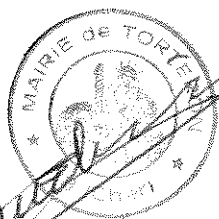


D.D.E. 18 _ S.U.

APPROUVE LE:

3 novembre 1986



PLAN D'OCCUPATION DES SOLS.

Commune de

TORTERON

Rapport de présentation.

document n° 1.

SOMMAIRE

	page
Introduction.....	1
Les étapes de la procédure.....	4
<u>PREMIERE PARTIE - LES GRANDES ORIENTATIONS</u>	5
1 Situation géographique.....	6
2 Le territoire communal.....	7
3 Le relief.....	8
4 Le paysage.....	9
5 La géologie.....	9
6 L'espace agricole.....	9
7 Analyse de l'état initial de l'environnement.....	10
8 Les logements.....	11
9 La population.....	12
10 L'histoire et l'archéologie.....	14
11 Les commerces, industries et artisanat.....	16
12 Les équipements, les services.....	18
13 Les contraintes.....	20
14 Hypothèses et objectifs d'aménagement.....	21
<u>DEUXIEME PARTIE - JUSTIFICATION DES DISPOSITIONS DU POS</u>	23
I - Le zonage et le règlement d'urbanisme.....	24
A - Les zones urbaines.....	24
B - Les zones naturelles.....	26
C - Surface et capacité des zones.....	28
II - Les équipements publics prévus au POS.....	29
III - Les espaces boisés classés.....	30
IV - La prise en compte de l'environnement	30
<u>TROISIEME PARTIE - LA MISE EN OEUVRE DU PLAN</u>	31
La modification - la révision du POS	32

Introduction

Où accueillir de nouveaux habitants, quelles terres préserver absolument pour l'agriculture, comment implanter les constructions, quelles voiries, quels raccordements aux réseaux, comment accueillir des artisans, comment maîtriser les résidences secondaires? Le P.O.S. est l'occasion d'étudier, de discuter, de choisir, et c'est la commune qui est responsable.

LE P.O.S. POUR VOTRE COMMUNE : UN CHOIX AU MOMENT VOULU

La commune choisit son devenir

Se doter d'un P.O.S. n'est pas obligatoire

Mais 12.000 communes ont déjà fait ce choix.
Elles planifient ainsi leur évolution future

- en protégeant les espaces sensibles et les terres agricoles,
- en définissant une règle publique à laquelle se référeront toutes les décisions quotidiennes d'aménager ou de construire,
- en designant les zones d'extension (lotissements, quartiers nouveaux) et les secteurs anciens à réhabiliter,
- en prévoyant les équipements qui seront nécessaires et en étudiant, à cette occasion, les modalités de leur financement.

"Le territoire est le patrimoine de la nation". Les communes en ont la responsabilité principale mais elles collaborent avec les autres collectivités, la région, le département, les chambres consulaires ainsi qu'avec l'Etat.

Si la commune ne souhaite pas se doter d'un P.O.S.

La possibilité de construire "en dehors des parties actuellement urbanisées de la commune" est limitée

- aux bâtiments ou installations que l'on ne peut localiser ailleurs (nécessaires, par exemple, à l'exploitation agricole ou à certains équipements collectifs),
- aux bâtiments autorisés par le commissaire de la République sur demande motivée du conseil municipal.

Le permis de construire continue d'être délivré dans les conditions actuelles, au nom de l'Etat.

- par le maire après avis conforme du directeur départemental de l'équipement,
- et, éventuellement, par le commissaire de la République.

A tout moment, la commune peut décider de **prescrire** un P.O.S. Six mois après l'approbation de celui-ci, le maire délivrera le permis de construire au nom de la commune et sous la responsabilité de celle-ci.

La commune adapte le contenu de son P.O.S. a ses besoins

Jusqu'ici, l'Etat élaborait les documents d'urbanisme et les approuvait après avis de la commune. Cette compétence appartient désormais à la commune qui prendra l'avis de l'Etat.

Le P.O.S. devient l'unique document d'urbanisme communal opposable aux tiers.

Les 5.000 communes qui ont mis au point leur carte communale ou celles qui ont défini une zone d'environnement protégée (Z.E.P.) devront transformer leur document en P.O.S. avant le 1^{er} octobre 1985 pour acquérir les nouvelles compétences en matière de permis de construire.

2/3 des communes qui sont aujourd'hui dotées d'un P.O.S. ont moins de 2.000 habitants. Le P.O.S. est un instrument utile aux communes rurales aussi bien qu'aux communes urbaines. Son contenu peut varier selon les situations locales.

La commune

peut se limiter au minimum obligatoire

- un plan délimitant les zones urbaines et les zones naturelles protégées,
- les règles précisant la nature et la destination des constructions autorisées dans chaque zone (habitat, locaux industriels, bâtiments agricoles, etc.) ainsi que les règles de leur implantation par rapport aux voies, aux limites de parcelles, etc.
- elle le fera en réfléchissant aux coûts des équipements futurs

peut enrichir ce minimum

Elle peut introduire dans son P.O.S. tous les éléments qu'elle juge utiles en fonction des besoins locaux, tels que :

- des règles concernant l'aspect extérieur des constructions,
- des coefficients d'occupation des sols applicables dans telle zone ou partie de zone,
- la détermination d'emplacements réservés aux voies et ouvrages publics,
- la délimitation de secteurs à protéger ou à mettre en valeur,

La commune élabore son P.O.S.

La commune est désormais seule responsable de l'élaboration, de la modification ou de la révision de son P.O.S. La procédure prévue est simple et cohérente :

3 délibérations du Conseil municipal, 2 décisions du maire

1. Le conseil municipal PRESCRIT l'élaboration du P.O.S.
 - L'Etat est obligatoirement **associé** à l'élaboration du P.O.S.
 - Le conseil fixe librement les conditions de l'association avec les autres partenaires : la région, le département, les chambres consulaires.
 - le maire consulte comme il l'entend les associations, les groupements divers.
 - Le conseil confie le travail technique aux prestataires de son choix : services de la commune ou d'un groupement inter-communal, bureaux d'études, architectes, urbanistes, services de l'Etat, etc.
2. Lorsque le travail technique est réalisé, le conseil municipal arrête un projet de P.O.S.
 - Il le communique aux partenaires associés ainsi qu'aux communes limitrophes ou aux groupements de communes concernés qui en font la demande.
 - Le maire recueille les divers avis qui doivent s'exprimer dans les 3 mois.
3. Le maire rend public le projet de P.O.S. qui devient opposable aux tiers.
 - Lorsque le maire rend public le P.O.S. ou quand le conseil municipal l'approuve, ces décisions de la commune sont immédiatement exécutoires à condition qu'il existe un schéma directeur.
 - S'il n'existe pas de schéma directeur, il faudra attendre les éventuelles remarques du commissaire de la République qui les notifiera dans le délai maximum d'un mois pour qu'elles soient intégrées au P.O.S.
4. Le maire soumet le P.O.S. à ENQUETE PUBLIQUE
 - C'est lui qui conduit cette consultation de la population communale dont il recueille les observations.
 - Il fait apporter les dernières modifications techniques qui résultent de cette enquête.
5. Le conseil municipal APPROUVE définitivement le P.O.S. (au plus tard dans les 3 ans)

La commune tient compte dans son P.O.S. de l'intérêt général

Lorsque la commune s'est associée à d'autres pour élaborer un schéma directeur ou une charte intercommunale, elle doit bien évidemment respecter les engagements qu'elle a pu prendre.

La commune doit en outre respecter un certain nombre d'intérêts nationaux limitativement énumérés :

- lois d'aménagement et d'urbanisme, et leurs prescriptions d'application,
 - servitudes d'utilité publique,
 - dispositions nécessaires à la mise en œuvre des "projets d'intérêt général" comme les centrales énergétiques, les autoroutes, les parcs nationaux,...
- Enfin, comme tout un chacun, la commune doit respecter la législation en vigueur portant sur la sécurité ou la salubrité...

