



REVISION ALLEE N°1 DU PLAN LOCAL D'URBANISME

3. ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

Révision n°2 du Plan Local
d'Urbanisme approuvée le 24
septembre 2004

Modification n°1 du Plan Local
d'Urbanisme approuvée le 27 juin
2008

Modification simplifiée n°1 du Plan
Local d'Urbanisme approuvée le 12
décembre 2019

Vu pour être annexé à la délibération
d'approbation de la **révision allégée**
n°1 du Plan Local d'Urbanisme par le
Conseil municipal du

Le Maire

Cyril VICTOR



1.

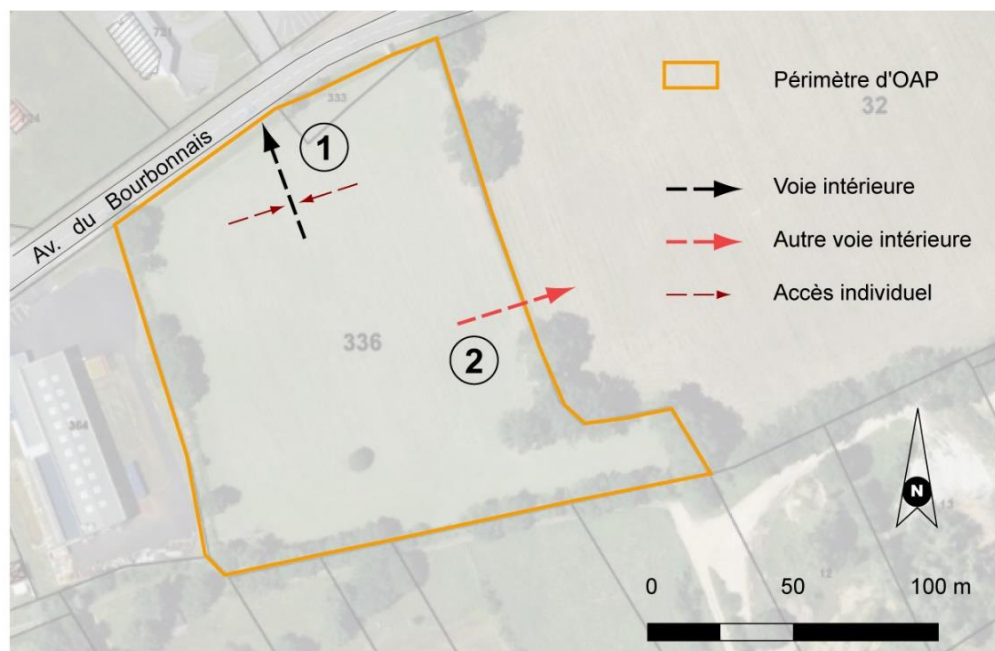
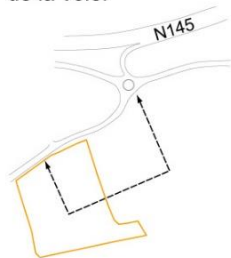
ZONE UIb

①

Réaliser un accès commun unique sur l'avenue du Bourbonnais.

②

Laisser la possibilité d'un maillage ultérieur de la voie.



- Le premier principe est de favoriser la sécurité en limitant les accès sur l'avenue du Bourbonnais : une voie intérieure avec un seul accès commun, accès individuels obligatoires sur la voie intérieure pour les entreprises installées en façade de la zone d'activité.

Si une seule entreprise s'implante sur l'ensemble de la zone, ce principe s'appliquera à l'entrée sur l'unité foncière.

- Le second principe est de ne pas hypothéquer la possibilité d'un maillage ultérieur de la future voie intérieure de l'opération, en direction de l'est où se situent les terrains à enjeux pour l'extension de la zone d'activité, face au rond-point avec un accès direct à la N145 : conserver un espace non aedificandi correspondant à la largeur d'une voie.

Ce second principe ne peut être mis en œuvre que si la future révision générale du PLU retient effectivement une extension de la zone d'activité à l'est, et si plusieurs entreprises s'installent en limite est de la parcelle actuelle AD336, et non si une entreprise s'implante sur l'ensemble de la zone ou si elle prend un terrain du côté est de la parcelle AD336 sur toute la profondeur de la zone.

- Les flèches sont représentées selon une localisation de principe.

2 REGLES D'AMENAGEMENT

L'ensemble des zones d'urbanisation future à vocation d'habitat est regroupé sous une seule zone, la zone Auh.

