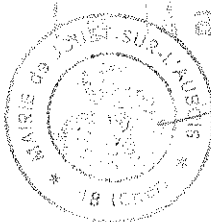


D.D.E. 18 _ S.U.

APPROUVE LE: 9 MARS 1988



PLAN D'OCCUPATION DES SOLS.

Commune de

JOUET-SUR-L'AUBOIS

Rapport de présentation.

document n° 1.

SOMMAIRE

	Pages
<u>INTRODUCTION</u>	1
<u>PREMIERE PARTIE - LES GRANDES ORIENTATIONS</u>	5
I Situation géographique	5
II Analyse du territoire communal (analyse de l'état initial de l'environnement)	
A - Le Cadre physique et naturel	6
B - L'agriculture	8
III Analyse démographique	9
IV La population active	11
A - Répartition de la population active par C.S.P.	11
B - Les établissements de plus de 10 salariés	11
C - L'artisanat	11
V Les migrations alternantes	13
VI La construction - Les logements	13
VII Analyse de l'espace bâti	15
VIII Les équipements collectifs	17
IX Les contraintes majeures	17
X HYPOTHESES ET OBJECTIFS D'AMENAGEMENT	17
<u>DEUXIEME PARTIE - JUSTIFICATION DES DISPOSITIONS DU P.O.S.</u>	19
I LE ZONAGE	19
A - Les zones urbaines	19
B - Les zones naturelles	20
C - Surface et capacité des zones	22
II - LES EQUIPEMENTS PREVUS AU P.O.S.	23
III - LA PRISE EN COMPTE DE L'ENVIRONNEMENT	23
<u>TROISIEME PARTIE - MISE EN OEUVRE DU PLAN D'OCCUPATION DES SOLS</u>	24
<u>CONCLUSION</u>	25

INTRODUCTION

La commune de JOUET-SUR-L'AUBOIS disposait d'un Plan Sommaire d'Urbanisme approuvé par arrêté préfectoral du 10 novembre 1966. Cependant depuis le 1er janvier 1981, ce plan d'urbanisme a cessé d'exister.

Le conseil municipal de JOUET SUR L'AUBOIS, par délibération en date du 7.07.83, a demandé la prescription d'un Plan d'Occupation des Sols. Par arrêté préfectoral en date du 17.08.83 le P.O.S. a été prescrit. Conformément à la LOI n° 83.8 du 7 janvier 83, relative à la répartition des compétences entre les communes, les départements, les régions et l'Etat, entrée en vigueur le 1er octobre 1983, le conseil municipal de JOUET SUR L'AUBOIS a délibéré le 30.01.84 pour permettre la poursuite de la procédure d'élaboration du P.O.S.

Un arrêté municipal en date du 5.06.84 fixe les nouvelles conditions d'élaboration du P.O.S.

Sont associés à l'élaboration du P.O.S.

- au titre des services de l'Etat :

- M. le Sous Préfet, Commissaire Adjoint de la République du Département du Cher
- La Direction Départementale de l'Equipement du Cher
- La Direction Départementale de l'Agriculture
- La Direction Départementale des Affaires Sanitaires et Sociales
- Le Service Départemental de l'Architecture
- La D.D.E. de la Nièvre (Service de la Navigation)

- au titre des personnes publiques autres que l'Etat :

- Le Président du conseil général du Département du Cher
- Le Président de la Chambre de commerce et d'industrie de Bourges et du Cher
- Le Président de la Chambre de métiers du Cher
- Le Président de la Chambre d'agriculture du Cher
- La commission municipale composée de M. REVILLIOD, Maire, MM. BEAUDENON DUPONT, ARNOULT, BARON, NOEL, LEVAUVRE, BEAU et LOIZEAU (Adjoint et conseillers municipaux).

L'élaboration technique du P.O.S. a été confiée par convention en date du 30 avril 1985 à la Direction Départementale de l'Equipement

RAPPEL DES ETAPES DE LA PROCEDURE D'ELABORATION DU P.O.S.

Prescription : Arrêté préfectoral du 17.08.1983

POS ARRETE : Délibération du Conseil Municipal du 25.09.1984

POS PUBLIE : 21.10.1985

Date de l'enquête publique : 16.12.1985 au 17.01.1986

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 désignant 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