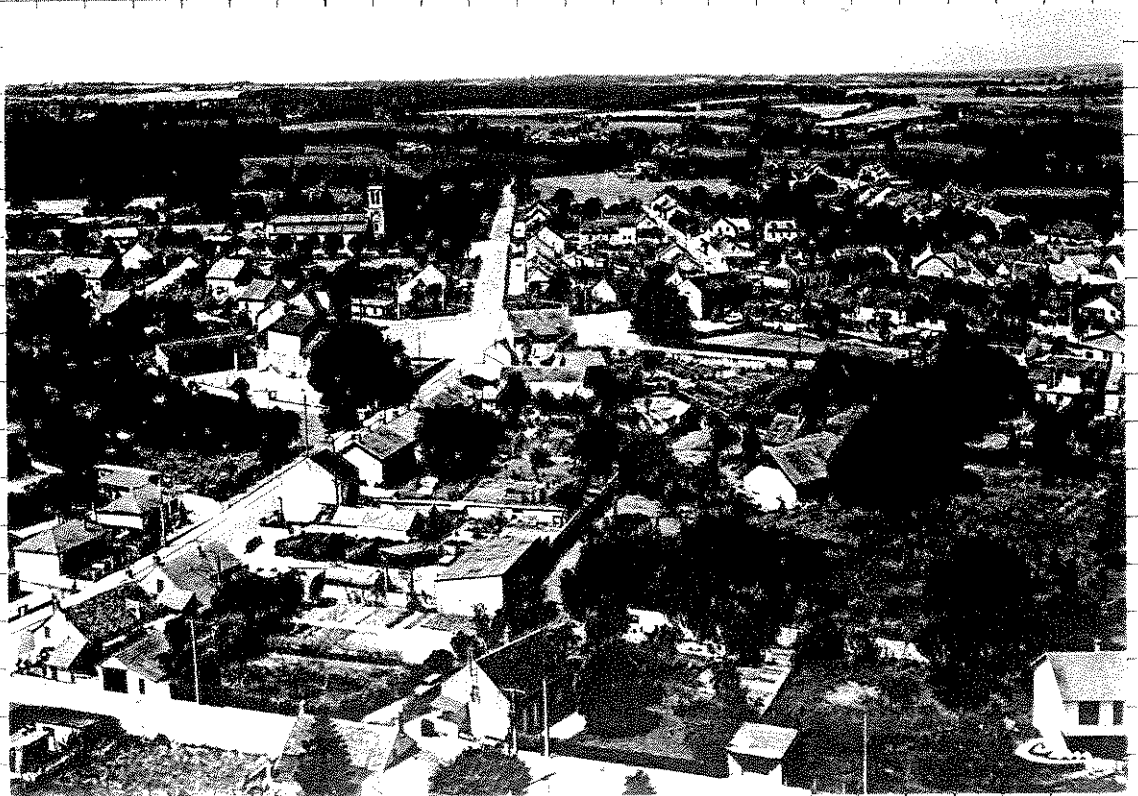
L'association obligatoire de l'Etat et les contrôles qu'il exerce constituent moins une contrainte que la garantie d'éviter les actions contentieuses. La prise en compte des intérêts supracommunaux ne résulte pas d'une coercition mais d'une discussion entre partenaires. L'utilisation de l'espace implique des arbitrages difficiles. C'est le rôle de l'Etat "associé" de rappeler le nécessaire équilibre entre la protection des espaces naturels et la production de terrains à bâtir.

■ LES ÉTAPES DE LA PROCÉDURE

- Le P.O.S. a été prescrit par délibération du Conseil Municipal
le 24 Novembre 1983
- Arrêté municipal fixant les modalités d'élaboration du P.O.S.
le 22 Octobre 1984
- Le P.O.S. a été ARRETE par délibération du Conseil Municipal
le 30 Décembre 1985
- Le P.O.S. a été PUBLIE par arrêté municipal le 11 Juin 1986
- L'enquête publique s'est déroulée du 1 au 30 Septembre 1986
- Le P.O.S. a été APPROUVE par délibération du Conseil Municipal

■ première partie

■ Les grandes orientations



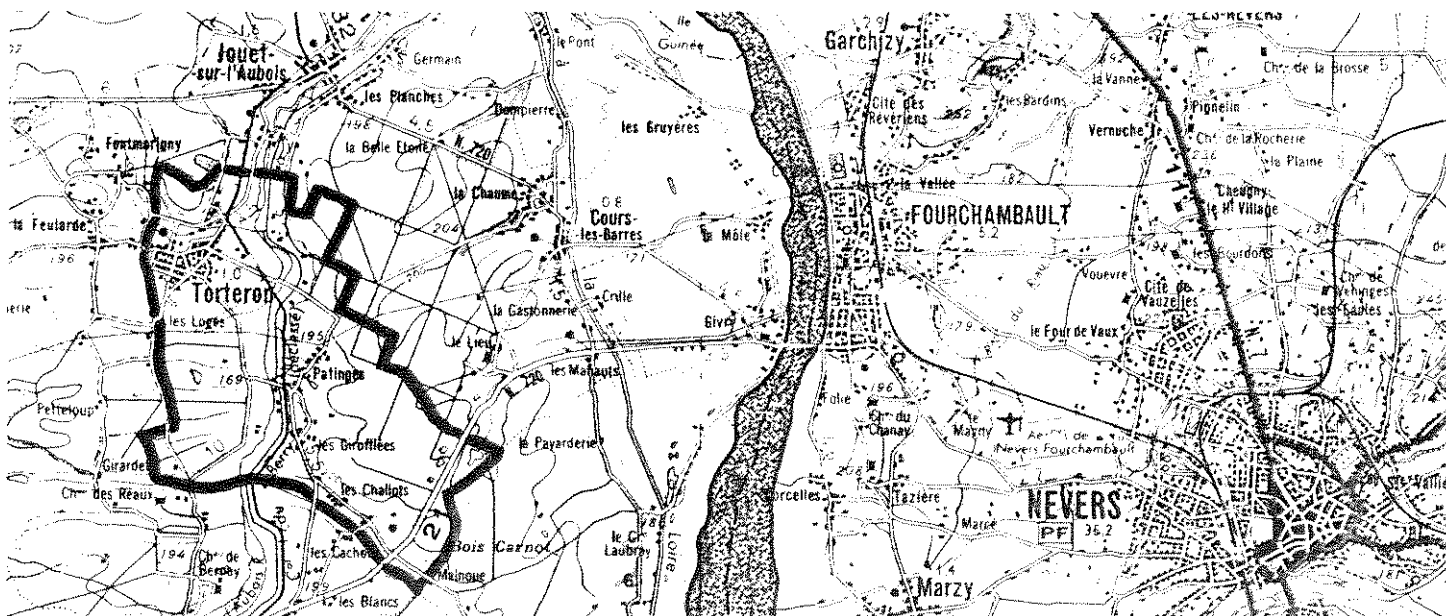
1 Situation géographique.



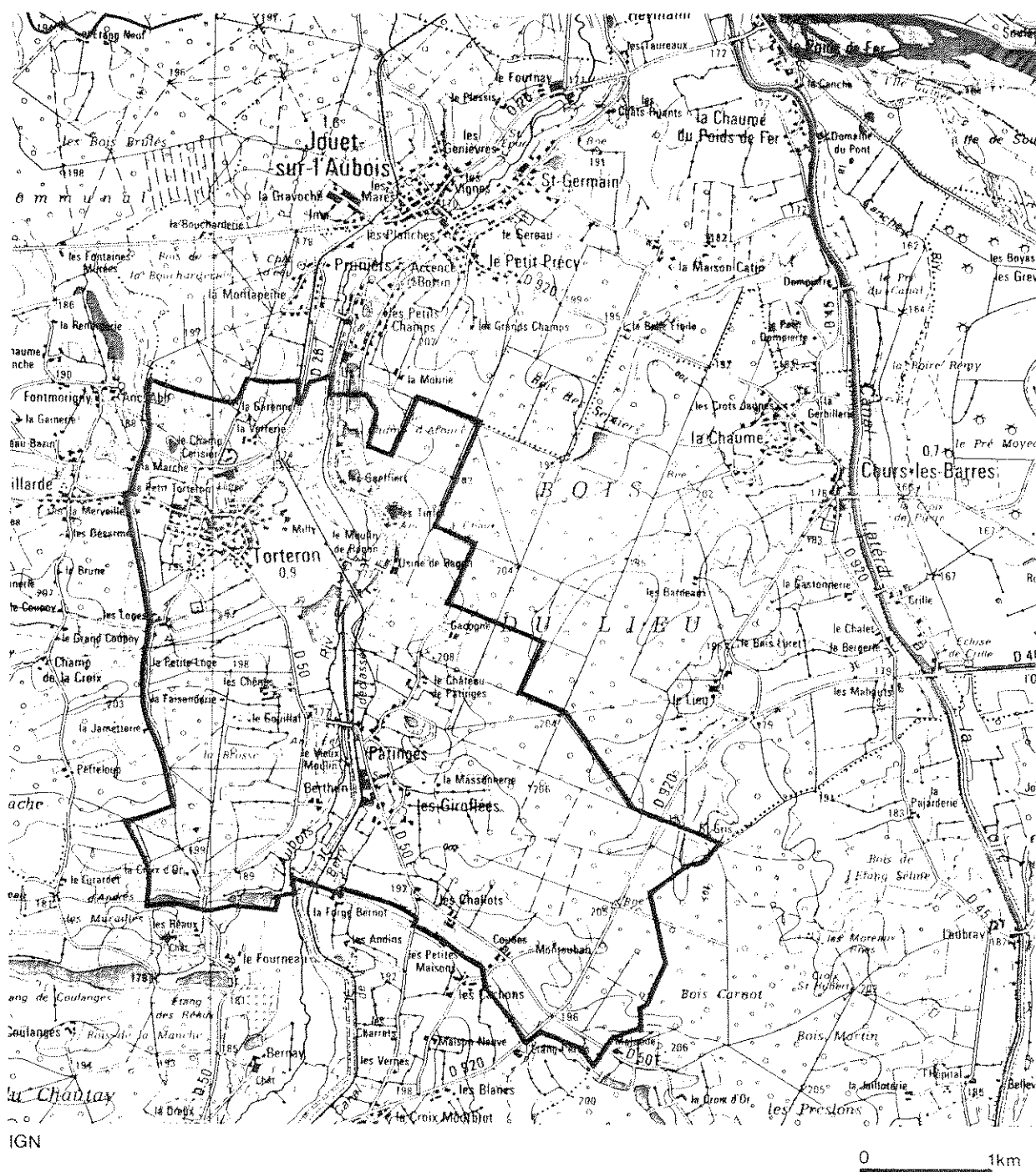
La commune de TORTERON se situe dans la vallée de GERMIGNY en bordure Est du département du Cher et fait partie du canton de LA GUERCHE-sur-l'AUBOIS.

