

D.D.E. 18

SERVICE URBANISME

Arrêté le 23/06/1987

Publié le 25/07/1988

Approuvé 03-03-1989



PLAN D'OCCUPATION DES SOLS

Commune d' HENRICHEMONT

RAPPORT DE PRESENTATION

document n°

1

SOMMAIRE

LA COMMUNE D'HENRICHEMONT : ELEMENTS D'ANALYSE

- .situation
- .le territoire
- .le bâti et son évolution
- .la démographie
- .population active-emploi

HYPOTHESES DE DEVELOPPEMENT-OBJECTIFS D'AMENAGEMENT

LES DISPOSITIONS DU PLAN D'OCCUPATION DES SOLS

- .zonage et règlement
- .prise en compte de l'environnement
- .superficie des différentes zones

ANNEXE

- .la procédure d'élaboration
- .révision-modification
- .contenu du dossier

”Les documents d’urbanisme déterminent les conditions permettant d’une part de limiter l’utilisation de l’espace, de préserver les activités agricoles, de protéger les espaces forestiers, les sites et les paysages et d’autre part de prévoir suffisamment de zones réservées aux activités économiques et d’intérêt général et de terrains constructibles pour la satisfaction des besoins présents et futurs en matière de logements.

Les dispositions du présent article valent loi d’aménagement et d’urbanisme au sens de l’article L 111.1 du présent code”.

Article L121.10 du code de l’urbanisme

Le plan d’occupation des sols d’Henrichemont a été prescrit le 1er mars 1982 par un arrêté préfectoral.

Commencée avant la décentralisation, la procédure d’élaboration s’est poursuivie à l’initiative du Maire et de son conseil municipal, avec les personnes publiques associées : services de l’état et conseil général, chambres consulaires.

Compte-tenu de l’originalité du patrimoine architectural et urbain de la ville, une étude spécifique sur le centre historique a été confiée à M. Gauchery, architecte DPLG à Bourges.

Plusieurs réunions ont été nécessaires à la mise au point du dossier de POS. L’analyse de la commune et de son développement qui a servi de base à l’élaboration sera ici présentée ainsi que les choix et objectifs d’aménagement de la municipalité et leur traduction au niveau du zonage et du règlement..

En annexe on trouvera un rappel de la procédure et des modalités de révision et de modification.

