



LEGENDE HABITAT

- Centre bourg – assiette indicative de l'espace bâti central
- Espaces constructibles selon l'initiative individuelle (pavillonnaire urbain – en terrain desservi par l'assainissement public)
- Espace d'urbanisation future – de type lotissement – soumis à schéma d'organisation de secteur
- Village desservi par l'assainissement public. Développement de l'habitat possible selon les conditions de desserte depuis la voie publique.
- Optimisation de l'espace bâti groupé en milieu rural (hameau et village non desservi par l'assainissement public).
- ⇒ Constructibilité limitée au regard des enclaves foncières résiduelles inscrites dans l'espace bâti, et sous réserve d'aptitude à l'assainissement autonome.
- ⇒ Constructibilité limitée au regard des enclaves foncières résiduelles inscrites dans l'espace bâti et sous réserve des dispositions spécifiques aux zones inondables.

LEGENDE ACTIVITES

- Espace réservé à un projet futur potentiel du type équipement sportif de plein air...
- Espace d'équipements d'intérêt public
- Pôle gare à inscrire dans une stratégie globale d'ancrage aux déplacements domicile-travail et touristique en vallée de cher.
- Zone d'activités Intercommunale...
- Équipement commercial (petite et moyenne distribution)
- Parc expo, Parc St Lazard, Le Lac: Parc exposition qui pourrait s'ouvrir à une appropriation culturelle auprès des habitants de Noyers... et à l'échelle du Val de Cher / St Aignan... (ex : animation rurale, randonnée d'associations, inscription au Plan Départementale d'Itinéraire de Randonnée... journée thématique découverte avec la Communauté de Communes...)
- Espace réservé pour des installations techniques d'intérêt général
- Axes routiers principaux et projet de franchissement du Cher (Maîtrise d'ouvrage départementale) – « porte de la communauté de communes Val de Cher – St Aignan sur Cher » depuis l'A85.
- Organisation recherchée pour les déplacements intra-communaux permettant de relier les espaces résidentiels aux pôles de services ou d'activités;
 - ⇒ à l'échelle des piétons et cyclistes, logique de bouclage des parcours vers les écoles, le pôle sportif, les parcs ou mails publics (actuels et futurs) et les abords du Cher ou du canal...
- Carrefours existants ou à structurer dans le bouclage de la desserte des espaces structurant pour le développement durable:
 - voie de desserte urbaine
 - desserte des pôles d'activités
 - desserte du pôle gare
 - desserte des espaces de vie publique en plein air – parc expo... pôle sportif de plein air... (en pointillé: voie nouvelle à prévoir)

LEGENDE ENVIRONNEMENT

- Secteurs agro-forestiers et forestiers à valoriser: Valorisation de la ressource naturelle et du patrimoine écologique
- Secteur à risque d'instabilité des terrains
- Parc boisé à préserver ou à créer en milieu bâti
- Parcs publics, mails, emprises paysagères existantes ou à réaliser
- Traitement paysager des entrées d'agglomération
- Pôles de découverte à thèmes, jouant sur les relations entre:
 - 1 – Espace naturel inondable: parcours de plein air – plan d'eau pêche, ornithologie, (gestion communale) – pôles sportif de plein air – parcours vtt ludique...
 - 2 – Villages viticoles et ruraux – préservation du caractère architecturale;
 - 3 – Espace de plein air intégrant les ouvrages hydrauliques de traitement des eaux pluviales urbaines (rabattement des EP venant du développement nord de la commune*) – illustration indicative du principe général d'organisation des ouvrages.
 * => prise en compte des futurs besoins en rabattement des EP
- Valorisation des parcours « fil bleu (canal de Berry) – route des vins ...

NOYERS SUR CHER (département 41)
PLAN LOCAL D'URBANISME

Plan Local d'Urbanisme

DOSSIER D'APPROBATION

Pièce B

Le P.A.D.D

IMPORTANT

Le projet d'aménagement et de développement durable expose les grandes orientations d'organisation du territoire communal et de gestion de l'espace. Il s'agit d'un document schématique, sans valeur de précision et description cadastrale.

A partir des enjeux pour le développement durable et l'environnement – qui sont en quelques sortes les « clefs de lecture » pour la gestion du Plan Local d'Urbanisme – sont « mis en scène » les objectifs d'organisation ou d'aménagement du territoire, auxquels sont associées les dispositions des plans de zonage et du règlement du Plan Local d'Urbanisme.

Chaque projet futur nécessitant la lecture du Plan Local d'Urbanisme devra ainsi être « compatible » (selon le terme légal) avec le PADD.