La commune de TORTERON est proche de la Loire et de l'agglomération de NEVERS.

Extrait de la carte IGN au 1/100 000ème



2 Le territoire communal.



3 Le relief.

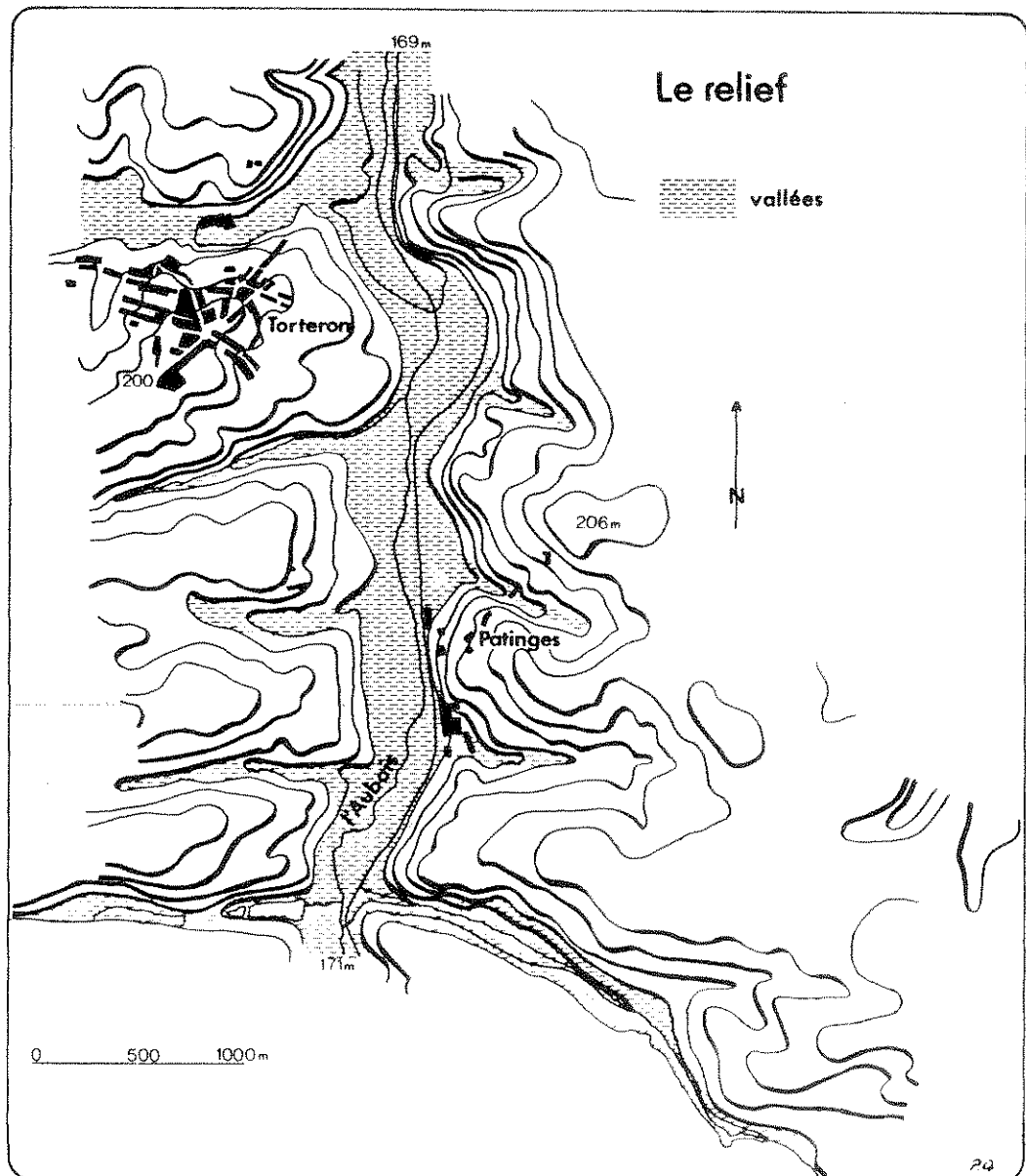
Le relief de la commune est composé de collines séparées les unes des autres par des vallées. La plus importante est celle de l'Aubois, d'orientation Nord-Sud. Elle a une largeur de 200 à 500 m. Elle est encadrée d'un talus qui descend en pente douce (20 mètres de dénivelé en moyenne).

La partie Ouest de la commune est composée de collines séparées par des petites vallées perpendiculaires à l'Aubois, d'orientation Ouest-Est :

- La vallée de l'Etang au Nord du bourg
- La vallée du ruisseau des Loges au Sud du bourg
- La vallée du ruisseau de l'Etang Neuf.

A l'extrême Sud de la commune la vallée du ruisseau d'Andres.

La partie Ouest de la commune est composée d'un plateau, occupé par le "Bois du Lieu".



4 Le paysage.

Le paysage se compose de successions de massifs forestiers, de prairies et de champs ouverts. Les paysages ont une importance à TORTERON dans la mesure où les coteaux en pente douce sont nombreux. Il y a peu d'obstacles à la vue.

5 La géologie.

A l'exception des placages de sables et d'argile du Bourbonnais ou d'alluvions anciennes occupées par la forêt, les formations géologiques dominantes de nature liasiques constituent l'assise des prairies. Les terres sont profondes, stables, dépourvues de réserves d'eau tout en restant perméables et aérées. Le sous-sol est argilo-calcaire ou marneux.

Deux cours d'eau importants, l'Aubois et l'Allier arrosent la vallée de Germigny.

6 L'espace agricole.

La vallée de Germigny, c'est le domaine de l'herbe (65 % de la surface agricole utile) et par conséquent de l'élevage (engraissement des espèces bovines et ovines). On y pratique la culture céréalière mais l'élevage reste dominant.

7 Analyse de l'état initial de l'environnement.

- LA VEGETATION -

- La végétation : les bois sont nombreux. Ils se situent sur les parties hautes et les pentes collinaires.
- Les prairies et vallées herbeuses sont utilisées comme espace agricole où on cultive des céréales et on pratique l'élevage.
- Le bourg est implanté sur la partie haute à proximité de la vallée de l'Aubois.

- L'ESPACE BATI -

- Le bourg : il se compose :
 - a/ d'un habitat ancien caractérisé par une densité relativement forte et par son implantation sur limites séparatives, à l'alignement.
 - b/ habitat récent : il est fait de pavillonnaire spontané et de lotissements organisés (pavillonnaire ou habitat groupé).
 - c/ le bourg concentre l'essentiel des activités commerciales et artisanales de la commune ainsi que les équipements publics.
- Habitat dispersé : ce phénomène est localisé à Patinges où on remarque le développement d'un habitat peu structuré à partir d'un noyau traditionnel.
- L'habitat lié à l'activité agricole est peu nombreux. Il est surtout situé au Sud de la commune.
- Les friches industrielles sont par contre nombreuses et sont disséminées dans le périmètre du territorial communal :
 - . Les fours à chaux en bordure de la vallée de l'Aubois.
 - . L'ancienne fonderie (actuellement union des Coopératives agricoles).
 - . La scierie de Patinges, etc ...