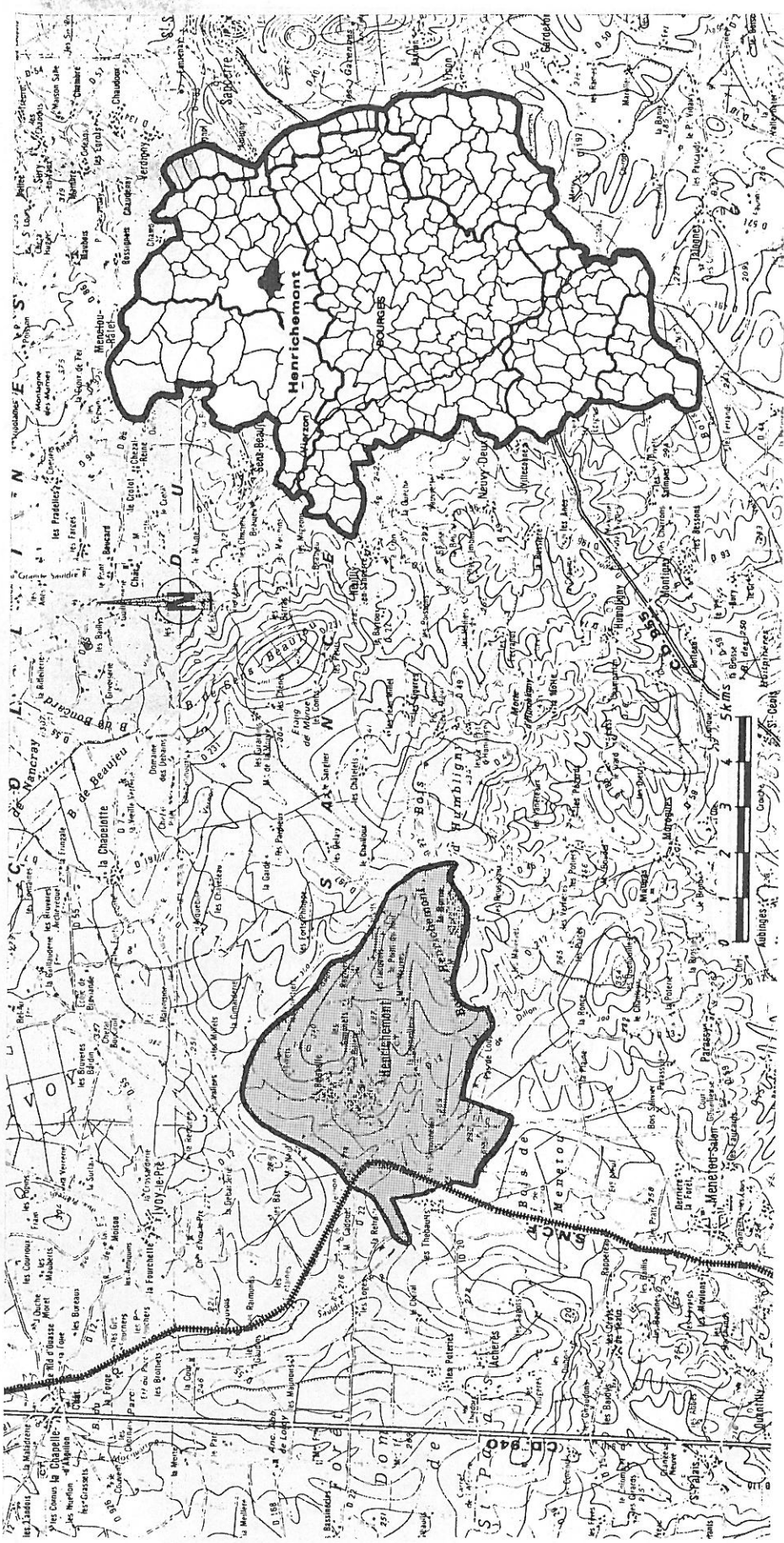
LA COMMUNE D'HENRICHEMONT : ELEMENTS D'ANALYSE

situation

Henrichement, chef-lieu de canton, est situé dans la partie nord du département du cher, à environ 30 Km de l'agglomération berruyère

La ville se trouve à l'écart des grands axes de communication, suffisamment éloignée de Bourges pour ne pas subir son attraction immédiate mais également pour ne pas profiter des potentialités de développement.

La ligne SNCF Bourges-Argent, ouverte au trafic de marchandises, traverse cependant la commune à l'ouest.



le territoire

La commune appartient au "Pays Fort", région essentiellement agricole, installée sur des sols argileux et marneux, peu perméables et de qualité moyenne.

La superficie communale est de 2527 hectares. Le relief accidenté s'élève vers l'est, annonçant les collines du Sancerrois.

Henrichemont est sur une hauteur, entourée par les vallées du "Dillon", du "Vernon", et de "la Fontaine Bidault".

L'économie agricole est basée sur la polyculture et l'élevage. On comptait encore 47 exploitations en 1979, date du dernier recensement.

R.G.A

	S.A.U	Nb d'exploitations	terres labourables	S.T.H
1955	2105 ha	83	1448 ha	-
1970	2054 ha	52	1259 ha	756 ha
1979	2497 ha	47	1440 ha	1017 ha

S.A.U = surface agricole utile

S.T.H = surface toujours en herbe

Le paysage est assez diversifié, offrant une alternance de prés et de champs cultivés. Un massif boisé important, 415 ha, occupe toute la partie sud-est de la commune.

. le bâti et son évolution

Henrichemont est une ville nouvelle, créée par Sully au début du XVIIIème siècle, suivant un plan urbain original, mais inachevé, qui subsiste aujourd'hui et qui constitue le centre de l'agglomération.

Un peu en contre-bas, au nord, le hameau de "Boisbelle" s'est développé au début du siècle avec l'industrie des tanneries. Une seule existe encore actuellement.

Le troisième pôle important est le village de la "Borne", complètement isolé du reste de la commune par la forêt et situé en partie sur la commune voisine de Morogues.

La Borne est un village de potiers, d'origine ancienne. Ces derniers fabriquaient au début du siècle de la poterie utilitaire, exportée à travers toute la France. Aujourd'hui, après une période de crise lors de l'apparition des matières plastiques, elle est avantageusement remplacée par un artisanat d'art très renommé.

Des hameaux et des fermes isolées se répartissent encore sur tout le territoire.

Actuellement, "Boisbelle" et Henrichemont ne forment plus qu'une agglomération et la majeure partie des constructions récentes y est concentrée.

Le rythme moyen de construction, depuis 1975, est d'environ 10 logements par an avec un maximum en 1980 et une légère tendance au fléchissement depuis cette date.

Ce développement s'est fait essentiellement vers le sud-est, influencé largement par la construction de la station d'épuration et d'un lotissement communal le long du CD 12. Quelques logements locatifs ont été construits : 33 en 1980, 77 en 1987 mais le tissu urbain récent est constitué surtout de pavillons individuels.

Trois constructions neuves seulement se sont implantées à la Borne, "coincé" entre la forêt et la limite de commune.

On observe encore quelques constructions dans des hameaux assez éloignés du bourg ou à proximité de la voie ferrée où s'est développée une petite zone industrielle, en fait à caractère plutôt commercial et artisanal.

Les résidences secondaires sont relativement nombreuses puisqu'en 1982 elles représentaient environ 17 % du parc total de logement.