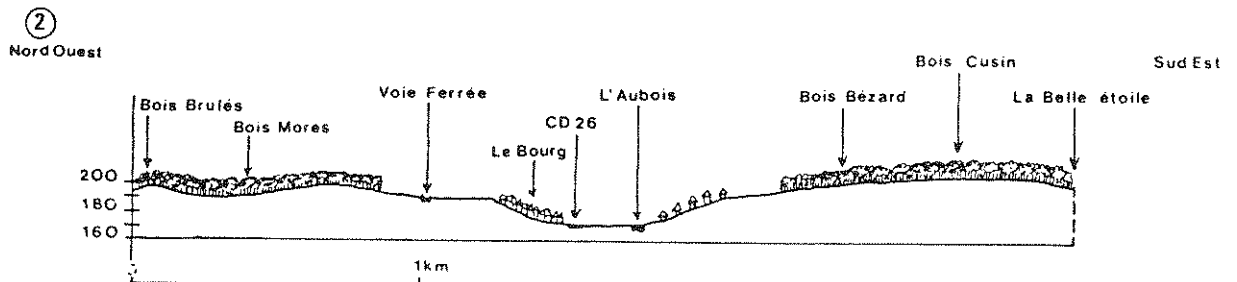
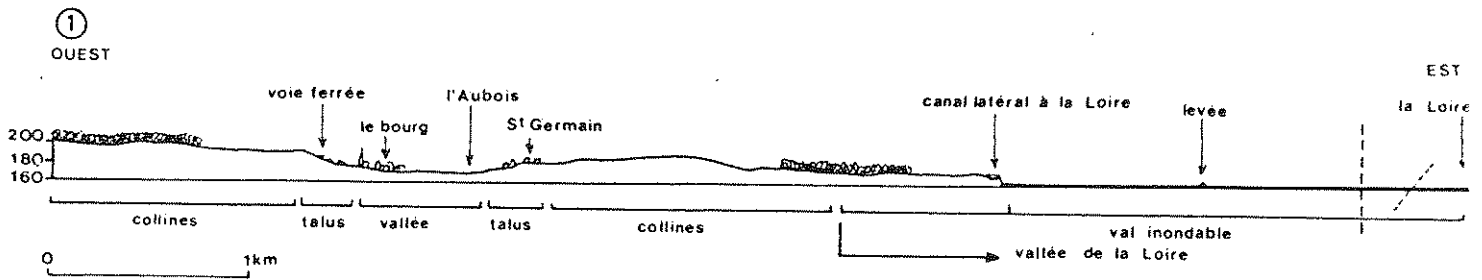
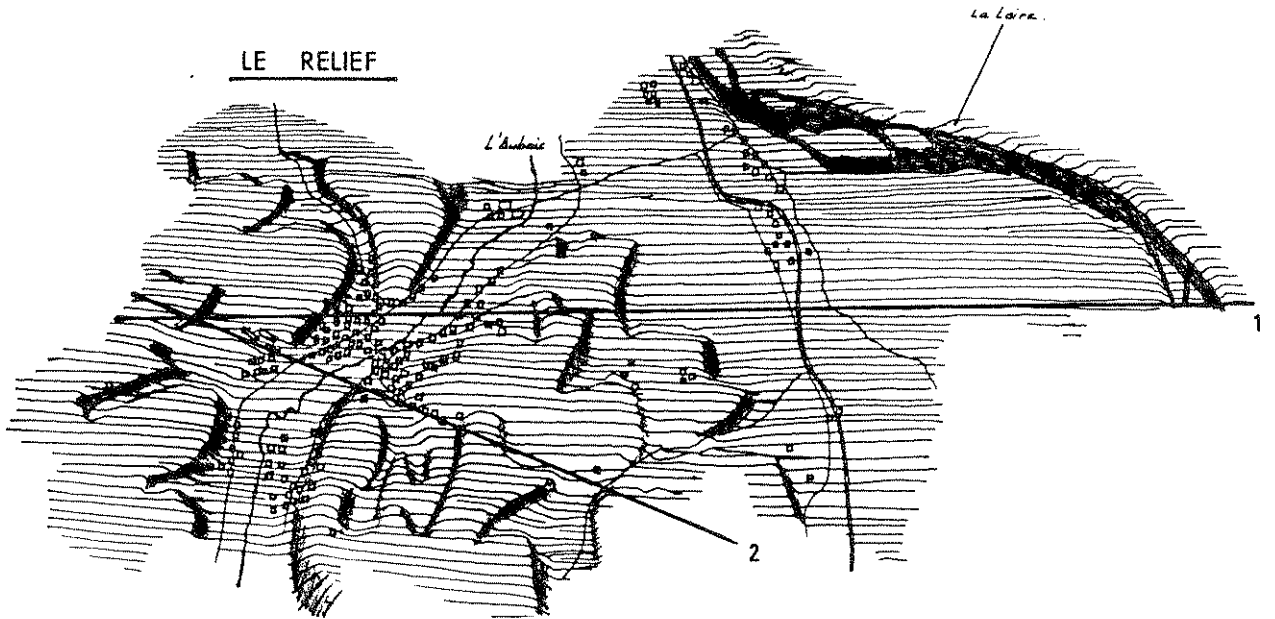
Elle peut introduire dans son P.O.S. tous les éléments qu'elle juge utiles en fonction des besoins locaux, tels que:

- 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.

II - ANALYSE DU TERRITOIRE COMMUNAL (analyse de l'état initial de l'environnement)

A - Le cadre physique et naturel

LE RELIEF

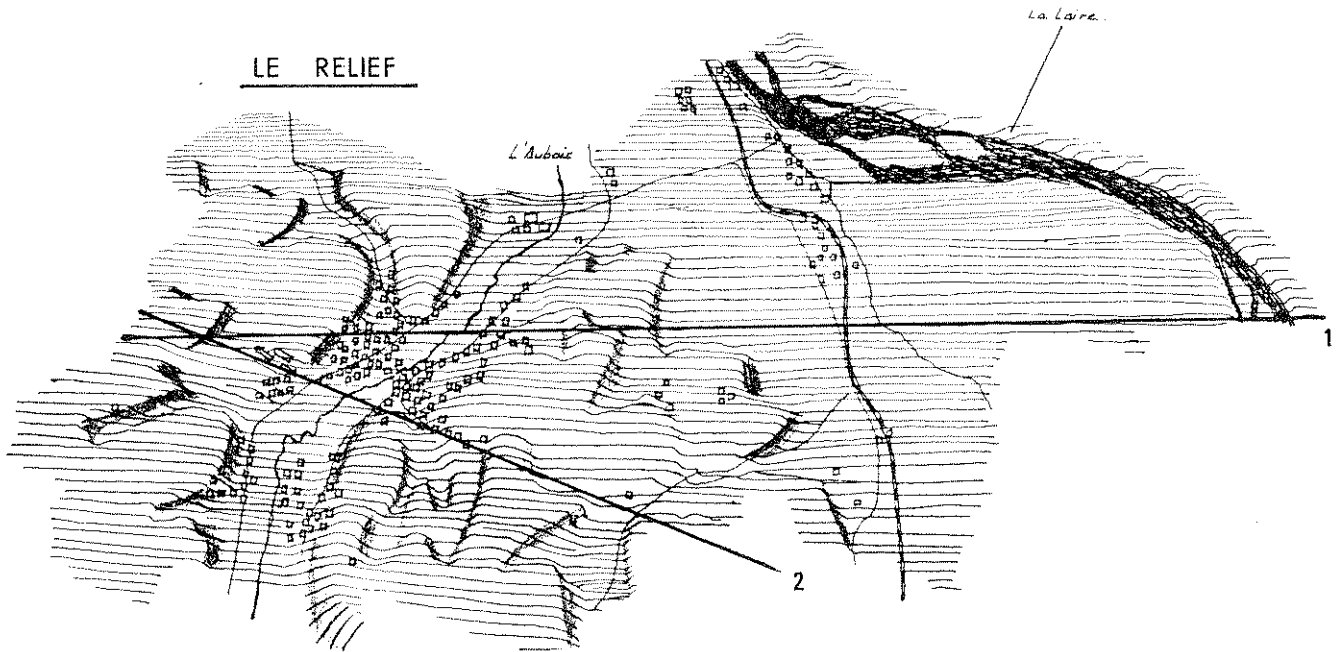


Le territoire de la commune peut être divisé en trois secteurs bien distincts. Le Val de Loire à l'Est et à l'Ouest des collines plus ou moins élevées, séparées par la Vallée de l'Aubois. Cette dernière est relativement encaissée et bordée par des talus en pente douce : le dénivelé ne dépasse pas trente mètres.