8 Les logements.

Nombre de logements	1975	1982
Résidences principales	332	328
Résidences secondaires	66	54
Logements vacants	45	13
Source R.G.P. INSEE - Total	443	395



Le rythme de la construction

Nombre de logements construits										
Année de construction	75	76	77	78	79	80	81	82	83	84
Individuel en bande et individuels groupés (confondus)	1	2	1	14	6	10	2	5	8	4

Le total des logements construits en 10 ans est de 53 soit une moyenne de 5 logements par an.

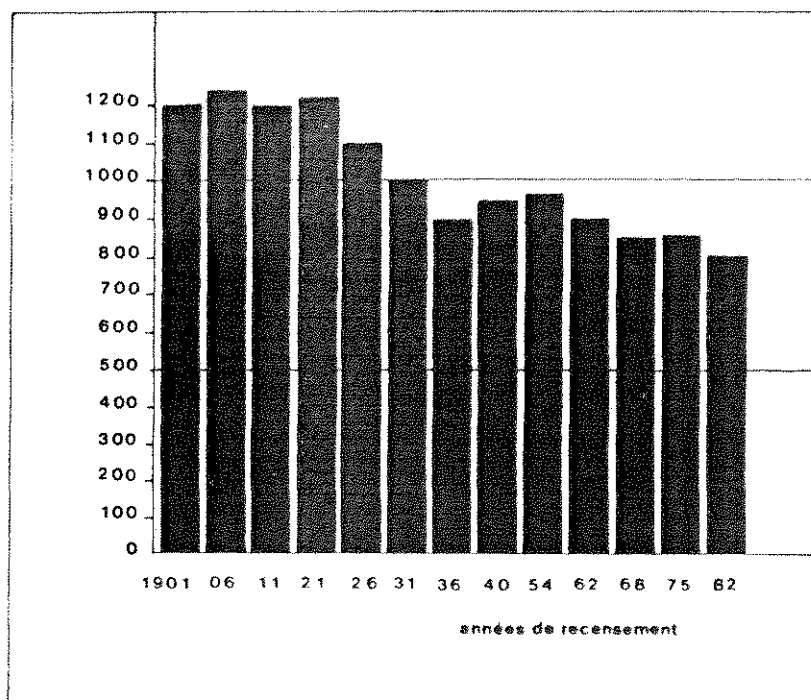
9 La population.

La commune de TORTERON fait partie du canton de LA GUERCHE qui compte 8 550 habitants au recensement de 1982.

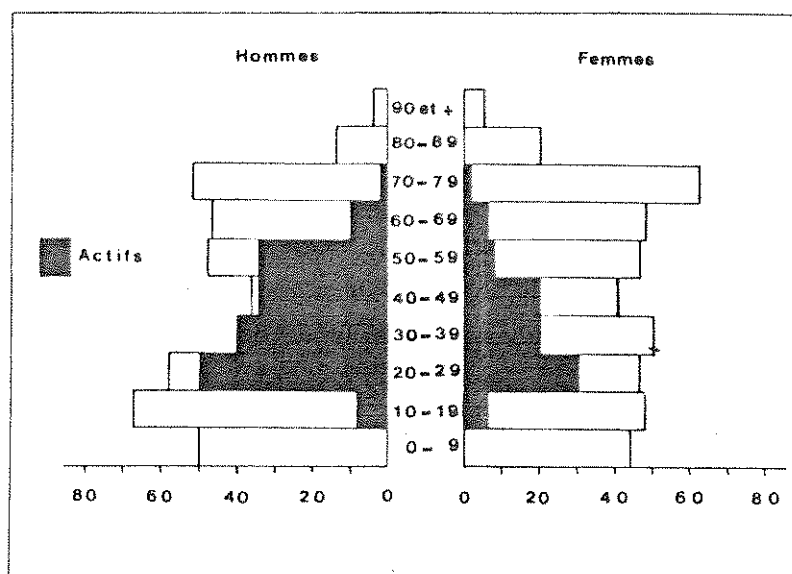
Variation de la population de 1975 à 1982			
Canton de LA GUERCHE	1975	1982	Variations
1. LA GUERCHE-sur-l'AUBOIS	3682	3324	- 358
2. JOUET-sur-l'AUBOIS	1616	1486	- 130
3. COURS-les-BARRES	656	905	+ 249
4. CUFFY	798	870	+ 72
5. TORTERON	871	829	- 42
6. GERMIGNY-l'EXEMPT	472	383	- 89
7. MENETOU-COUTURE	394	372	- 22
8. LA CHAPELLE-HUGON	305	325	+ 20
9. LE CHAUTAY	301	318	+ 17

Certaines communes du canton ont enregistré un gain de population, mais le canton en général accuse une perte de population.

- EVOLUTION DE LA POPULATION DE TORTERON -



- Stabilisation de la population de 1901 à 1921
 - Baisse continue de 1921 à 1936
 - Léger regain de 1946 à 1954
 - Baisse continue à nouveau de 1962 à 1982
- Effectifs par année de recensement (les 15 dernières années) :
- 1968 : 969 habitants
 - 1975 : 871 habitants
 - 1982 : 829 habitants



Pyramide des âges (1982)

- Population vieillissante.
- les adultes appartenant à la couche de population active présentent une tendance à diminution entre 20 et 50 ans.
- Stabilité des adultes de plus de 50 ans.
- La relative importance de la couche de population de moins de 20 ans paraît intéressante pour la commune.

LA POPULATION ET L'EMPLOI

	Population totale	Dont population de 19 ans ou plus			
		TOTAL	Actifs ayant un(1)emploi	Chômeurs	Inactifs
Total	829	633	248	15	370
Ensemble Hommes	414	303	164	8	131
Ensemble Femmes	415	330	84	7	239

Actifs ayant un emploi	Total	Sexe masculin	Sexe féminin
Ensemble salariés - non salariés	251	166	85
Profession à caractère agricole	15	13	2
Profession non agricole	236	153	83

Source R.G.P. INSEE

10 L'histoire et l'archéologie.

L'histoire

TORTERON inspire l'évocation de l'histoire de la métallurgie en Berry. Déjà en 1980 la fonderie de TORTERON était la seule usine de France et l'Angleterre réunis à adopter des techniques de pointe pour la fabrication de tuyaux. On note aussi, à la même époque, la présence de four à chaux ; tandis que des témoignages de l'histoire des temps et des civilisations anciennes marquent considérablement l'espace de la commune.

Le patrimoine archéologique

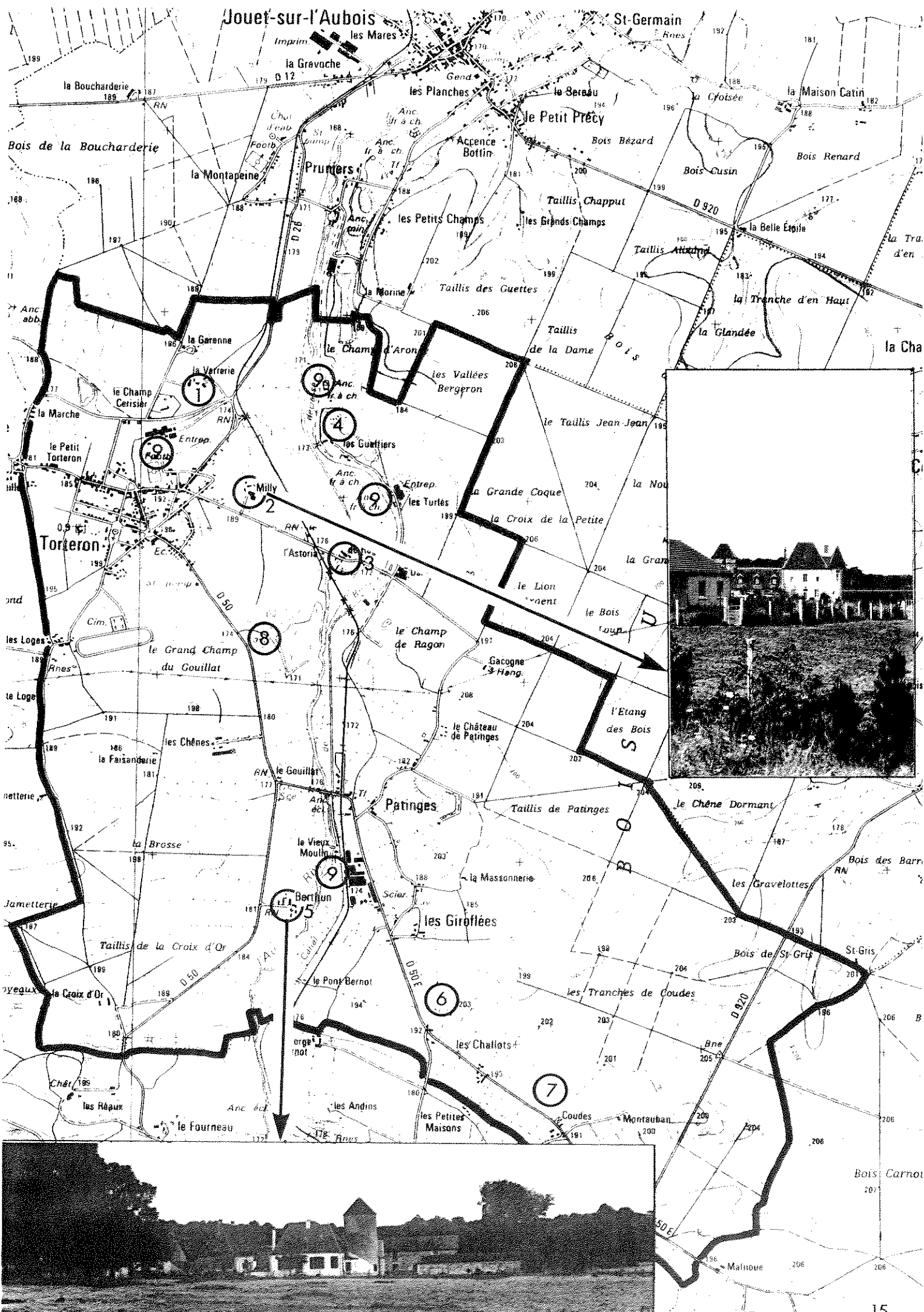
Les sites historiques et archéologiques doivent être protégés.

