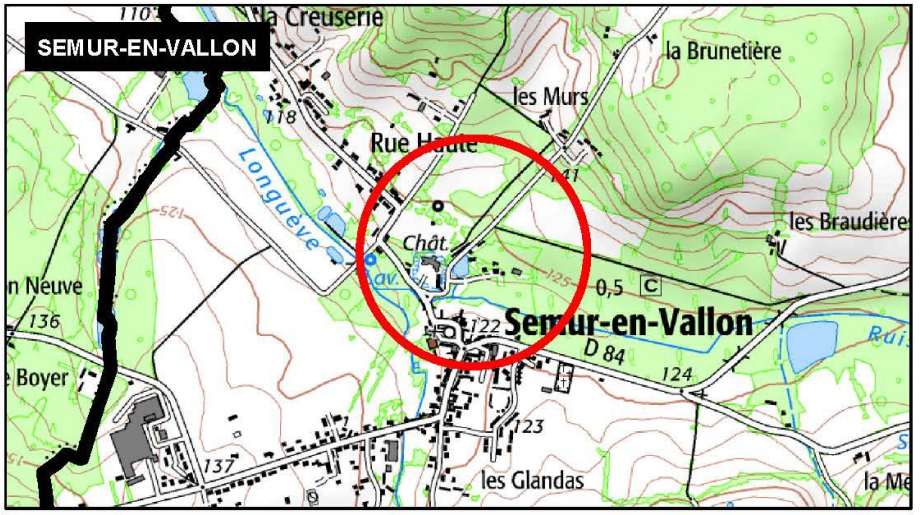
- ✓ **Il y sera autorisé :**
  - « Restauration » ;
  - « Hébergement hôtelier et touristique » ;
  - « Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle » ;
  - « Equipements publics » ;

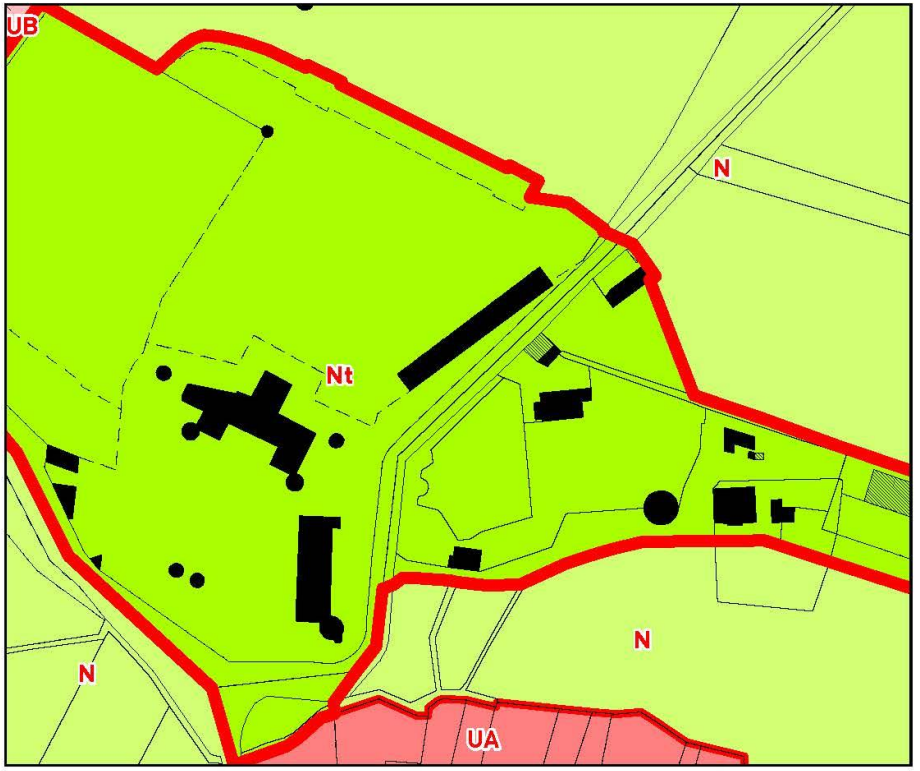
- ✓ **Condition**
  - l'intégration à l'environnement doit être respectée ;
  - la desserte existante par les réseaux est satisfaisante et le permet.

- ✓ **Limite d'emprise au sol =** 2000 m²

- ✓ **Hauteur** = 12 mètres, sauf exception technique, comme par exemple les cabanes dans les arbres.