II - ANALYSE DU TERRITOIRE COMMUNAL (analyse de l'état initial de l'environnement)

A - Le cadre physique et naturel

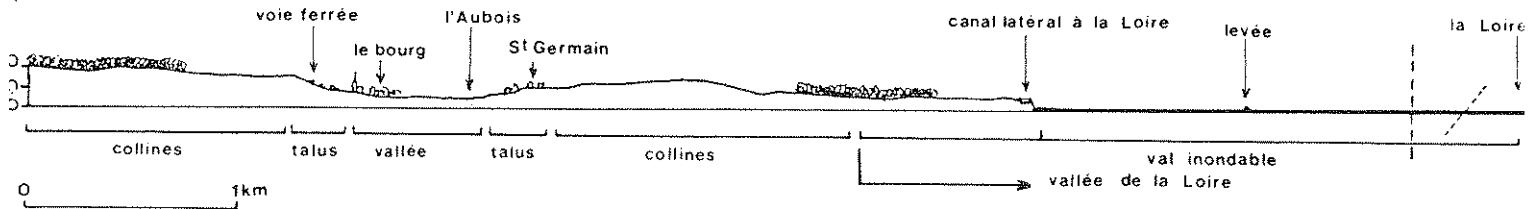
LE RELIEF



①

QUEST

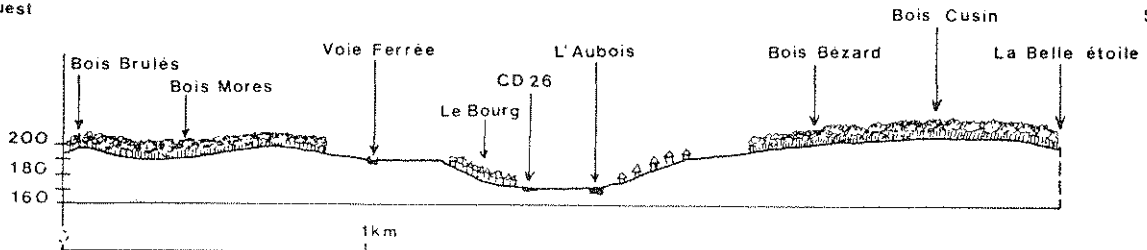
EST



②

Nord Ouest

Sud Est



Le territoire de la commune peut être divisé en trois secteurs bien distincts. Le Val de Loire à l'Est et à l'Ouest des collines plus ou moins élevées, séparées par la Vallée de l'Aubois. Cette dernière est relativement encaissée et bordée par des talus en pente douce ; le dénivelé ne dépasse pas trente mètres.

1. La Vallée de la Loire :

La Vallée de la Loire occupe toute la partie Est de la commune. Son altitude est comprise entre 160 et 170 m. Il s'agit d'une vallée pratiquement plate et composée d'alluvions sableuses récentes.

Le fleuve constitue une limite naturelle entre le département du Cher et celui de la Nièvre. La zone inondable s'étend pratiquement jusqu'au canal latéral à la Loire qui a une orientation Nord-Sud. Elle est traversée par une petite rivière, la Canche. Le reste de la vallée, situé à l'Ouest du canal n'est pas inondable.

2. Les collines occupent toute la moitié Ouest de la commune. Elles sont séparées en deux parties par la vallée de l'Aubois. Ces collines sont le résultat de l'érosion du plateau jurassique. Il s'agit de calcaires lithographiques du Rauracien qui permettent d'extraire des pierres de taille.

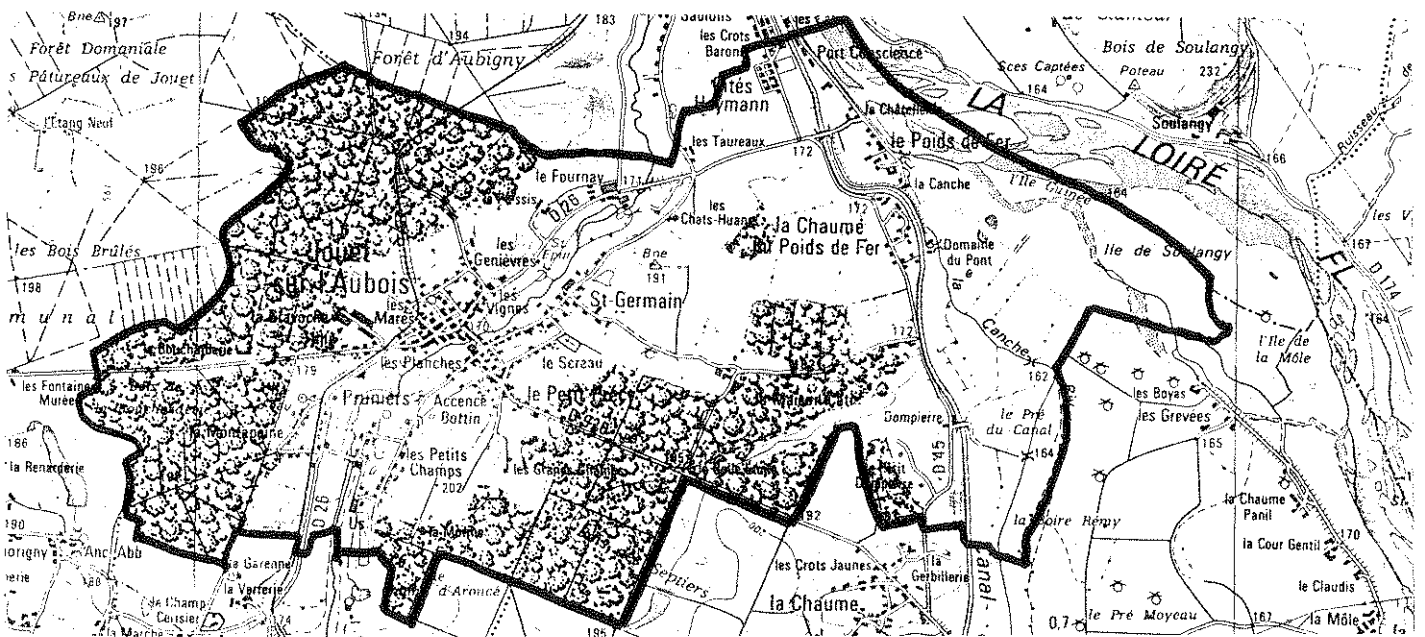
La partie inférieure de l'étage fournit de la chaux hydraulique. Celle-ci fut très exploitée dans la commune. La partie supérieure des collines est recouverte de sables fluviatiles argileux à grains de quartz et de feldspath avec également des cailloux roulés (Miocène - Pliocène).

Ces petits reliefs sont couverts de bois. La vallée de l'Aubois est bordée par deux petits talus en pente douce.

3. La vallée de l'Aubois traverse la commune du Sud au Nord. Elle a une largeur moyenne de 500 mètres. Elle est composée d'alluvions modernes limoneuses. C'est dans cette vallée en dehors des zones inondables et sur les premières pentes des collines que s'est installé l'essentiel de l'urbanisation.

- Les espaces boisés -

Ils sont nombreux et représentent une partie importante de la surface totale de la commune (40 % environ).



B - L'agriculture

La commune de JOUET SUR L'AUBOIS fait partie de la vallée de Germigny.