Il est important de signaler que les découvertes fortuites d'objets archéologiques doivent être déclarées conformément à l'article 16 de la loi du 27 Septembre 1941 portant réglementation des fouilles archéologiques.

Les sites archéologiques connus sont :

- 1- "La Verrerie" au Nord du bourg (site présumé)
- 2- Le château de Milly (habitat du XVe siècle)
- 3- Le Moulin de Ragon
- 4- Les sépultures gallo-romaines au lieu-dit "Les Gueffiers"
- 5- Le château Berthun (XVIIIème siècle)
- 6- Les objets gallo-romains découverts sur le site appelé "Champ de Routy"
- 7- L'habitat gallo-romain situé sur le terrain des "Picoterie"
- 8- Le lavoir
- 9- Les anciennes industries (four à chaux, le vieux moulin, l'ancienne usine de TORTERON, etc ...)





11 Les commerces, industries et artisanat.

Commerce, Industrie et Artisanat au 1.1.1985	Nombre	Commerce, Industrie et Artisanat au 1.1.1985	Nombre
Alimentation	6	Commerce général	11
Soins à la personne	2	Industrie et artisa- nat	5
Habillement	0	Services	2
Véhicules et machines	4	Restaurant - Hôtelle- rie	3
Bâtiment	9		
Total			40

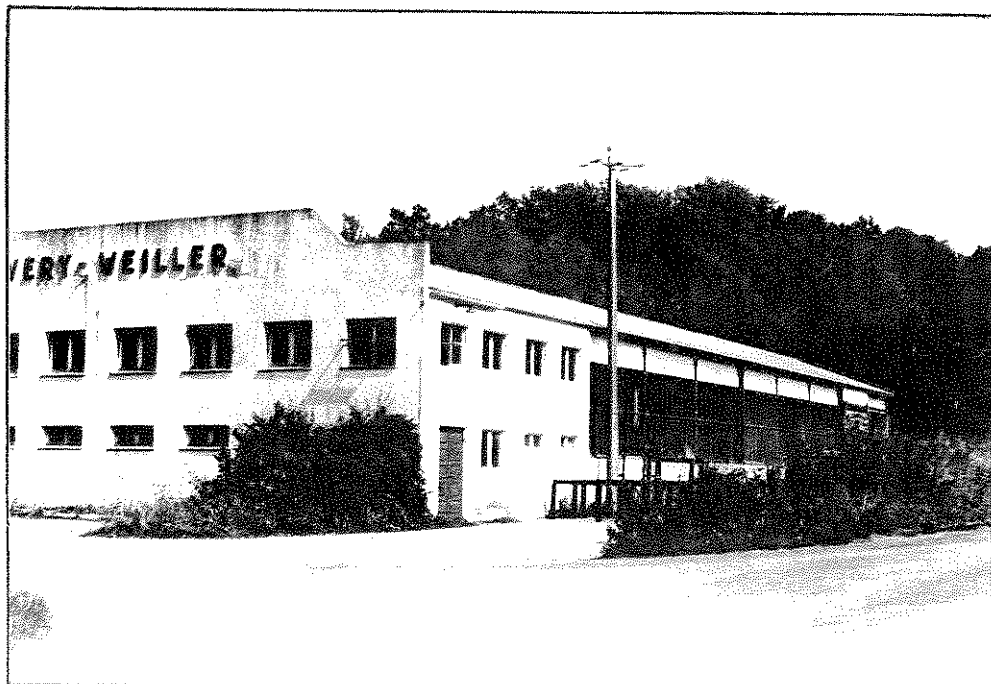
A noter la présence de :

- 1 coopérative agricole
- 1 entreprise de pesage industriel

COMMERCE



INDUSTRIE



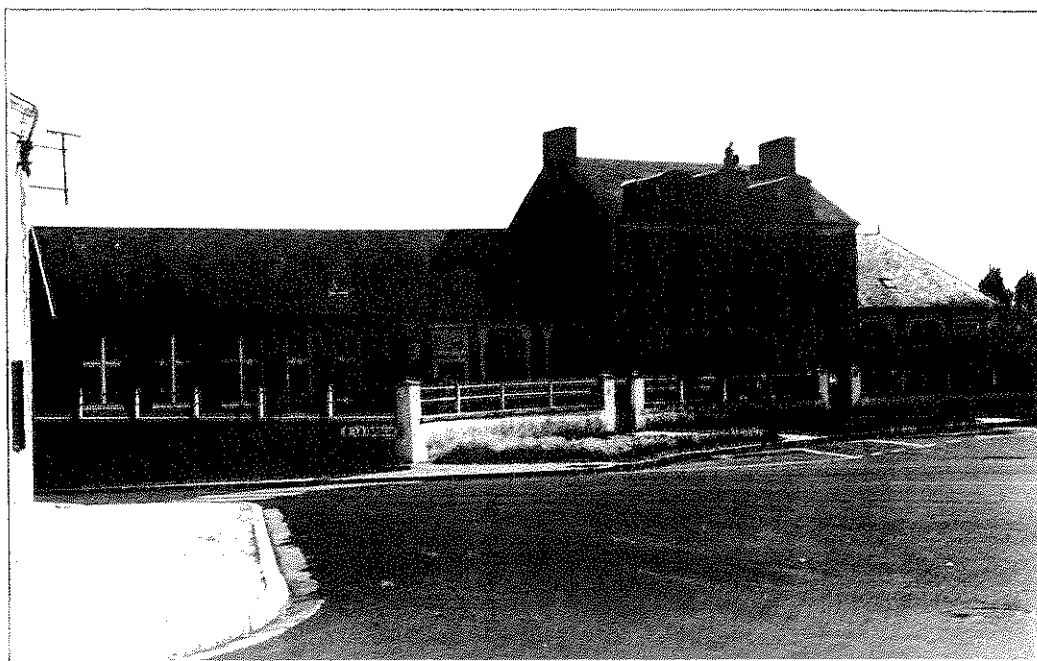
12 Les équipements , les services.

L'ENSEIGNEMENT -

Désignation	Année scolaire 1984 - 1985
Enseignement public 1er degré : - Ecole maternelle - Ecole primaire classes multiples classes multiples et enfantines	2 classes effectif : 52 élèves 3 classes effectif : 67 élèves
Enseignement public 2ème degré : - collège public	à LA GUERCHE (10 Km)

Il n'existe pas de cantine scolaire.

Le ramassage scolaire n'est assuré que pour l'enseignement secondaire.



Les Equipements Sociaux :

Il n'existe pas d'établissement :

- de personnes âgées,
- de jeunes adolescents ou jeunes travailleurs.

L'établissement hospitalier le plus proche se situe à 20 kilomètres.

Les Sports, Loisirs et Culture :

L'inventaire des équipements et activités relatifs au sport, loisirs et culture mentionne la présence sur le territoire communal de :

- 1 centre socio culturel,
- 1 terrain de sport (grands jeux),
- 1 itinéraire balisé de randonnée équestre.

Les Associations de TORTERON :

- Comité des Fêtes,
- Union Sportive Torteronnaise (foot-ball),
- Amicale laïque avec une section Gymnastique, Ping-Pong, Marche, Cinéma, etc...
- Club du 3ème âge,
- Amicale des boulistes,
- Association Amis de l'Ecole,
- Association de Pêche "La Perche de TORTERON".

Le Tourisme :

La commune de TORTERON n'a pas de vocation touristique particulière. On peut noter cependant la présence :

- d'une église construite en 1858,
- du canal du Berry (sur 7 Km du domaine public),
- de la forêt.