Pour cela, le PADD est présenté sous une forme cartographique, rendant plus aisée la compréhension d'ensemble des orientations de gestion du territoire communal et du projet de développement durable retenues pour ce PLU.

Peuvent y être annexés, tout au long de la vie du PLU, des documents d'aménagement de secteur ou des documents de prescriptions spéciales, ou encore des Informations d'expertises – soit au titre de la réglementation en vigueur, soit à l'initiative de la Commune, et ceci dans les conditions légales de mise à jour.

Le PADD est un document de « cadrage » associé à la lecture des documents opposables que sont les plans de zonages parcellaires et le règlement du PLU.

Document annexé à la délibération du Conseil Municipal en date du : _____

Dossier reçu en Préfecture le : _____

Le P.A.D.D – volet rédactionnel

AXE 1 : UNE CAPACITE DE DEVELOPPEMENT URBAIN REPENSEE EN VUE DE SOUTENIR LES SERVICES LOCAUX...

- LES OBJECTIFS AU PADD**
- ⇒ Organiser l'offre résidentielle pour l'accueil de nouveaux ménages et le maintien sur la commune des jeunes gens en âge de fonder de nouvelles familles ou d'être porteur d'initiatives de développement économique:
 - ⇒ qualité du parc de logement existant (poursuite des opérations de type PLH...);
 - ⇒ mise sur le marché de nouveaux logements – avec une complémentarité entre les formules d'accès au logement (taille du terrain et du logement, localisation ...)
 - ⇒ Optimiser l'espace urbanisable, pour la réalisation d'opérations d'aménagement d'ensemble: les secteurs des Malabris, des Mardelles ou de la Cochoinière sont par exemple concernés;
 - ⇒ Conforter l'espace constructible d'initiative privée individuelle ou groupée, en relation avec les aménagements futurs de voirie urbaine structurante (cf Axe 2) au nord de la voie SNCF.
 - ⇒ Assurer la pérennité du bâti rural en permettant notamment l'accueil d'activités économiques (artisanat non nuisant, services...) qui ne peuvent s'implanter en zone agricole et inondable et pour lesquelles les pôles économiques d'agglomération ne sont pas adaptés du fait de leur petite dimension

AXE 2 : ... S'APPUYANT SUR UN PROJET GLOBAL POUR L'ATTRACTIVITE DE LA COMMUNE EN VAL DE CHER

- LES OBJECTIFS AU PADD**
- ⇒ Repenser la logique d'ancrage et d'attractivité du centre bourg au reste du territoire:
 - ⇒ comparativement aux besoins actuels et futurs de desserte des espaces résidentiels et des pôles de services ou d'équipements publics.
 - ⇒ dans un démarche d'urbanisme intégrant un transfert des « portes » d'entrée sur le bourg depuis la RD 675 et tenant compte de l'échangeur de l'A85.
 - ⇒ La commune lance ici un programme de requalification de la voirie en traversée d'agglomération (RD 675) et d'aménagement de son centre bourg.
 - ⇒ Elle souhaite renforcer son identité de Village relais au sein des échanges de la Communauté de Communes (notamment au regard des flux touristiques): Une intégration complète de son espace inondable « St Lazare » dans un processus d'aménagement global s'appuie sur le projet de nouvelle ligne de pont sur le cher – d'une part – et de la reconstitution de la traverse d'agglomération d'autre part (RD 675) à long terme.
 - ⇒ Dans ce dispositif, la valorisation et le renforcements des parcours « verts », la place du canal dans l'appropriation ludique et culturelle des usagers et résidents de Noyers et les ancrages avec les pôles de services publics ouvrent une réelle perspective d'attractivité de la commune.
 - ⇒ Confirmer le pôle économique inter-communal et son environnement d'accès / animation / exposition...

AXE 3 : ... ET INTEGRANT LES REALITES NATURELLES (contraintes et atouts pour le cadre de vie)

- LES OBJECTIFS AU PADD**
- ⇒ Valoriser l'espace rural dans une logique de complémentarité entre:
 - ⇒ la vocation agricole ou viticole et la pérennité des structures d'exploitation, alors que la grande moitié Sud de la commune est située en zone inondable;
 - ⇒ et la vocation environnementale et naturelle du Val de Cher et ses perspectives de fréquentation à l'échelle de l'axe Tours / Vierzon: Démarche de protection / Valorisation
 - ⇒ Faire en sorte que ces différents sites attractifs soient reliés au Centre Bourg par des parcours sécurisés et signalisés.

Nota : le Plan de Prévention des Risques Zone Inondable de la vallée du Cher n'est pas représenté sur ce plan – la configuration des zones d'aléa ne permet pas une lisibilité aisée de l'information – le document du PPR est annexé au dossier du PLU