

# PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL

## LA PHASE RÉGLEMENTAIRE MÉTHODE & ENJEUX POURSUIVIS

Le PLUi, en tant que document d'urbanisme, définit un plan de Zonage du territoire, auquel est associé un Règlement. Concrètement, cela signifie que les 36 communes vont être « découpées » en plusieurs zones « Urbaines », « À Urbaniser », « Agricoles » ou « Naturelles ».

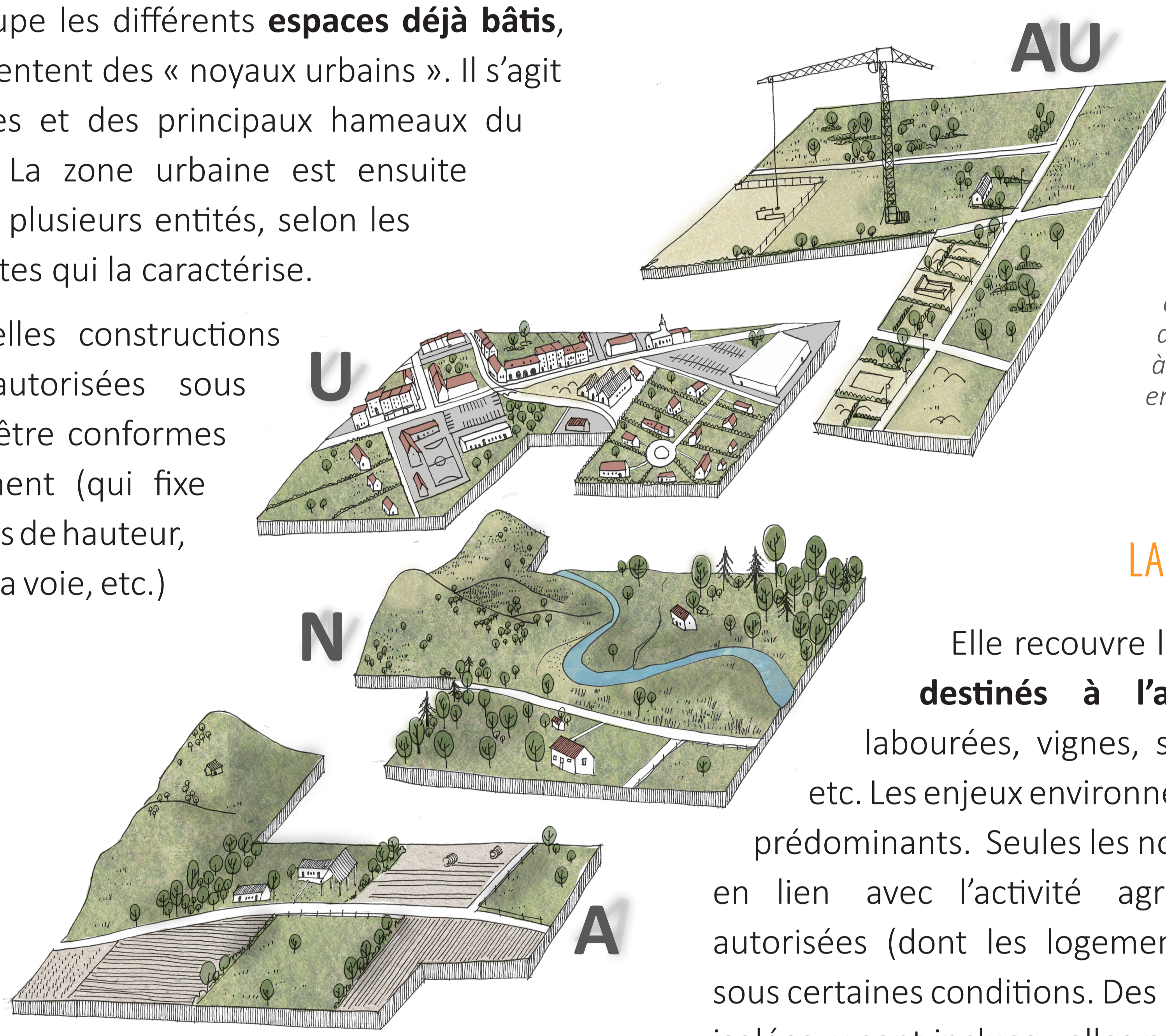
Pour chacune de ces zones, un règlement d'urbanisme va indiquer quelles sont les modalités de construction, de démolition, de rénovation ou d'extension du bâti.