L'aménagement de ces secteurs se fera dans les conditions suivantes :

- Les opérations devront comprendre au minimum 4 logements,
- Les voies nouvelles en impasse sont à éviter, à défaut, elles devront d'une part être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules de faire demi-tour aisément et d'autre part ne pas desservir plus de six habitations,
- Aucune superficie minimale de terrain est imposée, mais une partie du terrain restera nue pour permettre l'assainissement individuel réglementaire si nécessaire,
- L'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques devra se réaliser à une distance comprise entre 5 et 15 mètres de l'alignement,
- La hauteur des constructions sera de 1 ou 2 niveaux.

3 ETAT DES LIEUX ET STRUCTURATION DES ECHANGES

L'ensemble des zones d'urbanisation future est détaillé dans les plans suivants mais l'on peut remarquer que ces zones sont toutes situées soit dans le bourg de Gouzon soit en périphérie immédiate de celui-ci.

Les plans suivants définissent également les principaux échanges entre les futures zones et le contexte déjà présent sur le site.



ECHELLE 1 / 10 000

ZONE DES FORGES

Cette zone est située à l'entrée Est de Gouzon. Elle est située en arrière plan de la première ligne de construction le long de la route. Principalement constituée de prés ou de terres cultivées elle comprend également quelques haies et quelques arbres de bonne taille qu'il est bon de classer au titre de l'article L 123.1.7. du code de l'urbanisme de manière à mieux appréhender les futures constructions.

Deux emplacements réservés ont été ménagés entre la zone et la route de Guéret et un troisième prend place vers la route d'Eymoutiers.



