

DÉPARTEMENT DU CHER

COMMUNE DE CHATEAUMEILLANT

PLAN LOCAL D'URBANISME Orientations d'Aménagement et de Programmation

Dossier d'approbation

 Patrick BOURCIER ingénieur urbaniste Date d'édition du dossier : novembre 2017	Modifications :	3 2017
	Elaboration prescrite le 5 mai 2008. Nouveau PADD et scénario d'aménagement débattus et approuvés le 5 octobre 2015. Projet arrêté en date du 6 juin 2016. Enquête publique du 7 juin au 7 juillet 2017 (<i>enquête publique commune PLU et SDA : plan local d'urbanisme et schéma directeur d'assainissement</i>) APPROUVÉ en date du	

SOMMAIRE

<u>1. Les trois zones 1AU du Moulin à Vent</u>	04
<u>2. La zone 1AU rue de l'Eglise, à l'arrière de la Prieurale SAINT GENEST</u>	06
<u>3. La zone 1AU rue des Tanneries et à la Croix Renat</u>	08
<u>4. La zone 1AUt au Champ des Noyers</u>	10
<u>5. La zone 2AUs au Près de la Ville.....</u>	12
<u>6. La zone 2AU rue des Remparts</u>	13
<u>7. Les deux zones 2AU route du Chatelet</u>	14
<u>8. La zone 1AUE à La Maladerie</u>	15

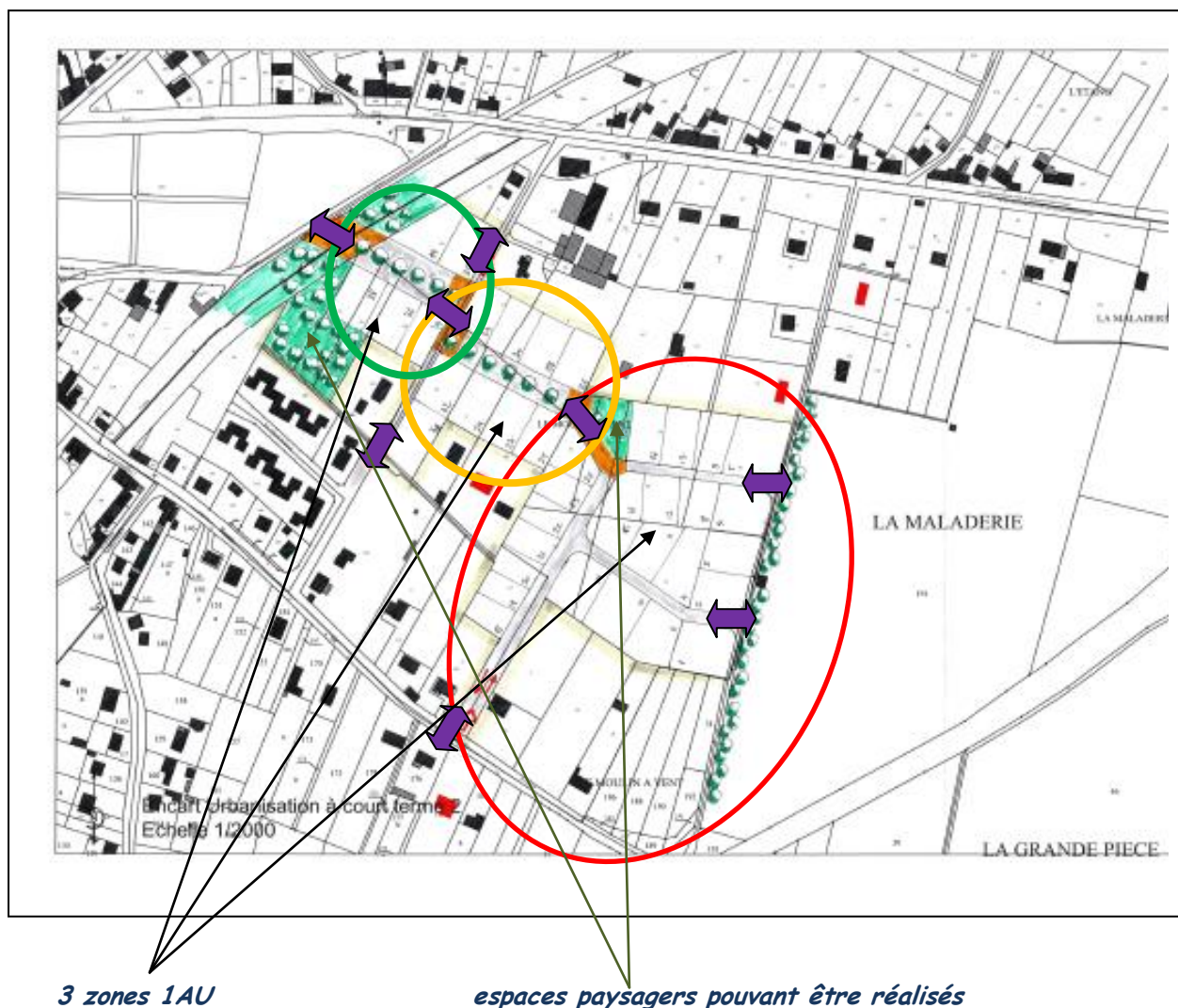
Dans le cadre du Projet d'Aménagement et de Développement Durables et suite aux différentes propositions et esquisses, la commune de Châteaumeillant a retenu les Orientations d'Aménagement et de Programmation suivantes sachant que les principes, proposés, notamment de tracés viaires sont **opposables au tiers**, par contre l'implantation de ces derniers est donnée à titre indicatif et peut être amenée à évoluer en fonction du projet proposé.