Nt = Secteur naturel à vocation principale touristique



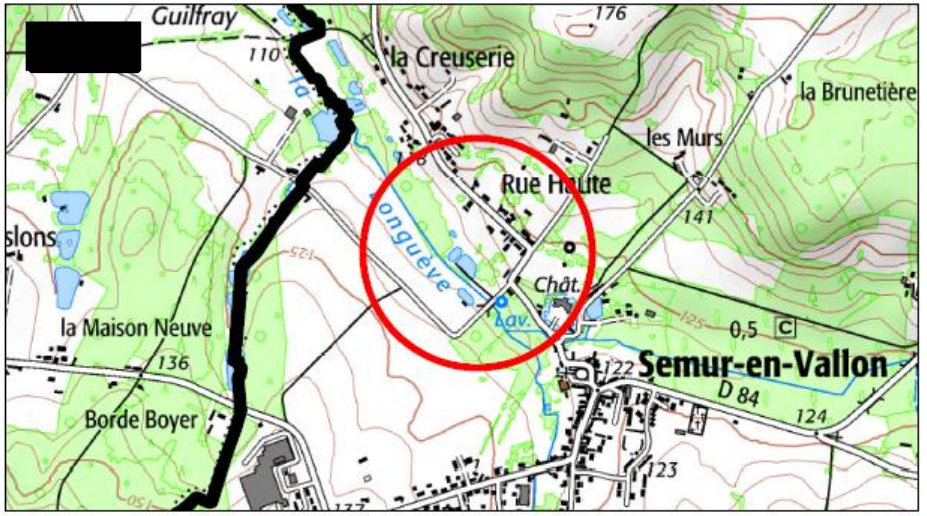


COMMUNAUTÉ DE COMMUNES des Vallées de la Braye et de l'Anille

Secteur naturel à vocation principale touristique **(Nt)**

- ✓ **Il y sera autorisé** :
  - « Restauration » ;
  - « Hébergement hôtelier et touristique » ;
  - « Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle ».
- ✓ **A condition que :**
  - l'intégration à l'environnement doit être respectée ;
  - la desserte existante par les réseaux est satisfaisante et permet le projet ;
  - un raccordement architectural satisfaisant devra être trouvé entre le volume existant et l'extension réalisée.
- ✓ **Limite d'emprise** au sol =300 m²
- ✓ **Hauteur** à 8 m sauf exception technique.

Nu = Secteur naturel à vocation principale d'équipements de traitement des eaux usées



COMMUNAUTÉ DE COMMUNES des Vallées de la Braye et de l'Anille

Secteur naturel à vocation principale d'équipement de traitement des eaux usées **(Nu)**

- ✓ **Il y sera autorisé :**
  - Sont admises dans le secteur Nu, les nouvelles constructions et installations ayant la destinations « équipements publics ou d'intérêt collectif » s'il s'agit des constructions ou d'installations isolées de type station d'épuration.

- ✓ **Limite d'emprise au sol** = 250 m²

- ✓ **Hauteur** à 8 m sauf exception technique.

COMMUNAUTÉ DE COMMUNES
des Vallées de la Braye
et de l'Anille

5- Les éléments de protection du patrimoine

COMMUNAUTÉ DE COMMUNES des Vallées de la Braye et de l'Anille

Patrimoine bâti

- Permet de préserver des éléments du patrimoine

- Les éléments du patrimoine identifiés doivent être protégés sauf pour :
  - ✓ Des raisons de sécurité ou sanitaires ;
  - ✓ Des projets d'intérêt général ;
  - ✓ Pour les murs pour la création d'accès.

- Les bâtiments protégés peuvent être rénovés sous réserve de préserver l'architecture traditionnelle du bâtiment.

Bâtiment remarquable identifié au titre de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme

Cave identifiée au titre de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme

Elément remarquable identifié au titre de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme

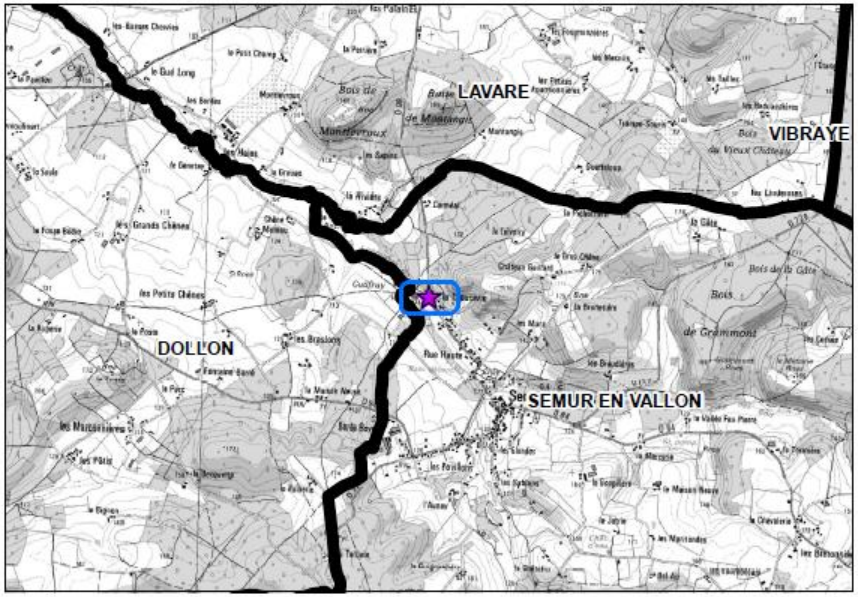
Mur identifié au titre de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme

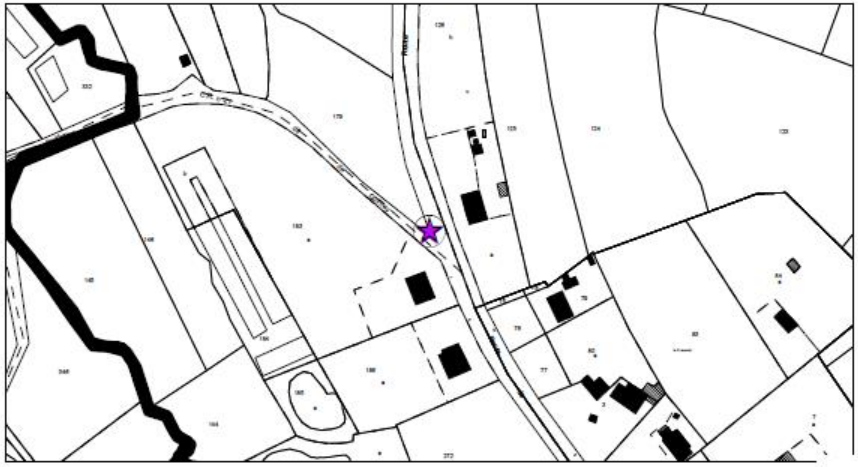
Cave identifiée au titre de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme

Commune de : SEMUR EN VALLON

Numéro : SEM1

Catégorie : ELEMENT REMARQUABLE
Précision : CALVAIRE





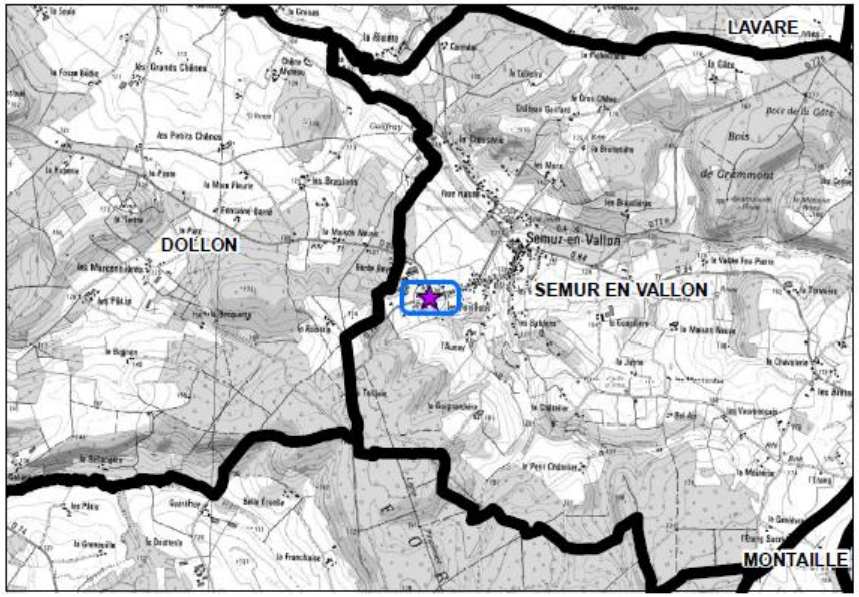
0 50 100
Mètres

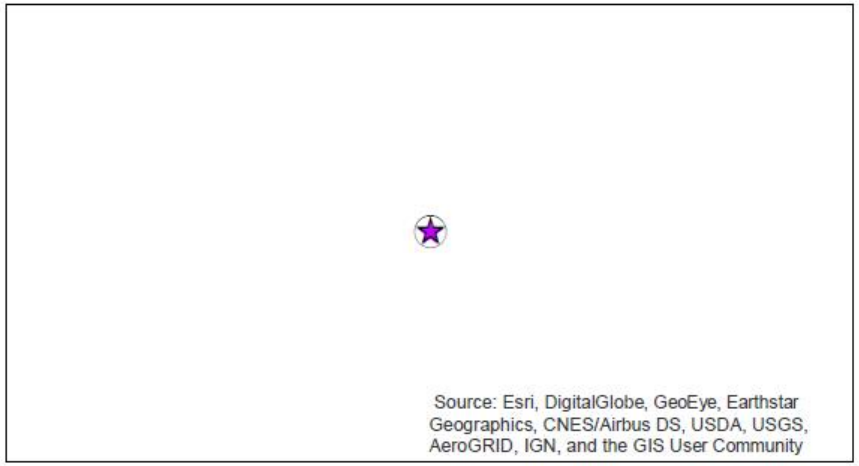
Réalisation : auddicé urbanisme, 2019
Source de fond de carte : BING, IGN, cadastre.gouv
Sources de données : auddicé urbanisme, 2019