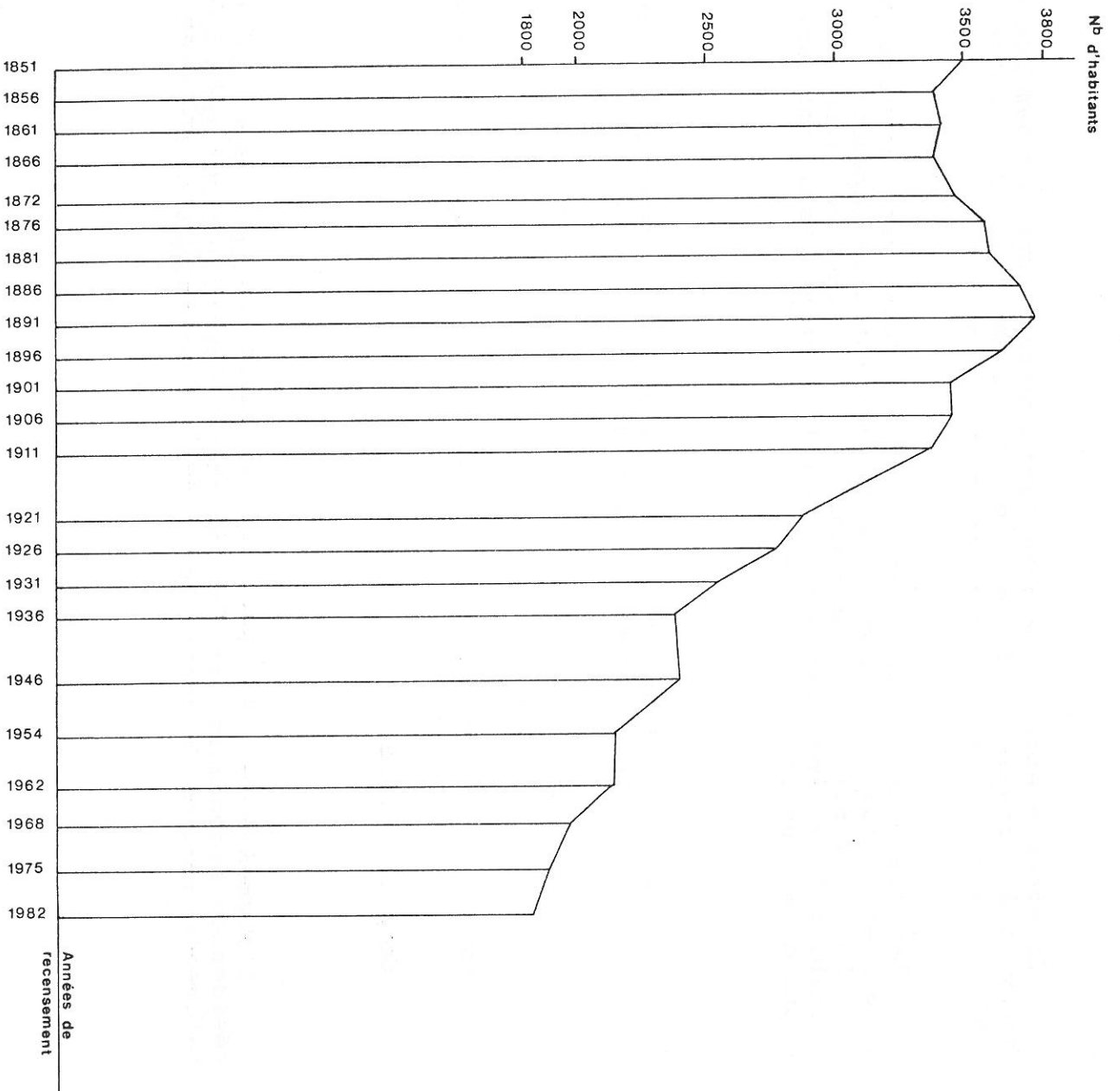
La proximité du "Sancerrois", le caractère attractif du paysage et la possibilité de créer facilement de petits étangs (sous-sol argileux et nombreux cours d'eau) en sont la raison.

années	résidences principales	résidences secondaires	logements vacants	total logements
1968	748	130	62	940
1975	736	163	95	994
1982	759	174	82	1015

Source : INSEE

L'augmentation du parc de logement depuis 1968 est due surtout aux résidences secondaires et aux logements vacants qui ont également augmenté : les bâtiments anciens du centre-bourg sont progressivement désertés.

EVOLUTION DEMOGRAPHIQUE



.La démographie

Le développement observé sur le terrain ne correspond aucunement à une croissance démographique.

La population de la commune est en "chute libre" depuis 1891. En 1968 elle descend en dessous des 2000 habitants, elle s'élève à 1826 hbts au dernier recensement de 1982.

Les quelques nouveaux arrivants ne suffisent pas à combler le déficit du à l'exédent naturel, négatif depuis 1962 (différence entre les naissances et les décès).

Les constructions récentes traduisent en fait un déplacement de la population des quartiers anciens du centre et de "Boisbelle". Celle-ci délaisse les logements vétustes.

années	population totale	années	variation annuelle	exédent naturel	solde migratoire
1962	2137	1962-68	-1.33%	-0.58%	-0.65%
1968	1973	1968-75	-0.58%	-0.89%	+0.31%
1975	1894	1975-82	-0.52%	-1.07%	+0.55%
1982	1826				

source : INSEE

La diminution de la population est surtout remarquable au niveau de la tranche d'age 0-19 ans.