Pour les zones à urbaniser, les conseils de Préfet dans le cadre du porter à connaissance et les principes de dimensionnement du parcellaire défini par les dispositions du Grenelle I et II ont été suivis :

- développement cohérent de l'urbanisation du bourg et traitement des franges :
 - *maîtriser la consommation de l'espace par une meilleure gestion du foncier, notamment par une optimisation des terrains à construire (densification) : **surface des parcelles d'environ 800 m² auxquels il faut rajouter 200 m² de viabilisation**,*
 - *se garder la **possibilité d'ouvrir à l'urbanisation tout ou partie des nouveaux secteurs**, en fonction des opportunités pour l'ensemble des 8 zones 1AU. Pour deux secteurs, les orientations d'aménagement et de programmation s'imposent pour relier 3 zones 1AU pour l'un des cas et 2 zones 1AU pour l'autre cas.*
 - *le même processus est envisagé pour les 2 zones 1AUE dont les orientations d'aménagement et de programmation se conjuguent afin de préserver une urbanisation cohérente.*
- déplacements
 - ***définir un maillage** lors de la réalisation de nouvelles opérations d'urbanisation, en matière de circulations douces ou non et de mise en relation des nouveaux secteurs avec le tissu urbain environnant et existant,*
 - ***améliorer la circulation** quelque soit le type de véhicules et **dessiner de nouvelles distributions viaires** par voies traversantes ou complémentaires accompagnées de liaisons douces,*
 - ***aménager des espaces publics paysagers et de transition**, ponctuellement et en harmonie avec les principales voies de circulation et d'accès, notamment au sein des nouveaux secteurs bâtis*

L'approche de chaque secteur, comportant une seule ou plusieurs zones d'urbanisation à usage d'habitat ou d'activités et pour définir les orientations d'aménagement opposables aux tiers, est résumée par les fiches suivantes pour chaque entité :

1 - les 3 zones 1AU du Moulin à Vent



3 zones 1AU

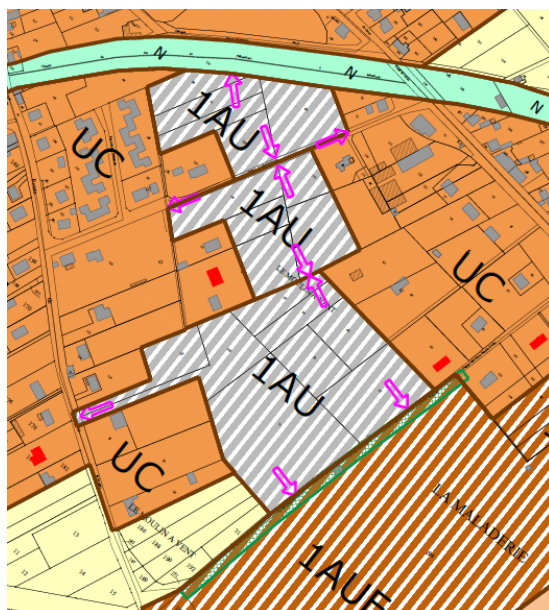
espaces paysagers pouvant être réalisés

↔ **Différentes liaisons douces ou non et éléments de liaison entre les trois zones, ainsi que le maillage avec le réseau viaire existant**

Les 3 zones 1AU sont esquissées avec respectivement :

- 24 lots pour la première (en rouge ci-dessus)
- 9 lots pour la seconde (en orange ci-dessus)
- 5 lots pour la dernière (en vert ci-dessus)

Le plan d'aménagement d'ensemble des 3 zones 1AU s'intègre parfaitement dans le contexte bâti existant entre la voie en crête avec la Maladerie et l'ancienne voie ferrée remblayée non destinée à la construction mais pouvant supporter une voirie et des aménagements paysagers (emprise de l'ancienne voie ferrée classée en zone naturelle N).

Esquisse retenue pour ce secteur*Traduction en orientations d'aménagement et de programmation*

	-Principe d'accès véhicules
	-Principe d'accès piétons

2 - la zone 1AU rue de l'Eglise, à l'arrière de la Prieurale SAINT GENEST.