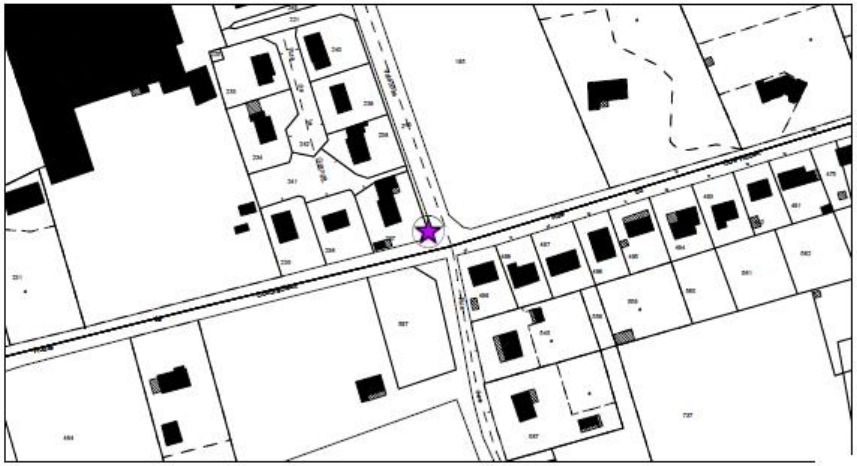
Commune de : SEMUR EN VALLON

Numéro : SEM2

Catégorie : ELEMENT REMARQUABLE
Précision : CALVAIRE







0 50 100
Mètres

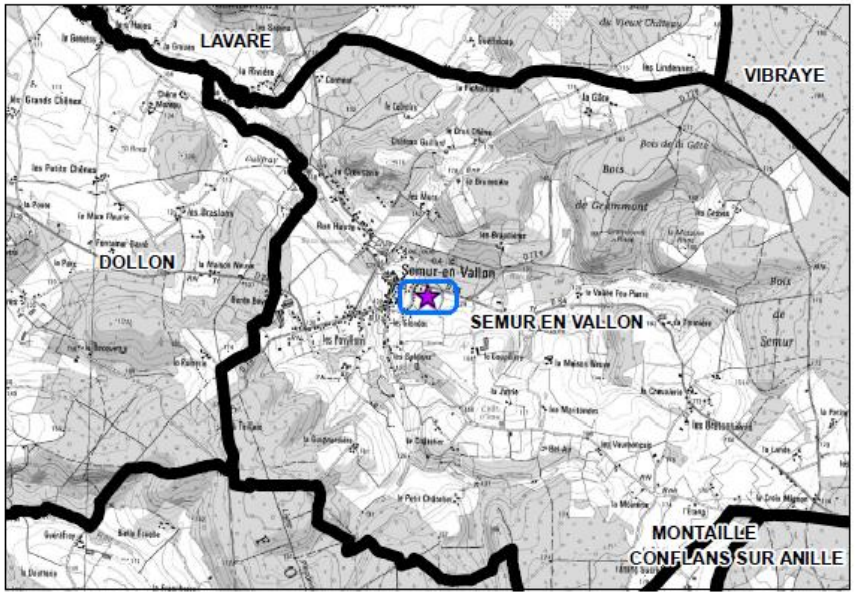
Réalisation : auddicé urbanisme, 2019
Source de fond de carte : BING, IGN, cadastre.gouv
Sources de données : auddicé urbanisme, 2019