En effet, la proportion de jeunes dans l'ensemble de la population est en baisse puis 1968.

tranches d'age (%)	1968	1975	1982	communes <2000 hbts-1982-
0-19 ans	26.8	23.1	21.1	25.6%
20-64 ans	50.1	50.3	52.3	53.6%
+65 ans	23.0	25.9	26.5	20.8%

population active - emploi

population active : 724
non migrants : 528
total sorties : 196
total entrées : 132

source INSEE-mirabelle-1982

On comptait en 1982, 660 emplois sur la commune. La majeure partie de la population reste sur place. Sur les 196 personnes travaillant à l'extérieur, 88 vont jusqu'à Bourges-Saint Doulchard, les autres se répartissent entre La Chapelle d'Angillon, Ivoy le Pré et Neuvy les Deux Clochers.

Les entrées sont constituées par des personnes venant des communes voisines: Achères, Menetou salon et Neuvy les Deux Clochers.

Les emplois sont offerts par le secteur agricole (13%), la petite industrie (42%), et le secteur tertiaire (45%), le commerce et les services étant relativement importants du fait de l'éloignement des grands centres.

Parmi les services et les équipements, certains secteurs sont bien représentés : la santé (maison de retraite, médecin, pharmacien), le tourisme (3 hôtels restaurants, camping, gîte ruraux), l'enseignement (maternelle, primaire, CEG).

HYPOTHESES DE DEVELOPPEMENT - OBJECTIFS D'AMENAGEMENT

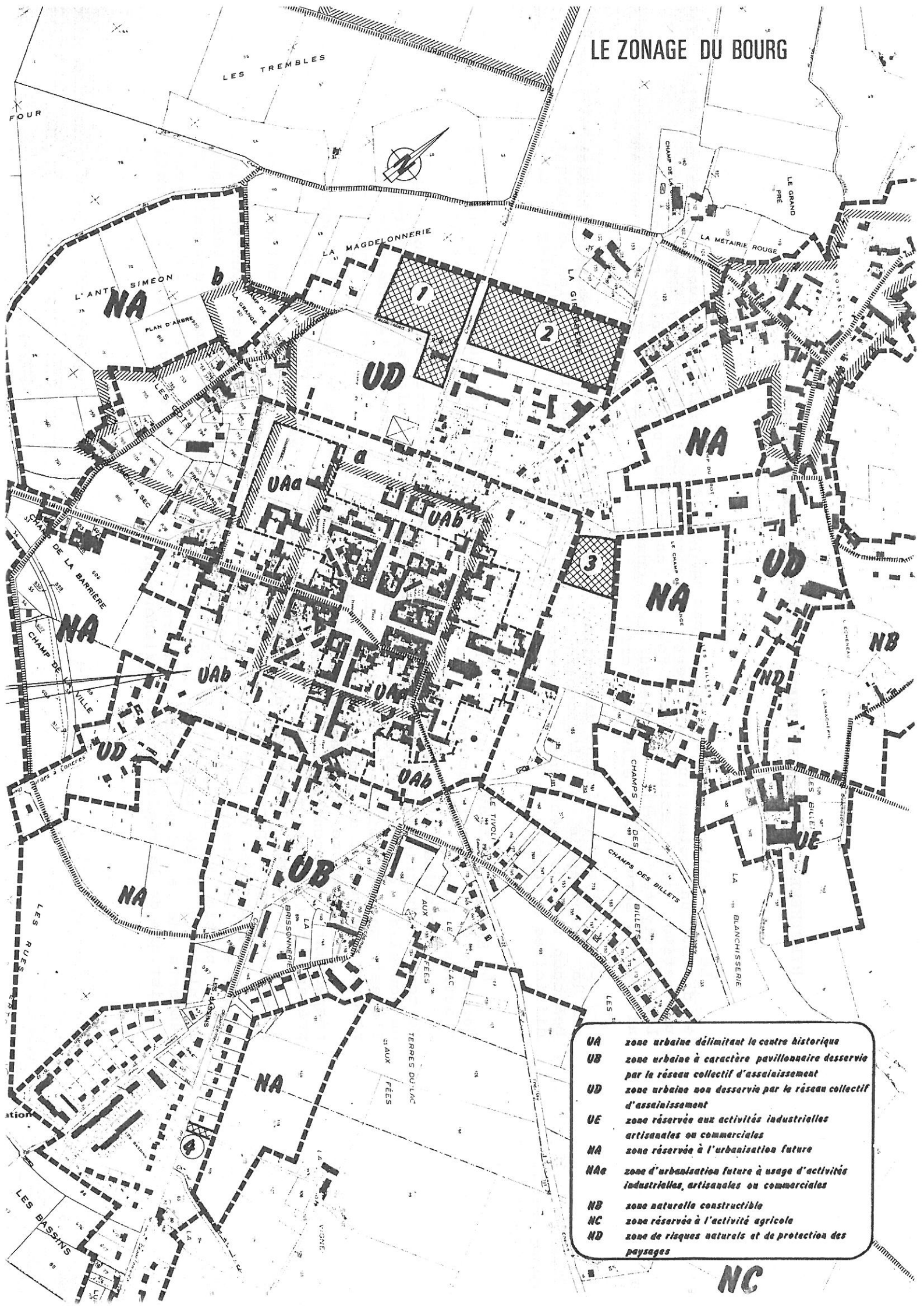
Le dépeuplement de la commune est un problème général au niveau du canton et de tout un secteur rural en perte de vitesse. Henrichement y apparaîtrait comme une petite ville assurant son rôle de chef-lieu par un faible rayonnement. L'attractivité qu'elle exerce sur les communes voisines se situe surtout au niveau des services qu'elle peut offrir.