	Nombre d'exploitations	Salariés
1955	24	14
1970	14	12
1979	12	2

Cheptel

	Chevaux	Bovins	Ovins	Porcins
1955	49	356	77	21
1970	109	428	103	17
1979	-	83	85	0

Utilisation du sol

	S.A.U.	Terres labourables	Céréales	S.T.H.
1955	802	436	177	-
1970	741	253	196	469
1979	518	366	328	147

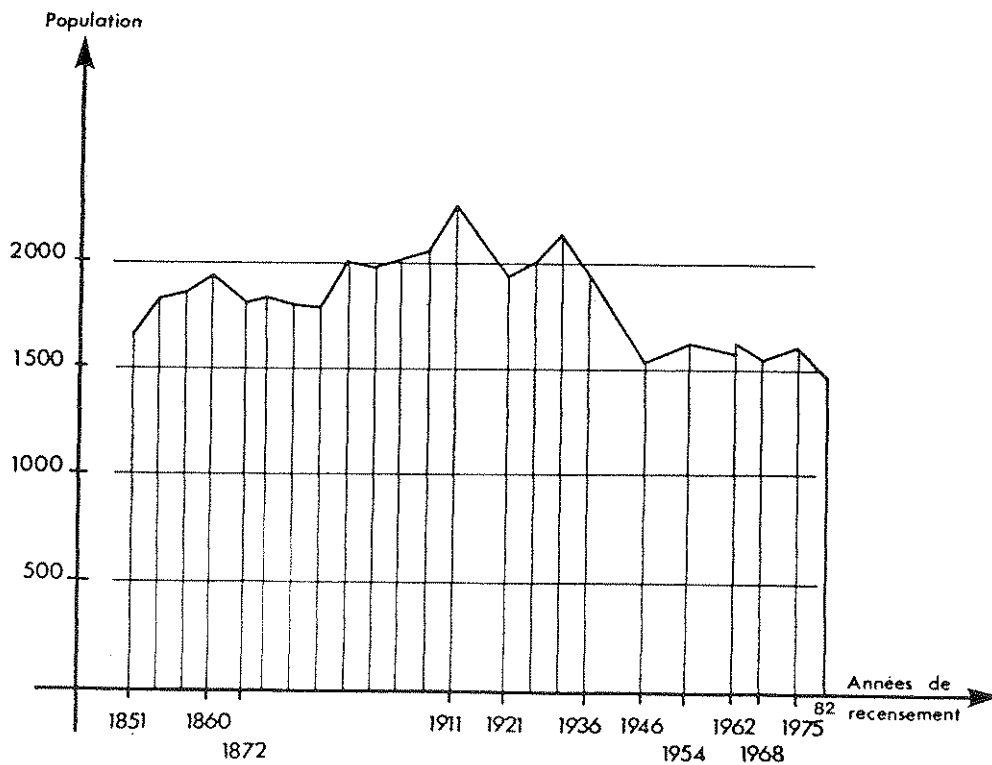
Ces différents tableaux montrent une diminution sensible du nombre d'exploitations agricoles depuis 1955 et par voie de conséquence du nombre de salariés agricoles.

On peut noter également une diminution très nette de l'élevage, en particulier de bovins, au bénéfice des céréales (maïs).

III - ANALYSE DEMOGRAPHIQUE (R.G.P. INSEE)

1962 : 1 644 habitants	<u>Excédent naturel</u>
1968 : 1 551 habitants	1962 - 1968 = - 38 personnes
1975 : 1 616 habitants	1968 - 1975 = - 48 personnes
1982 : 1 488 habitants	1975 - 1982 = - 53 personnes

<u>Variation</u>	<u>Solde migratoire</u>
1962 - 1968 = - 5,7 (- 1% par an)	1962 - 1968 = - 55 personnes
1968 - 1975 = + 4,2 (+ 0,6% ")	1968 - 1975 = + 113 personnes
1975 - 1982 = - 7,9% (- 1,17% ")	1975 - 1982 = - 75 personnes



La population de la commune a été en constante augmentation jusqu'en 1911, à part une période de ralentissement qui se situe entre 1860 et 1891.

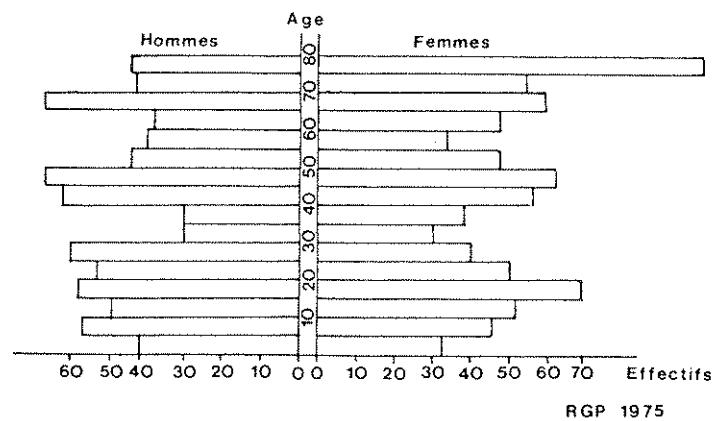
Depuis 1911 la pente de population est très marquée (diminution de plus de 700 personnes en 1911 et 1946).

Dans la décennie suivante on assiste à une reprise démographique très nette. Depuis la fin de la dernière guerre la population est à peu près stable. Une légère croissance s'est manifestée au recensement de 1975 suivie d'une diminution sensible (- 7,9%) constaté au recensement de 1982.

Les tranches d'âge

	1968	1975
0 - 19 ans	27,2 %	25,3 %
19 - 64 ans	51,2 %	51,7 %
+ 65 ans	21,6 %	23,0 %

Pyramide des âges



La population jeune est relativement importante pour ce type de commune.

Cependant le pourcentage est inférieur à la moyenne du département qui est de 30 %. On note aussi une diminution de cette tranche d'âge entre les deux derniers recensements.

La population, d'âge compris entre 20 et 64 ans, est sensiblement égale à celle de la moyenne départementale. On note une croissance faible de cette catégorie entre les deux recensements.

La pyramide des âges fait cependant apparaître un large déficit de population d'âge compris entre 30 et 40 ans.

Ce phénomène d'amorce pour les femmes dès l'âge de 20 ans ; il semblerait qu'il soit lié à une migration définitive, en particulier vers NEVERS.

La population âgée est elle supérieure à la moyenne départementale qui est de 18 %.

Entre les deux recensements on peut remarquer une croissance relativement importante de cette tranche d'âge.

Il semblerait que la tendance de la population de JOUET-SUR-L'AUBOIS soit au vieillissement.

