



ENTRE
DORE & ALLIER
Communauté de communes

PLUi-H
Plan Local d'Urbanisme intercommunal
valant Programme Local de l'Habitat



ELABORATION DU PLUi-H

Balade urbaine

Saint-Jean-d'Heurs

28 août 2024

- Cadrage préalable**

- Focus sur le site de Saint-Jean-d'Heurs (le bourg)**

- Déambulation urbaine – visite du site**



PLUi-H
Plan Local d'Urbanisme intercommunal
valant Programme Local de l'Habitat

CADRAGE PRÉALABLE



Le PLUI-H, c'est quoi?

Un document stratégique

Le PLUI-H traduit le projet politique d'aménagement et de développement de la Communauté de communes pour les 10 à 12 prochaines années.

Une démarche pour renforcer l'attractivité du territoire

Le PLUI-H garantit la cohérence et la complémentarité du développement de chaque commune en répondant aux besoins de l'ensemble de la population et de son territoire.

Un outil réglementaire

Le PLUI-H est un document qui réglemente le droit des sols de chaque parcelle, publique ou privée. Il a vocation à se substituer aux documents d'urbanisme en vigueur : PLU ou Carte Communale.

Les étapes du projet

01



OBSERVER le territoire

LE DIAGNOSTIC

Permet de faire un état des lieux du territoire sous tous ses angles (habitat, équipement, patrimoine, économie, déplacements, environnement...) afin de mettre en lumière les enjeux du territoire.

02



CHOISIR un cap

LE PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES (PADD)

Exprime une vision stratégique du développement du territoire

03



DEFINIR des Règles et un programme d'actions

LA TRADUCTION REGLEMENTAIRE ET LE POA

Détermine où et comment construire sur la commune, en définissant pour chaque secteur, les règles de construction applicables.

Définit les actions à mettre en oeuvre en matière d'habitat.

04



VALIDER le projet

LA VALIDATION

L'approbation définitive du PLUI-H par le Conseil Communautaire intervient après consultation des Personnes Publiques Associées (Etat, Département, Chambres consulaires...) et enquête publique.

❑ Les OAP visent à définir des intentions et orientations d'aménagement qualitatives qui peuvent :

- Porter sur un secteur ou un quartier donné (OAP dites de "sectorielles") ;
- avoir une approche plus globale sur un enjeu spécifique (OAP dites "thématiques") - *OAP « habitat »*

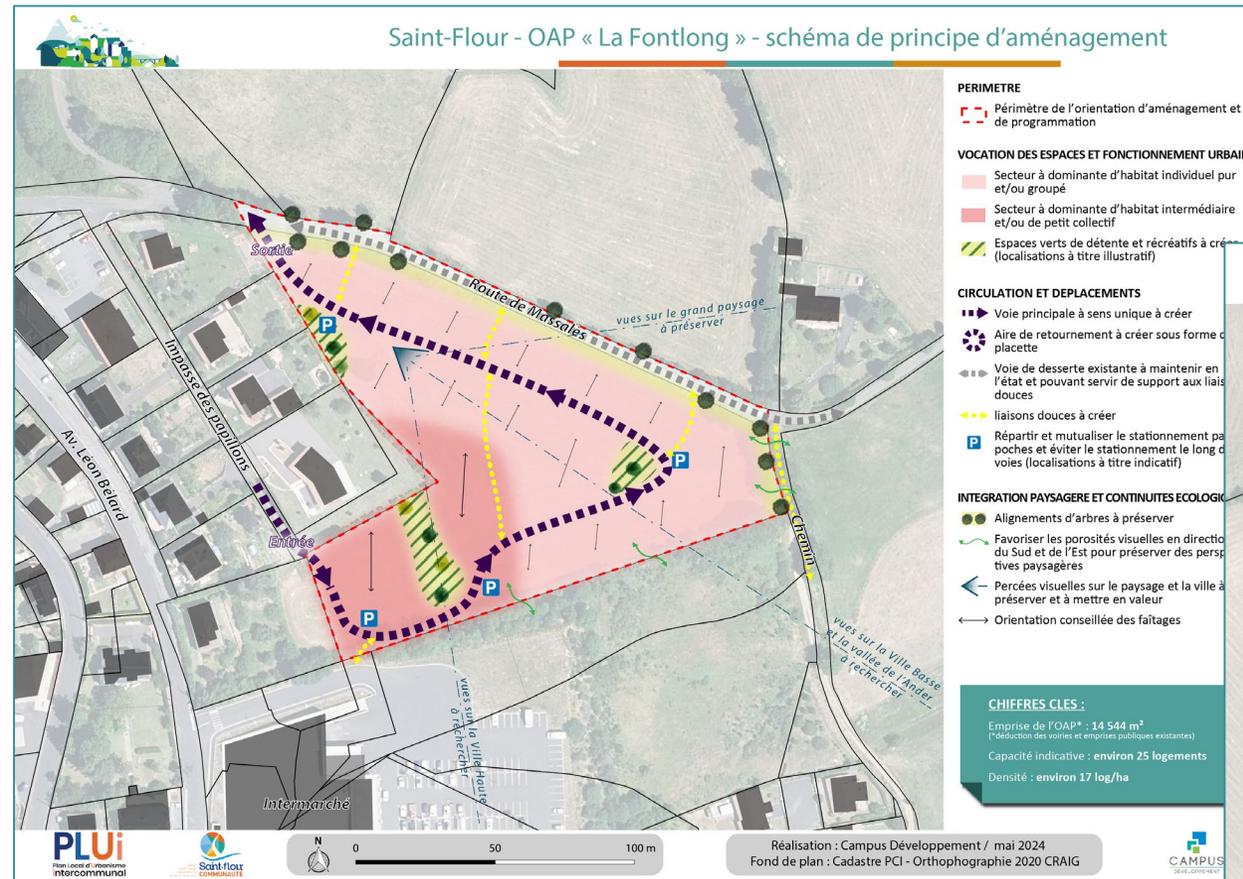
❑ Les OAP comprennent en particulier :

- Des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports et les déplacements, la gestion des risques et des nuisances
- Un échéancier prévisionnel d'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser (zone AU) ;
- Les actions nécessaires à la mise en valeur des continuités écologiques.