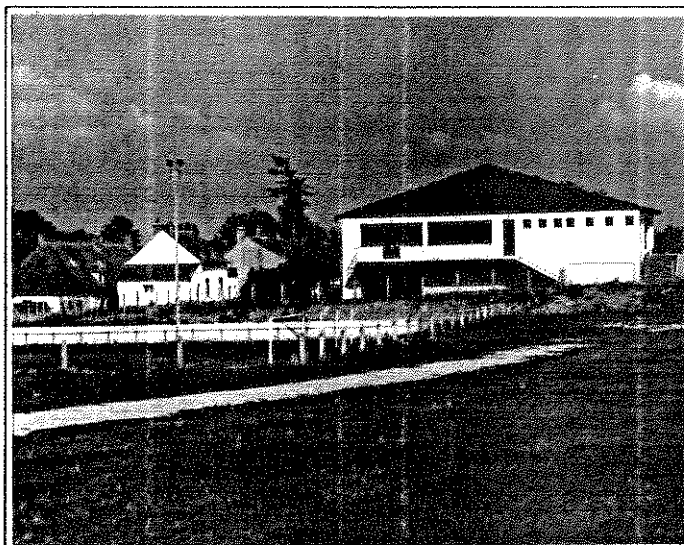
La capacité d'accueil touristique de la commune se limite au total à 299 personnes ; elle prévoit :

- 17 chambres aménagées dans trois (3) hôtels de tourisme,
- le reste étant en hébergement divers (meublés touristiques et autres résidences).

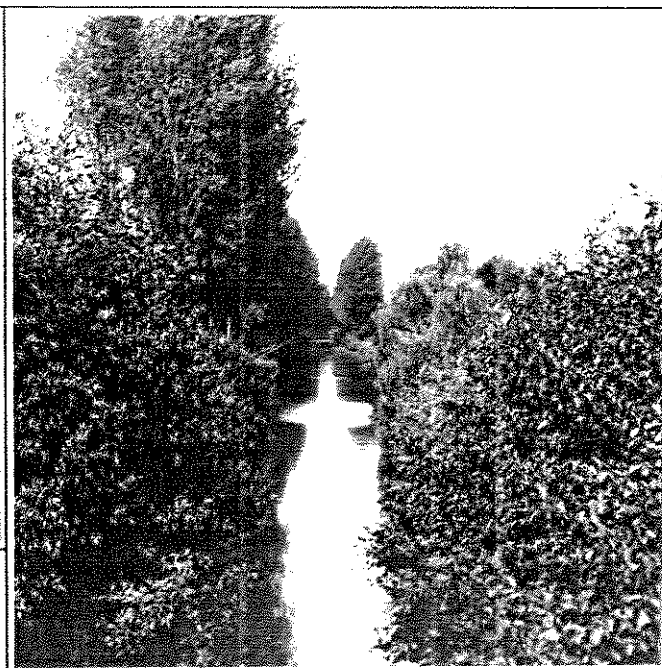
La Desserte :

La commune est accessible par autocars réguliers.

Le canal du Berry



centre socio culturel



13 Les contraintes.

1 - LES CONTRAINTES NATURELLES.

Le relief de la commune de TORTERON est caractérisé par une succession de collines et de vallées qui peuvent poser des problèmes de délimitation du zonage du P.O.S. notamment pour les zones constructibles.

En effet, les pentes peuvent être à l'origine d'une série de difficultés telles que :

- Accès aux constructions,
- Insertion dans le paysage des nouvelles constructions,
- Raccordement au réseau public d'assainissement.

La nature du sol peut poser éventuellement des problèmes de fonctionnement de l'assainissement autonome.

Les vallées généralement humides et inondables sont quant à elles impropres à la construction.

2 - LES CONTRAINTES LIEES A LA PROXIMITE DE L'ESPACE AGRICOLE.

Comme toutes les communes qui souhaitent se développer il y a une concurrence entre le développement urbain et les terres cultivées. Cet aspect des choses doit être débattu avec la Chambre d'Agriculture du Cher et la Direction Départementale de l'Agriculture.

3 - LES SERVITUDES D'UTILITE PUBLIQUES.

Certaines servitudes peuvent être considérées comme des contraintes :

- Les canalisations d'eau potable ou d'assainissement en terrain privé,
- Les servitudes d'alignement en particulier dans le bourg ancien,
- Les servitudes liées à la traversée de la commune par le chemin de fer,
- La forêt située au Nord du bourg.

4 - LES CONTRAINTES MAJEURES EXISTANTES OU ATTENDUES.

Il n'existe pas de risque majeur dans la commune ni de contrainte ou de servitude d'utilité publique attendue.

14 Hypothèses et objectifs d'aménagement.

Le P.O.S. a pour objectif de déterminer des zones en fonction de l'occupation et de l'utilisation actuelle des sols. Le découpage qui sera défini devra permettre un développement harmonieux de la commune. Défini en fonction des équipements publics existants il permettra d'en programmer de nouveaux.

Le classement de chaque zone devra se faire en tenant compte des principes généraux suivants :

- Limiter l'utilisation de l'espace, en interdisant l'urbanisation dispersée () et en limitant l'urbanisation le long des voies de communication,
- préserver les activités agricoles,
- protéger les espaces forestiers, les sites et les paysages,
- prévoir des zones réservées aux activités économiques et d'intérêt général,
- prévoir des zones constructibles pour la satisfaction des besoins présents et futurs en matière de logement.

Objectifs d'aménagement de la commune de TORTERON :

- Classer en zone urbaine (UD) les secteurs déjà bâtis et desservis par une voirie, l'adduction d'eau potable et éventuellement par le réseau d'assainissement collectif.
- Tenir compte des différences de densité et d'implantation du bâti dans le bourg pour permettre l'agrandissement des bâtiments existants et leur rénovation et pour permettre l'implantation ou le maintien des activités artisanales et commerciales.
- Favoriser la construction dans le bourg en utilisant au mieux les espaces restés libres.
- Prévoir des zones d'urbanisation future à proximité du bourg, de façon à localiser les habitants nouveaux à proximité des commerces et des équipements publics.

Ces zones d'urbanisation future (NA) devront avoir une surface en rapport avec le développement possible de la commune et ne pas compromettre l'activité agricole.

- Prévoir des zones d'activités artisanales, commerciales et industrielles dans des secteurs où existent déjà des activités (zones UE).
- Prévoir des zones où la constructibilité est tolérée (NB) autour des principaux hameaux, par exemple PATINGES, ou même à proximité du bourg. Dans ces secteurs les équipements publics, en particulier la voirie et le réseau d'adduction d'eau potable ont des capacités limitées.

- Prévoir des zones agricoles protégées (NC). Il s'agit dans ce cas précis de protéger l'outil de travail. Seules les constructions liées et nécessaires à l'exploitation agricole seront autorisées.
- Prévoir des zones de protection totalement inconstructibles (ND).
Il s'agira, en particulier, de protéger les fonds de vallée, généralement humides ou même inondables, impropres à la construction. Les espaces boisés pourront également être interdits à la construction.

Le P.O.S. permettra également de classer en "espace boisé classé à protéger" les espaces boisés de qualité ou qui ont une importance certaine dans le paysage.

Le découpage du territoire en zones ne pourra se réaliser qu'après l'étude attentive d'un certain nombre de cartes thématiques :

- Carte d'analyse du bâti.
- Carte de l'occupation et de l'utilisation du sol.
- Carte des réseaux : eau potable - assainissement.
- Carte des servitudes d'utilité publique.

Le zonage ne pourra être réalisé qu'après l'examen des informations formulées par les services de l'Etat lors du "porter à connaissance".

Bien entendu ces données "objectives" seront adaptées par le Conseil Municipal en fonction de ses objectifs d'aménagement de la commune.

Le zonage du P.O.S. pourra être complété par des "emplacement réservés pour équipements publics", soit au bénéfice de la commune soit au bénéfice de personnes publiques (Etat, Département, etc...).

■ deuxième partie.

■ Justifications des dispositions du P.O.S.

DEUXIEME PARTIE : JUSTIFICATION DES DISPOSITIONS DU P.O.S.

=====

I - LE ZONAGE ET LE REGLEMENT D'URBANISME

Le territoire de la commune est divisé en zones urbaines constructibles (UD et UE), et en zones naturelles inconstructibles ou partiellement constructibles (NA,NB, NC, ND).

A - LES ZONES URBAINES

Qu'est-ce qu'une zone urbaine ?

Les zones urbaines, sont des zones dans lesquelles les capacités des équipements publics existants ou en cours de réalisation permettent d'admettre immédiatement des constructions - (Article R 123-18 du code de l'urbanisme).