IV - LA POPULATION ACTIVE - RGP INSEE 1975 - 1982

1975 Population active totale : 665 personnes (431 hommes - 234 femmes)
 non actifs : 946 personnes
 Taux d'activité : 41,2 % (moyenne nationale : 42 %)
 (moyenne départementale : 39 %)

1982 Population active totale : 580 personnes

A - Répartition de la population active par catégories socio-professionnelles RGP INSEE 1975

. Actifs agricoles	: 4,2 %
. Patrons de l'industrie et du commerce	: 13,7 %
. Professions libérales et cadres supérieurs :	2,3 %
. Cadres moyens	: 6,8 %
. Employés	: 11,0 %
. Ouvriers	: 56,4 %
. Personnel de service	: 4,1 %
. Autres	: 1,5 %
	<u>100,0 %</u>

La population active est essentiellement ouvrière. Les employés sont également nombreux ; la fonction commerciale est également bien représentée.

B - Etablissements de plus de 10 salariés (1979)

. Les chantiers de l'Atlantique (moteurs - compresseurs)	: 165 emplois
. TORBEL SARL (Transformation du papier)	: 108 emplois
. Raffestin et Cie (Imprimerie)	: 200 emplois
. REVILLOD	: 24 emplois

C - Artisanat : Source : Chambre de Métiers du Cher.

. Evolution de la population et de l'artisanat

	<u>1968</u>	<u>1975</u>	<u>1982</u>	<u>Evolution 1975-1982</u>
Population	1 551	1 615	1 488	- 127
	<u>1971</u>	<u>1981</u>	<u>1984</u>	<u>Evolution 1981-1984</u>
Population	34	37	34	- 3

Diminution de la population de la commune entre 1975 et 1982 soit une perte de 7,8 %.

Retour au même nombre d'entreprises artisanales qu'en 1971, soit une perte de 3 entreprises depuis 1981.

- . Densité artisanale : 228 entreprises pour 10 000 habitants.

Elle reste la plus forte du canton (moyenne 205)

- . Secteurs d'activité les mieux représentés

Le bâtiment avec 13 entreprises
L'alimentation avec 8 entreprises

- . Secteurs d'activité non représentés : culture et loisirs

- . Evolution récente (depuis 1981)

Secteurs d'activité en baisse :

- * Habillement - 1 entreprise
- * Culture et loisirs - 1 entreprise
- * Bâtiment - 1 entreprise
- * Services - 2 entreprises

Secteurs d'activité en hausse :

- * Accessoires habillement - ornement + 1 entreprise
- * Logement + 1 entreprise

- . Toutes activités confondues par classe d'âge

	- de 35 ans	35-50 ans	50-60 ans	+ de 60 ans
Nombre d'artisans en 1984	5	10	9	10
Pourcentage	14,7 %	29,4 %	26,4 %	29,4 %
Evolution depuis 1981	- 4	-	- 2	+ 3
	BAISSE	STABLE	BAISSE	AUGMENTATION

Un des caractères de l'artisanat de la commune de JOUET SUR L'AUBOIS est le nombre élevé de chefs d'entreprises âgés de plus de 60 ans.

Cette classe d'âge représente 29,4 % de l'ensemble des artisans. La moyenne pour le canton est de 14,7 %, chiffre avoisinant celle du département.

- Augmentation des chefs d'entreprise âgés de plus de 60 ans.
- Diminution des jeunes, âgés de moins de 35 ans.
- problèmes de renouvellement immédiat pour beaucoup de secteurs d'activité.

- . Activités les plus menacées car pas de jeunes :

- * coiffure
- * habillement
- * menuiserie
- * artisans ruraux

V - LES MIGRATIONS ALTERNANTES - RGP INSEE 1975

167 sorties

	Nièvre	: 65	Nérondes	: 4
JOUET SUR L'AUBOIS vers :	Beffes	: 61	Torteron	: 8
	Bourges	: 6	Sancergues	: 3
	La guerche	: 4	Autres communes	: 16

437 entrées

Marseilles les Aubigny	: 85	Nièvre	: 50
Torteron	: 80	Autres communes du cher	: 109
Menetou Couture	: 56		
Beffes	: 33		
jussy	: 24		

La commune de JOUET SUR L'AUBOIS possède 4 entreprises relativement importantes puisqu'elles regroupent à elles seules près des 500 emplois ; c'est ce qui explique qu'elle soit particulièrement attractive. Les employés et ouvriers viennent essentiellement des communes limitrophes. Cependant 167 personnes vivant à JOUET vont travailler hors de la commune. La plupart vont travailler à Beffes (61 personnes et dans la Nièvre (65 personnes). La fonction commerciale est très bien représentée à JOUET.

RGP 1982 : sorties : 240 - Entrées 330 - Non migrants : 340.

VI - LA CONSTRUCTION - LES LOGEMENTS

	Résidences principales	Résidences secondaires	Logements vacants	Total logements
1968	578	75	28	681
1975	643	101	35	779
1982	613	92	74	779
variation 1975-1982	- 30	- 9	+ 39	0

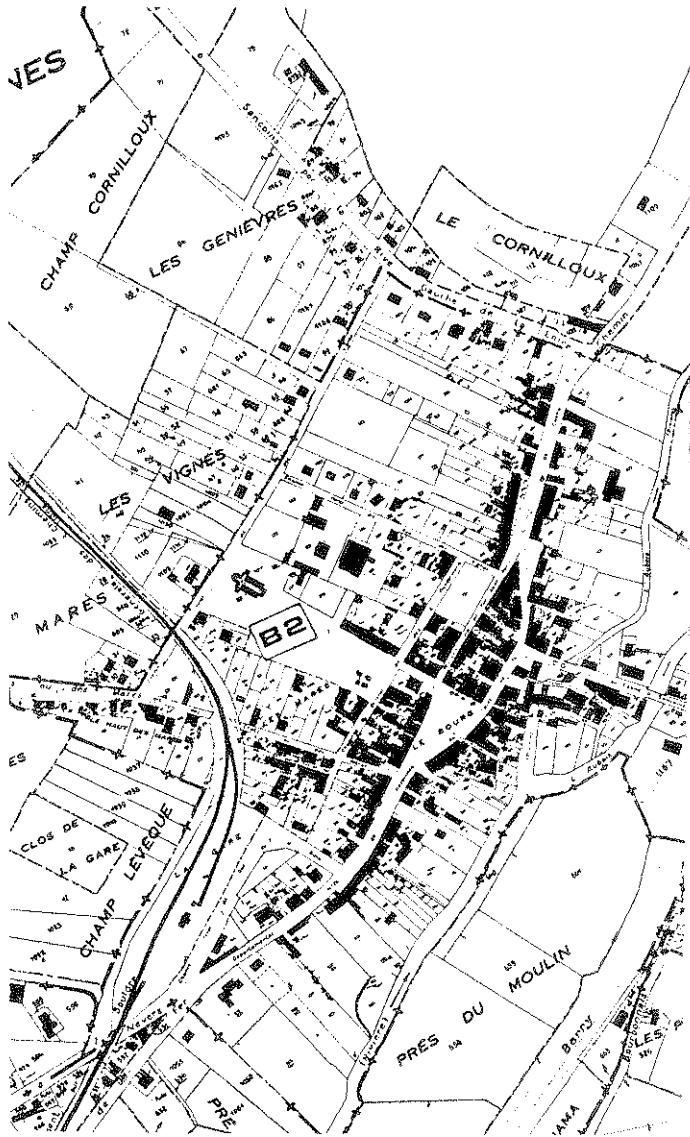
Le total des logements a subi une progression importante entre 1968 et 1975 ce qui correspond environ à un rythme de 14 logements par an. Le nombre de résidences secondaires est également important et a subi dans la même période une croissance importante. A la suite du recensement de 1982 on constate un renversement de la tendance avec une augmentation considérable de logements vacants.