Ces analyses rendaient difficile toutes prévisions de développement basées sur la démographie ou l'économie de la commune. En effet elles dépendent beaucoup trop de phénomènes extérieurs aux simples limites communales et très difficiles à apprécier.

Le groupe de travail a donc choisi pour l'élaboration du plan d'occupation des sols et les divers documents qu'il contient (notamment zonage et règlement), d'autres critères :

- organiser l'accueil : d'une part de nouvelles activités, à proximité de la zone industrielle existante et en liaison avec la voie ferrée, d'autre part de nouvelles constructions, avec un souci de rééquilibrer l'agglomération vers l'ouest, de rentabiliser les équipements existants (station d'épuration et réseaux divers) et de limiter l'urbanisation linéaire.
- permettre le développement des hameaux et du village de la Borne en respectant les contraintes naturelles, notamment la nature du sous-sol qui présente peu de potentialités à l'assainissement des eaux usées.
- protéger l'espace agricole, outil de travail des exploitants, de l'urbanisation dispersée et de la spéculation foncière.
- préserver le patrimoine communal : le centre historique avec son plan urbain et l'ordonnement des parcelles et bâtiments qui restent le témoignage d'une partie de notre passé. Dans ce but, une étude architecturale et urbanistique a été menée sur le secteur délimité par le tracé des anciens remparts de la ville. L'espace naturel, les boisements qui font l'attrait touristique de la région seront également pris en compte.

LE ZONAGE DU BOURG



- UA** zone urbaine délimitant le centre historique
- UB** zone urbaine à caractère pavillonnaire desservie par le réseau collectif d'assainissement
- UD** zone urbaine non desservie par le réseau collectif d'assainissement
- UE** zone réservée aux activités industrielles artisanales ou commerciales
- NA** zone réservée à l'urbanisation future
- NAc** zone d'urbanisation future à usage d'activités industrielles, artisanales ou commerciales
- NB** zone naturelle constructible
- NC** zone réservée à l'activité agricole
- ND** zone de risques naturels et de protection des paysages

NC

LES DISPOSITIONS DU PLAN D'OCCUPATION DES SOLS

· zonage et règlement

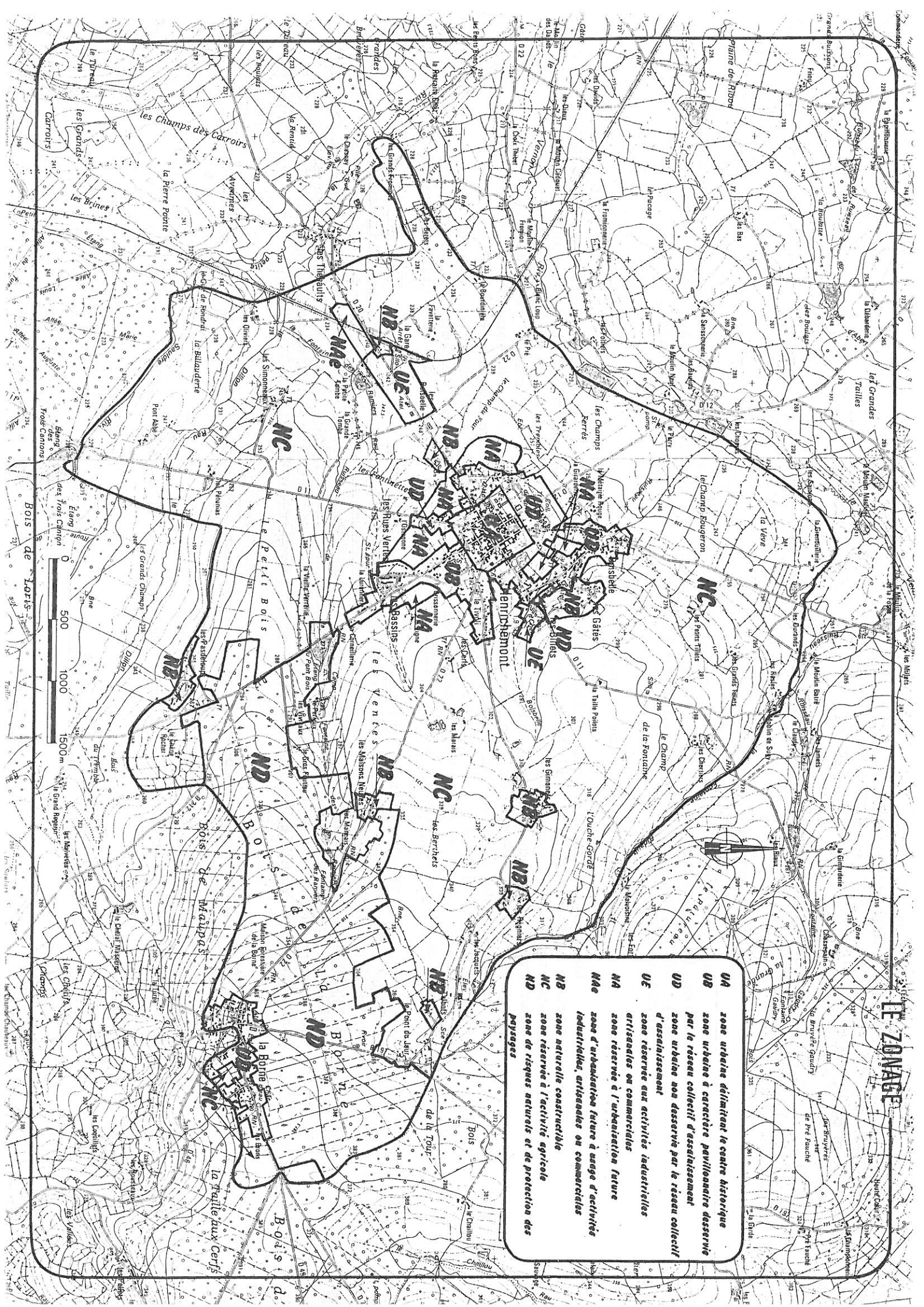
Le territoire de la commune a été divisé en zones, en fonction de leur affectation dominante et des choix du groupe de travail. Des règles d'urbanisme qui définissent les conditions de l'occupation et de l'utilisation du sol s'y appliquent.

