

# COMMUNE DE GIEVRES

DEPARTEMENT DE LOIR-ET-CHER



## REVISION N°1 DU PLAN LOCAL D'URBANISME



## 2. PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES

Elaboration du PLU approuvée le 25 novembre 2004

Révision n°1 du PLU

Vu pour être annexé à la délibération d'approbation de la révision n°1 du Plan Local d'Urbanisme par le Conseil municipal du

Le Maire

Robert MOUGNE

Commune de Gievres  
42, rue André Bonnet  
41130 GIEVRES



## SOMMAIRE

|                                                                                                                               |   |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---|
| 1. Développer l'attractivité de Gièvres en tirant parti d'une situation de porte d'entrée dans le département de Loir-et-Cher | 3 |
| 2. Augmenter le nombre des emplois                                                                                            | 4 |
| 3. Relancer la croissance de la population et adapter le niveau d'équipement                                                  | 5 |
| 4. Disposer de moyens fonciers adaptés aux nouveaux objectifs communaux                                                       | 6 |
| 5. Préserver les milieux naturels de la Sologne et prévenir le risque d'inondation                                            | 7 |

# 1. DEVELOPPER L'ATTRACTIVITE DE GIEVRES EN TIRANT PARTI D'UNE SITUATION DE PORTE D'ENTREE DANS LE DEPARTEMENT DE LOIR-ET-CHER

## 1.1. AMENAGER LE CŒUR DE BOURG ET CONSERVER SA VOCATION COMMERCIALE

□ Le caractère urbain du bourg est à développer, notamment en densifiant le triangle entre l'église (Bas-bourg), la gare et la mairie, et dans son environnement. Il faut pour cela adapter le règlement d'urbanisme au modèle de la maison de bourg.

□ La densification est en particulier à élever :

- le long des rues Victor Hugo et André Bonnet, dans l'environnement des activités commerciales et de services à la population, pour favoriser leur maintien ;
- dans les secteurs proches de la gare, infrastructure de transport collectif importante pour la vie de notre territoire. Sa pratique est à favoriser.

□ La réalisation du vélo-route « Cher et canal de Berry à vélo » interconnecté avec la gare, est une opportunité pour renforcer la pratique du centre du bourg. Il est nécessaire dans ce cadre de développer les liens entre la gare, le centre du bourg et le canal de Berry : voies piétonnes, stationnement des vélos, ...

## 1.2. METTRE EN VALEUR LA TRAVERSEE DE LA COMMUNE PAR LES VOIES DE TRANSIT

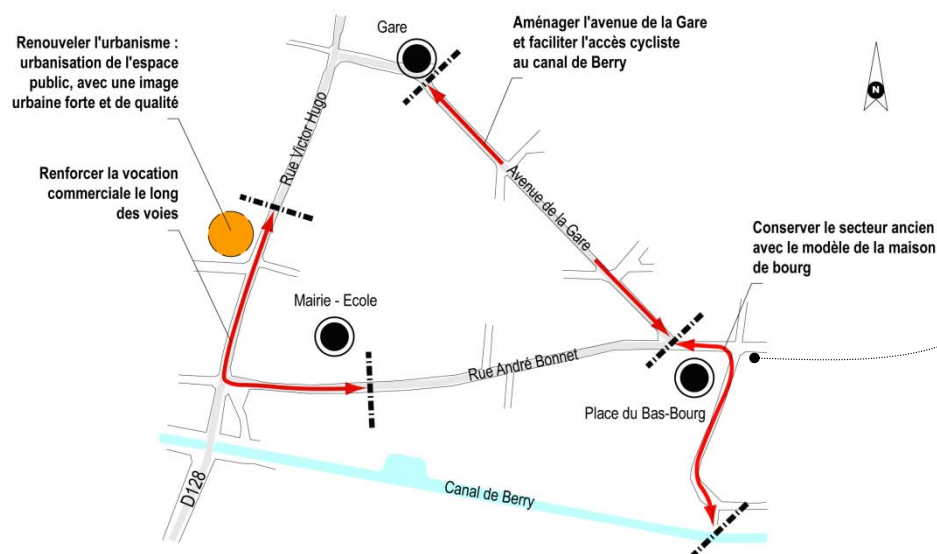
□ Un espace public central et sous-utilisé est situé le long de la rue Victor Hugo (D128), principale voie de transit par le bourg en venant de l'Indre. Son urbanisation est à préparer, de façon à renforcer le centre-bourg. Une image urbaine forte et de qualité doit être associée.