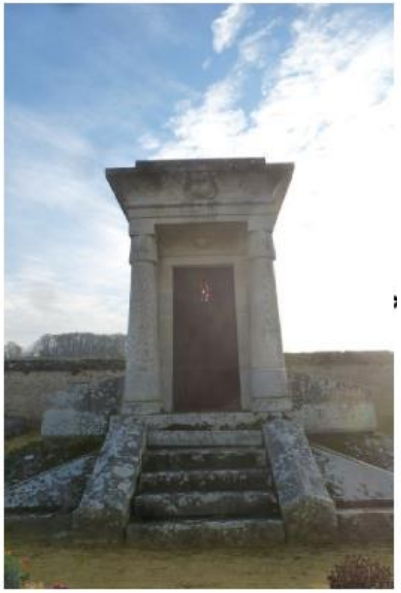
auddicé

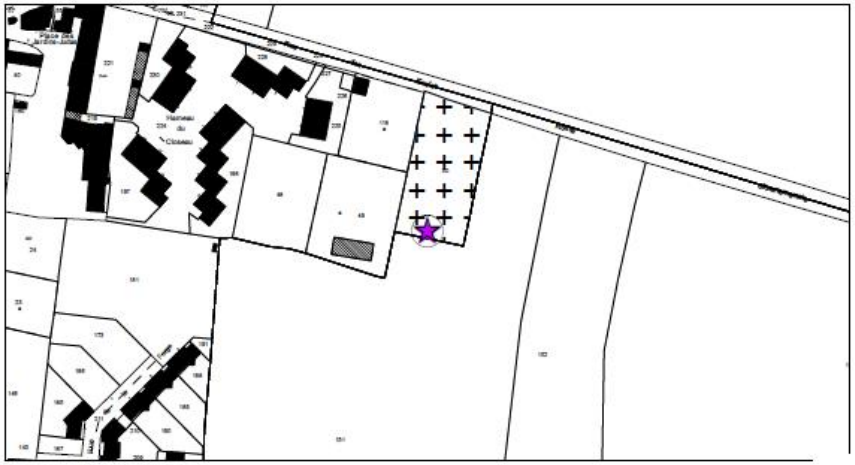
Commune de : SEMUR EN VALLON

Numéro : SEM3

Catégorie : ELEMENT REMARQUABLE
Précision : CAVEAU







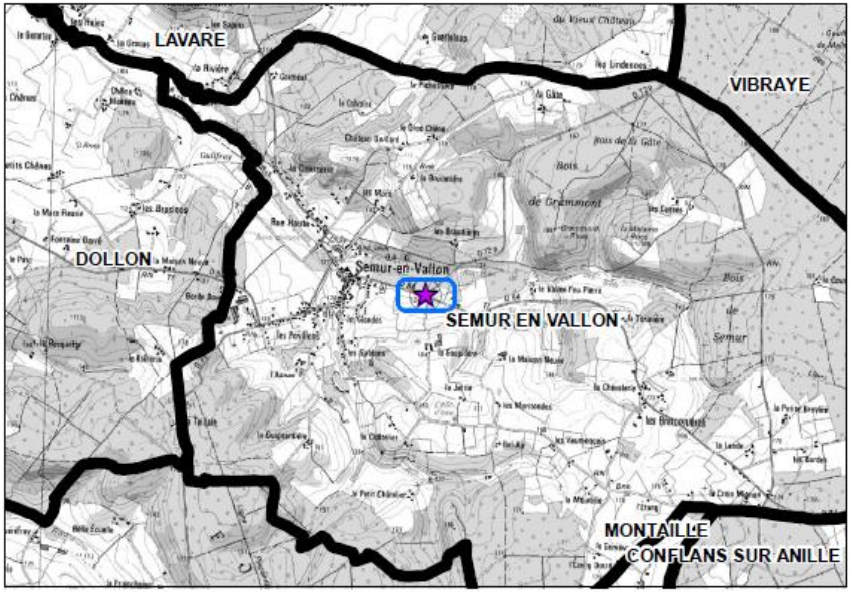
0 50 100
Mètres

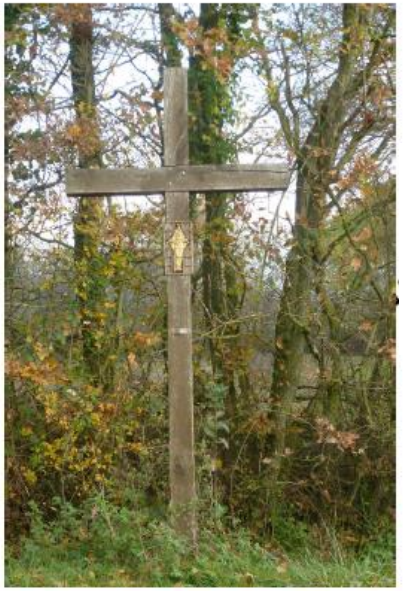
Réalisation : auddicé urbanisme, 2019
Source de fond de carte : BING, IGN, cadastre.gouv
Sources de données : auddicé urbanisme, 2019

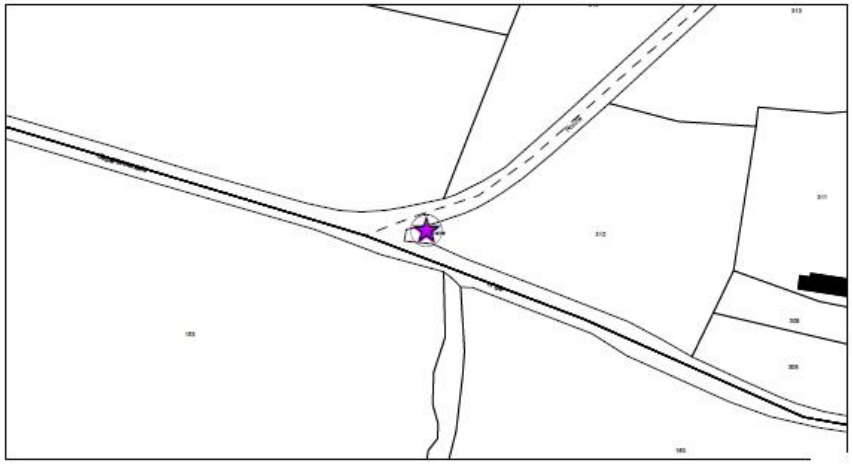
Commune de : SEMUR EN VALLON

Numéro : SEM4

Catégorie : ELEMENT REMARQUABLE
Précision : CALVAIRE







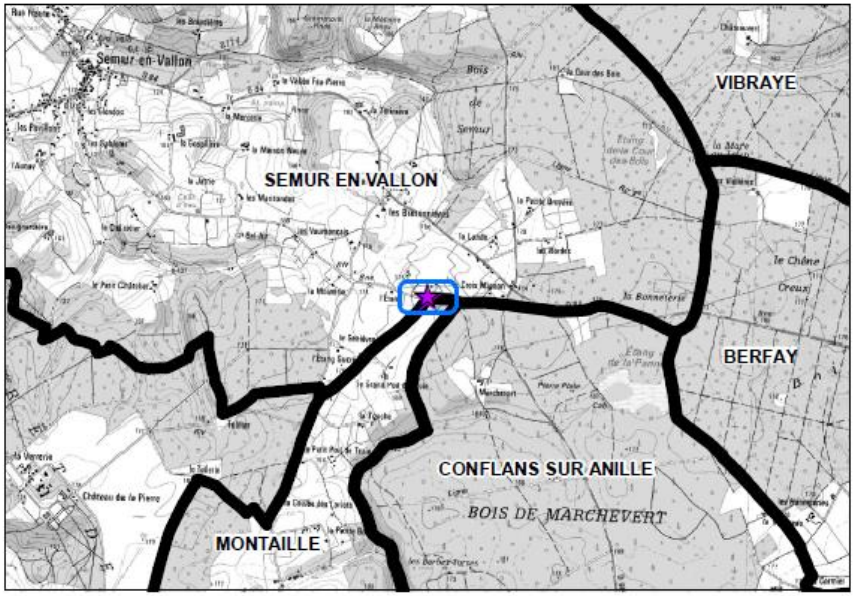
0 50 100
Mètres

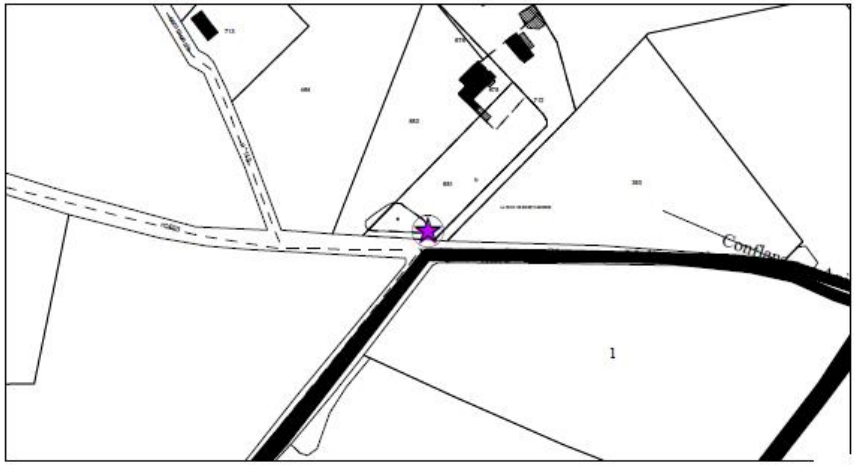
Réalisation : auddicé urbanisme, 2019
Source de fond de carte : BING, IGN, cadastre.gouv
Sources de données : auddicé urbanisme, 2019