Certificats de conformité délivrés (permis de construire).

1970	1971	1972	1973	1974	1975	1976	1977	1978	1979
10	4	14	8	12	14	7	6	4	10
		1980	1981	1982	1983	1984			
		7	5	10	2				

Rythme moyen : 9 logements par an.

VII - ANALYSE DE L'ETAT INITIAL DE L'ESPACE BATI



- Le Bourg est caractérisé par un habitat dense, en ordre continu le long des voies existantes. Il s'allonge essentiellement le long du C.D. 926. Il est composé presque uniquement de maisons anciennes. Souvent ces constructions possèdent une petite cour ou un petit jardin sur la partie arrière.

- Les constructions autour du bourg sont plus récentes. C'est un habitat pavillonnaire peu dense qui contraste avec le bourg. Ce type d'habitat dispersé ne favorise pas la rentabilité des équipements publics (eau potable et assainissement en particulier). Un effort particulier devrait être fait pour densifier ce secteur.

- Le Quartier St-Germain est essentiellement composé d'habitations individuelles parfois anciennes. Peu sont en ordre continu. L'habitat est très peu dense et à quelques exceptions près, est aligné le long des petites routes. Là également il serait souhaitable d'inciter l'urbanisation dans les parties délaissées. L'urbanisation linéaire qui s'est développée dans un passé récent devrait être limitée.

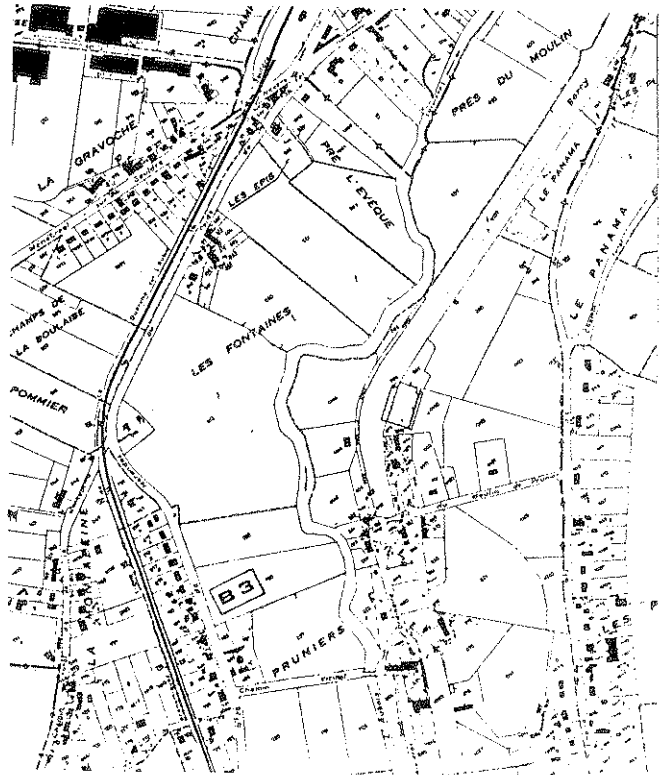


- Le quartier de "La Gravoche", "Montapeine" et "Les Petits Champs", sont l'exemple même de l'urbanisation linéaire peu dense.

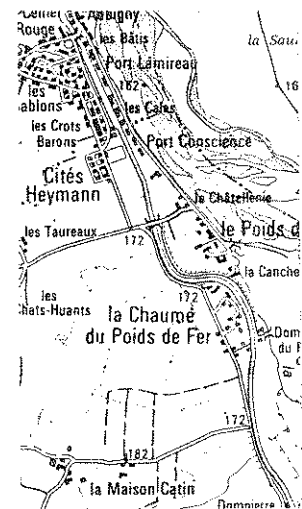
Dans ces secteurs, il semblerait utile de limiter cette tendance.

Là encore un certain nombre de terrains enclavés pourraient être utilement livrés à l'urbanisation.

Cependant le développement des écarts éloignés du bourg n'est pas souhaitable.



- "La Chaume du Poids de Fer" et "Le Poids de Fer" constituent en fait une extension de Marseille les Aubigny, le long de la levée de la Loire. L'habitat est très dispersé et composé presque uniquement de constructions anciennes. S'il semble difficile d'interdire complètement la construction dans ce secteur, il ne faut pas pour autant la favoriser. Le développement de ces hameaux aurait pour conséquence l'accroissement de charge pour des habitants qui ne participeraient pas à la vie de la commune (écoles, commerces, etc...).



VIII - LES EQUIPEMENTS COLLECTIFS Source INSEE - Inventaire communal 1980

PRESENCE DES SERVICES : Bureau de poste - Centre de secours (pompiers) Gendarmerie - Notaire - Office religieux hebdomadaire - Aide ménagère et soins à domicile.

PERMANENCE : Assurance maladie - Perception - ANPE - Assistante Sociale - Dentiste - Masseur.

EDUCATION : Ecole maternelle et primaire - cantine scolaire

SPORTS - LOISIRS - CULTURE : Base de plein air et de loisirs - Terrain de sports.

IX - LES CONTRAINTES MAJEURES

Le P.O.S. devra prendre en compte un certain nombre de contraintes naturelles en particulier celles de la vallée inondable de la Loire. Il s'agit bien entendu d'une zone de risque d'inondation où il sera préférable d'éviter d'autoriser de nouvelles constructions. La vallée de l'Aubois bien que ne présentant pas de risques graves d'inondation constitue une zone humide où il sera préférable d'éviter la construction. En effet le fond de vallée, outre les problèmes d'humidité et d'assainissement individuel, constitue un espace naturel qu'il est préférable de préserver.

Le deuxième type de contrainte, la forêt devra être également prise en compte d'une part au niveau du maintien de ces espaces forestiers, et d'autre part en évitant d'implanter les constructions à proximité immédiate.