1 zone 1AU concernée par les orientations opposables

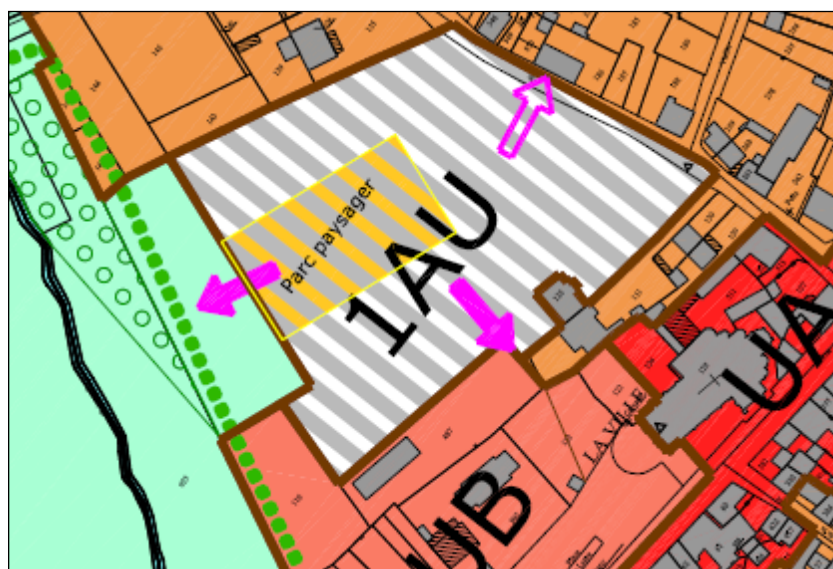
↔ *Différentes liaisons douces ou non et éléments de liaison entre la rue, la vallée avec un cheminement piéton en orientation stratégique*



Aménagement d'un parc paysager permettant les raccordements des différents lots aux réseaux et la gestion éventuelle des eaux pluviales. Ce parc en orientation d'aménagement constitue par ailleurs un lien fondamental avec le cheminement piéton en traversée de vallée (cheminement précité)

La zone 1AU est esquissée avec :

- 11 lots (en rouge ci-dessus)

Esquisse retenue pour ce secteur*Traduction en orientations d'aménagement et de programmation*

	-Principe d'accès véhicules
	-Principe d'accès piétons

3 - la zone 1AU rue des Tanneries et à la Croix Renat.