- les zones constructibles

Le centre historique : la délimitation suit le tracé des anciens remparts encore très visible ; il est classé en zone UA avec deux secteurs UAa et UAb, respectivement desservi par le réseau collectif d'assainissement et non desservi. L'étude urbanistique et architecturale a permis de dégager des prescriptions spéciales en matière de zonage et de règlement : ainsi à l'intérieur de la zone UA apparaissent des secteurs NDa insconstructibles qui ont pour objet d'une part le maintien de l'emprise des remparts en espaces verts d'agrément, d'autre part la conservation en l'état d'un découpage parcellaire datant du XVII^{ème} siècle et qui composait la trame urbaine de la ville nouvelle.

Le long de certaines voies, signalées par des triangles sur le plan de zonage, des règles précises ont été instaurées afin de conserver les alignements existants, la continuité du bâti ; des recommandations et conseils en matière d'architecture (hauteur, aspect, matériaux, proportions...), illustrées par des schémas, ont été intégrés dans le règlement du POS, ceci dans l'esprit non pas de reproduire l'architecture ancienne à l'identique, mais de produire une architecture contemporaine soucieuse du respect du patrimoine existant.

UB : cette zone comprend tout ce qui est extérieur au centre historique et desservi par le réseau collectif d'assainissement. Elle s'étend principalement sur la route des Aix d'Angillon où elle limite l'urbanisation linéaire à la dernière maison existante. Il n'est pas fixé de superficie minimale pour les parcelles constructibles ni de coefficient d'occupation des sols dans cette zone.



UD : la zone UD est uniquement desservie par un réseau d'adduction d'eau potable. Elle s'étend au nord du centre et recouvre l'agglomération de Boisbelle. Le village de la Borne est également classé en UD. La superficie minimale des parcelles constructibles a été fixée à 1000 m² et le coefficient d'occupation des sols est de 0.30, il peut atteindre 0.50 dans le cas d'extension des activités existantes ou de bâtiments à usage commercial ou artisanal.

UE : La zone industrielle existante située route d'Achères est classée ainsi : zone à caractère industrielle, artisanal ou commercial ; ce classement recouvre également les terrains qui sont de l'autre côté de la route. La voie ferrée jouxte la zone et constitue un atout supplémentaire. Le réseau collectif d'assainissement n'existant pas dans cette partie de la commune, (il ne serait envisageable qu'avec l'installation d'un nouveau système, station ou lagunage, au nord de la ville) les terrains devront avoir des caractéristiques permettant la mise en place d'un dispositif individuel d'épuration et d'élimination des eaux usées.

NA : Cette zone est réservée à l'urbanisation future. Elle concerne des terrains non équipés, situés à proximité des zones urbaines où se développera la construction soit à usage d'habitation soit à usage d'activités (secteur NAE). Ce dernier secteur prolonge la zone UE et s'étend de part et d'autre de la voie ferrée.

Les secteurs réservés à l'habitation sont relativement importants et couvrent très largement les besoins. Ils ont été délimités d'une part pour utiliser au maximum la station d'épuration existante et d'autre part pour essayer de rééquilibrer l'agglomération en orientant l'urbanisation nouvelle vers le nord.

Ce classement permet de concevoir l'aménagement des parcelles concernées dans leur globalité, sous forme d'un plan d'ensemble préalable à toute autorisation.

NB : Certaines parties du territoire comportent un minimum de viabilité et des constructions : habitat récent diffus, habitat ancien isolé, hameaux..