X - HYPOTHESES ET OBJECTIFS D'AMENAGEMENT

Une commune, au même titre qu'une entreprise, une exploitation agricole ou un commerce, doit être gérée en fonction de certains choix. Cette gestion ne s'exerce pas seulement dans des domaines connus tels que l'analyse financière et l'animation sociale, mais également dans le domaine de l'aménagement de l'espace. Les élus de JOUET-SUR-L'AUBOIS sont convaincus que la gestion et l'organisation du territoire communal sont primordiales.

A JOUET-SUR-L'AUBOIS le problème essentiel n'est pas délimiter les zones actuellement constructibles, mais de prévoir des zones d'urbanisation future qui permettront d'accueillir de nouveaux habitants dans les prochaines années. Bien entendu l'objectif du P.O.S. n'est pas d'interdire la construction, mais au contraire de la favoriser tout en l'organisant de façon rationnelle.

Les objectifs principaux d'aménagement qui ont guidé les travaux d'établissement du P.O.S. sont les suivants :

- 1 - Délimiter les différentes zones constructibles, en évitant l'urbanisation linéaire et diffuse, de manière à rentabiliser le plus possible les équipements collectifs existants et futurs, en particulier l'adduction d'eau potable et l'assainissement collectif.
- 2 - Délimiter les zones d'urbanisation future à proximité immédiate du bourg, de façon à localiser les populations futures près des commerces et services existants. Ces nouvelles zones d'urbanisation doivent pouvoir être desservies par les réseaux publics par un simple allongement des réseaux existants.

- 3 - Délimiter des zones constructibles dans les hameaux existants sans toutefois les agrandir de façon à ne pas favoriser le développement de pôles éloignés du bourg.
- 4 - Délimiter des zones d'activités industrielles artisanales et commerciales existantes et prévoir des zones futures pour permettre l'extension des entreprises existantes et d'en accueillir éventuellement de nouvelles.
- 5 - Délimiter la zone agricole pour la protéger de l'urbanisation et ainsi protéger l'outil de travail des agriculteurs.
- 6 - Délimiter des zones totalement inconstructibles en particulier dans la zone inondable de la Loire (zone de risque), dans la vallée de l'Aubois où on compte un bon nombre de terrains humides impropres à la construction, dans les zones boisées qu'il est souhaitable de protéger.
- 7 - Prévoir des équipements collectifs nouveaux nécessaires à la commune.

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

I - LE ZONAGE

Le territoire de la commune de JOUET-SUR-L'AUBOIS a été divisé en zones urbaines constructibles (UB, UD et UE) desservies par les équipements collectifs (voirie, adduction d'eau potable, et en partie par le réseau d'assainissement) et en zones naturelles (NA, NB, NC et ND) non desservies ou peu desservies par les équipements collectifs. Certaines de ces zones peuvent cependant être constructibles (NA et NB) sous certaines conditions et d'autres (NC et ND) sont considérées comme inconstructibles sauf dans certains cas bien précis.

A - LES ZONES URBAINES

- La zone UB délimite le bâti ancien (le bourg). Il s'agit d'une zone immédiatement constructible. La densité de construction est importante. Les constructions nouvelles, les agrandissements de constructions existantes et les constructions à usage d'activités commerciales et artisanales sont autorisées. Il n'existe pas de contraintes particulières au niveau des règles d'implantation des constructions. Le coefficient d'occupation du sol (C.O.S.) est de 1 c'est-à-dire que la densité de construction autorisée est importante. Elle correspond en fait aux îlots existants les plus denses. Une telle densité permet d'agrandir ou de modifier les constructions existantes dans de bonnes conditions. Il existe peu de terrains libres dans cette zone à de rares exceptions près.
- La zone UD est une zone périphérique urbaine à faible densité de construction où prédominent les maisons individuelles. Elle est divisée en deux secteurs : UDa à densité moyenne et UDb à faible densité. Ces deux secteurs ont été délimités pour tenir compte de la densité de construction existante. Les constructions à usage d'habitation, hôtelier, d'équipements collectifs, de commerce, d'artisanat et de bureaux sont autorisés. Les lotissements peuvent être autorisés dans certaines conditions.

Les autres constructions admises sont répertoriées à l'article UD 1 du règlement d'urbanisme.

Le densité autorisée est de 0,60 dans le secteur UDa et 0,30 dans le secteur UDb. Tous les terrains situés dans cette zone sont immédiatement constructibles. Cependant, en fonction de leur desserte, en particulier par le réseau collectif d'assainissement, les caractéristiques des terrains peuvent être différentes. Dans l'ensemble de la zone une superficie minimum de 800 m² est imposée. Toutefois dans le secteur UDb une superficie de 1 200 m² est imposée lorsque le terrain n'est pas desservi ou pas raccordable au réseau public d'assainissement. Il existe dans l'ensemble de la zone un bon nombre de terrains disponibles.

- La zone UE est une zone d'activités industrielles, artisanales ou commerciales. cette zone délimite les terrains occupés actuellement par des entreprises. Le zonage et le règlement d'urbanisme permet leur extension sur place.

B - LES ZONES NATURELLES

- Les zones NA sont des zones destinées à l'urbanisation future. Elles sont actuellement inconstructibles parce qu'elles ne sont desservies par les équipements collectifs mais qu'elles peuvent le devenir dans certaines conditions.
- Le secteur NAa s'urbanisera sous forme de lotissements, lorsque les terrains seront desservis par les équipements (voirie, eau et assainissement). Leur réalisation sera à la charge du lotisseur. Les lotissements de plus de 8 lots devront obligatoirement être raccordés au réseau public d'assainissement eaux usées. La densité retenue est de 0,30 (C.O.S.)

- Le secteur NAb est réservé à l'urbanisation future (activités industrielles, commerciales et artisanales). Il existe deux secteurs classés NAb, à proximité immédiate des zones UE d'activités existantes, dans le but de permettre l'implantation de nouvelles constructions à usage d'activités. Cependant, étant considérés comme non desservis, ils pourront être déclarés constructibles qu'à la condition que le pétitionnaire réalise les équipements indispensables.
- Les zones NB dites de campagne constructibles sont peu ou mal desservies par les équipements publics (voirie et adduction d'eau potable) et ne seront jamais desservies par le réseau public d'assainissement. La construction y est tolérée mais en aucun cas encouragée.

Elles correspondent aux hameaux généralement éloignés du Bourg. Elles sont localisées aux lieux-dits suivants : le Poids de Fer, la Chaume du Poids de Fer, Port Conscience, les Cités Heymann, la Maison Catin et le Fournay.

La zone NB est divisée en deux secteurs.

Le secteur NBa correspond à l'ensemble des hameaux où la construction est autorisée.

Le secteur NBb où seuls les abris de jardin sont autorisés.