1 zone 1AU concernée par les orientations opposables

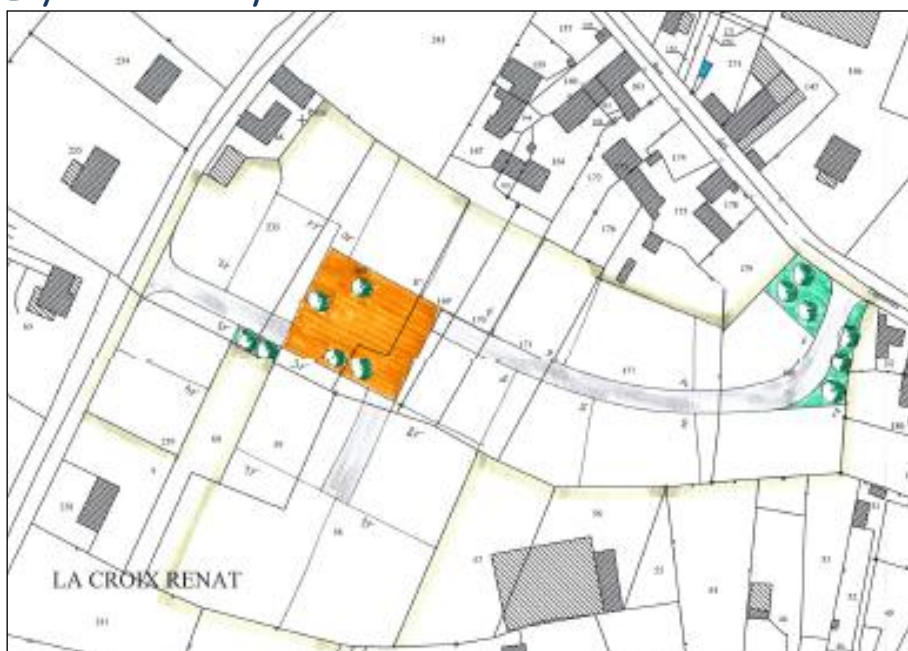


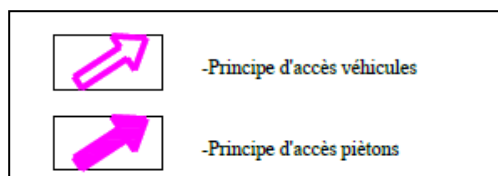
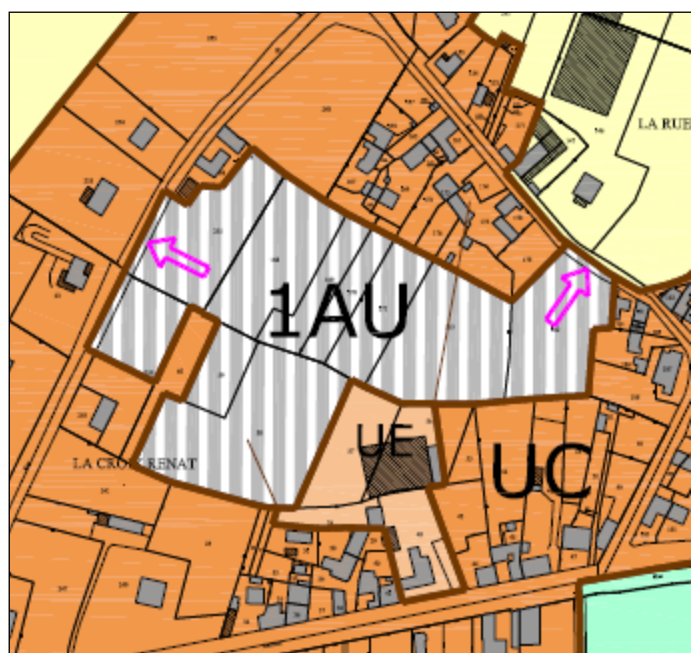
Différentes liaisons douces ou non et éléments de liaison entre la rue, la vallée avec un cheminement piéton en orientation stratégique

La zone 1AU est esquissée avec :

- 18 lots (en rouge ci-dessus)

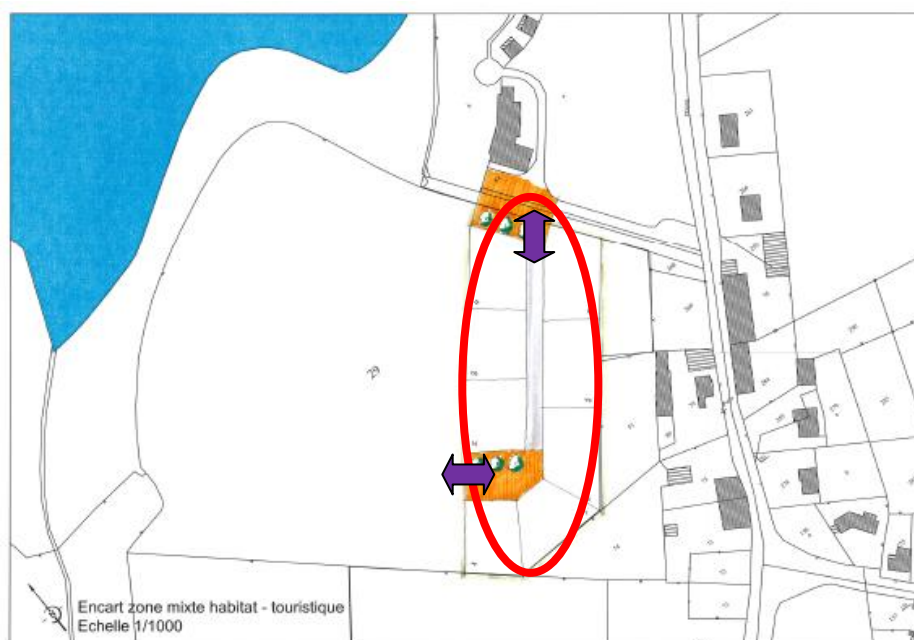
Esquisse retenue pour ce secteur



Traduction en orientations d'aménagement et de programmation

4 - la zone 1AUt au Champ des Noyers.

La zone 1AUt est une zone d'urbanisation future, en opération d'ensemble pour l'habitat à dominante touristique.

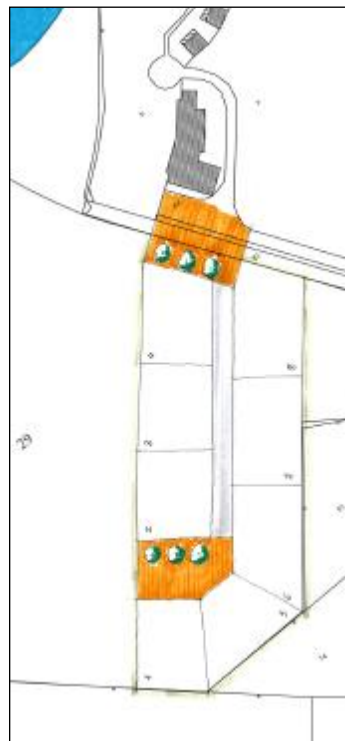


1 zone 1AUt, à dominante d'habitat touristique concernée par les orientations opposables

↔ *Différentes liaisons douces ou non et éléments de liaison entre la rue, la vallée avec un cheminement piéton en orientation stratégique*