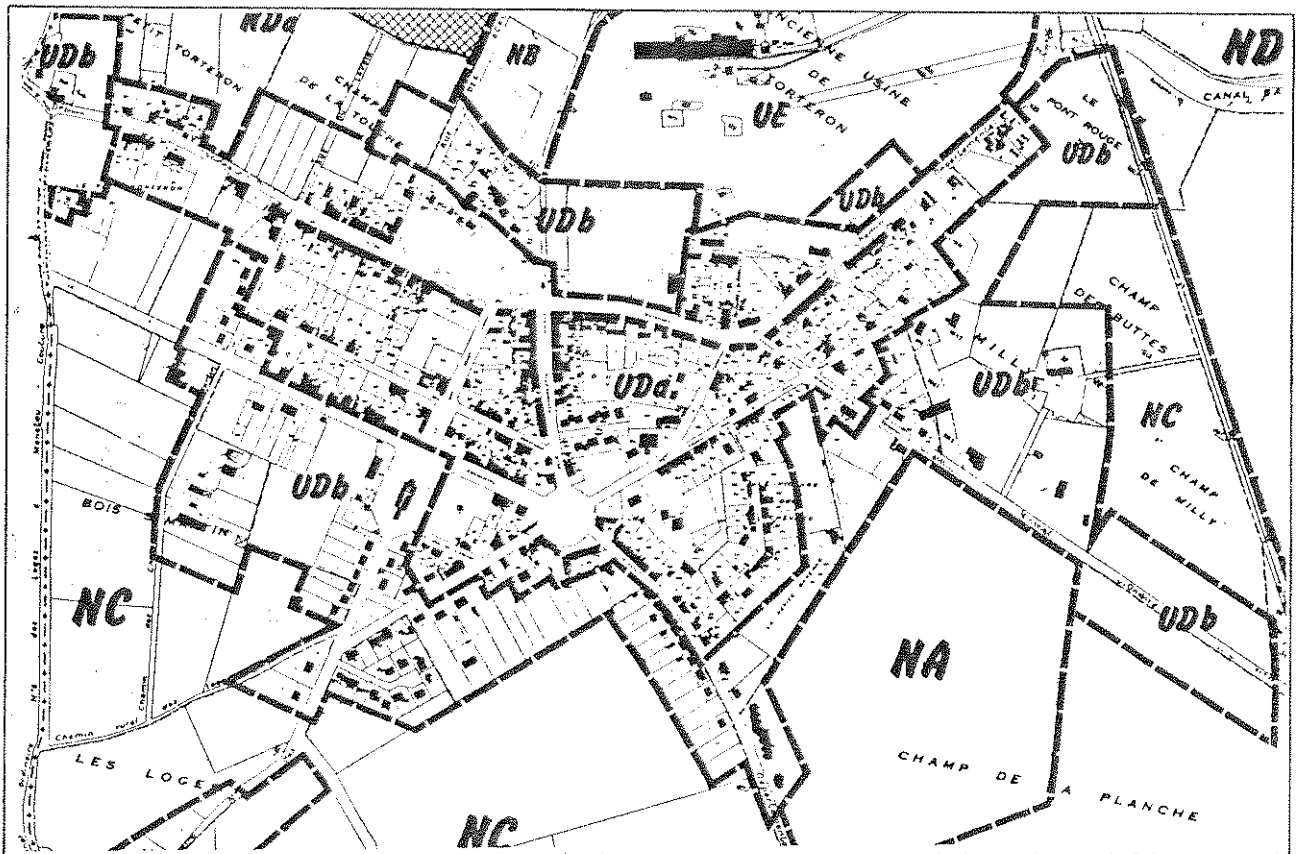
Comment ont été déterminées les différentes zones urbaines ?

Les zones urbaines ont été délimitées en fonction d'une part de la nature des constructions existantes et d'autre part de la présence des équipements publics (voirie, réseau d'adduction d'eau potable, réseau public d'assainissement). Une analyse détaillée a permis de délimiter les zones et secteurs suivants :

Secteur UDa : Le centre de l'agglomération composé de constructions anciennes, implantées à l'alignement et sur limites séparatives. Les commerces et les services sont nombreux dans ce secteur.
La densité de construction est relativement forte.

Secteur UDb : La périphérie du centre est composée de constructions pour la plupart récentes où prédominent les maisons individuelles. La densité est beaucoup plus faible que dans le bourg ancien. On y rencontre également des lotissements.

Zone UE : Zone d'activité artisanale, commerciale ou industrielle. Les terrains des entreprises existantes ont été classés dans cette zone. Elles se localisent au Nord du bourg (l'Union des coopératives agricoles) à l'Est (WEILLER) et au Sud-Est (La Scierie désaffectée).



Extrait du plan de zonage du P.O.S.

Quelles sont les règles d'urbanisme applicables ?

La zone UD : Les constructions à usage d'habitation, d'activités artisanales ou commerciales, de bureaux et d'hôtels sont autorisées. Les lotissements à usage d'habitation, les installations classées, les agrandissements, améliorations, surélévations et reconstructions sur place des bâtiments existants et les abris de jardins sont également autorisés.

Les secteurs UDa et UDb ont des règles d'implantation et de densité différentes. Celles-ci ont été déterminées à partir d'une analyse détaillée du bâti existant.

Densité (C.O.S.) : UDa : 0,80 – UDb : 0,40 – Dans l'ensemble de la zone : 0,60 dans le cas d'extension d'activités existantes ou pour des bâtiments à usage commercial ou artisanal.

Pour être constructibles les terrains doivent avoir une superficie minimum de 800 m². Lorsque le terrain n'est pas raccordé au réseau collectif d'assainissement : superficie minimum 1 000 m². Lorsque les terrains ne résultent pas d'une division réalisée postérieurement à la date de publication du P.O.S. les constructions peuvent être autorisées sur des terrains de superficie inférieure.

La zone UE : Zone d'activités artisanales commerciales ou industrielles.

Seules sont autorisées les constructions à usage d'activités. Les constructions à usage d'habitation sont strictement interdites sauf celles destinées au gardiennage des entreprises existantes.

L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives et par rapport aux voies est de 5 mètres minimum.

Il n'est pas fixé de règle de densité dans la zone UE.

Le règlement de la zone UE a été conçu de façon à permettre aux constructions et installations existantes dans la zone de s'étendre sans difficulté. Le règlement de la zone UE n'est pas très contraignant. Des activités nouvelles pourront donc s'installer plus facilement. Il ne faut pas oublier que TORTERON a une vocation industrielle traditionnelle. Il est souhaitable de l'encourager.

B - LES ZONES NATURELLES

Qu'est-ce qu'une zone naturelle ?

Ces zones qui peuvent ou non être équipées, sont celles à l'intérieur desquelles la construction est limitée, interdite ou soumise à des conditions spéciales.

Comment ont été déterminées les différentes zones naturelles ?

Le zonage a été réalisé en superposant un certain nombre de cartes thématiques d'analyse de l'espace, en particulier la carte de l'occupation et de l'utilisation du sol. Sur cette carte apparaissent les espaces cultivés, boisés, les prairies, les friches, les parcelles bâties etc... Une analyse détaillée de la carte du relief et du parcellaire a permis de délimiter avec précision les vallées, les coteaux et les plateaux.

Ces différentes cartes d'analyse ont permis de déterminer :

. Une zone NA dans le prolongement du bourg réservée à l'urbanisation future de la commune. Elle permettra la réalisation de lotissements qui devra s'inscrire dans un plan d'aménagement cohérent de la zone. Il sera prévu une participation des constructeurs au financement des équipements.

Cette zone NA pourra également être classée en zone immédiatement constructible (UD) à l'occasion d'une modification du P.O.S. après avoir été équipée.

. Des zones NB où sont déjà édifiées des constructions plus ou moins disséminées et qui sont mal desservies par les équipements. Ces zones ne seront jamais desservies par l'assainissement collectif. De nouvelles constructions peuvent y être autorisées mais la densification ne doit pas être encouragée. Elles concernent les hameaux de "Patin-ges" et des "Loges".

Une petite zone NB à proximité du bourg a été délimitée rue des Accacias.

. Des zones NC qui recouvrent des terrains qui sont ou peuvent être consacrés à l'exploitation agricole.

Ces terrains constituent des outils de travail pour ceux qui les exploitent. Les constructions autorisées doivent se limiter à celles qui sont nécessaires à l'exercice de l'activité agricole.

Ces zones sont localisées principalement sur les plateaux à l'Ouest et à l'Est de la Vallée de l'Aubois et comprennent une partie des coteaux. Elles ont été déterminées à partir de la carte d'occupation et d'utilisation du sol et des photographies aériennes.

. Des zones ND qui recouvrent des terrains qui doivent être préservés parce qu'ils constituent le cadre naturel qui fait l'identité de la commune.