□ La qualité urbaine des façades est à développer. Il faut dans ce cadre préserver les caractéristiques urbaines de la place de l'église de part et d'autre de la D54, et préserver les principales caractéristiques de la construction traditionnelle.

□ Une étude d'entrée d'agglomération sera réalisée pour revoir les règles d'urbanisme le long des D724 et D976 classées voies à grande circulation, de façon à permettre aux secteurs urbains traversés de se développer, et de répondre aux besoins des familles en extension des constructions existantes.

## 1.3. PRESERVER LE PATRIMOINE BATI ANCIEN

□ Afin de mettre en valeur l'identité urbaine, il est nécessaire de préserver le patrimoine bâti ancien dans l'environnement du canal de Berry, en particulier le quartier du Bas-bourg, la maison éclusière à la Pêcherie, l'abri de pontier et l'écluse à la Pêcherie.



## 2. AUGMENTER LE NOMBRE DES EMPLOIS

### 2.1. APPUYER LE DEVELOPPEMENT DES ACTIVITES SUR LES SITES EXISTANTS

□ L'équilibre géographique entre les zones d'activités actuelles sera maintenu et il sera pris en compte les potentiels de développement des entreprises. Le secteur de la Gendretière sera étendu pour répondre à un besoin en développement de l'activité présente. Une nouvelle activité industrielle s'est implantée sur le site des Alcools. Des projets de développement existent et sont à accompagner.

□ La zone d'activités du Grand Chêne est à conserver, avec une surface adaptée aux besoins, en concertation avec la Communauté de communes du Romorantinais et du Monestois qui a la compétence sur cette zone.

□ Des autorisations d'exploitation de carrières sont en cours. Il faut favoriser la poursuite de ces activités. Des projets de réaménagement sont à accompagner en fin d'exploitation, notamment pour la production d'énergies renouvelables afin de diversifier l'approvisionnement en énergie.

### 2.2. DEVELOPPER LE TOURISME

□ L'hébergement touristique peut s'appuyer sur la vocation touristique de la Sologne et le vélo-route « Cher et canal de Berry à vélo » pour se développer. Les changements de destination d'anciens bâtiments sont à favoriser dans ce cadre dans le territoire rural, pour la création de gîtes, chambres d'hôtes, ... Ils permettront la diversification des activités rurales et la conservation du patrimoine bâti.

□ Un projet d'équipement de tourisme et loisirs verts a existé mais n'a pas pu se concrétiser dans le cadre du précédent document d'urbanisme. Les élus ont la volonté de ne pas bloquer des projets de cette nature à l'avenir, en réservant des sites adaptés dans le présent PLU.

□ Il faut également favoriser la création d'hébergements pour les visiteurs du zoo de Beauval. Cette demande est forte dans les communes situées à proximité, dont Gièvres.