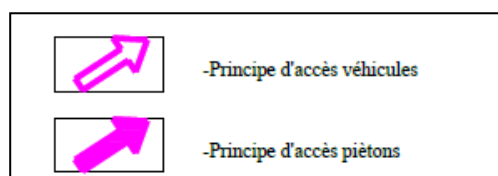
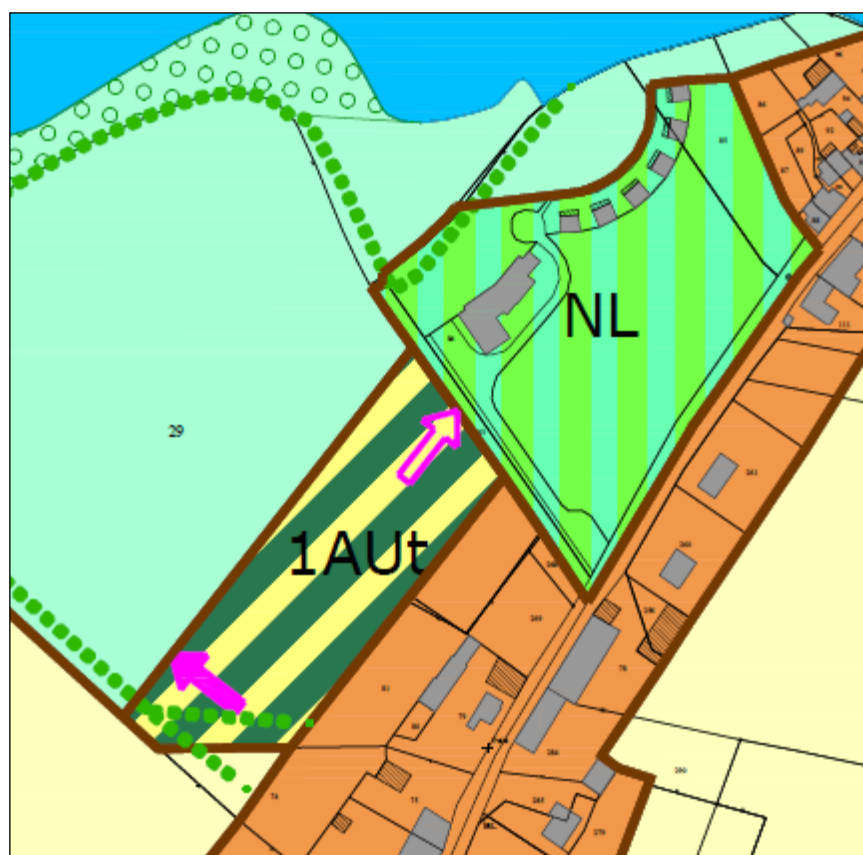
La zone 1AUt est esquissée avec :

- 8 lots (en rouge ci-dessus)



Esquisse retenue pour ce secteur

Traduction en orientations d'aménagement et de programmation



5 - la zone 2AUs au Près de la Ville.

La zone 2AUs est une zone d'urbanisation future à long terme, en opération d'ensemble, à vocation d'habitat social. Dans le premier dossier de projet de PLU, classé sans suite, cette zone était projetée en classement 1AUs, soit à court terme.

Le classement en 2AUs conduit à ne pas définir d'orientations d'aménagements et l'esquisse initialement validée est insérée uniquement pour mémoire dans le présent document.

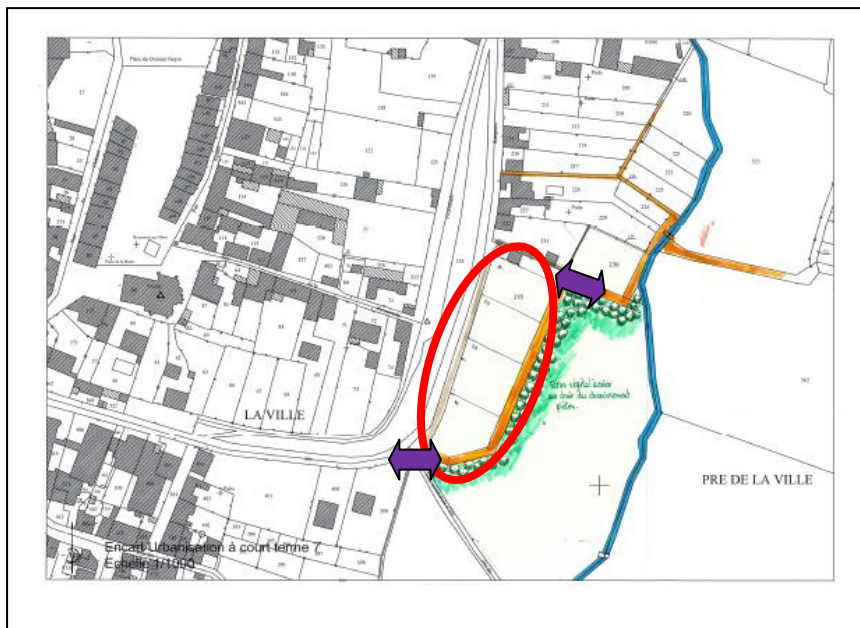
zone 2AUs : esquisse pour mémoire



6 - la zone 2AU rue des Remparts

La zone 2AU est une zone d'urbanisation future à long terme, en opération d'ensemble, à vocation d'habitat. Dans le premier dossier de projet de PLU, classé sans suite, cette zone était projetée en classement 1AU, soit à court terme.