Commune de : SEMUR EN VALLON

Numéro : SEM5

Catégorie : ELEMENT REMARQUABLE
Précision : CALVAIRE





0 50 100
Mètres

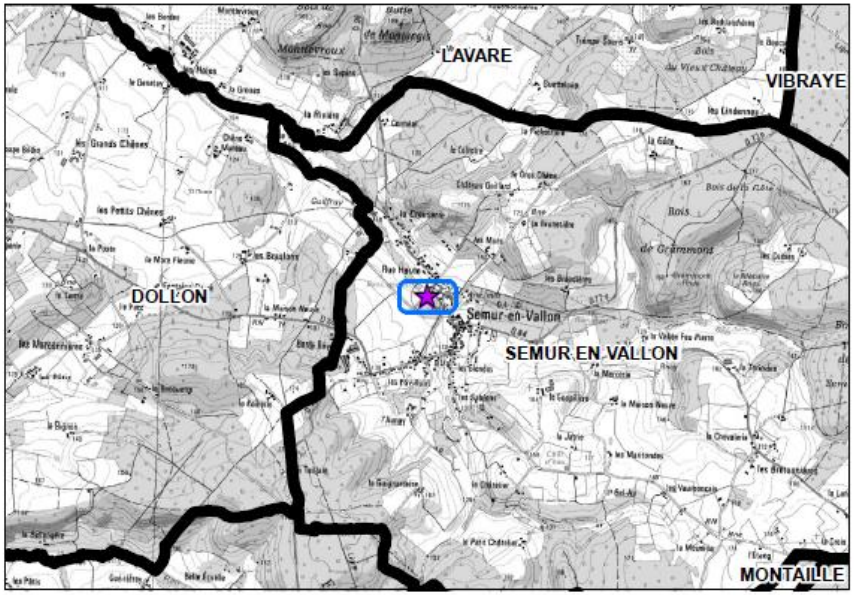
Réalisation : auddicé urbanisme, 2019
Source de fond de carte : BING, IGN, cadastre.gouv
Sources de données : auddicé urbanisme, 2019

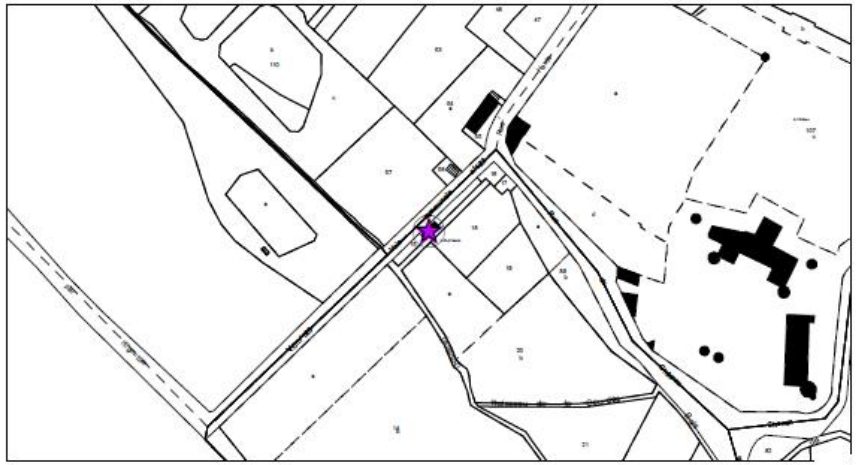
auddicé

Commune de : SEMUR EN VALLON

Numéro : SEM6

Catégorie : BATIMENT REMARQUABLE
Précision : LAVOIR





0 50 100
Mètres

Réalisation : auddicé urbanisme, 2019
Source de fond de carte : BING, IGN, cadastre.gouv
Sources de données : auddicé urbanisme, 2019

auddicé

COMMUNAUTÉ DE COMMUNES
des Vallées de la Braye
et de l'Anille

Patrimoine naturel

- **Les zones humides**

Zone humide à enjeux modérés et forts identifiées au titre de l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme

Zone humide à enjeux faibles identifiées au titre de l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme

- **Les cours d'eau et les mares**

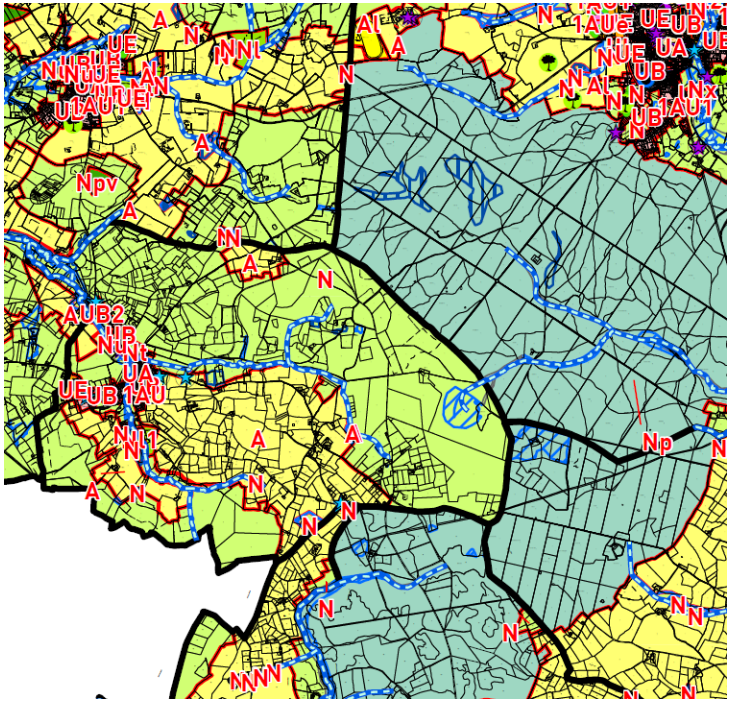
Cours d'eau identifié au titre de l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme - numérisation

- **Les haies**

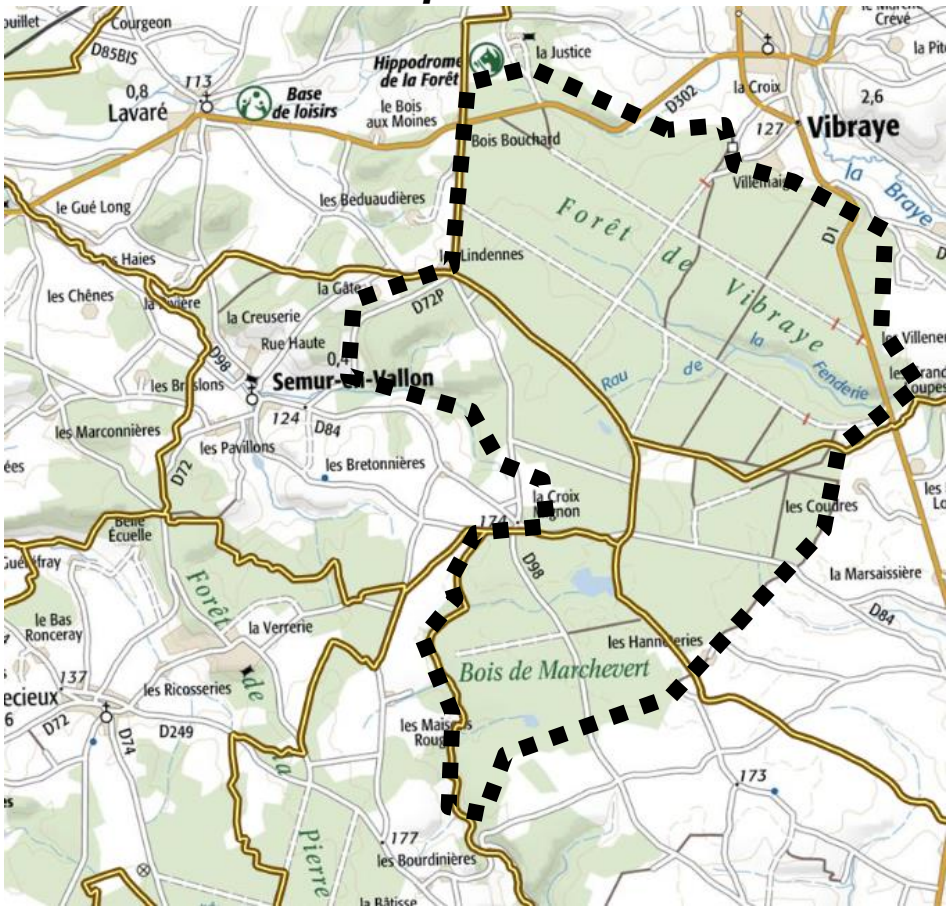
Haie identifiée au titre des articles L151-19 et L151-23 du Code de l'Urbanisme - numérisation