ZONE LES FORGES

190

NP

AUh

NP

UC

AUh

UD

UC

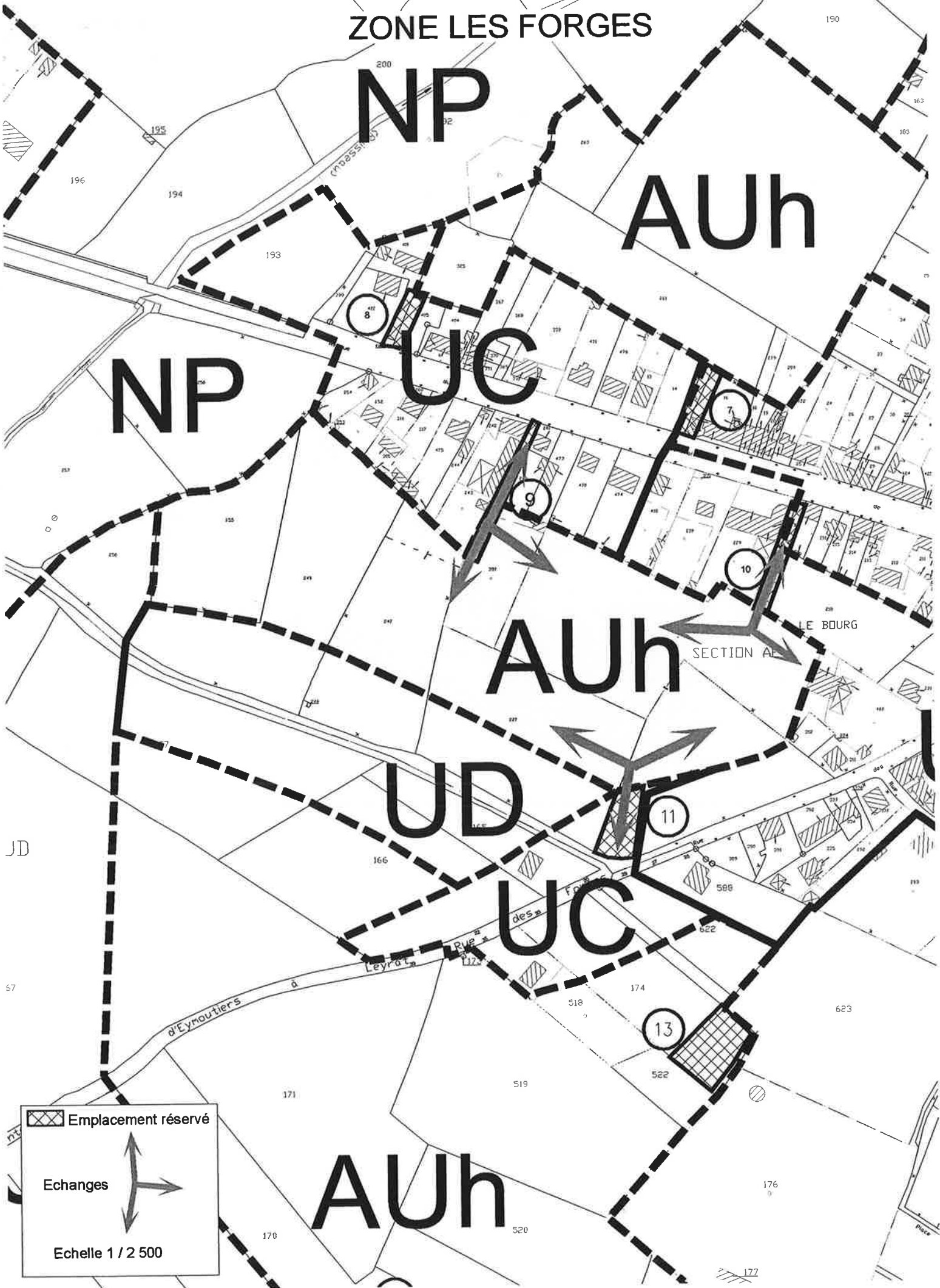
AUh

LE BOURG
SECTION A

Emplacement réservé

Echanges

Echelle 1 / 2 500



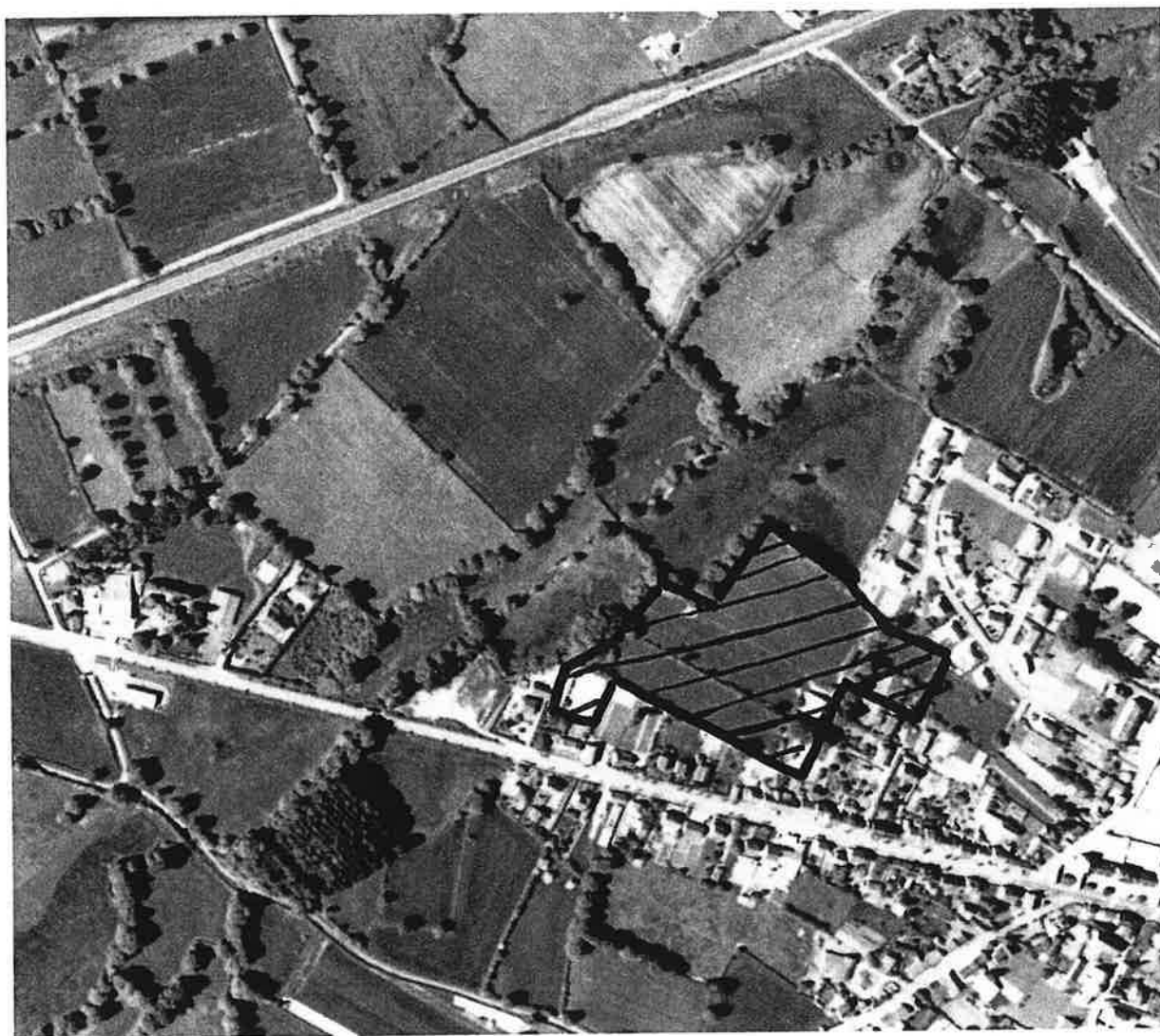
ZONE DE LA SABLIERE I

Cette zone, à l'Ouest du bourg entre la route de Guéret et le lotissement de la Sablière dans un espace pour l'instant vierge de toute construction, se trouve enserré entre deux zones bâties.

Deux emplacements réservés ont été mis en place de manière à pérenniser les accès depuis la zone avec cet axe pénétrant de Gouzou.

Le terrain relativement plat est entouré de haies mixtes composées principalement de charme et de noisetier.

De manière à mieux appréhender l'intégration paysagère de ce site qui jouxte une zone naturelle, l'ensemble des haies existantes ont été classées comme élément de paysage à protéger au titre de l'article L123.1.7 du code de l'urbanisme.