Le classement en 2AU conduit à ne pas définir d'orientations d'aménagements et l'esquisse initialement validée est insérée uniquement pour mémoire dans le présent document.

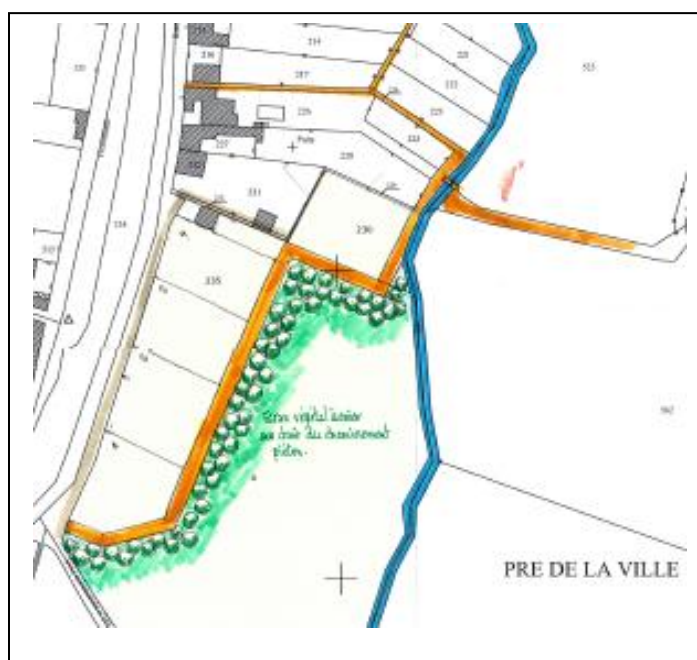


zone 2AU dont le réseau viaire existe.

*cheminement piéton et écran végétal imposés.
(prévus en emplacement réservé)*

↔ *Différentes liaisons douces*

Esquisse pour mémoire



7 - les 2 zones 1AU route du Chatelet

Les zones 2AU sont des zones d'urbanisation future à long terme, en opération d'ensemble, à vocation d'habitat. Dans le premier dossier de projet de PLU, classé sans suite, ces zones étaient projetées en classement 1AU, soit à court terme.

Une troisième zone, prévue initialement en zone 1AU a été supprimée dans le présent dossier.

Le classement en 2AU conduit à ne pas définir d'orientations d'aménagements et l'esquisse initialement validée est insérée uniquement pour mémoire dans le présent document.



2 zones 2AU pouvant être liées

zone 1AU initiale supprimée dans le présent dossier



Différentes liaisons douces ou non et éléments de liaison entre les deux zones, ainsi que le maillage avec le réseau viaire existant