La zone ND a été divisée en trois secteurs :

NDa : La Vallée de l'Aubois et les petites vallées adjacentes.

Elles sont constituées de terrains humides, inondables pour certains et sont généralement occupées par des prairies. Ce secteur est généralement peu propice à l'implantation de constructions. De plus l'intérêt paysager de ces vallées n'est pas à négliger.

NDb : La plupart des terrains occupés par des bois et forêts ont été classés en zone inconstructible ; leur localisation a été déterminée à partir des photographies aériennes. Seules les constructions liées et nécessaires à l'exploitation des bois et forêts peuvent être autorisées.

NDc : Il existe sur la commune de TORTERON un certain nombre d'anciennes carrières localisées sur les coteaux de la rive droite de l'Aubois. Ces secteurs ont été classés dans le secteur NDc inconstructible. Seules les carrières peuvent être autorisées.

Quelles sont les règles d'urbanisme applicables ?

La zone NA : Le règlement de la zone NA est identique à celui du secteur UDb. En effet la zone NA est une extension future de la zone UDb. Cependant pour être réalisés les lotissements doivent comporter un minimum de 8 lots ou 10 logements pour les constructions groupées. Les lotissements doivent obligatoirement être raccordés au réseau public d'assainissement. La superficie moyenne des lots ne doit pas être inférieure à 800 m².

La zone NB : Le règlement d'urbanisme est assez semblable à celui de la zone UD. Cependant les lotissements y sont interdits et la densité est plus faible (C.O.S. 0,30).

Ces zones ne seront jamais desservies par l'assainissement collectif. C'est pourquoi une surface minimum de 1 200 m² a été retenue. Elles devraient permettre la mise en place d'un assainissement individuel dans de bonnes conditions.

La zone NC : Réservee à l'exercice de l'activité agricole, seules les constructions, d'activités ou destinées aux logements, peuvent être autorisées à condition que le lien entre la construction envisagée et l'activité agricole soit évidente et justifiable. Ce type de zone n'interdit pas la transformation d'anciens bâtiments agricoles en habitations, l'agrandissement de bâtiments existants ni la construction d'annexes. Pour les constructions à usage d'activités la hauteur n'est pas limitée. Pour les habitations elle est limitée à 7 m à l'égout du toit.

La zone ND : Elle est divisée en trois secteurs :

NDA : Les vallées : Seules sont autorisées les constructions liées et nécessaires à l'activité agricole (habitat exclu), ainsi que les constructions destinées à des équipements sportifs ou de loisirs.

NDb : Les bois et forêts : Seules les constructions liées et nécessaires à l'exploitation et l'entretien des espaces boisés.

NDC : Les anciennes zones de carrières. De nouvelles carrières peuvent être autorisées. De nouvelles constructions à usage d'habitation ou d'activités sont interdites du fait de leur isolement de leurs difficultés d'accès et de la topographie des lieux.

Le règlement d'urbanisme concernant les constructions autorisées est pratiquement identique à celui de la zone NC.

C - SURFACE ET CAPACITE DES ZONES

ZONES ET SECTEURS	SURFACE	LOGEMENTS CAPACITE THEORIQUE
UDa	29 ha 00 ca	de 5 à 10
UDb	33 ha 00 a	de 40 à 80
TOTAL UD	62 ha 00	de 45 à 90
UE	20 ha 80	0
NA	12 ha 54	70 à 140
NB	16 ha 66	de 10 à 30
NC	421 ha 00	0

ZONES ET SECTEURS	SURFACE	LOGEMENTS CAPACITE THEORIQUE
NDa	272 ha 00	0
NDb	524 ha 00	0
NDc	24 ha 00	0
Total zones naturelles	1 291 ha 00	de 80 à 170
Total ensemble de la commune	1 353 ha	de 125 à 260

Le tableau ci-dessus permet d'avoir une idée générale des possibilités de construire de la commune. Cependant il s'agit d'un calcul théorique qui ne prend pas en compte la disponibilité des terrains. Si le rythme de la construction se maintient au niveau actuel (5 par an) les possibilités de construire sont suffisantes pour une période minimum de 10 ans.

II - LES EQUIPEMENTS PUBLICS PREVUS AU P.O.S.

La commune a prévu au plan de zonage un emplacement réservé pour la création d'un équipement public (plan d'eau). Il se situe au lieu-dit le "Pré de l'étang" au Nord-Ouest du bourg au fond d'une petite vallée.

Le fait de classer un terrain en emplacement réservé permet d'éviter qu'un terrain destiné à la réalisation d'un équipement public fasse l'objet d'une utilisation incompatible avec sa destination future.

Le ou les propriétaires de terrains concernés peuvent, à compter du jour où le P.O.S. est rendu public, exiger du bénéficiaire de la réserve, qu'il soit procédé à son acquisition dans un délai de 2 ans à compter du jour de la demande, en application de l'article L 123-9 du code de l'urbanisme.

III - LES ESPACES BOISES CLASSES

Les bois suivants ont été classés en espace boisés classés en potager : "Champ St Martin, le Bois des Chênes", situés à proximité du bourg et le Bois du Lieu, bordant la Commune à l'Est.

IV - LA PRISE EN COMPTE DE L'ENVIRONNEMENT

Le zonage et le règlement d'urbanisme adoptés par la commission communale chargée de l'étude du P.O.S. et présentés au groupe de travail, permettent de protéger les espaces naturels et agricoles de façon efficace dans la mesure où 91 % du territoire communal a été classé en zones naturelles inconstructibles (NC et ND). Pour tenir compte de la diversité géographique et des contraintes naturelles existantes trois secteurs ont été définis :

NDa : protection des vallées

NDb : protection des espaces boisés

NDc : zones de carrières

De plus la zone d'extension du bourg (NA) représente moins de 1 % de la surface totale de la commune.

Une part importante des bois existants ont été classés en espaces boisés à protéger. Ils permettent d'une part de préserver des zones boisées à proximité du bourg et d'autre part de protéger efficacement le Bois du Lieu situé à l'Est de la commune.

TROISIEME PARTIE : LA MISE EN OEUVRE DU PLAN

=====

Le P.O.S. ne résoud pas tous les problèmes. Il encadre une évolution spontanée, il en dirige la localisation mais il a certaines implications, et la réussite de la politique d'aménagement qu'il représente peut appeler des actions complémentaires.

Les implications du P.O.S. sont essentiellement d'ordre financier pour la commune, bien qu'elles soient limitées à TORTERON. Ce sont les acquisitions foncières, nécessaires pour la réalisation de l'équipement public : emplacements réservés pour la réalisation du plan d'eau.

Ce sont également les travaux d'infrastructure à l'intérieur des zones urbanisées ou en voie d'urbanisation et notamment l'assainissement collectif.

D'autres implications du P.O.S. peuvent être par exemple l'aménagement de la zone NA. Une étude spécifique peut être menée de façon à prévoir des plans d'aménagement de cette zone pour permettre une utilisation rationnelle.

Lorsque le P.O.S. aura été approuvé, les permis de construire seront délivrés par le Maire au nom de la commune, six mois après la date d'approbation du P.O.S.

La modification du P.O.S.

Si ces transformations sont de faible importance - s'il s'agit, par exemple, de rajouter une règle concernant l'aspect des constructions dans certaines zones, de transformer une partie de zone NA en zone U parce que vous l'avez équipée, ou encore d'augmenter légèrement un coefficient d'occupation du sol dans un secteur de zone urbaine - vous pouvez faire une « modification » du P.O.S. Il n'y a pas de remise en cause substantielle de l'ancien P.O.S.

La procédure à suivre est alors très simple puisque vous décidez la modification, la mettez à l'enquête publique et la soumettez à l'approbation du conseil municipal.

Aucune consultation n'est obligatoire

La révision du P.O.S.

Si ces transformations sont substantielles - s'il s'agit par exemple de transformer une partie de zone agricole en zone urbaine, de supprimer ou même de réduire un « espace boisé classé », de modifier nettement le coefficient d'occupation du sol de certaines zones - vous devez procéder à une « révision » du P.O.S.

Attention, une accumulation de petites modifications du P.O.S. peut représenter une transformation significative du P.O.S. qui doit donc être révisé.

La procédure à suivre est alors :

- le conseil municipal délibère pour prescrire la révision du P.O.S.,
- vous publiez par arrêté la

liste des partenaires associés;

- le conseil municipal arrête le projet de P.O.S. révisé;
- vous soumettez le projet à l'enquête publique;
- le conseil municipal approuve le nouveau P.O.S. par une délibération. Vous n'appliquez le projet de P.O.S. révisé qu'après cette dernière étape de l'approbation par le conseil municipal (délibération de ce dernier et accomplissement des mesures de publicité).