Compte tenu de la capacité des réseaux, quelques habitations ou bâtiments peuvent encore être implantés à proximité de ce qui existe déjà mais les équipements collectifs ne seront pas renforcés ou implantés en priorité dans ces secteurs. Sur Henrichemont, ont été classés en NB certains hameaux, les plus importants-"les Gimonets", "les Regniers", "les Maisons Neuves", "les Padeloups", "la Gare", "les Talbots"-et des secteurs périphériques à l'agglomération-"les Gatés", "la Scierie"-. La superficie minimale nécessaire pour construire est de 2000 m². Les lotissements y sont autorisés.

- les zones de protection

MC : La zone agricole MC recouvre la majeure partie du territoire. Il est ainsi protégé de l'urbanisation dispersée, incompatible avec l'économie agricole. Seules y sont autorisées les constructions liées et nécessaires à l'activité agricole (bâtiments d'exploitation et habitations). La superficie des abris de jardins est limitée à 10 m². Ce classement permet de préserver l'outil de travail des exploitants en garantissant le prix des terres et en évitant la spéculation foncière.

MD : cette zone de protection de la qualité des sites, des milieux naturels et des paysages concerne la forêt de la Borne et le site formé par l'étang communal et le terrain de camping, ainsi qu'une partie des terres humides de Boisbelle. Les constructions autorisées sont énumérées strictement dans le règlement de la zone et sont peu nombreuses (abris de jardin, annexes, extensions, équipements à caractère sportifs ou de loisirs).

- les emplacements réservés

La réservation au POS de certaines parcelles en vue de la réalisation d'équipements publics permet d'y maintenir l'inconstructibilité tant que la collectivité, bénéficiaire de l'emplacement, n'est pas en mesure de passer à la phase de réalisation. Le propriétaire concerné peut cependant mettre en demeure le bénéficiaire de l'emplacement d'acquiescer son bien, ce dernier dispose alors d'un délai d'un an pour acquiescer ou délaisser son droit.

La commune a réservé quatre emplacements sur le plan de zonage : les n°1 et 2 sont destinés à l'agrandissement des équipements sportifs et scolaires, le n°3 servira à l'agrandissement du cimetière et le n°4 est un accès pour désenclaver une zone NA.

• prise en compte de l'environnement

Le POS tel qu'il se présente permet de maintenir l'environnement dans son état actuel. Le mitage de l'espace rural sera évité puisque la construction est localisée dans des zones bien précises, à proximité d'habitations plus anciennes. Les milieux sensibles, boisements essentiellement, sont protégés puisque en plus de la délimitation en zone ND de la forêt de la Borne, tout les petits massifs et boqueteaux ont été classés, ce qui permet d'y interdire le défrichement, l'exploitation normale du bois restant cependant autorisée.

Ces mesures sont une garantie de préservation de la qualité du paysage sur la commune.

Les zones NA subiront des transformations profondes, puisqu'elles passeront de terres agricoles en terres bâties, mais cela ne concerne qu'une faible partie du territoire.

Figurent également sur le plan de zonage, les chemins de randonnée pédestre et équestre classés au plan départemental. Ils ont valeur d'emplacements réservés et doivent être maintenus en l'état.

Les sites archéologiques sont signalés sur le plan de zonage. La direction régionale des antiquités devra être consultée pour tout travaux aux abords de ces différents sites.