Le secteur Np

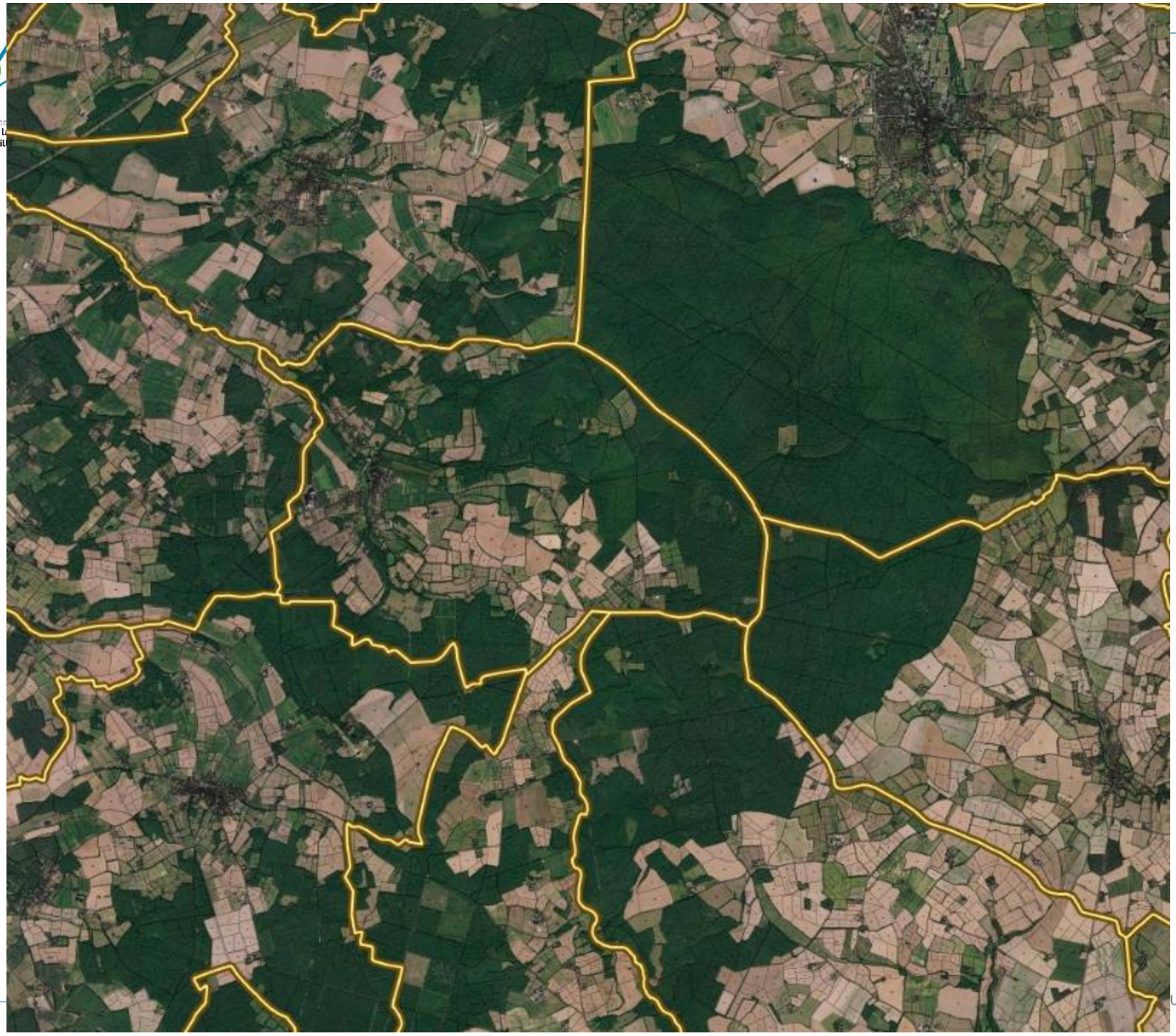
Avant



Après ?



- **Attention : Le secteur Np n'est possible que s'il est cohérent !**



COMMUNAUTÉ DE COMMUNES
des Vallées de la Braye
et de l'Anille

6 - Suite de la procédure

COMMUNAUTÉ DE COMMUNES des Vallées de la Braye et de l'Anille

Présentation de la procédure

Phase technique : phase de travail, réflexion

- Élaboration du diagnostic
- Définition des objectifs à travers le Projet d'Aménagement et de Développement Durables
- Travail sur les Orientations d'Aménagement et de Programmation et le règlement

ARRET DU PLU en conseil communautaire le 23 mai 2019

Phase administrative : phase de consultation

- Consultation des services de l'État

Consultation de la population = ENQUETE PUBLIQUE

APPROBATION en conseil communautaire

= document définitif

Présentation de la procédure

Hiver 2018 - 2019 — *23 mai 2019*

1. Diagnostic

- Etat des lieux du territoire

2. Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables

- Définition d'un projet de territoire à un horizon de 15 ans

3. Le règlement et le plan de zonage

- Traduction réglementaire du PADD

4. L'arrêt de projet du PLUi

- Délibération du Conseil Communautaire sur le projet de PLUi

Phase technique

Une association constante des services de l'Etat et des autres Personnes Publiques Associées (PPA) et Consultées

- *DDT, Chambre d'Agriculture, PNR, communes voisines, Communauté de Communes voisines, etc*

Une concertation de la population

- *Recueillir l'avis des habitants sur le PLUi : réunions publiques, registre en mairie, site internet…*

COMMUNAUTÉ DE COMMUNES
des Vallées de la Braye
et de l'Anille

Comment participer au PLUi **jusqu'au 23 mai** ?

- **La concertation :**

- Un **site internet dédié au PLUi avec un forum** où chacun peut s'exprimer

- **Des cahiers de concertation** disponibles dans les 20 mairies de l'intercommunalité

- La transmission **d'un courrier au Président de la Communauté de Communes** pour un sujet d'intérêt personnel ou collectif

COMMUNAUTÉ DE COMMUNES des Vallées de la Braye et de l'Anille

Présentation de la procédure

Eté 2019

5. Consultation des PPA et de la CDPENAF

- Analyse du PLUi au regard des lois nationales et autres documents supracommunaux.

Octobre 2019

6. Enquête publique

- Recueil des observations des habitants sur le projet de PLUi.

Janvier 2020

7. Approbation du PLUi

- Analyse des remarques issues des PPA et de l'enquête publique
- Délibération du Conseil Communautaire

8. PLUi opposable

- Prise en compte du nouveau document pour toutes les demandes d'urbanisme (permis de construire, permis d'aménager…)

Phase administrative

COMMUNAUTÉ DE COMMUNES
des Vallées de la Braye
et de l'Anille

Plan Local d'Urbanisme Intercommunal

Communauté de Communes des Vallées de la Braye et de l'Anille

Réunion publique

Présentation du règlement et du zonage

auddicé