ZONE DE LA SABLIERE I

349

COUTURE

BORDET

203

185

187

186

NP

202

191

190

NP

UC

AUh

193

8

UC

7

UB

9

10

AUh

SECTION AE

LE BOURG

UCa

11

Emplacement réservé

Echanges

Echelle 1 / 2 500

ZONE DE LA SABLIERE II

Cette zone dénommée La Sablière II est située à proximité du centre ville duquel il est très facile de se rendre à pied.

Elle est positionnée dans la continuité du lotissement de la sablière avec lequel elle sera rattachée par deux voies qui avaient été mises en place dans le premier lotissement. Un troisième échange sera réalisé avec le chemin de la Goze.

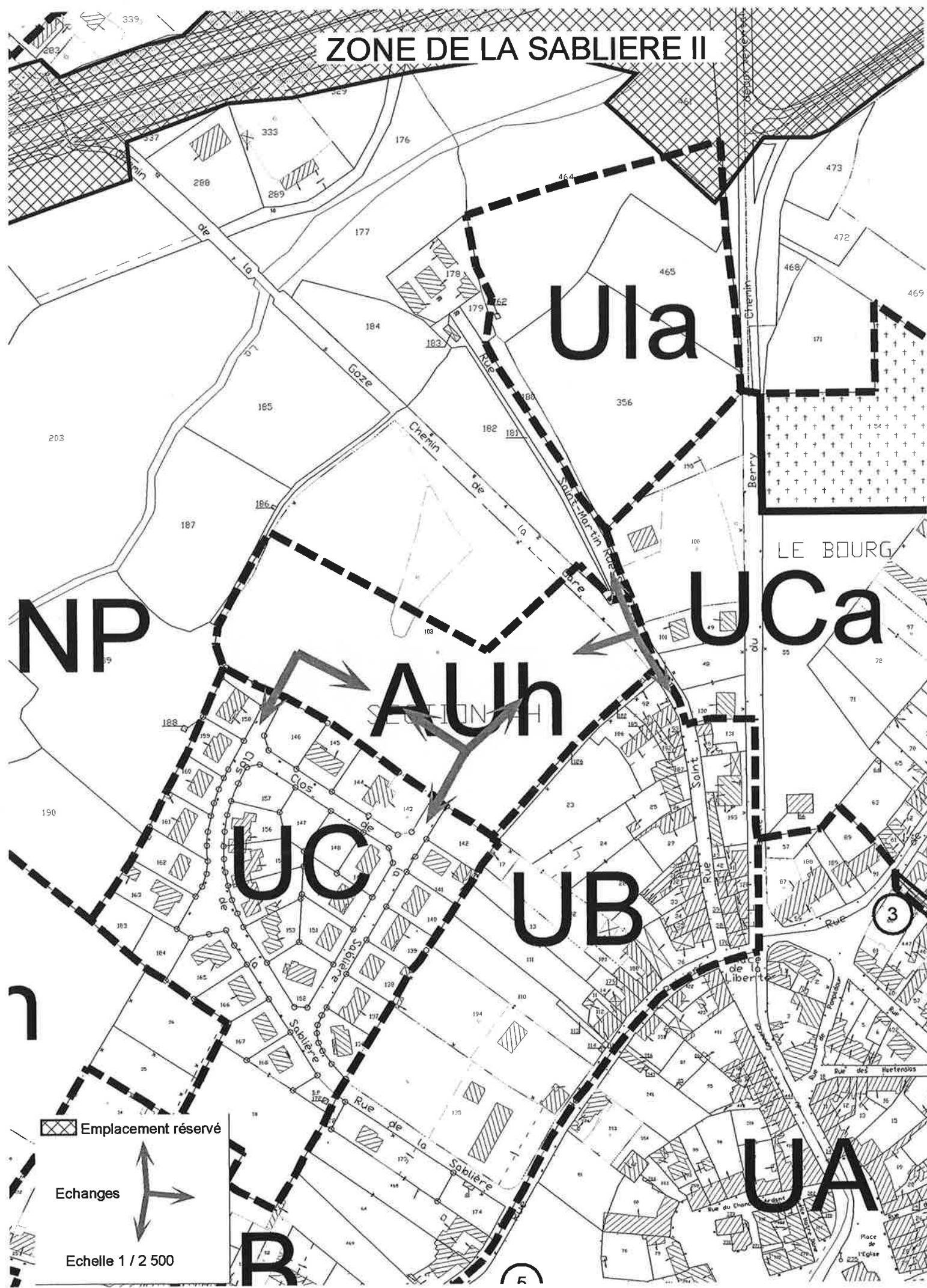
A proximité de l'ensemble des réseaux, cette zone est actuellement à l'état de terre cultivée ; le terrain est ici très plat, la seule présence végétale forte étant un alignement d'arbre le long du chemin de la Goze et quelques haies marquant le bocage gouzonçais.