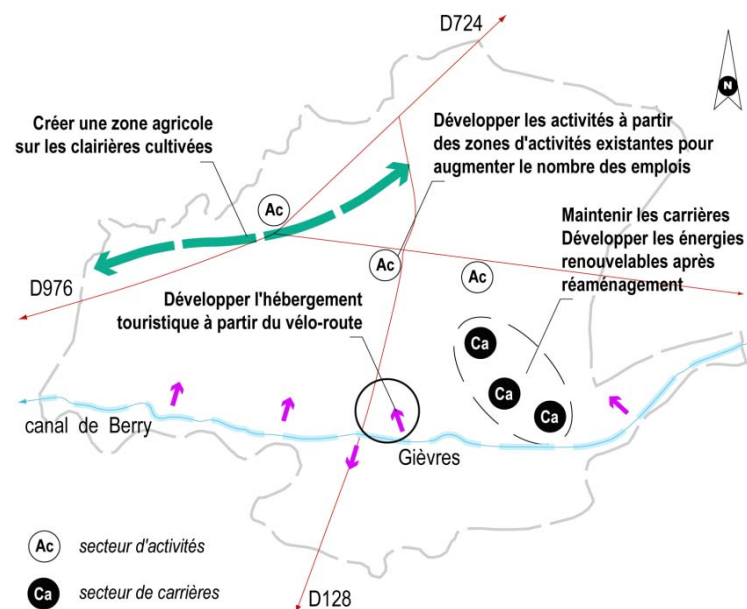
### 2.3. CONSERVER LES ACTIVITES AGRICOLES ET ENCOURAGER LEUR DIVERSIFICATION

□ Une zone agricole sera créée au nord de la commune, sur des terres de cultures proches des exploitations. Il faut conserver ces terres agricoles imbriquées en clairières dans la forêt de Sologne.

□ Les zones agricoles prendront en compte les exploitations en activité pour faciliter les évolutions et reprises d'activités. Il faudra aussi prendre en compte la présence d'exploitations agricoles dans l'espace naturel, notamment dans la vallée du Cher.

□ L'ouverture à des activités complémentaires est nécessaire pour contribuer à la pérennité des exploitations. Seront autorisés :

- des changements de destination d'anciens bâtiments agricoles, pour permettre le développement de l'agrotourisme et des lieux de vente directe de produits agricoles ;
- des équipements valorisant l'environnement, notamment les panneaux solaires sur les bâtiments d'activités.



### 3. RELANCER LA CROISSANCE DE LA POPULATION ET ADAPTER LE NIVEAU D'EQUIPEMENT

#### 3.1. AVOIR UNE POLITIQUE D'ACCUEIL DE LA POPULATION : ATTEINDRE 2 800 HABITANTS A HORIZON 2030

□ Il faut relancer le développement de la population pour atteindre 2 800 habitants à l'horizon 2030 (nombre d'habitants en référence à la population municipale INSEE), ainsi conforter le pôle urbain, ses commerces et ses équipements.

La réalisation d'opérations d'aménagement d'ensemble à vocation d'habitat est nécessaire pour augmenter la proportion des résidents permanents.

□ Il faut créer environ 210 résidences principales à compter de 2013, soit 12 résidences principales par an en moyenne. Un objectif de 20 résidences principales est retenu par ailleurs par des reprises de logements vacants et par des changements de destination, pour limiter l'effort en construction.

Ces objectifs permettront notamment l'accueil des actifs des entreprises locales en développement.

#### 3.2. ADAPTER LE PARC AUX BESOINS DES JEUNES MENAGES ET DES MENAGES AGES

□ Différentes formes d'accession à la propriété sont à favoriser pour renouveler la population des jeunes ménages sur le territoire. Une diversité de la taille des parcelles devra également être recherchée pour ne pas exclure cette population du marché du logement.

□ Il faut offrir des solutions aux personnes âgées qui souhaitent rester dans la commune, en créant de l'habitat social adapté aux personnes âgées et en favorisant la réalisation d'une résidence seniors ou la reprise de l'existante.

#### 3.3. POURSUIVRE L'EQUIPEMENT DU TERRITOIRE

□ Le projet de PLU accompagnera la politique d'équipement de la commune, notamment :

- raccordement du village de Noray - la Collinière à la station d'épuration. Le projet tient compte de l'avancée de son urbanisation ;
- amélioration de l'accès et du stationnement dans l'environnement de la gare et du cimetière ;
- réalisation d'une aire de covoiturage sur la zone d'activités du Grand Chêne ;
- accompagnement du projet de la Communauté de communes du Romorantinais et du Monestois de réaménagement de l'aire d'accueil des gens du voyage.

□ L'urbanisation sera recentrée dans le bourg et les principaux hameaux, ce qui permettra d'optimiser le nombre d'habitants desservi par les réseaux de communication numérique.

□ Le projet d'urbanisme contribuera également à conserver le caractère commercial du centre-bourg, les services de santé, les écoles et la gare, qui sont essentiels pour l'attractivité de Gièvres.