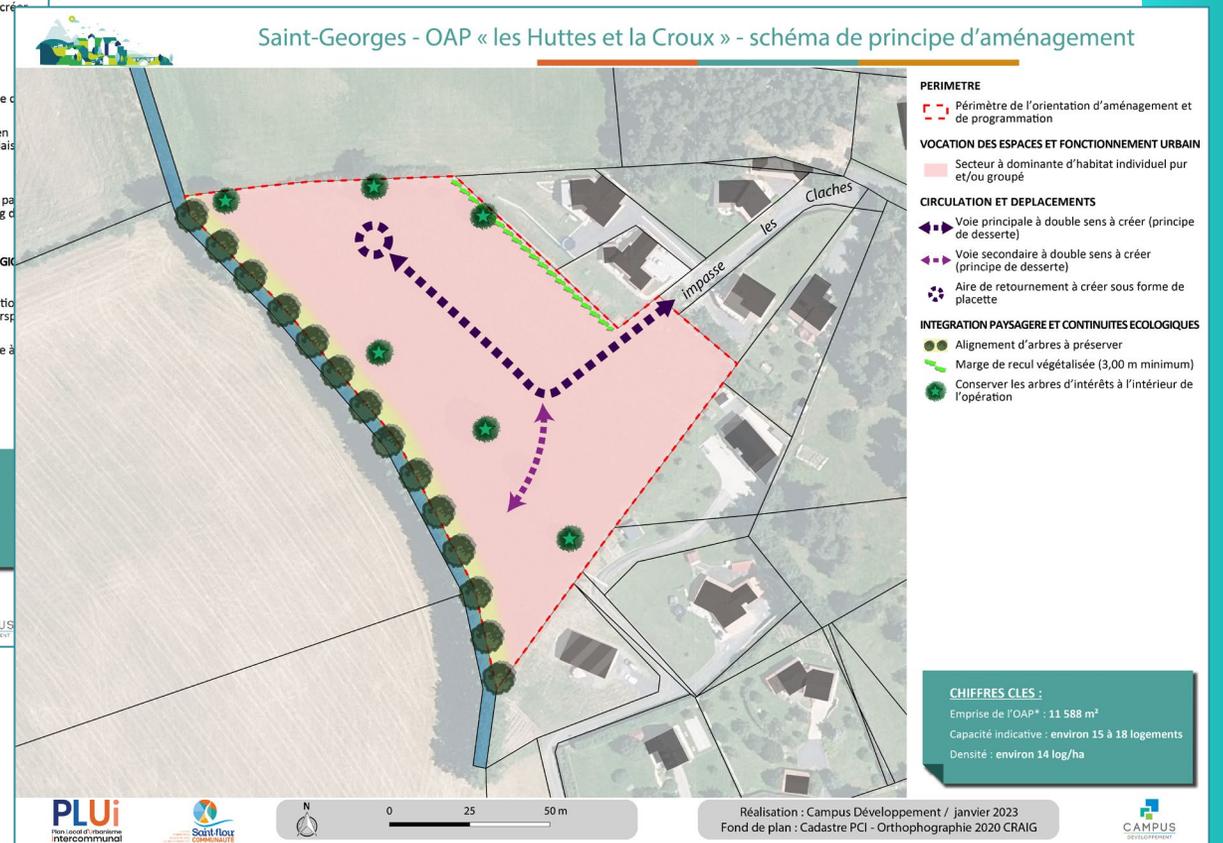
**Les OAP sont
opposables
dans un rapport
de compatibilité
aux
autorisations
d'urbanisme**

Exemples d'illustrations d'OAP (PLUi Saint-Flour Communauté)

Saint-Flour - OAP « La Fontlong » - schéma de principe d'aménagement



Saint-Georges - OAP « les Huttes et la Croix » - schéma de principe d'aménagement





PLUi-H
Plan Local d'Urbanisme intercommunal
valant Programme Local de l'Habitat

FOCUS SUR LE SITE DE SAINT-JEAN-D'HEURS (LE BOURG – IMPASSE GUILLAUME ALDEBERT)

☐ Situation

- Extension du bourg (1AUc) sur 6 000 m²
- desserte principale par l'impasse Guillaume Aldebert
- 2 accès anticipés (piétons/routiers) : emplacements réservés

☐ Contexte immédiat

- Ecole primaire
- Logts individuels et mitoyens
- Etang, ruisseau et sa ripisylve



□ Destination

- Habitat : logements individuels ou individuels groupés
- Attendu : 6 à 7 logements
(Densité nette imposée 12 à 15 logts/ha)





PLUi-H
Plan Local d'Urbanisme intercommunal
valant Programme Local de l'Habitat

DÉAMBULATION URBAINE – VISITE SUR SITE