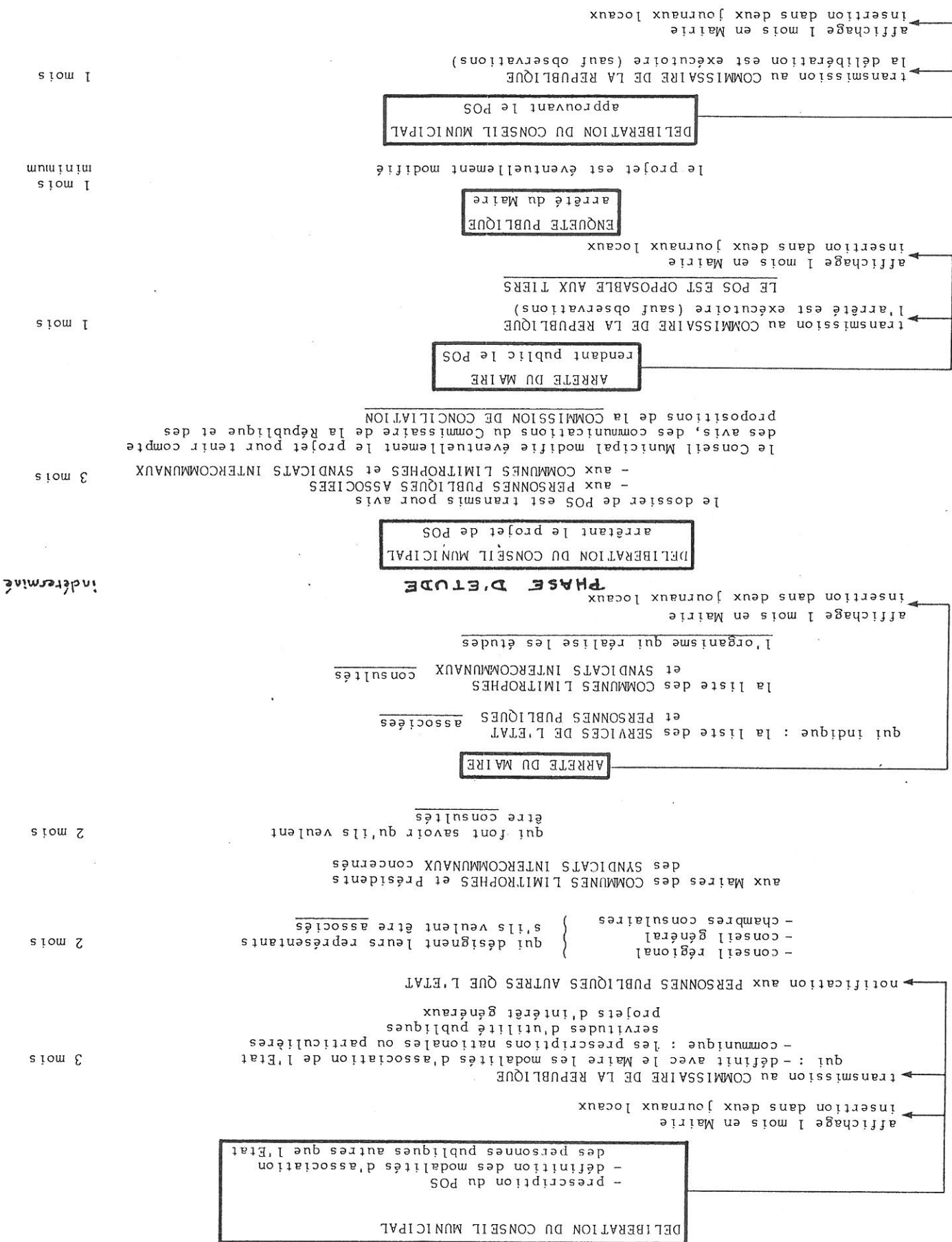
superficie des différentes zones

UAa.....	8.7 ha
UAb.....	17.6 ha
UB.....	34.6 ha
UD.....	88.4 ha
UE.....	25.0 ha
NA.....	42.9 ha
NAe.....	7.5 ha
NB.....	38.6 ha
NC.....	1841.1 ha
ND.....	420.6 ha
NDa.....	2.0 ha
TOTAL.....	2527.0 ha

Le dossier de plan d'occupation des sols, élaboré par le conseil municipal et les personnes publiques associées, est complété par des annexes qui recensent le reste des informations utiles pour la délivrance des autorisations d'occupation et d'utilisation du sol : ce sont les servitudes d'utilité publique existant sur la commune (plan et liste) et les annexes sanitaires. Ces dernières comprennent la description des réseaux d'eau potable, d'eaux usées, d'eaux pluviales, de collecte des ordures ménagères et des projets d'extension (plan et note technique).

Après les différentes phases de publication et d'approbation, soit le 1er jour du sixième mois suivant la date à laquelle la délibération approuvant le P.O.S est devenue exécutoire, les permis de construire seront délivrés par le maire au nom de la commune ; celle-ci exercera alors pleinement sa responsabilité en matière d'urbanisme.

ANNEXE



■ Un document graphique : le zonage

- support : assemblage cadastral de la commune à l'échelle du 1/5000ème.
- il DOIT faire apparaître :

LES ZONES URBAINES (U) dans lesquelles la capacité des équipements publics existant ou en cours de réalisation permet d'admettre immédiatement des constructions.

LES ZONES NATURELLES (N) équipées ou non

- NA : zone d'urbanisation future.
- NB : zone partiellement équipée où existe quelques constructions.
- NC : zone de richesses naturelles (valeur agricole des terres)
- ND : zone à protéger soit en raison de risques naturels soit pour la qualité des sites, milieux naturels, paysages.

Le cas échéant : LES ESPACES BOISES CLASSEES
LES ZONES D'ACTIVITES SPECIALISEES
LES ZONES DE PRESCRIPTIONS ARCHITECTURALES.

- il fait apparaître s'il y a lieu :

- Le tracé et les caractéristiques des voies de circulation à conserver à modifier ou à créer.
- Les emplacements réservés aux voies, ouvrages publics, installations d'intérêt général, espaces verts...

■ Des pièces écrites : le règlement d'urbanisme.

- il fixe les règles applicables aux terrains compris dans les diverses zones du territoire couvert par le plan.
- il DOIT : déterminer l'affectation dominante du sol par zones d'implantation des constructions par rapport aux voies, aux limites séparatives et aux autres constructions.

- il PEUT édicter des prescriptions relatives :

- à l'accès, la desserte, l'équipement en réseau divers, aux dimensions, à la surface des terrains.
- à l'emprise au sol, la hauteur, l'aspect extérieur des constructions.
- aux obligations en matières de stationnement, d'espaces verts, d'aires de jeux et de loisirs.
- au coefficient d'occupation des sols...

Le rapport de présentation

■ Des annexes - liste des emplacements réservés

- les annexes sanitaires : réseaux d'eau et d'assainissement, système d'élimination des déchets.
- les servitudes d'utilité publiques
- directives d'aménagement et prescriptions nationales ou particulières.

La modification du P.O.S.

Si les 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 les 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).