## 4. DISPOSER DE MOYENS FONCIERS ADAPTES AU NOUVEAUX OBJECTIFS COMMUNAUX

### 4.1. MODERER LA CONSOMMATION DE L'ESPACE ET LUTTER CONTRE L'ETALEMENT URBAIN

□ Le foncier destiné à l'habitat doit être mieux valorisé. Il faut réduire globalement les surfaces constructibles sur le territoire pour inciter à la consommation des terrains libres dans les espaces urbains.

□ L'objectif de consommation foncière est d'environ 1,6 ha par année en zones urbaines et à urbaniser, avec espaces publics en zones à urbaniser, pour un objectif de 12 résidences principales par an jusqu'à horizon 2030 (2005-06/2017 : 12 résidences principales sur 2,2 ha par an en moyenne, sans espaces publics, hors valeurs extrêmes). Il sera tenu compte d'une rétention foncière.

□ Il faudra également prendre en compte la demande spécifique de la population foraine installée sur la commune, qui concerne de plus vastes parcelles et rend plus difficile la densification. Cela conduit à une occupation particulière du territoire, marquée par l'installation de groupes de caravanes sur des terrains situés en zone urbaine.

□ La surface de la zone d'activités du Grand Chêne sera réduite en accord avec la Communauté de communes du Romorantinois et du Monestois, pour mieux correspondre aux besoins liés aux activités à horizon 2030.

### 4.2. CONSTRUIRE DANS LE BOURG ET LES VILLAGES BIEN EQUIPES ET HISTORIQUES DE LA COMMUNE

□ Il faut privilégier l'urbanisation dans le bourg de Gièvres - Villedieu et dans les principaux villages :

- Saugirard, village important situé à cheval sur Selles-sur-Cher et Gièvres ;
- Noray - la Collinière, village attractif et qui sera raccordé à la station d'épuration.

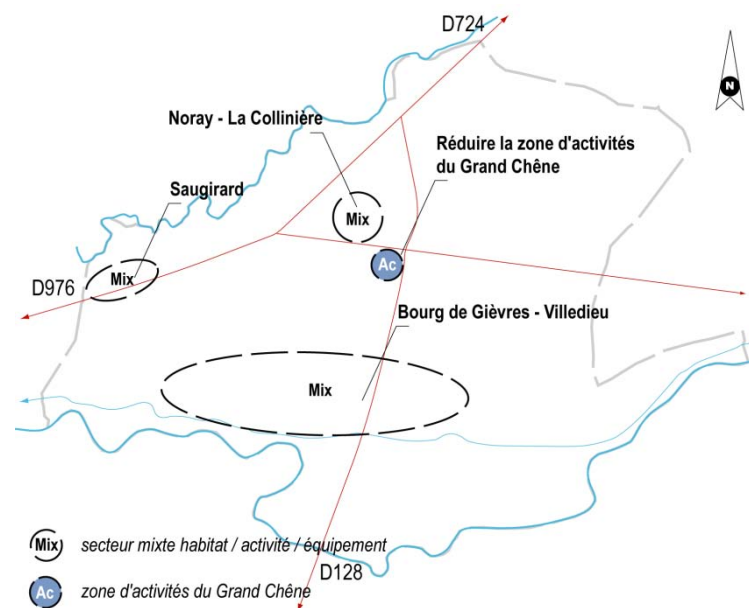
□ Les extensions urbaines le long des voies seront contenues, pour limiter l'étirement des réseaux publics. Il faudra également privilégier des formes groupées et la conservation des coupures d'urbanisation.

□ Les habitations existantes en zone agricole ou naturelle sont à faire vivre en permettant les extensions et annexes, pour répondre aux besoins des familles, réaliser le cas échéant des travaux d'accessibilité. L'occupation de ce parc contribue à la capacité d'accueil globale sur le territoire. Son évolution est à favoriser.

### 4.3. MOBILISER DES OUTILS D'ACTION FONCIERE ET DE MAITRISE DE L'URBANISATION FUTURE

□ Une politique publique de maîtrise foncière est à mener, pour engager des opérations adaptées aux besoins et offrir une réponse en continu à la demande en logement. Dans cet objectif, le droit de préemption urbain est à instituer sur les zones urbaines et à urbaniser du PLU.