### LA ZONE URBAINE (U)

Elle regroupe les différents **espaces déjà bâtis**, qui représentent des « noyaux urbains ». Il s'agit des villages et des principaux hameaux du territoire. La zone urbaine est ensuite divisée en plusieurs entités, selon les composantes qui la caractérise.

Les nouvelles constructions y sont autorisées sous réserve d'être conformes au règlement (qui fixe des normes de hauteur, de recul à la voie, etc.)



Les 4 grands types de zones sont complémentaires, et permettent d'ajuster les règles de construction à l'existant et aux enjeux locaux.

### LA ZONE AGRICOLE (A)

Elle recouvre les **différents espaces destinés à l'agriculture** : terres labourées, vignes, sièges d'exploitations, etc. Les enjeux environnementaux n'y sont pas prédominants. Seules les nouvelles constructions en lien avec l'activité agricole/viticole y sont autorisées (dont les logements des agriculteurs), sous certaines conditions. Des maisons d'habitations isolées y sont incluses : elles ne sont pas remises en cause, et peuvent bénéficier d'évolutions limitées.

### LA ZONE À URBANISER (AU)

Il s'agit de **secteurs aujourd'hui non construits, qui ont vocation à s'urbaniser** dans les années à venir. Afin de limiter la consommation des terres agricoles, naturelles et forestières, les zones AU sont situées en continuité des villages, en dehors des secteurs à enjeux et sont limités en surface.

### LA ZONE NATURELLE (N)

C'est la zone la plus vaste du PLUi. Elle correspond aux **multiples espaces naturels qui caractérisent le territoire** : vallées, forêts mixte, pelouses et cours d'eau, etc. Au sein de ces espaces, seule l'évolution des constructions existantes est autorisée.

La zone naturelle englobe certains endroits soumis à des risques naturels importants ou à la valeur environnementale tout particulièrement riche.

## Déployer le projet de territoire avec un objectif : tendre vers le ZAN

En accord avec son cadre réglementaire et législatif et notamment la Loi *Climat & Résilience*, le projet de territoire vise à **s'intégrer dans une démarche de sobriété foncière en visant la réduction du rythme de la consommation d'espace sur le territoire à minima de 50% comparativement aux dix dernières années.**



29 hectares pour l'habitat

20 hectares pour les activités

7 hectares pour les équipements et projets d'intérêt général

Les plans de zonage et le règlement écrit associé font transparaître le cap défini par la collectivité au travers de prescriptions et dispositions réglementaires.

Le *leitmotiv* porté par le Pays Fort Sancerrois Val de Loire est de préserver son cadre de vie et son identité paysagère. Pour cela, de nombreux outils sont déployés :

## Des outils réglementaires pour préserver l'identité locale

Zones Humides



3 500 ha

Cône de vue



16 entités

Ensemble Boisés Classés



9 000 ha

Murs traditionnels



4 km

Chemins doux



2 800 km

Arbres remarquables



110 entités

Patrimoine bâti



600 entités

Objectif : conservation

Le règlement vise l'interdiction de la démolition de certains éléments porteurs de l'histoire du territoire (croix, maison, lavoir, etc.). Toute modification du bâti est soumise à déclaration.

Préservation des haies



1 800 km

Objectif : maintien du bocage

Le projet identifie les qualités paysagères et fonctionnelles des haies pour leur octroyer un protection réglementaire : compenser leur altération ou interdire leur suppression.

Linéaires commerciaux



2 km

Objectif : vitalité des bourgs

Le règlement écrit s'assure du maintien des commerces stratégiques par le cadrage des capacités commerciales du bâti et l'encadrement des changements de destination.

## mais aussi des orientations cadres à destination de tous

Une OAP Thématique dédiée à La trame verte et bleue et la bonne prise en compte des supports de biodiversité



L'OAP vise à l'identification, la qualification, la mise en valeur et la considération des secteurs à enjeux environnementaux, supports de biodiversité, créateurs du cadre de vie et porteurs de fragilités à préserver.

Une OAP Thématique dédiée à La qualité d'aménagement et l'intégration paysagère des secteurs à vocation économique



L'OAP vise à accompagner l'attractivité du territoire par des mesures de préservation de l'identité du territoire, de durabilité et de limitation des impacts renvoyés par les secteurs d'activités.