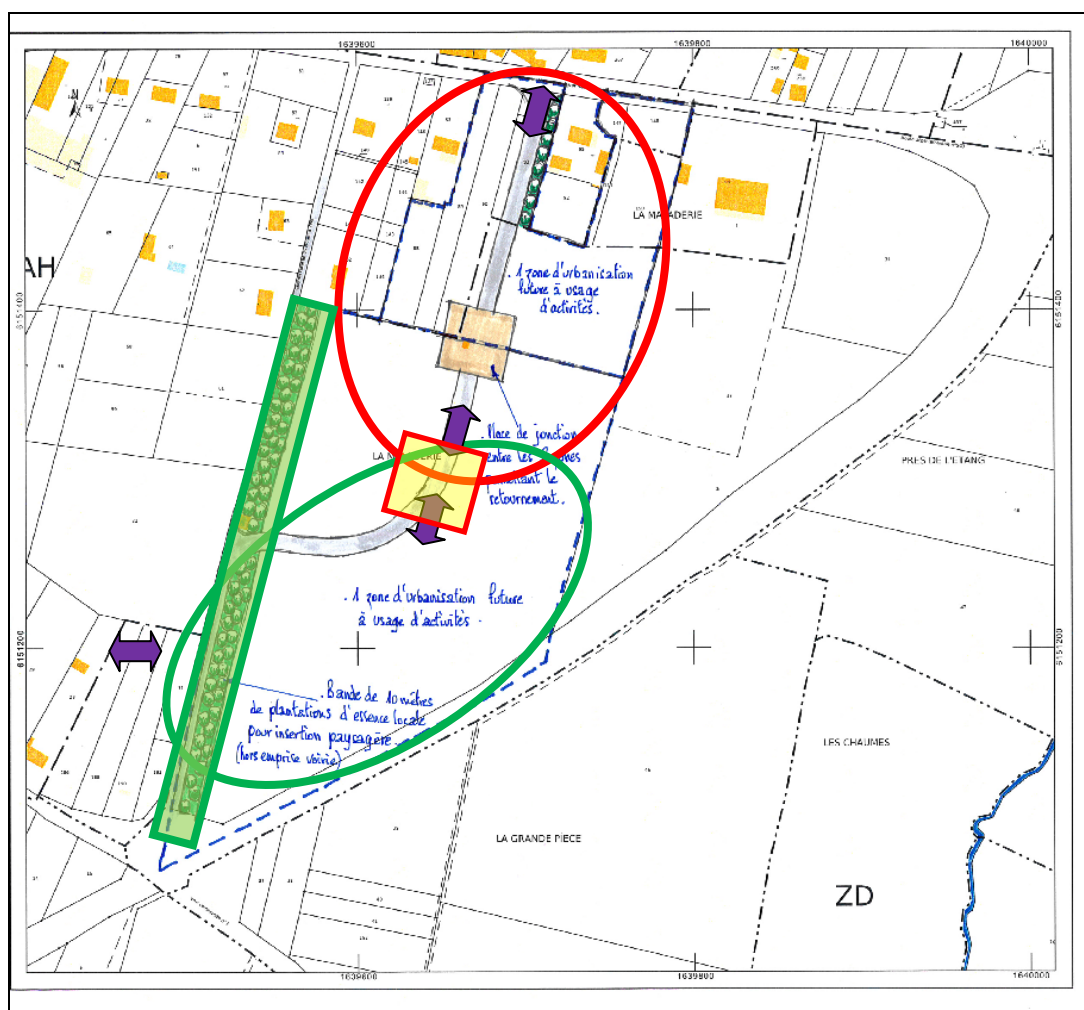
Esquisse pour mémoire



8 - la zone 1AUE à La Maladerie.

La zone 1AUE est une zone d'urbanisation future, en opération d'ensemble pour le domaine des activités. Pouvant s'urbaniser à des périodes différentes dans le temps, il a été décidé en accord avec les services de l'Etat :

- de limiter en superficie la zone 1AUE par rapport au premier dossier de projet de PLU
- de conserver les orientations d'aménagement permettant d'anticiper sur l'avenir avec un point commun central en vue d'implanter une place de retournement pour la circulation entre la zone 1AUE et la zone 2AUE dite à long terme.



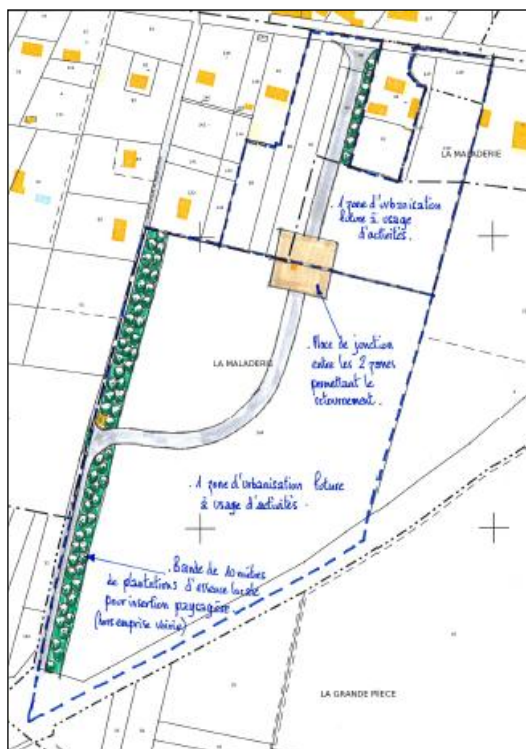
zones 1AUE et 2AUE, à dominante d'activités concernée par les orientations opposables

➡ *Différentes liaisons douces ou non et éléments de liaison entre la rue, la vallée avec un cheminement piéton en orientation stratégique*