□ Des orientations d'aménagement et de programmation seront réalisées, pour encadrer la réalisation des opérations d'aménagement d'ensemble et leur bonne intégration dans le bourg.



## 5. PRESERVER LES MILIEUX NATURELS DE LA SOLOGNE ET PREVENIR LE RISQUE D'INONDATION

### 5.1. PRESERVER DES MILIEUX COMPLEMENTAIRES POUR LA BIODIVERSITE : SOLOGNE ET MILIEUX ALLUVIAUX

□ La préservation de la trame verte sur la commune intégrera les massifs boisés du site Natura 2000 « Sologne » et elle favorisera le maintien des espaces ouverts constitués de prairies et pelouses.

Parmi les traductions à assurer, il sera nécessaire en particulier de :

- définir une zone naturelle vaste et continue englobant les milieux forestiers et prairiaux ;
- limiter l'urbanisation à l'est et à l'ouest de l'espace urbain Gièvres - Villedieu ;
- limiter l'urbanisation linéaire entre la Maltière et Noray, pour ne pas interrompre la continuité boisée dans le sens est/ouest.

□ Les vallées du Cher et de la Sauldre sont à conserver au titre de la trame bleue. Les milieux sont caractérisés par la présence de boisements alluviaux d'essences diverses et de prairies humides, riches du point de vue écologique.

Parmi les traductions à assurer, il sera nécessaire en particulier de :

- conserver une zone naturelle continue sur les plaines alluviales, comprenant les secteurs inondables ;
- préserver les zones humides dans les vallées sud et nord de la commune.

### 5.2. PREVENIR LES RISQUES : INONDATION ET INDUSTRIE

□ Le risque d'inondation est géré par les plans de prévention des risques d'inondation de la Sauldre et du Cher. Ces vallées sont à préserver dans le cadre du PLU. Il faudra notamment modifier le zonage pour prendre en compte le PPRI de la Sauldre.

Il faudra en complément :

- limiter l'imperméabilisation des sols dans les vallons qui conduisent au Cher et à la Sauldre ;
- proscrire les étirements urbains parallèles au canal de Berry et à la vallée du Cher ;
- intégrer la gestion du pluvial dans la conception des opérations d'aménagement, par des solutions souples visant l'infiltration sur place.

□ Des activités sont à risque industriel. Elles doivent être conservées car il s'agit d'activités pourvoyeuses d'emplois, une ayant permis de maintenir en vie un ancien site industriel.

Des dispositions seront prises pour gérer ce risque :

- conserver l'éloignement des espaces urbains par rapport aux installations classées dans l'environnement des carrières et du site des Alcools, et en conservant à la Gendretièrre une zone urbaine uniquement pour l'activité présente ;
- prendre en compte le risque de transport de matières dangereuses par routes, gazoducs et voies ferrées, notamment en encadrant l'urbanisation le long des D724 et D976.

### 5.3. DEVELOPPER LES ENERGIES RENOUVELABLES ET LIMITER LES CONSOMMATIONS ENERGETIQUES

□ La commune de Gièvres souhaite créer une situation favorable au développement des énergies renouvelables, pour diversifier l'alimentation énergétique.

Deux moyens d'actions seront privilégiés :

- ne pas créer de freins à la réalisation de panneaux solaires sur les bâtiments agricoles et les bâtiments d'entreprises en zones d'activités ;
- réaménager d'anciennes carrières en parcs photovoltaïques.

□ D'autres actions sont à mener pour limiter la consommation énergétique :

- créer une aire de covoiturage sur la zone d'activités du Grand Chêne, pour faciliter le regroupement des actifs travaillant en-dehors de Gièvres ;
- prendre en compte les déplacements piétons et cyclistes dans l'aménagement du bourg et dans les futures opérations d'aménagement, pour inciter une pratique urbaine autre que routière ;
- faciliter les travaux d'isolation thermique des bâtiments par l'extérieur.