Dans le secteur NBa les constructions sont autorisées si le terrain a une superficie minimum de 1 200 m² (parcelles nouvelles).

- La zone NC est réservée aux constructions liées et nécessaires à l'activité agricole. La protection contre l'urbanisation dispersée est forte. Les carrières sont cependant autorisées.
- La zone ND est une zone où l'intérêt des paysages ou les risques d'inondation justifient une protection forte. Elle est divisée en deux secteurs :

Le secteur NDa est inconstructible et destiné à protéger les espaces forestiers.

Les secteurs NDb correspondent d'une part à la vallée inondable de la Loire et à la vallée de l'Aubois d'autre part où les terrains peuvent être considérés sont impropres à la construction du fait de l'humidité. La vallée de la Loire est considérée comme une zone de risques d'inondation.

ANNEXE AU RAPPORT DE PRESENTATION

Suite à la modification du plan d'occupation des sols approuvée le, les superficies des différentes zones ont évolué de la manière suivante :

Superficie des différentes zones :

UB	:	15.56	HA
UDa	:	7.66	HA
UDb	:	100.84	HA
UE	:	12.10	HA
NAa	:	14.86	HA
NAb	:	18.24	HA
NBa	:	30.56	HA
NBb	:	2.97	HA
NC	:	635.23	HA
NDa	:	528.01	HA
NDb	:	366.97	HA

TOTAL : 1733.0 HA

C - SURFACE ET CAPACITE DES ZONES

ZONES SECTEURS	SUPERFICIE	CAPACITE THEORIQUE EN LOGEMENTS			POPULATION NOUVELLE		
		Zone entièrè- ment bâtie	Capacité d'ac- cueil sur une période de 10 à 15 ans		Maximum zone entièrè- ment bâtie	Sur une période de 10 à 15 ans	
			Minimum	Maximum		Minimum	Maximum
UB	15 ha 56 a	10	0	5	30	0	15
UDa	7 ha 66 a	10	0	5	30	0	15
UD b	100 ha 34 a	250	40	100	750	120	300
UE	12 ha 10 a	0	0	0	0	0	0
NAA	14 ha 86 a	200	40	100	600	100	300
NAb	18 ha 24 a	0	0	0	0	0	0
NBa	30 ha 56 a	20	0	10	60	0	30
NBb	2 ha 97 a	0	0	0	0	0	0
NC	635 ha 23 a	0	0	0	0	0	0
NDa	528 ha 01 a	0	0	0	0	0	0
NDb	367 ha 47 a	0	0	0	0	0	0
TOTAL	1733 ha	490	de 80 à 220		1470	de 220 à 660	

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

La commune a prévu la création d'équipements publics au P.O.S. Ils sont reportés en emplacements réservés sur le plan de zonage. Ils sont soumis aux articles L 123.9, L 1231, L 423.1, R 123.22 et R 123.32 du Code de l'Urbanisme (voir document n° 3).

L'emplacement réservé n° 1 est destiné à la réalisation d'un ensemble sportif. Le bénéficiaire de la réserve est la commune.

III - LA PRISE EN COMPTE DE L'ENVIRONNEMENT

L'environnement naturel de la commune de JOUET-SUR-L'AUBOIS mérite d'être préservé du fait de sa qualité et de la diversité.

Le zonage du P.O.S. a tenu compte d'une part des différents espaces naturels, délimités à partir d'une analyse cartographique et photographique et d'autre part en tenant compte des remarques émises par les différents services consultés lors du "porter à la connaissance".

Les espaces forestiers ont été classés en zone ND inconstructibles tout comme les vallées de la Loire et de l'Aubois.

La protection contre l'urbanisation dispersée est donc forte.

Les espaces forestiers ont été classés en secteur NDa totalement inconstructible, ce qui représente environ 30 % de la surface du territoire communal. De plus, conformément aux souhaits de l'Office National des Forêts, une marge de recul obligatoire des constructions de 25 m par rapport aux espaces boisés a été prévue dans les zones urbaines et d'urbanisation future. La vallée de la "Belle Etoile" a également été classée en zone NDa, comme l'avait suggéré la Délégation à l'Architecture et à l'Environnement pour la Région Centre dans sa lettre du 20 avril 1984. Il s'agit en effet d'un secteur particulièrement intéressant sur le plan de la flore en milieu humide.

La vallée de la Loire, composée à la fois de secteurs naturels et de secteurs agricoles a été classée NDb inconstructible.

La vallée de l'Aubois a également été classée en secteur NDb. Ainsi les paysages sont préservés en maintenant une coulée verte en particulier au niveau du bourg.

TROISIEME PARTIE - MISE EN OEUVRE DU PLAN D'OCCUPATION DE SOLS

Le P.O.S. ne résoud pas tous les problèmes. Il encadre une évolution spontanée de l'urbanisation, il en dirige la localisation mais il a certaines implications, 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. Ce sont les actions foncières nécessaires à la réalisation d'équipements publics classés en emplacements réservés.

Ce sont également les travaux d'infrastructure à l'intérieur des zones urbaines et notamment le réseau d'assainissement collectif et éventuellement le renforcement de certaines parties du réseau d'alimentation en eau potable.

D'autres implications peuvent être par exemple l'aménagement d'une zone NAa (lotissements). Dans le cas d'un lotissement communal, ou privé, un plan d'aménagement de zone doit être étudié.

De même l'aménagement d'une zone (NAb) réservée à l'urbanisation future (artisanale, commerciale ou industrielle) devrait faire l'objet d'une étude d'ensemble et par conséquent déboucher sur des propositions concrètes d'aménagement tant au niveau des procédures que des aménagements (voirie et réseaux par exemple).

Bien entendu le P.O.S. est un document qui permettra à tous les intervenants, à l'initiative de la commune de mettre en oeuvre les études, les projets dans tous les domaines, en particulier la voirie, les réseaux d'adduction d'eau potable, d'assainissement, d'électricité, de téléphone etc...

CONCLUSION

En application de l'article L 421-2-7 du Code de l'Urbanisme les demandes d'autorisation d'occupation ou d'utilisation du sol seront délivrées par le maire au nom de la commune le premier jour du sixième mois suivant la date à laquelle la délibération d'approbation du P.O.S. sera devenue exécutoire.

Le plan d'occupation des sols est un document d'urbanisme qui permet de répondre d'une façon claire et précise à toutes les demandes d'occuper ou d'utiliser le sol pour quelques années. Il est possible de le mettre à jour, de le modifier ou de le réviser à partir du moment où un évènement nouveau intervient (croissance démographique importante, zones récemment desservies par les équipements, projets d'"intérêt général nouveaux etc...).

La modification du P.O.S. se fait à l'initiative du maire et la révision à l'initiative du conseil municipal (articles R 123-34 à R 123-36 du Code de l'Urbanisme).