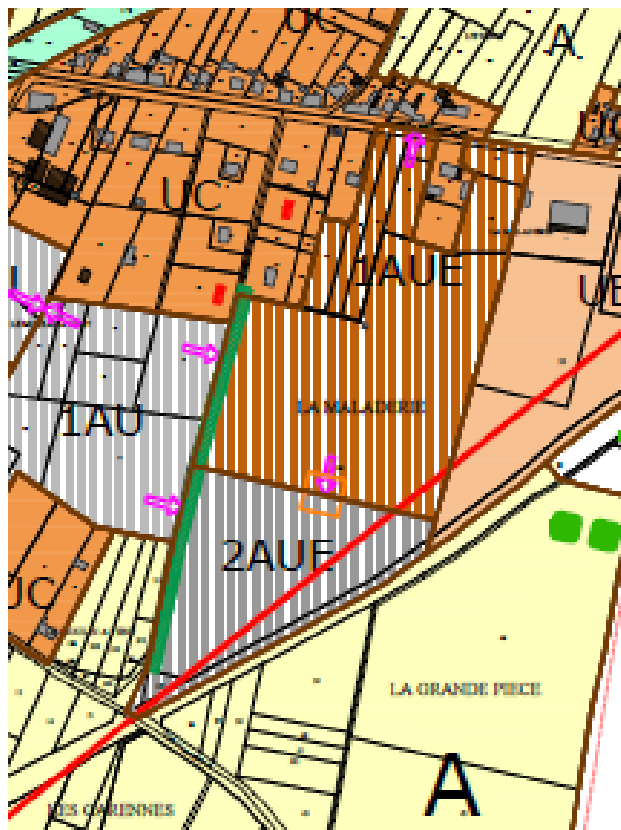
 Bande de 10 mètres de plantations d'essence locale pour permettre une insertion paysagère du bâti (hors emprise de voirie)

Place de retournement imposée entre les 2 zones 1AUE

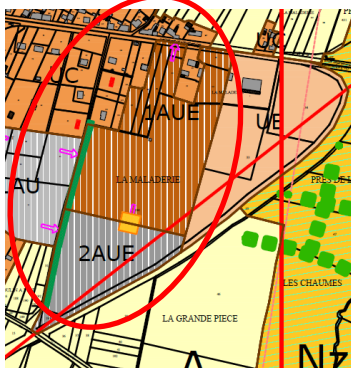
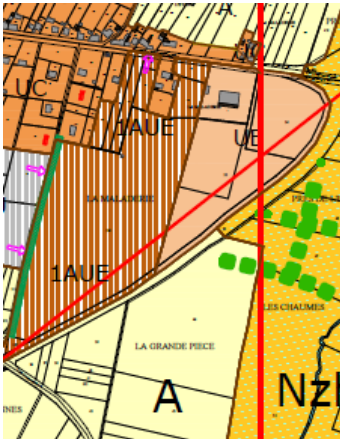
***Esquisse de principe retenue pour ce secteur
lors de l'enquête publique***



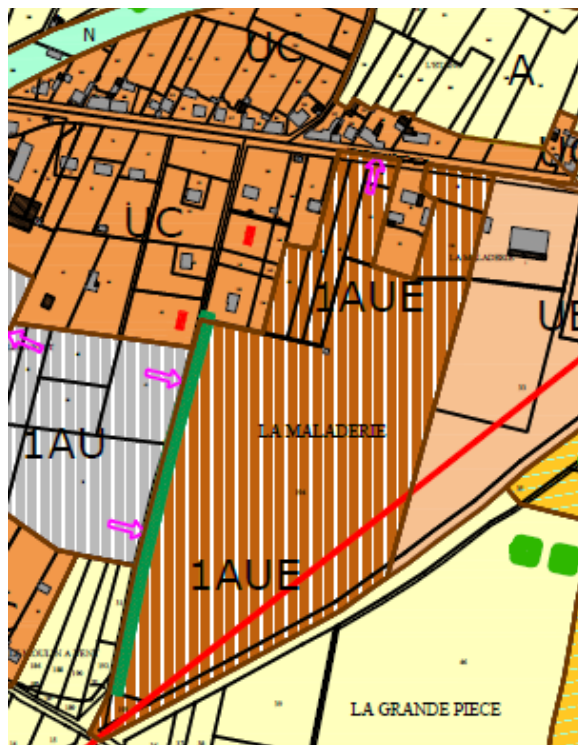
***Traduction en orientations d'aménagement et de programmation
dans le dossier d'enquête publique***



Ce zonage a fait l'objet d'une requête lors de l'enquête publique de la part de la société LUXUEL. La requête est rappelée ci-après avec la conclusion après enquête publique lors de la réunion de la collectivité avec les services de l'Etat du 12 janvier 2018 :

Requêtes émises lors de l'enquête publique	Positions du maître d'ouvrage sur la base de l'avis du commissaire enquêteur en concertation avec les services de la DDT du Cher.
<u>Monsieur Antoine FILLAULT - société LUXUEL (document L9 et courriel M4)</u>  <i>En zones 1AUE et 2AUE au projet de PLU</i> - Demande de classement en zone 1AUE, comme prévu au projet initial de 2014 (invalidé par les services de l'Etat, la CDCEA et la Chambre d'Agriculture) et non en zone 2AUE à la Maladrerie pour la réalisation d'une centrale photovoltaïque sur une seule et même zone identifiée 1AUE.	Accord pour supprimer la zone 2 AUE avec extension de la zone 1AUE. 

Extrait du document du rapport de présentation du présent dossier



Traduction définitive en orientation d'aménagement pour le dossier d'approbation