Ces éléments de paysage ont été classés comme élément de paysage à protéger au titre de l'article L123.1.7 du code de l'urbanisme.

Ce classement permettra d'obtenir une meilleure intégration paysagère de la zone dans cet espace périurbain.



ZONE DE LA SABLIERE II



Emplacement réservé

Echanges

Echelle 1 / 2 500

ZONES DE LA RUADE I

Cette zone est située en plein centre du bourg. De ce fait, elle est entièrement entourée par les zones bâties et son urbanisation sera soumise à l'Architecte des Bâtiments de France au travers du périmètre de protection modifié.

Actuellement, on y trouve de nombreux jardins et dépendances des maisons existantes.

Deux emplacements réservés ont été mis en place de manière à desservir l'ensemble du site ; un premier vers la rue du docteur Housselot et le second débouchant sur la rue de la Ruade .



ZÔNE DE LA RUEADE

LE BOURG

UCa

UC

AUha

UA

UCa

L'AIGUILLE

UCa

Emplacement réservé

Echanges

Echelle 1 / 2 500



ZONE DES CHAUSSADES

Cette zone est située au Sud-Est du bourg correspond à la périphérie immédiate de la partie agglomérée.

Actuellement, elle est constituée à la fois de prés mais aussi de terres cultivées. De nombreuses haies sont présentes sur le site. Celles-ci seront classées comme élément de paysage à protéger ce qui améliorera l'intégration paysagère de cette future limite d'agglomération.

Le liaisonement de cette zone avec la partie déjà construite se fera par l'intermédiaire de 4 accès principaux. Le premier par la route d'Eymoutiers permettra de desservir la partie Nord de la zone. Deux autres seront positionnés au sud avec des sorties sur l'avenue de la Marche.

Enfin, le dernier prendra place sur un emplacement réservé au bout du lotissement des Chaussades ce qui aura comme second objectif de trouver un débouché à l'impasse actuelle du clos des Chaussades.



AUh

NP

LA MAISON NEUVE

AUS

Echelle 1 / 2 500

ZONE DE LA CROIX JABY

Cette zone de surface assez faible est située à l'Est du bourg.

Elle est actuellement constituée d'une terre cultivée.

Etant donné la superficie de cette zone, un seul accès semble être suffisant, il sera positionné sur le chemin de la Croix Jaby.



ZONE DE LA CROIX JABY

515

Aa

Ulb

AUh

UC

 Emplacement réservé

Echanges

Echelle 1 / 2 500

BRANDE